


**IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE
STON**

Obrazloženje

prijedlog plana

Napomena:

Sukladno članku 89. Zakona o prostornom uređenju, izrada i donošenje ovog plana provodi se istodobno s izradom i donošenjem UPU poslovne zone Česvinica - južni dio.

Županija: Dubrovačko-neretvanska Općina: Ston	
Naziv plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE STON <i>prijedlog plana</i>	
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Ston 5/23	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Ston ...
Javna rasprava objavljena: u "Slobodnoj Dalmaciji", ...	Javni uvid održan: od ... do ...
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Valentina Vítković </div>
Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, klasa: ..., urbroj: ..., od ... Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprave za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, klasa: ..., urbroj: ... od ...	
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  AKTERACIJA d.o.o. Matije Divkovića 67, Zagreb </div>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Ivan Kapović, mag.ing.arch. </div>
Odgovorni voditelj: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Ivan Kapović, mag.ing.arch. </div>	
Stručni tim u izradi plana: <div style="text-align: center;"> Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif. Sanjin Sabljak, dipl.ing.arh. </div>	
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Zvonimir Stepić </div>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> ...	

1. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) izrađene su na osnovu narudžbenice koju je Općina Ston izdala prema tvrtki Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Osnova za izradu Plana je:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti) i 9/11) (u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10, 05/13, 05/15, 12/17, 05/19, Službeni glasnik Općine Ston, 01/19.-pročišćeni tekst, 02/19. i 4/23) (u daljnjem tekstu PPUO Ston).
- Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Općine Ston, 5/23) (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi).

Nositelj izrade Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Ston.

Sukladno članku 89. Zakona o prostornom uređenju, izrada i donošenje ovog plana provodi se istodobno s izradom i donošenjem UPU poslovne zone Česvinica - južni dio.

Općinski načelnik je donio Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za UPU poslovne zone Česvinica - južni dio i s time povezanih Izmjena i dopuna PPUO Ston, sukladno dobivenom mišljenju Upravnog odjela za zaštitu okoliša, imovinsko pravne i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije (Klasa: 351-01/23-01/27, Urbroj: 2117-09/2-23-07, od 25. rujna 2023. godine) da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja predmetnog plana na okoliš.

Razlog za Izmjene i dopune Plana:

Sukladno članku 79. Zakona, Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Člankom 115. PPUO Ston propisana je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Česvinica, a obuhvat plana prikazan je na kartografskom prikazu 4.11. Građevinska područja - Česvinica.

Uvidom na terenu ustanovljeno je kako obuhvatom Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Česvinica prolazi neevidentirani dalekovod koji znatno remeti prostornu organizaciju na građevnim česticama. Zbog ograničenja proizašlih iz zaštitnih koridora dalekovoda i odredbi PPUO Ston (članak 64.) da građevine u ovim zonama moraju biti udaljene najmanje 20 m od građevinskih parcela stambenih i javnih građevina u jugoistočnom dijelu obuhvata nije moguće provesti planiranu gradnju te će se kroz izmjene PPUO ova udaljenost smanjiti te će se analizirati i korigirati i ostali uvjeti propisani za obuhvat UPU poslovne zone Česvinica.

Izmjenama i dopunama Plana mijenjaju se samo Odredbe za provođenje važećeg PPUO Ston, članak 64., stavak 3.

Izmjene i dopune Plana su izrađene u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog uređenja te u skladu s Pravilnikom.

Zaprimljeni su prethodni zahtjevi od sljedećih javnopravnih tijela:

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb

- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Split, Kneza Ljudevita Posavskog 5, 21000 Split
- Hrvatski Telekom d.d., Odjel za elektroničko komunikacijsku infrastrukturu (EKI), Harambašićeva 39, 10000 Zagreb
- A1 Hrvatska d.o.o., Vrtni put 1, 10000 Zagreb
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik, 20000 Dubrovnik
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, 21000 Split

Zahtjev **HAKOM**-a odnosi se na planiranje i gradnju elektroničke komunikacijske nepokretne i pokretne mreže. Budući da se predmetne Izmjene i dopune Plana određene Odlukom o izradi odnose samo na obuhvat UPU poslovne zone Česvinica, važeće odredbe PPUO Ston koje se odnose na planiranje i gradnju elektroničke komunikacijske nepokretne i pokretne mreže nisu mijenjane. Navedeni zahtjevi će biti izvršeni u odredbe UPU poslovne zone Česvinica koji će se neposredno provoditi na predmetnom obuhvatu.

