

**NAZIV PLANA:**

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

**FAZA PLANA:**

**PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU  
RASAPRAVU**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**NARUČITELJ: OPĆINA ZMIJAVCI**

**IZRAĐIVAČ:** URBOS doo Split  
biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

*Split, studeni 2018. godine*

# **SAŽETAK ZA JAVNOST**

# SAŽETAK ZA JAVNOST

## 1. POLAZIŠTA

Prostorni plan donesen je 2007. i obuhvaća administrativno područje općine Zmijavci. Objavljen je u Službenom glasniku općine Zmijavci br. 2/2007.

### Pravni osnova za izradu Izmjena i dopuna

Pravni osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna temelji se na:

- članci 86. do 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 135/10) i
- ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja i posebni propisi.
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Zmijavci („Službeni glasnik općine Zmijavci“, broj 2/18.) sa izmjenom i dopunom odluke.

### Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zmijavci

Općinsko vijeće općine Zmijavci na svojoj 6. sjednici, od 13. srpnja 2018. godine, sukladno članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17) donijelo Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zmijavci ("Službeni glasnik općine Zmijavci ", br. 2/18) kojom su u prvom redu utvrđeni razlozi za izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Zmijavci.

### Razlozi za izradu Izmjena i dopuna

Razlozi za Izmjenu i dopunu su slijedeći:

- potrebi usklađenja Prostornog plana s novim zakonskim propisima iz oblasti prostornog uređenja, zaštite prirode i okoliša, komunalnog gospodarstva, te odredbama ostalih relevantnih zakonskih propisa,
- usklađenja s Prostornim planom splitsko dalmatinske županije;
- zahtjevima javnopravnih tijela uključenih u izradu Izmjena i dopuna
- preispitivanju granica građevinskih područja naselja sukladno zaprimljenim zahtjevima i zakonskim mogućnostima
- preispitivanje izgrađenog i neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja
- definiranje neuređenog dijela građevinskog područja za koje je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja
- preispitivanje zona isključive namjene unutar i izvan naselja
- preispitivanje infrastrukturnih planskih rješenja
- preispitivanje lokacijskih uvjeta za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, javnih i društvenih, gospodarskih građevina, športsko rekreacijskih i drugih građevina, te ostalih odredbi za provođenje koje nisu ažurne ili stvaraju poteškoće u provedbi.

- definiranje područja i kriterija za gradnju izvan granica građevinskih područja sukladno članku 44. Zakona (stambene i gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede, nerazvrstane ceste, biciklističke staze, planinarske staze, vidikovci, lovački domovi, kampovi, golf igrališta i ostali zahvati koji se sukladno zakonskim odrednicama mogu graditi izvan granica građevinskog područja),
- sanacija odlagališta otpada
- ostali zahvati od interesa za lokalnu zajednicu

### **Obuhvat Izmjena i dopuna**

Izmjene i dopune obuhvaćaju područja razloga izmjena i dopune u općini Zmijavci.

### **Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna**

Prostornim plan donesen je 2007. i to kao plan sa skraćenim sadržajem. Važeći prostorni plan uređenja ne predstavlja ažurnu prostorno-plansku osnovu za razvoj lokalne zajednice. Točkom 3. ove Odluke definirani su razlozi za izradu izmjena i dopuna iz kojih je vidljivo da je potrebna temeljita revizija postojećeg Prostornog plana. Brojni projekti koje je moguće financirati iz EU fondova nisu predviđeni važećim prostornim planom, a postojeće granice građevinskog područja naselja i zona isključive namjene, kao i odredbe za provođenje je potrebno ažurirati i uskladiti s potrebama gospodarskog i demografskog razvoja Općine Zmijavci

## **2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA**

### **Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna**

Prilikom definiranja ciljeva i zadataka uređenja prostora pošlo se od toga da korištenje općinskog prostora bude ekološki, gospodarski i društveno održivo, što znači da se niti jedan segment korištenja prostora (u funkciji poljoprivrede, industrije i proizvodnog zanatstva, rekreacije, gradnje stambenih građevina i sl.) ne vrednuje odvojeno, već samo u kontekstu cjelovitog razvitka.

Trajni cilj razvoja jest ekološka, gospodarska i društvena valorizacija i uporaba čitavog prostora na način da se čuvaju i unapređuju prirodne vrijednosti i prednosti prostora, da se uvažavaju potrebe i sposobnosti pučanstva, a sukladno interesima prostornog razvitka Republike Hrvatske.

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

Ovim Izmjenama i dopunama mijenja se Plan prostornog uređenja mijenjaju se i dopunjuju planska rješenja.

