

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
- 1.4 Obveze iz Prostornog plana uređenja grada Vrgorca

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 Infrastrukturni sustavi i ostale mjere provedbe Izmjena i dopuna

1. POLAZIŠTA

Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95, „Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05, 2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst), u daljnjem tekstu: Plan, donesen je 2008. godine i od tada se plan u više navrata mijenjao i dopunjavao.

Pravna osnova za izradu i donošenje ovih Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca određena je člancima 89. i 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.).

Gradsko vijeće Grada Vrgorca na 34. sjednici, održanoj dana 8. listopada 2020. godine, donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95, „Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05, 2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst) te je istu objavilo u službenom glasilu „Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 40/20.

Odlukom je određeno sljedeće:

- pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna,
- razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna,
- obuhvat Izmjena i dopuna,
- ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna,
- ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna,
- popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata,
- način pribavljanja stručnih rješenja,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu te drugih sudionika u izradi Izmjena i dopuna,
- planirani rok za izradu Izmjena i dopuna,
- izvori financiranja izrade Izmjena i dopuna.

Na temelju čl. 71. stavka 2. Zakona o zaštiti okoliša (narodne novine, br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/19) i čl. 30. stavka 4. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (Narodne novine, br. 3/17), Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije Županije Splitsko dalmatinske izdao je Mišljenje (Klasa: 351-02/20-04/0092, Urbroj: 2181/1-10/07-20-0002) kojim za Izmjene i dopune Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95, „Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05, 2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst) nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš. Grad Vrgorac je o prethodno navedenom donio Odluku da za Izmjene i dopune Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

1.1 OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA

Obuhvat Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95, „Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05, 2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst) odnosi se na cijeli obuhvat Plana, a posebno na područja navedena u Odluci o izradi Plana.

1.2 OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca donesen je davne 1991. godine te je od tada u više navrata mijenjan i dopunjavan.

Izmjene i dopune su uglavnom rađene ciljano, za pojedina područja i tematske cjeline (kao npr. punionica za električna vozila, zgrada kolodvora i dr.). Stoga je pojedina planska rješenja potrebno preispitati u cilju racionalnijeg korištenja ovog gradskog prostora.

1.3 RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA

Razlozi za Izmjenu i dopunu Plana određeni su Odluku o izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 40/20).

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna obuhvaćaju:

- planiranje novih kolnih priključaka s ulice Šetalište Mate Raosa, te produljenje Ulice kardinala Alojzija Stepinca i njeno priključenje na Šetalište Mate Raosa u cilju racionalnijeg prostorno-prometnog rješenja,
- preispitivanje (omogućavanje) kolnog pristupa južno postavljenim građevnim česticama s državne ceste (Šetališta Mate Raosa), te kolnog pristupa istočno postavljenim građevnim česticama s Ulice lipanjskih žrtava, Ulica dr. Dušana Franića i Ulice kralja Tomislava,
- preispitivanje urbanističko-tehničkih uvjeta (katnost, visina, udaljenost, spajanje građevnih čestica,..) na području istočno od Ulice kardinala Alojzija Stepinca (POS-ova zgrada), te na području istočno od ulice Pod glavicom (sjeverno od autobusnog kolodvora), te po potrebi u okviru cijelog obuhvata Plana,
- preispitivanje (smanjenje) udaljenosti planiranih građevina od prometnice na području uz Ulicu kralja Tomislava te po potrebi u okviru obuhvata Plana,
- preispitivanje elektroenergetske i ostale infrastrukturne mreže i objekata te omogućavanje gradnje punionice za električna vozila na području autobusnog kolodvora,
- preispitivanje namjene po potrebi u okviru cijelog obuhvata Plana,
- usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela (elektroopskrba, TK mreža, vodoopskrba, odvodnja i dr.),
- usklađenje tekstualnog i grafičkog dijela,
- usklađenje s Prostornim planom uređenja grada Vrgorca.