Zahtjev **HOPS**-a odnosi se na zaštitne koridore dalekovoda i uvjete korištenja prostora unutar njih. Budući da se predmetne Izmjene i dopune Plana određene Odlukom o izradi odnose samo na obuhvat UPU poslovne zone Česvinica, važeće odredbe PPUO Ston koje se odnose na zaštitne koridore dalekovoda i uvjete korištenja prostora unutar njih nisu mijenjane. Navedeni zahtjevi će biti izvršeni u odredbe UPU poslovne zone Česvinica koji će se neposredno provoditi na predmetnom obuhvatu.

Zahtjev **Hrvatskog Telekoma** odnosi se na planiranje i gradnju elektroničke komunikacijske pokretne mreže. Budući da se predmetne Izmjene i dopune Plana određene Odlukom o izradi odnose samo na obuhvat UPU poslovne zone Česvinica, važeće odredbe PPUO Ston koje se odnose na planiranje i gradnju elektroničke komunikacijske pokretne mreže nisu mijenjane. Navedeni zahtjevi će biti izvršeni u odredbe UPU poslovne zone Česvinica koji će se neposredno provoditi na predmetnom obuhvatu.

Sukladno dopisu **A1 Hrvatska**, u zoni obuhvata nemaju postavljenu svoju fiksnu infrastrukturu niti postojećih objekata elektroničke komunikacijske infrastrukture u smislu samostojećih antenskih stupova ni baznih postaja.

Zahtjev **Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju** poziva na provedbu usklađenosti s važećim planom više razine Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik DNŽ 6/19 - pročišćeni tekst). Usklađenje s planom više razine je provedeno u Izmjenama i dopunama PPUO Ston (Službeni glasnik Općine Ston, 4/23). Predmetna Izmjena i dopuna Plana je usklađena s planom višeg reda.

Zahtjev **Hrvatskih voda** se odnosi na planiranje propisanih mjera zaštite od poplava, korištenje voda i zaštita voda, usklađenje rješenja vezana uz korištenje i zaštitu voda od onečišćenja s planovima više razine, propisivanje obveze predtretmana za tehnološke otpadne vode, obvezu pročišćavanja onečišćenih oborinskih voda prije dispozicije te su propisivanje uvjeta sanitarne zaštite voda. Budući da se predmetne Izmjene i dopune Plana određene Odlukom o izradi odnose samo na obuhvat UPU poslovne zone Česvinica, važeće odredbe PPUO Ston koje se odnose na predmetne zahtjeve nisu mijenjane. Navedeni zahtjevi će biti izvršeni u odredbe UPU poslovne zone Česvinica koji će se neposredno provoditi na predmetnom obuhvatu.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Istaknutim razlozima za izradu Izmjena i dopuna Plana određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta, a sve kako bi se omogućila učinkovita provedba Plana i realizacija gospodarskih potreba Općine Ston.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjene u Odredbama za provođenje

Izmjenama i dopunama Plana mijenjaju se samo Odredbe za provođenje važećeg PPUO Ston, članak 64., stavak 3.

U nastavku je dan pročišćeni tekst spomenutog članka plana na snazi s označenim izmjenama i dopunama na sljedeći način:

~~Tekst koji se briše~~

Tekst koji se dodaje.

Članak 64.

- 1) Na području Općine Ston predviđene su zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske- poslovne namjene prikazane sljedećom tablicom:

Općina	Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Pt/pl	POG
Ston	Česvinica	Česvinica	I1,I2, I3, K1,K2, K3,K4, K5	27,17	pt/pl	ne
	Zamaslina	Zamaslina	K1,K2	7,14	pl	da
	Zabrđe	Ponikve/Zabrđe	K1	14,92	pl	ne
	Zaton Doli	Zaton Doli	K2	1,99	pt/pl	ne

I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska, I3-prehrambeno-prerađivačka, K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna, K4-pretežito reciklažna, K5-mješovite zone pretežito poslovne

- 2) Unutar zona iz stavka (1) ovog članka određeni su izgrađeni, neizgrađeni i neuređeni dijelovi.
- 3) Unutar zona iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:
1. minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m²
 2. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6
 3. najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno zelenilo
 4. najveća dozvoljena visina građevine, mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do vijenca građevine, iznosi 9,0 m
 5. građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 5,5 m
 6. pitanje prometa u mirovanju rješava se na građevnoj čestici sukladno normativima iz članka 82.
 7. međusobni razmak građevina mora biti najmanje jednak visini više građevine
 8. građevine unutar zone moraju biti udaljene najmanje 20 m od ruba susjednih čestica stambenih i javnih građevina te odijeljene od istih zaštitnim zelenim pojasom, javnom prometnom površinom ili zaštitnim infrastrukturnim koridorom
 9. iznimno, u zoni izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene "Česvinica", udaljenost građevina od ruba susjednih čestica stambenih i javnih građevina mora biti najmanje 7 m.