

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja  
**"Orebić - Podgorje - Stanković"**

**SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA**



**Nositelj izrade:**

OPĆINA OREBIĆ  
Obala pomoraca 24  
20250 Orebić

Odgovorna osoba:

**Tomislav Ančić, načelnik**

Naziv prostornog plana:

**IZMJENE I DOPUNE  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "OREBIĆ-PODGORJE-STANKOVIĆ"**

Razina plana:

**SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA**

Broj radnog naloga:

**16002**

Odgovorni voditelj izrade:

**dr. sc. ZRINKA RUDEŽ, dipl. ing. arh.**

Autori plana:

**Tomislav Demarin, dipl.ing.geod.**

**Duran Klepo, dipl.ing.građ.**

**Jurica Knego, mag.geogr. i mag.ing.geod.et geoinf.**

**Jure Marić, prof.**

**Josip Mikulić, dipl.iur.**

**Slavica Polić, mag.ing.arch.**

**dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

**Melkior Serdarević, mag.ing.arch.**

**Siniša Uzelac, dipl.ing.građ.**

Direktor IGH Urbanizam d.o.o.:

**dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Mjesto i datum:

**Dubrovnik, srpanj 2016.**

## 1. UVOD

Urbanistički plan uređenja donesen je u travnju 2013. i objavljen u Službenom glasniku Općine Orebić, broj 04/13.. Izrađen je na osnovu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 55/12., 80/13).

U međuvremenu, na snagu je stupio novi Zakon o prostornom uređenju, objavljen u Narodnim novinama, broj 153/13., a također je došlo do Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Orebić, kao planova višeg reda. Od donošenja novog Zakona o prostornom uređenju do danas te izmjena i dopuna prethodno navedenih prostorno-planskih dokumenata pokazala se potreba za izmjenama i dopunama predmetnog UPU-a, kako bi se dodatno omogućile provedbe zahvata u prostoru i sprječili postojeći konflikti, s obzirom da važeće planske smjernice nisu u skladu s novim razvojnim potrebama Općine u njenom gospodarski i demografski najvažnijem dijelu: cjelini građevinskih područja naselja Orebić, Podgorje i Stanković. Također, potrebno je provesti usklađenje sa novim propisima i izmjena i dopunama postojećih propisa koji su u međuvremenu stupili na snagu (propisi glede zaštite okoliša, gospodarenja otpadom i dr.).

Shodno navedenom, Općina Orebić pokrenula je postupak izrade i donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković". Na sjednici Općinskog vijeća, održanoj 29. srpnja 2015. godine, donesena je *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković"* (*Službeni glasnik Općine Orebić, 08/15.*).

Ovim se Izmjenama i dopunama UPU-a mijenja obuhvat na način mu se pridodaje obuhvat DPU-a "Obala Orebić", koji je bio predviđen za dio obalnog pojasa, a Izmjenama i dopunama PPU-a Općine Orebić koje su u tijeku isti se ukida. Također, obuhvat se mijenja i na području zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene "GZ Dubravica", koja se Izmjenama i dopunama PPU-a Općine Orebić proširuje.

Odluka o izradi, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13.), dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. U zahtjevima za izradu moraju se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi.

Zahtjeve su dostavila sljedeća tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvnih industrija
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije

- Hrvatske šume d.o.o.
- Državni zavod za zaštitu prirode
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana
- Hrvatske ceste d.o.o.
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" izrađuju se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13.), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.), Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl.), Prostornim planom uređenja Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić, 02/08., 02/10., 08/12., 03/15.) te posebnim zakonima i propisima.

Ove izmjene i dopune sadrže izmjene i dopune tekstualnog i grafičkog dijela važećeg Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković", tako da se mijenjaju samo pojedini dijelovi teksta i grafike, na koju se odnose razlozi izmjena i dopuna definirani Odlukom o izradi, na amandmanski način.

Na temelju svega navedenog izrađen je Prijedlog Plana za Javnu raspravu, koji sadrži tekstualni i grafički dio Plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost.

## 2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Važeći Urbanistički plan uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" izrađen je za glavnu građevinsku područja naselja Orebić, Podgorje, Stanković te izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene "GZ Dubravica 1 i 2".