### **3.1. Organizacija prostora, osnovna namjena i korištenje površina**

Izmjenama i dopunama nije došlo do izmjene osnovne organizacije prostora i namjene površina.

### 3.1.1 Građevinska područja naselja

Prostornim planom uređenja općine Zmijavci („Službenom glasniku općine Zmijavci“ br. 2/2007) određeno je građevinsko područje veličine **287,97 ha**.

Ovim izmjenama i dopunama izvršeno je:

- Prvo, usklađivanje granica građevinskog područja sa novim digitaliziranim katastarskim podlogama;
- Drugo, planirane su izmjene građevinskih područja naselja sukladno zahtjevima općine Zmijavci.

Ukupno građevinsko područje naselja sa izdvojenim dijelovima iznosi **223,19 ha**.

U donjoj tablici daje se prikaz građevinskih područja naselja planiranim ovim izmjenama i dopunama.

Tablica 1. Prikaz građevinskih područja naselja i izdvojenog građevinskog područja

| NAMJENA                        | Površina u ha |              |               | Udio         |
|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                | Izgr.         | Neiz.        | Ukupno        | %            |
| <b>MJEŠOVITA (M1)</b>          |               |              |               |              |
| Naselje                        | 132,52        | 58,66        | 191,18        | 85,7         |
| Izdvojeni dio naselja          | 4,39          | 0,55         | 4,94          | 2,2          |
| Etno-eko selo(izd.dio naselja) | 3,10          | 0,93         | 4,03          | 1,8          |
| Etno-eko selo(izd.dio naselja) | 0,62          | 0,00         | 0,62          | 0,3          |
| Etno-eko selo(izd.dio naselja) | 0,93          | 0,00         | 0,93          | 0,4          |
| <b>Ukupno etno-eko sela</b>    | <b>4,65</b>   | <b>0,93</b>  | <b>5,58</b>   | <b>2,5</b>   |
| <b>Ukupno M1</b>               | <b>141,56</b> | <b>60,14</b> | <b>201,70</b> | <b>90,4</b>  |
| GOSPODARSKE ZONE               |               |              |               | 0,0          |
| K2,I1 (naselje)                | 0,93          |              | 0,93          | 0,4          |
| I2 (naselje)                   |               | 0,96         | 0,96          | 0,4          |
| I2,K1,K2 (izdv.dio naselja)    |               | 8,48         | 8,48          | 3,8          |
| I2 (naselje)                   |               | 0,17         | 0,17          | 0,1          |
| I2 (naselje)                   |               | 0,19         | 0,19          | 0,1          |
| K3 (izdv.dio naselja)          |               | 0,62         | 0,62          | 0,3          |
| <b>Ukupno I, K</b>             | <b>0,93</b>   | <b>10,42</b> | <b>11,35</b>  | <b>5,1</b>   |
| <b>R (šport i rekreacija)</b>  | <b>1,83</b>   | <b>0,00</b>  | <b>1,83</b>   | <b>0,8</b>   |
| <b>Z (zelene površine)</b>     | <b>0,78</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,78</b>   | <b>0,3</b>   |
| Groblja                        |               |              | 1,95          | 0,9          |
| <b>UKUPNO GPN</b>              | <b>149,75</b> | <b>71,49</b> | <b>223,19</b> | <b>100,0</b> |
| Eksploatacija izvan GPN        |               | 8,00         | 8,00          |              |

Planom su određene tri aglomeracije tradicijske gradnje (Šabići, Gornji i Donji Karoglani) kao izdvojeni dijelovi građevinskih područja namijenjeni uređenju za etno-eko sela, i to:

1. Izdvojni dio etno-eko selo 4,03 ha (br. 7)
2. Izdvojni dio etno-eko selo 0,62 ha (br. 8)
3. Izdvojni dio etno-eko selo 0,93 ha (br. 9)

Etno eko sela grade se i uređuju sukladno konzervatorskoj podlozi odobrenoj od konzervatorskog odjela a na temelju urbanističkog plana uređenja

### 3.1.2. Gradnja Izvan građevinskih područja

Izmjenama i dopunama planirano je da se Izvan građevinskog područja mogu se graditi:

- infrastrukture građevina infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
- građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji
- stambene i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti,
- građevine namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu
- rekreacijske građevine
- građevine obrane
- građevina iz sustava za zbrinjavanje otpada – (reciklažnih dvorišta)
- istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- rekonstrukcija postojećih građevina.