Usklađivanje s posebnim uvjetima tijela s javnim ovlastima

U postupku izrade Izmjena i dopuna, a u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.) zaprimljeni su sljedeći zahtjevi i mišljenja:

1. MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA , Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Imotskom, Imotski
2. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za zaštitu prirode, Zagreb
3. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Split
4. HEP ODS d.o.o., Elektrodalmacija Split, Split
5. HOPS, Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Zagreb
6. HAKOM – Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
7. MUP - Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Split (2 zahtjeva)

Za vrijeme izrade Izmjena i dopuna izvršena je konzultacija s tvrtkama Komunalno d.o.o. i HEP ODS d.o.o. iz Vrgorca radi usklađenja Plana sa stvarnim stanjem vodoopskrbne, kanalizacijske i elektroopskrbne mreže na području obuhvata.

Obzirom da su unutar obuhvata Plana (i PPUG Vrgorca) nalazi TS 110 kV „Vrgorac“, zahtjev HOPS-a potrebno je dodatno preispitati obzirom da se u zahtjevu navodi da nemaju postojećih, te da se ne planira izgradnja novih elektroenergetskih vodova i postrojenja napona 400, 220 i 110 kV.

Sa ostalim zahtjevima i posebnim uvjetima tijela s javnim ovlastima su usklađena sva planska rješenja i Odredbe za provođenje.

1.4 OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VRGORCA

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VRGORCA

(„Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 13.

- (1) Građevinska područja naselja su površine **mješovite (prevladavajuće) namjene** u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, gospodarski (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko turistički, i dr.), športsko-rekreacijski, prometne i zelene površine te komunalni objekti i uređaji.
- (2) **Osnovnu namjenu** ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. U zonama osnovne namjene mogu se graditi i drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene.
- (3) Planovima detaljnijeg stupnja razrade omogućava se daljnje razgraničenje površina naselja.

Članak 16.

- (1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m i to kod nove izgradnje u neizgrađenom građevinskom području. Regulacijski pravac čini vanjski rub punog profila ceste, ulice ili druge javno-prometne površine. Puni profil ceste određuje se sukladno posebnim propisima.
- (2) Minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca može biti i manja za nerazvrstane ceste uz prethodnu suglasnost Grada, a za lokalne, županijske i državne ceste uz prethodnu suglasnost nadležne uprave.
- (3) Prilikom dogradnje izgrađenih građevina, dograđeni dio zadržava postojeći građevni pravac. Udaljenost građevne od regulacijske linije ne primjenjuje se u zaštićenim dijelovima naselja ili kod pojedinačnih zaštićenih građevina. Nadogradnja izgrađenih građevina je moguća do dopuštene visine.
- (4) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne primjenjuje se u zaštićenim dijelovima naselja ili kod pojedinačnih zaštićenih građevina, kao i u izgrađenom građevinskom području naselja, osim za državnu cestu. U tom slučaju građevina se može postaviti i na regulacijsku liniju, ukoliko su tako izgrađeni i postojeći susjedni objekti.

Članak 16 a

- (1) Svaka građevna čestica u građevinskom području namijenjena za gradnju novih građevina i rekonstrukciju postojećih građevina mora biti priključena na prometnu površinu najmanje širine kolnika prometne površine od 3,0 m, ukoliko nije drugačije određeno ovim Odredbama za provođenje.

- (2) Za postojeće građevine i interpolaciju novih građevina između postojećih građevina, omogućava se pristup na prometnu površinu prema lokalnim uvjetima (postojeći pristupi, ulice, nerazvrstane ceste i dr.) ako je moguć prolaz vozilima i ako se ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa.
- (3) Kolni i pješački ulaz na građevnu česticu za gradnju novih građevina, koja je smještena uz javno prometnu površinu, može zauzeti najviše 6,0 m širine fronte čestice prema javno prometnoj površini.
- (4) Iznimno, u gusto izgrađenim ruralnim dijelovima naselja, ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obavezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m ili korištenje prava služnosti samo preko jedne susjedne čestice zemljišta. Parkiranje je u tom slučaju moguće riješiti na posebno planiranom parkiralištu.
- (5) Građevna čestica na spoju ulica različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja ukoliko to omogućava konfiguracija terena.
- (6) U izgrađenom i neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja naselja, iznimno se kao privremeno rješenje do izgradnje javne kanalizacije, dopušta izgradnja nepropusne sabirne jame.