Namjena površina unutar obuhvata važećeg Plana utvrđena je i razgraničena na sljedeći način:

1. Stambena (S)
2. Mješovita:
  - 2.1. pretežito stambena (M1)
  - 2.2. pretežito poslovna (M2)
3. Javna i društvena:
  - 3.1. upravna (D1)
  - 3.2. zdravstvena (D3)
  - 3.3. predškolska (D4)
  - 3.4. školska (D5)
  - 3.5. kultura (D6)
  - 3.6. vjerska (D8)
4. Poslovna:
  - 4.1. pretežito uslužna (K1)
  - 4.2. Pretežito trgovačka (K2)
  - 4.3. pretežito komunalno-servisna (K3)
5. Ugostiteljsko-turistička:
  - 5.1. hotel (T1)
  - 5.2. kamp (T3)
6. Sportsko-rekreacijska:
  - 6.1. sportska igrališta (R4)
7. Javne zelene površine (Z1)
8. Zaštitne zelene površine (Z)
9. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Područje Orebić-Podgorje-Stanković predstavlja razvojno središte čitave Općine Orebić u pogledu koncentracije stanovništva i gospodarske aktivnosti. Poseban razvojni potencijal jest kulturno nasljeđe povezano s infrastrukturnom opremljenosću te ostalim prostornim karakteristikama (topografija, povoljan geografski položaj, prometna povezanost, vegetacija, pejzaž i klima).

Osnovni ciljevi izrade Izmjena i dopuna odnose se na razloge i teme Izmjena i dopuna navedenim u naslovu 2.1. ovog sažetka. Izrada Izmjena i dopuna radi se istovremeno sa izradom Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Orebić, radi međusobnog usklađivanja i sprječavanja mogućih grešaka u kasnijoj provedbi UPU-a. Ovo se odnosi na promjenu obuhvata UPU-a, kao i na ostale teme koje se obrađuju u Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Orebić, a koje imaju

odraz na prostor unutar obuhvata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković".

## 2.1. OSNOVNE TEME U IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "OREBIĆ-PODGORJE-STANKOVIĆ"

Osnovne teme u izradi Izmjena i dopuna ovog Plana definirane su Odlukom o izradi Izmjena i dopuna UPU-a, a tiču se osnovnih razloga za pokretanje Izmjena i dopuna. Obuhvaćaju izmjene i dopune tekstualnog dijela i obrazloženja važećeg Plana, kao i kartografskih prikaza u mjerilu 1:5000, na amandmanski način, tako da se mijenjaju samo pojedini dijelovi teksta i grafike.

Osnovne teme obrazložene su kako slijedi:

1. usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13.) i planovima višeg reda, poglavito Prostornim planom uređenja Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić, 02/08., 02/10., 08/12., 03/15.) i izmjenama i dopunama istog koje se rade istovremeno s izmjenama i dopunama UPU-a

Usklađenje sa novim Zakonom obuhvaća usklađenje sa novim zakonskim odredbama, osobito sa odredbama koje se tiču planiranja unutar ZOP-a.

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Općine Orebić, kao i Izmjenama i dopunama koje su u tijeku, kao planovima višeg reda, dana su osnovna prostorno-planska određenja i predstavljaju okvir za izradu UPU-a.

Ovo se osobito odnosi na sljedeće teme, koje su obrađene ovim Izmjenama i dopunama:

- detaljnija razrada građevinskog područja Orebić-Podgorje-Stanković svih namjena prema uvjetima i načinima gradnje (dovršeni dio naselja, nova gradnja, rekonstrukcija)
- revizija postojeće i nove planirane prometne i komunalne infrastrukture i njena detaljnija razrada na području obuhvata UPU-a, s naglaskom na njihove koridore i profile u neizgrađenim, odnosno izgrađenim cjelinama te definiranje normativa parkirnih mjesta u skladu sa važećim propisima
- definiranje namjene i uvjeta gradnje te infrastrukture i ostalih sadržaja, sukladno posebnim propisima, unutar obuhvata nekadašnjeg DPU-a "Obala Orebić", a koji je sada pridodan obuhvatu UPU-a, kao i definiranje pripadajuće obalne prometnice i sustava pomorskog prometa
- definiranje statusa izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene "Dubravica 1" i "Dubravica 2" koje se proširuju i postaju jedinstvena zona "GZ Dubravica", sa propisanim uvjetima gradnje, a za koju se predviđa poseban projektni zadatak i jedinstven UPU, koji će se izraditi na detaljnijoj topografsko-katastarskoj podlozi
- omogućavanje korištenja obnovljivih izvora energije

## 2. usklađenje sa pozitivnim zakonskim propisima iz područja zaštite prirode i gospodarenja otpadom

Na osnovu zahtjeva javnopravnih tijela (Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Državni zavod za zaštitu prirode, Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije) i planova višeg reda, napravljeno je usklađenje po pitanju zaštite prirode, odnosno na odgovarajuće kartografske prikaze te tekstualni dio i obrazloženja Plana ugrađene su sljedeće teme:

- ekološka mreža RH (Ekološka mreža NATURA 2000)
- staništa
- zaštićeni dijelovi prirode na području Općine.