### 3.1.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Iskazom prostornih pokazatelja za općinu Zmijavci obuhvaćena je osnovna grupa površina namijenjenih za razvoj naselja – građevinska područja naselja i građevinska područja izvan naselja, groblja te ostale površine. S obzirom da se radi o Prostornom plan u sa smanjenim sadržajem relevantni su samo podaci o građevinskom području.

Tablica 2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

| Red. broj.           | OPĆINA ZMIJAVCI   | Oznaka | Ukupno ha | % od površine općine | Stan / ha ha/stan      |
|----------------------|---|--------|-----------|----------------------|------------------------|
| <b>1.0.</b>          | <b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b> |        |           |                      |                        |
| 1.1.                 | Građevinska područja ukupno                             | GP     | 223,19    | 16,01                | <b>9,18</b><br>0,11    |
|                      | izgrađeni dio GP ukupno                                 |        | 141,56    | 10,15                | <b>14,47</b><br>0,07   |
| 1.2.                 | Izgrađene strukture van građevinskog područja ukupno    |        | 8,09      | 0,58                 | <b>253,15</b><br>0,00  |
|                      |   | E      | 8,09      | 0,58                 | <b>263,29</b><br>0,00  |
| 1.4.                 | Vodene površine ukupno                                  | V      | 0,9       | 0,06                 |                        |
| 1.5.                 | Ostale površine ukupno                                  |        |           |                      |                        |
|                      | Groblja   | G      | 1,95      | 0,14                 | <b>1050,26</b><br>0,00 |
| <b>Općina ukupno</b> |   |        | 1394      |                      |                        |

## 3.2. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

### 3.2.1. Gospodarske djelatnosti

Izmjenama i dopunama određene gospodarske zone isključive namjene u okviru građevinskih područja naselja, i to:

- 1) K2,I1 - industrijska i poslovna, 0,93 ha (u GP naselja) - izgrađena
- 2) I2 - pretežno zanatska 0,96 ha (u GP naselja) – neizgrađena
- 3) I2,K1,K2 – pretežno zanatska, poslovna 8,48 ha (izdvojeni dio GP naselja) -neizgrađena
- 4) I2 - pretežno zanatska 0,17 ha (u GP naselja)- neizgrađena

- 5) I2 - pretežno zanatska 0,19 ha (u GP naselja) - neizgrađena
- 6) K3 - komunalno servisna 0,62 ha (izdvojeni dio naselja) - neizgrađena

U okviru gore navedenih gospodarskih zona mogu se graditi:

- zanatski sadržaji;
- servisi i usluge;
- skladišta, trgovine;
- prerađivački-proizvodni pogoni bez nepovoljnih utjecaja na okoliš (farme, prerada poljoprivrednih proizvoda, silosa, hladnjače za voće i povrće i drugo);
- komunalni sadržaji, garaže i sl. koji zbog prostornih i drugih ograničenja ili tehnoloških zahtjeva ne mogu biti smješteni unutar građevinskog područja naselja;
- sadržaji za gospodarenje otpadom
- slične građevine.

Navedene gospodarske zone realiziraju se na sljedeći način:

- Gospodarska zona (1) K2,I1 - industrijska i poslovna, 0,93 ha (u GP naselja) je izgrađena zona.
- Gospodarska zona (2) I2 - pretežno zanatska 0,96 ha (u GP naselja) – neizgrađena, realizira se temeljem Urbanističkog plana uređenja .
- Gospodarska zona (3) I2,K1,K2 – pretežno zanatska, poslovna 8,48 ha (izdvojeni dio GP naselja) –neizgrađena, realizira se temeljem Urbanističkog plana uređenja.
- Gospodarske zone: (4)I2 - pretežno zanatska 0,17 ha (u GP naselja)- neizgrađena, (5) I2 - pretežno zanatska 0,19 ha (u GP naselja) - neizgrađena i (6) K3 - komunalno servisna 0,62 ha (izdvojeni dio naselja) – neizgrađena, realiziraju se temeljem ovog plana.

### **3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora**

#### **Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih i naseljskih cjelina**

##### **Graditeljska baština**

Izmjenama i dopunama dopunjavaju se mjere zaštite graditeljske baštine

##### **Smjernice za prostorno uređenje i mjere zaštite kulturnih dobara**

Na prostoru općine Zmijavci su 3 registrirana i 1 preventivno zaštićeno kulturno dobro - BRIŠE SE, a umjesto toga treba pisati:

1. Na području općine Zmijavci pravni status zaštićenog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske imaju:

- Arheološko nalazište Brižine-Balinjača Z-6491
- Arheološko nalazište Dikovača Z-7197
- Arheološko nalazište Liskovac Z-6409
- Arheološko nalazište Radež Z-6508
- Starokršćanska bazilika u Crkvini na Bublenu Z-3997