Članak 16 b

- (1) Nove glavne ulice unutar naselja moraju se planirati sa širinama koje omogućavaju nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 4,5 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 1,5 m.
- (2) Ostale ulice unutar naselja, posebno na strmim terenima ili drugim terenima s nepovoljnim karakteristikama za gradnju, omogućava se planiranje ulica širine najmanje 3,0 m uz odgovarajuća proširenja kolnika ulice radi mimoilaženja vozila.
- (3) Prometne površine, te prilazi građevinama, moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama u skladu s posebnim propisima. Ukoliko na javno prometnim površinama to nije moguće osigurati, tada je to obvezno unutar građevne čestice ili zahvata u prostoru za gradnju građevina gospodarske, javne i društvene namjene te stambenih i stambeno poslovnih građevina s više od četiri stambene (smještajne) jedinice.

Članak 25.

- (1) Na građevnim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

2.2.1 Uvjeti za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina

Članak 27.

- (1) U građevinskom području naselja mogu se graditi manje stambene građevine i višestambene građevine, koje po namjeni mogu biti stambene, stambeno-poslovne, poslovne i dr.

- (2) **Manje stambene građevine** – građevine maksimalne katnosti podrum i četiri nadzemne etaže, građevinske bruto površine GBP do 400 m², te najviše četiri stambene jedinice i sa ili bez poslovnog prostora, te maksimalne katnosti podrum i četiri nadzemne etaže tj. Po i/ili (S) + P+2 ili maksimalne visine 12,0 m.
- (3) **Višestambene građevine** – građevine građevinske bruto površine GBP veće od 400 m² i/ili iste građevine sa ili bez poslovnog prostora, te maksimalne katnosti podrum i šest nadzemnih etaža tj. Po i/ili (S) + P+4 ili maksimalne visine 18,0 m. Višestambene građevine moguće je graditi samo na području naselja Vrgorac ili unutar zona isključive namjene za koje je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja. Stambene građevine nadzemne (bez podruma) građevinske (bruto) površine GBP veće od 400m² i/ili građevine s 4 ili više stambenih jedinica tretiraju se višestambenim građevinama. Višestambenom građevinom se smatra i dvojna građevina ukupne nadzemne (bez podruma, za obje građevine zbrojeno) građevinske (bruto) površine GBP veće od 600m² i/ili građevine sa 7 ili više stambenih jedinica.
- (4) Stambene građevine mogu sadržavati poslovni prostor i/ili turističke apartmane i to najviše do 50% građevinske bruto površine građevine.
- (5) Poslovnim sadržajima, koje se mogu graditi u dijelu stambeno poslovne građevine smatraju se sadržaji namijenjeni za tihe i čiste djelatnosti (trgovačke, uslužne, administrativne, ugostiteljsko-turističke (apartmani), uredi, banke, osiguranje i sl.).
- (6) Poslovnim građevinama koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja smatraju se građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (trgovačke, uslužne, administrativne, ugostiteljsko-turističke, uredi, banke, osiguranje, automehaničarske usluge i sl.). Ove djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.
- (7) Korisni prostor ispod kosog krova (bez nadozida), koji se nalazi iznad posljednje pune etaže građevine može se planirati i kao zasebna stambena jedinica, uz korištenje krovnih prozora i terasa.
- (8) Moguća je gradnja više podrumskih etaža u svrhu garažiranja vozila.

Članak 28.