## 3. revidiranje obima i zona zaštite kulturnih dobara i usklađenost sa podacima Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku

Na osnovu podataka iz plana višeg reda te podataka iz zahtjeva Konzervatorskog odjela Dubrovnik podnesenog na Izmjene i dopune PPU-a napravljena je izmjena i dopuna tekstualnog dijela, obrazloženja Plana i grafičkog dijela koji se tiču kulturnih dobara, na način da su unutar obuhvata Plana definirana registrirana, preventivno zaštićena i evidentirana kulturna dobra.

## 4. ostale teme

Ostale teme koje su obrađene ovim Izmjenama i dopunama obuhvaćaju sljedeće:

- definiranje plažnih resursa na području obuhvata UPU-a
- utvrđivanje stanja degradiranosti obalnog područja
- i druge teme.

Posebnu kategoriju čine zahtjevi, podaci i planske smjernice javnopravnih tijela (HAKOM, MUP, DUZS i drugi), navedeni u poglavlju 1.UVOD, a na osnovu dostavljene Odluke o izradi Plana. Njihovi su zahtjevi ugrađeni u tekstualni dio i obrazloženje Plana, kao i na odnosne kartografske prikaze Plana.



## 2.2. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA

Rb.	NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA (%)
1.	STAMBENA NAMJENA	S	28,48	14,6
2.	MJEŠOVITA NAMJENA	M	93,93	47,9
3.	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	D	1,16	0,6
4.	POSLOVNA NAMJENA	K	5,07	2,6
5.	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA	T	1,94	0,9
6.	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	R	3,67	1,9
7.	JAVNE ZELENE POVRŠINE	Z1	2,04	1,0
8.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	3,97	2,0
9.	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	IS	16,5	8,4
<b>KOPNENI DIO OBUHVATA UPU-a</b>			<b>156,76</b>	<b>79,9</b>
<b>MORSKI DIO OBUHVATA UPU-a</b>			<b>39,54</b>	<b>20,1</b>
<b>UKUPNO POVRŠINA OBUHVATA UPU-a</b>			<b>196,3</b>	<b>100,0</b>

Tablica 01.: Iskaz udjela površina unutar obuhvata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković"

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

U odnosu na važeći Urbanistički plan uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković", ovim je izmjenama i dopunama došlo do promjene obuhvata UPU-a, u skladu sa prethodno opisanim razlozima. Shodno tome, došlo je do povećanja ukupne površine obuhvata UPU-a te povećanja u sljedećim namjenama: mješovita, poslovna, sportsko-rekreacijska i površine infrastrukturnih sustava. S druge strane, došlo je do smanjenja površina zaštitnih zelenih površina, s obzirom na proširenje prethodno spomenutih namjena. Definiran je i morski dio obuhvata, s obzirom da je značajan dio obalnog pojasa sa pripadajućim morskim dijelom prirodnog obuhvatu UPU-a, a prethodno je bio u obuhvatu DPU-a "Obala Orebić".

Proširenje poslovne namjene posljedica je proširenja predmetne namjene u PPU-u i formiranje jedinstvene zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene "GZ Dubravica", koja je proširena na osnovu kompenzacije, odnosno prethodno ukinutih zona izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske-poslovne i proizvodne namjene na razini PPU-a. Navedeno je izvršeno u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju.



### 3. ZAKLJUČAK

Temeljem članka 102. *Zakona o prostornom uređenju* odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi i priprema Izvješće o javnoj raspravi, u roku propisanom Zakonom. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Orebić i u informacijskom sustavu.

Nakon što je provedena javna rasprava i izrađeno Izvješće o javnoj raspravi, stručni izrađivač u suradnji s nositeljem izrade izrađuje Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković", koji sadrži tekstualni i grafički dio.