- Crkva Svih Svetih Z-5768
- Ruralna cjelina Donji Karoglani Z-4086
- Kuća Mrkonjić Z-3853
- Gornja Đogića mlinica Z-4624
- Padića mlinica Z-4087
- Petrovića mlinica Z-4752
- Most na Bublinu na rijeci Vrljici Z-7065
- Zmijavački most na rijeci Vrljici Z-7040

2. Kulturna dobra za koje se predlaže pokretanje postupka za upis u Registar spomenika kulture se briše.

Izmjenama i dopunama mijenjaju se:

- Smjernice za prostorno uređenje ruralnih cjelina
- Smjernice za prostorno uređenje zona kultiviranog krajolika
- Smjernice za prostorno uređenje pojedinačnih sakralnih i civilnih kulturnih dobara
- Smjernice za uređenje elemenata komunalne opreme prostora i etno građevina
- Smjernice za prostorno uređenje arheoloških lokaliteta i zona

### **3.4. Razvoj infrastrukturnih sustava**

#### **Promet**

U području prometa Izmjenama i dopunama dodaje se rješenje prema kojem područjem Općine Zmijavci prolazi varijanta planirane državne ceste: čvor Zagvozd (A1) -Imotski.

#### **Telekomunikacije**

Izmjenama i dopunama dopunjuju se rješenja za izgradnju javnih komunikacija.

#### **Elektroenergetski sustav**

U području elektroenergetskog sustava Izmjenama i dopunama prema zahtjevu operatora distribucijskog sustava dopunjena su postojeća rješenja.

### **3.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš i zbrinjavanje otpada**

#### **Poplave**

Izmjenama i dopunama dodaju se mjere zaštite od poplava na način da se Planom zabranjuje izgradnja u poplavnom području Imotskog polja. U građevinskim područjima koji su u potencijalno poplavnom području, investitori i projektanti dužni su uzeti u obzir navedenu činjenicu, te predmetne objekte uskladiti sa uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda.

Zaštitu od štetnog djelovanja bujičnih voda treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, Državnim i operativnim planovima obrane od poplava.



## Zbrinjavanje otpada

Izmjenama i dopunama mijenjaju se mjere i način zbrinjavanja otpada.

Općina Zmijavci je dužna na svom području osigurati uvjete i provedbu zakonom propisanih mjera za gospodarenje komunalnim otpadom.

Planom je određeno područja za reciklažna dvorište za građevinski otpad na području k.o. Runovići na dijeli sljedećih čestica: 7189/28,29 i 30, 7260, 6816/131, 132, 379, 380 i 381 površine 0,62 ha.

## 4. Provedba izmjena i dopuna

### 4.1. U tekstualnom dijelu – odredbama za provođenje

Izmjene odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Zmijavci („Službeni glasnik Općine Zmijavci“ broj 02/07) obuhvaćaju:

- a) Definiranje Pojmovnika (članak 3.);
- b) Dopuna građevina od važnosti za Županiju (članak 5.);
- c) Redefiniranje neposrednog pristupa građevnoj čestici (članak 11.);
- d) Planiranje aglomeracija tradicijske gradnje etno-eko selo kao Izdvojenog dijela građevinskog područja (novi članak 21a.);
- e) Grdanja građevina (broj) na građevnoj čestici (novi članak 25a.);
- f) Gradnja jednostavnih građevina (članci 26, 26a, 26b, 26c i 26d.);
- g) Uvjeti gradnje gospodarskih građevina (članci 30, 31, 32.);
- h) Gradnja izvan građevinskih područja (članci 35, 35a, 38, 39, 39a i 44.);
- i) Gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova (članak 55 i 56.);
- j) Uređenje vodotoka (članak 76);
- k) Izmjena mjera zaštite kulturno – povijesnih cjelina – graditeljska baština (članci 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91 i 91.);
- l) Dopuna mjera zaštite od poplava (članak 97.);
- m) Dopuna mjera zaštite od požara (članak 100.);
- n) Reguliranje postupanja sa otpadom (članak 101 i 101a.);
- o) Izmjena odredbi u odnosu na obveznu izradu prostornih planova užih područja (članci 102 i 102a.) i
- p) Izmjena smjernica i mjerila za neophodnu rekonstrukciju građevina (članak 103.).

### 5.2. U grafičkom dijelu

1) Na kartografskome prikazu: br. 4. „Granice građevinskih područja „ u mjerilu 1:5000 izvršeno je usklađenja sa digitalnim katastarskim podlogama i korekcije građevinskih područja naselja sukladno zahtjevima općine.