

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1 Obuhvat Izmjena i dopuna
- 1.2 Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna
- 1.3 Razlozi za izradu Izmjena i dopuna

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1 Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1 Osnovna namjena prostora
- 3.2 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.3 Ostale mjere provedbe Izmjena i dopuna

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Ravča donesen je 2008. godine. Odluka o donošenju plana objavljena je u službenom glasilu „Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 7/08.

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča određena je člancima 89. i 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.).

Gradsko vijeće Grada Vrgorca, na 12. sjednici održanoj dana 7. travnja 2017. godine, donijelo je Zajedničku odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca te je istu objavilo u službenom glasilu „Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 8/17. Zajedničkom odlukom određeno je sljedeće:

- pravna osnova za izradu i donošenje prostornih planova,
- razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna,
- obuhvat Izmjena i dopuna,
- ocjena stanja u obuhvatu UPU-a,
- ciljevi i programska polazišta,
- popis potrebnih stručnih podloga,
- način pribavljanja stručnih rješenja,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna,
- planirani rok za izradu Izmjena i dopuna,
- izvori financiranja izrade Izmjena i dopuna.

1.1 OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA

Obuhvat izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča odnosi se na ukupni obuhvat gospodarske zone Ravča, odnosno područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 7/08).

1.2 OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

Gospodarska zona smještena je na izuzetno povoljnom geoprometnom položaju, neposredno uz prometni čvor autoceste „Ravča“ i spojnu cestu autocesta A1 (čvor „Ravča“) – D8 (Drvenik), što čini područje vrlo atraktivnim za ulaganja.

Realizacija gospodarske zone je započeta pripremom potrebne tehničke dokumentacije, pripremom zemljišta te drugim radnjama. U tim radovima uočene su potrebe za izmjenama i dopunama u cilju brže realizacije gospodarske zone u skladu s mogućnostima komunalnog opremanja zone.

1.3 RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA

Razlozi za Izmjenu i dopunu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča (i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca) određeni su Zajedničkom odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 8/17).

Izmjenu i dopunu prostorno planskog rješenja gospodarske zone Ravča potrebno je provesti radi racionalnije provedbe postupka uređenja gospodarske zone i bržeg gospodarskog razvoja.

Izmjene i dopune uređenja gospodarske zone odnose se na:

- povećanje građevnih čestica gospodarske namjene do sjeverne, južne, i istočne granice obuhvata zone,
- prenamjena otvorenog parkirališta (u središnjem dijelu gospodarske zone) u građevne čestice pretežito poslovne namjene,
- smanjenje širine zaštitne zelene površine sjeverno i južno od državne ceste D62, te povećanje površina građevnih čestica gospodarske namjene smještenih uz ove zelene površine,
- omogućavanje organizacije smještajnih kapaciteta (u sklopu proizvodnih i poslovnih zgrada) za djelatnike koji imaju svoje proizvodne odnosno poslovne pogone u gospodarskoj zoni,
- planiranje tehnološkog centra veće katnosti,
- omogućavanje gradnje zgrade upravnog centra zone, silosa i elektropunionice,
- omogućavanje gradnje kamionskog terminala i terminala za suhi vez plovila,
- povećanje koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) građevnih čestica,
- omogućavanje gradnje više podrumskih etaža radi boljeg iskorištenja kraškog terena pri gradnji građevina,
- smanjenje udjela obveznih zelenih površina na građevnoj čestici,
- omogućavanje kolnog pristupa građevnim česticama s planiranih ulica na više različitih mjesta u skladu s dinamikom gradnje ulične mreže,
- izmjena prometnog rješenja sjevernog dijela gospodarske zone,
- planiranje novog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i pristupne ceste do istog,
- planiranje plinoopskrbe gospodarske zone,
- omogućavanje gradnje sunčanih panela radi opskrbe energijom vlastitih pogona,
- planiranje površine za smještaj uređaja i građevina obnovljivih izvora energije (sunčana energija i energija iz biomase).