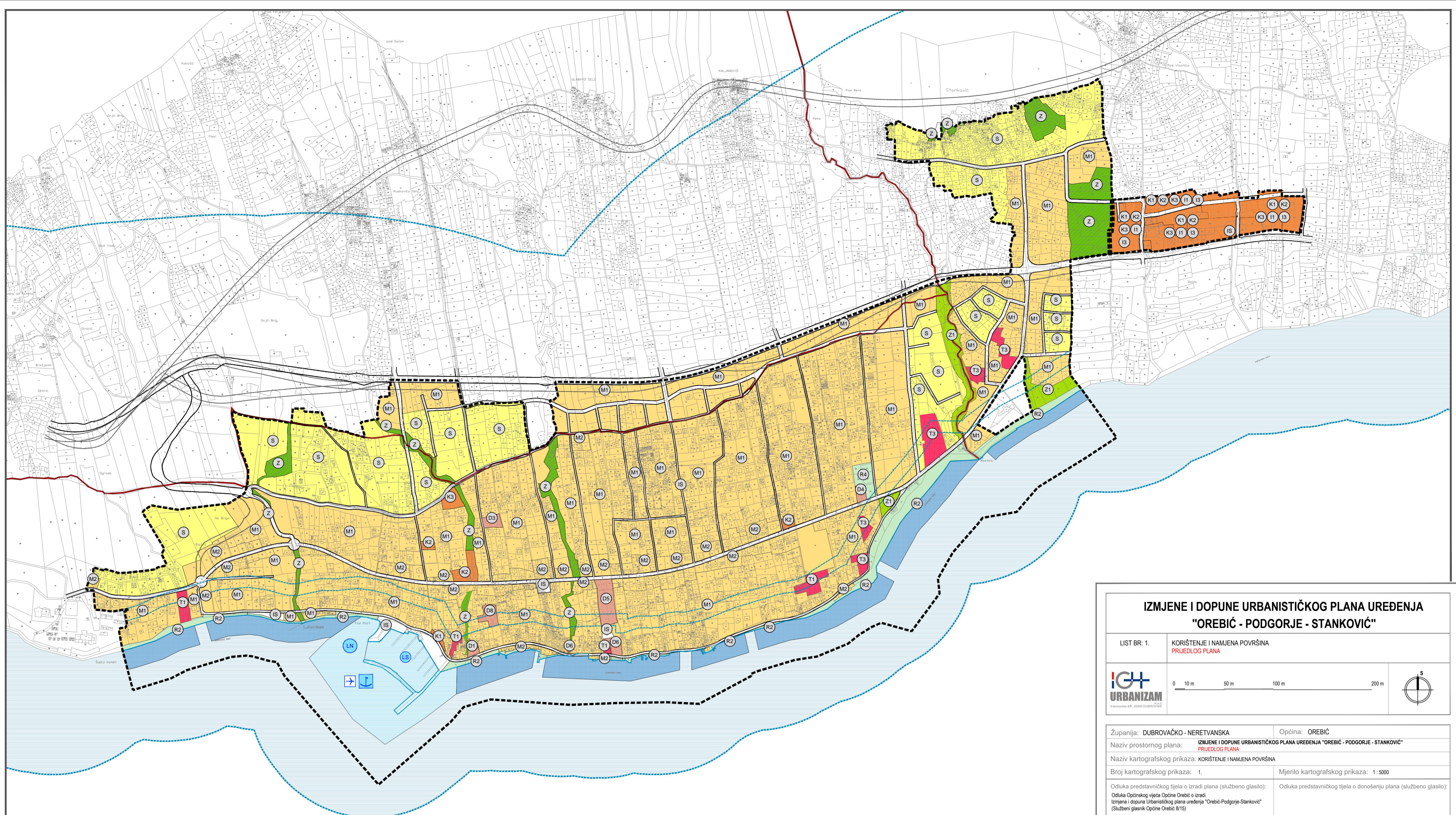
Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" i Izvješće o javnoj raspravi dostavljaju se Načelniku, koji potom utvrđuje Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković".

Prije donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" mora se pribaviti suglasnost Ministarstva u pogledu usklađenosti sa *Zakonom o prostornom uređenju* i propisima donesenim na temelju tog Zakona.

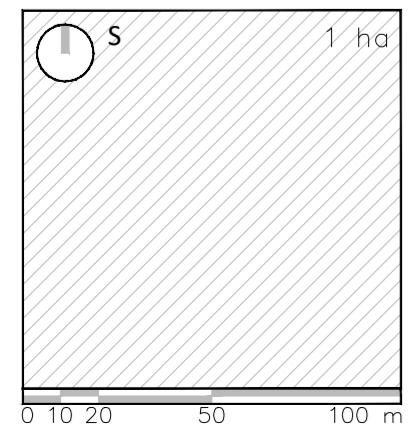
Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" objavljuje se u *Službenom glasniku Općine Orebić*, u skladu sa člancima 110. i 111. *Zakona o prostornom uređenju*.

U skladu sa Zakonom, Općinsko vijeće Općine Orebić po donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" dužno je objaviti pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafičkog dijela u elektroničkom obliku i analognom obliku u roku do 30 dana od dana stupanja na snagu Odluke o izmjenama i/ili dopunama UPU-a.





TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA	
PREDMET IZMJENA I DOPUNA	RAZVOJ I UREĐENJE I NASELJA
<b>GRANICE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— GRANICA OBUVATA UPU-a</li> <li>— GRANICA NASELJA</li> <li>— GRANICA - ŽAŠĆENO OBALNO PODRUČJE MORA</li> <li>— OBALNA LINIJA (PREMA KATASTARSKOM PLANU)</li> <li>— LINIJE 70 i 100 m UDALJENE OD OBALNE LINIJE</li> <li>— GRANICA INFRASTRUKTURNOG / ALTERNATIVNOG KORIDORA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(R2) SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA</li> <li>(R4) SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA</li> <li>(Z1) JAVNE ZELENE Površine</li> <li>(Z) ZAŠTITNE ZELENE Površine</li> <li>(IS) Površine INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA</li> <li>(LN) JAVNO VODNO DOBRO</li> </ul>
<b>RAZVOJ I UREĐENJE I NASELJA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(S) STAMBENA NAMJENA</li> <li>(M1) MJEŠOVITA NAMJENA</li> <li>(D) JAVA I DRUŠTVENA NAMJENA</li> <li>(K1) POSLOVNA NAMJENA</li> <li>(K2) POSLOVNA NAMJENA</li> <li>(T1) UGOŠTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M1 - PRETEŽNO STAMBENA, M2 - PRETEŽNO POSLOVNA</li> <li>D1 - UPRAVNA, D3 - ZDRAVSTVENA, D5 - ŠKOLSKA, D6 - KULTURNA, D4 - PREDŠKOLSKA, D8 - VJERSKA</li> <li>K1 - USLUŽNA, K2 - TRGOVACKA, K3 - KOMUNALNO - SERVISNA</li> <li>U IZDOVJENIM GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA (IZVAN NASELJA)</li> <li>K2 - TRGOVACKA, K3 - KOMUNALNO - SERVISNA</li> <li>T2 - HOTEL, T2 - KAMP</li> </ul>
<b>PROMET</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>RASKRIJE CESTA U DVije RAZINE - podvožnjak</li> <li>MORSKA LUKA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA</li> <li>LUKA NAUTIČKOG TURIZMA - ŽUPANIJSKI ZNAČAJ - DO 200 VEZOVA</li> <li>SPORTSKA LUKA</li> <li>HIDROAVIJSKO PRISTANIŠTE</li> <li>LUČKO PODRUČJE</li> </ul>



IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "OREBIĆ - PODGORJE - STANKOVIĆ"	
LIST BR: 1.	KORIŠTENJE I NAMJENA Površina PRUJEDLOG PLANA
<p><b>IGH URBANIZAM</b> Vukovarska 8/B, 20000 DUBROVNIK</p> <p>0 10 m 50 m 100 m 200 m</p> <p>S</p>	
<p>Županija: DUBROVAČKO - NERETVANSKA Općina: OREBIĆ</p> <p>Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "OREBIĆ - PODGORJE - STANKOVIĆ" PRUJEDLOG PLANA</p> <p>Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA Površina</p> <p>Broj kartografskog prikaza: 1.</p> <p>Mjernilo kartografskog prikaza: 1:5000</p> <p>Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): Odluka Općinskog vijeća Opcine Orebić o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Orebić-Podgorje-Stanković" (Službeni glasnik Opcine Orebić 15)</p> <p>Javna rasprava (datum objave): Javni uvid održan:</p> <p>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tomislav Aničić nabavnik Opcine</p> <p>Mjesto i datum izrade plana: Dubrovnik, srpanj 2016.</p> <p>Suglasnosti i mišljenja nadležnih organa uprave na plan:</p> <p>Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: IGH URBANIZAM d.o.o. DUBROVNIK</p> <p>Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan: Odgovorna osoba: dr. sc. Žrinka Rudež, dipl. ing. arh. Dektor</p> <p>Odgovorni voditelj izrade plana: dr. sc. Žrinka Rudež, dipl. ing. arh.</p> <p>Stručni tim u izradi plana: Tomislav Demarin, dipl. ing. geod. Davor Boško, dipl. ing. grad. Jurica Knežević, mag. geogr. i mag. ing. geod. et geofiz. Mislav Čerđević, mag. ing. arch. Siniša Uzelac, dipl. eng. grad.</p> <p>Pečat predstavničkog tijela: Predsjednik predstavničkog tijela: Toni Marelić</p> <p>Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)</p> <p>Pečat nadležnog tijela:</p>	