Usklađivanje s posebnim uvjetima tijela s javnim ovlastima

U postupku izrade Izmjena i dopuna, a u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), zaprimljeni su sljedeći zahtjevi i mišljenja s kojima su usklađena planska rješenja i dopunjene ili izmijenjene Odredbe za provođenje:

- **HAKOM** (Klasa: 350-05/17-01/154, Urbroj: 376-10-17-3 od 4. svibnja 2017. godine),
- **Državna uprava za zaštitu i spašavanje** (Klasa: 350-02/17-01/22, Urbroj: 543-15-01-17-2 od 5. svibnja 2017. godine),
- **Hrvatske vode** (Klasa: 350-02/17-01/0000252, Urbroj: 376-24-1-17-2 od 9. svibnja 2017. godine),
- **MUP**, PU Splitsko-dalmatinska (Broj: 511-12-21-6051/2-2017.-M.D. od 16. svibnja 2017. godine),
- **Ministarstvo kulture** (Klasa: 612-08/14-10/0359, Urbroj: 532-04-02-18/04-17-13 od 17. svibnja 2017. godine),
- **Hrvatske ceste** (Klasa: 350-02/17-01/81, Urbroj: 345-556/508-17-3 od 01. lipnja 2017. godine),
- **Ministarstvo zaštite okoliša i energetike** (Klasa: 612-07/17-57/171, Urbroj: 517-07-2-2-17-2 od 6. lipnja 2017. godine).

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1 Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna odnose se na omogućavanje brže i racionalnije gradnje planiranih sadržaja.

Prethodno istaknutim razlozima za izradu izmjena i dopuna određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1 OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Urbanističkim planom utvrđena je sljedeća namjena površina:

- gospodarska namjena:
 - proizvodna (I):
 - pretežito zanatska (I2)
 - poslovna (K):
 - pretežito uslužna (K1)
 - pretežito trgovačka (K2)
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - površine infrastrukturnih sustava (IS)
 - javne prometne površine
 - državna cesta
 - županijska cesta (izmiještanje križanja s D62)
 - sabirne ulice
 - ostale ulice
 - kolno-pješačke površine
 - pješačke površine
 - javna parkirališta
 - zaštitni pojas
- a) Gospodarska namjena (proizvodna I, poslovna K) zauzima najveću površine zone od 54,27 ha, organiziranih u 11 prostornih cjelina. Unutar gospodarske namjene omogućava se gradnja proizvodnih i poslovnih sadržaja: proizvodnih pogona bez nepovoljnih utjecaja na okoliš, zanatskih pogona, skladišta, silosa, kamionskog terminala i terminala za suhi veza plovila, prodajnih prostora (prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda), izložbenih salona, servisnih i uslužnih sadržaja, elektropunionice, administrativno-upravnih sadržaja (zgrade upravnog centra zone, i dr.), tehnološkog centra, manjih športskih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja (hotela, restorana ...), i drugo.
- b) Zaštitne zelene površine (Z) zauzimaju površinu od 1,55 ha a nalaze se uz sjeverozapadni i istočni obuhvat Urbanističkog plana (tampon zona prema vanjskom području), te uz državnu cestu D62.
- c) Površine infrastrukturnih sustava (IS) odnose se na površine za smještaj uređaja i građevina obnovljivih izvora energije (sunčane energije i energije iz biomase), uređaja za pročišćavanje i ispušt otpadnih voda te smještaj trafostanica, a ukupno zauzimaju površinu od 1,46 ha.
- d) Javne prometne površine gospodarske zone čine državna cesta D62, dio županijske ceste odnosno izmještanje križanja s D62, sabirne i ostale ulice, kolno-pješačke i pješačke površine, zone javnih parkirališta te zaštitni pojasevi.

3.2 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Iskaz planirane namjene površina prikazan je u sljedećoj tablici:

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA	
	ha	%
1. GOSPODARSKA NAMJENA	54,27	79,4
Proizvodna (I)	30,83	45,1
Poslovna (K)	23,44	34,3
2. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	1,55	2,3
3. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	1,46	2,1
4. PROMETNE POVRŠINE	11,06	16,2
UKUPNO	68,34	100,0

Urbanističkim planom određeno je 11 prostornih cjelina za smještaj sadržaja pretežito gospodarske namjene. Od toga su za proizvodnu namjenu (pretežito zanatski sadržaji) određene 4 prostorne cjeline, a za poslovnu namjenu (pretežito uslužni ili pretežito trgovački sadržaji) 7 prostornih cjelina.

Prostorne cjeline 1, 9, 10 i 11 određene su pretežno za gradnju gospodarskih građevina proizvodne namjene (I), (pretežito zanatske (I2)), te za gradnju infrastrukturnih sustava (uređaj za pročišćavanje i ispušt otpadnih voda, uređaji i građevine obnovljivih izvora energije). Prostorne cjeline 2-8 određene se pretežno za gradnju poslovnih gospodarskih građevina (K), i to prostorne cjeline 3, 4, i 5 za pretežno uslužne namjene (K1), prostorne cjeline 2, 6, 7, i 8 za pretežno trgovačke namjene (K2).

U sklopu prostorne cjeline 3, predviđene pretežno za gradnju poslovnih građevina (K), omogućava se gradnja športskih i ostalih kompatibilnih sadržaja (veće i manje športske dvorane, ovisno o procjeni potreba zone, bazen, kuglane i sl., otvoreni športski tereni i zelene površine sa pratećim sadržajima). Također se u sklopu prostorne cjeline 3, omogućava gradnja ugostiteljsko turističkih sadržaja, odnosno gradnja hotela, pansiona, motela, restorana, kafe barova i drugih ugostiteljskih i zabavnih sadržaja te ostalih poslovnih sadržaja.

Unutar manjeg središnjeg dijela prostorne cjeline 4 određena je, u daljnjem tekstu ovih Odredbi, površina na kojoj se mogu graditi ugostiteljsko-turistički sadržaji, odnosno hotel s pratećim ugostiteljskim i zabavnim sadržajima.

Oznake i površina mogućih građevnih čestica pretežito proizvodne namjene unutar gospodarske zone Ravča prikazane su u sljedećoj tablici:

1. GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA			
Oznaka prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice m ²	Gradivi dio građevne čestice (max) kig=0.6 m ²
1	1	6195	3717
	1 a	2540	1524
	2	9215	5529
	3	8720	5232
	4	9015	5409
	5	10815	6489
	6	13675	8205
	7	17445	10467
	8	26815	16089
	Σ	104435	62661
9	54	11625	6975
	55	11635	6981
	56	16380	9828
	57	9160	5496
	58	14525	8715
	Σ	63325	37995
10	59	9530	5718
	60	8460	5076
	61	9155	5493
	62	9765	5859
	62 a	20825	12495
	Σ	57735	34641
11	63	11935	7161
	64	14415	8649
	65	13070	7842
	66	11750	7050
	67	9780	5868
	68	7630	4578
	69	6785	4071
	70	7275	4365
	Σ	82640	49584
UKUPNO		308135	184881

Oznake i površina mogućih građevnih čestica pretežito poslovne namjene unutar gospodarske zone Ravča prikazane su u sljedećoj tablici:

2. GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA			
Oznaka prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice m ²	Gradivi dio građevne čestice (max) kig=0.6 m ²
2	9	4295	2577
	10	5255	3153
	11	5255	3153
	12	5215	3129
	13	4200	2520
	14	4210	2526
	15	4210	2526
	16	4175	2505
	Σ	36815	22089
3	17	4175	2505
	18	4210	2526
	19	4205	2523
	17 a	5100	3060
	18 a	5255	3153
	19 a	5250	3150
	Σ	28195	16917
4	20	5250	3150
	21	5255	3153
	22	5140	3084
	23	5205	3123
	24	4205	2523
	25	4210	2526
	26	4210	2526
	27	4170	2502
	Σ	37645	22587
5	28	5205	3123
	29	5255	3153
	30	5255	3153
	31	5250	3150
	32	3220	1932
	33	4210	2526
	34	4210	2526
	35	4205	2523
	Σ	36810	22086
6	36	5135	3081
	37	5255	3153
	38	5250	3150
	39	4090	2454
	40	4210	2526
	41	4205	2523
	Σ	28145	16887
	42	5135	3081

7	43	5255	3153
	44	5255	3153
	45	5245	3147
	46	4090	2454
	47	4210	2526
	48	4210	2526
	49	4200	2520
	Σ	37600	22560
8	50	7160	4296
	51	7320	4392
	52	7340	4404
	53	7345	4407
	Σ	29165	17499
UKUPNO		234375	140625

3.3 OSTALE MJERE PROVEDBE IZMJENA I DOPUNA

Stupanjem na snagu ovih Izmjena i dopuna prestaju važiti svi kartografski prikazi iz grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 7/08) i primjenjivati će se novi kartografski prikazi iz grafičkog dijela ovih Izmjena i dopuna.

Izmjene i dopune sastoje se od sljedećih dijelova:

I. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje

II. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Korištenje i namjena površina | 1:2000 |
| 2. | Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: | |
| | 2.a Promet | 1:2000 |
| | 2.b Telekomunikacijska mreža | 1:2000 |
| | 2.c Energetski sustav | 1:2000 |
| | 2.d Vodoopskrbna mreža | 1:2000 |
| | 2.e Odvodnja otpadnih voda | 1:2000 |
| 3. | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | 1:2000 |
| 4. | Način i uvjeti gradnje | 1:2000 |

III. OBVEZNI PRILOZI

- A Obrazloženje Izmjena i dopuna
- B Zahtjevi i mišljenja
- C Izvješće o javnoj raspravi
- D Sažetak za javnost
- E Ostali priloz