- (1) U slučaju kada se neposredno primjenjuju ove odredbe veličina građevne čestice, širina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti građevne čestice za gradnju novih građevina iz prethodnog članka, određuje se prema načinu izgradnje kako slijedi:

NAČIN IZGRADNJE		građevna čestica za gradnju građevine u <u>izgrađenom</u> dijelu građevinskog područja naselja			
		najmanja površina (m ²)	minimalna širina** (m)	maksimalni koeficijent izgrađenosti kig (nadzemni dio)	maksimalni koeficijent iskorištenosti kis (ukupni nadzemni i podzemni)
Manja stambena građevina	samostojeće	300		0,4	1,6
	dvojne	300		0,4	1,6

Po i/ili (S) + P+2 (max. 4 stambene jedinice)	građevine u nizu*	300*		0,4	1,6
Višestambena građevina Po i/ili (S) + P+4 (više od 4 stambene jedinice)	samostojeće	700	16,0	0,3	2,4
	građevine				

* nove građevine u nizu mogu se graditi kao najviše 3 građevine u nizu

** minimalna širina građevne čestice mora biti zadovoljena na najmanje 50% površine građevne čestice za gradnju građevine

*** maksimalna površina pojedine građevne čestice za građevine u nizu je 320 m²

**** kod višestambenih građevina potpuno ukopane podrumске etaže (više od 1) ne obračunavaju se u Kis.

NAČIN IZGRADNJE		građevna čestica za gradnju građevine u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja			
		najmanja površina (m ²)	minimalna širina** (m)	maksimalni koeficijent izgrađenosti k_{ig} (nadzemni dio)	maksimalni koeficijent iskorištenosti k_{is} (ukupni nadzemni i podzemni)
Manja stambena građevina Po i/ili (S) + P+2 (max. 4 stambene jedinice)	samostojeće	500	12,0	0,3	1,6
	dvojne	500	11,0	0,3	1,6
	građevine u nizu*	500	8,0	0,4	1,6
Višestambena građevina Po i/ili (S) + P+4 (više od 4 stambene jedinice)	samostojeće	800	16,0	0,3	2,4
	građevine				

* nove građevine u nizu mogu se graditi kao najviše 3 građevine u nizu

** minimalna širina građevne čestice mora biti zadovoljena na najmanje 50% površine građevne čestice za gradnju građevine

*** maksimalna površina pojedine građevne čestice za građevine u nizu je 320 m²

**** kod višestambenih građevina potpuno ukopane podrumске etaže (više od 1) ne obračunavaju se u Kis.

Članak 28. b

- (1) Na području Grada Vrgorca izvan obuhvata povijesne jezgre, uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina unutar građevinskih područja su slijedeći:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,5 (ukoliko je postojeći veći od propisanog ne može se povećavati)
 - maksimalni koeficijent iskoristivosti 1,6 (ukoliko je postojeći veći ne može se povećavati)
 - maksimalna visina građevine sukladno namjeni propisanoj za stambene, stambeno poslovne, poslovne, javne i ostale građevine (ukoliko je postojeća visina veća od propisane ovim odredbama ista se ne može povećati)
 - udaljenost rekonstruiranog dijela građevine od granice susjedne čestice može biti najmanje 1,0 m te iznimno i manje uz pisanu suglasnost susjeda, pod uvjetom da na pročelju prema susjedu nema otvora
 - u slučaju nadogradnje postojećih građevina dopušta se zadržati tlocrtne gabarite postojećeg dijela građevine
 - udaljenost rekonstruiranog dijela od prometnice ne može biti manja od 4,0 m ili prema suglasnosti nadležne uprave za ceste.
- (2) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati samo u skladu s namjenom određenom za to građevinsko područje.

Članak 29.

- (1) U građevinskom području naselja manje stambene građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe, a višestambene građevine na udaljenosti od min. 4,0 m.
- (2) Izuzetno, udaljenost iz prethodnog stavka za manje stambene građevine može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m od susjedne međe ukoliko će biti zadovoljen uvjet da udaljenost između dviju postojećih i/ili planiranih građevina iznosi minimalno 4,0 m uz obveznu suglasnost ovlaštenika susjednog zemljišta.
- (3) Udaljenost od javno prometne površine je određena u članku 16. ovih odredbi.
- (4) Kod postojećih građevina dozvoljava se uz međususjedsku suglasnost i suglasnost nadležnih tijela, da se valorizira zatečeno stanje po pitanju udaljenosti od susjednih međa. U slučaju nadogradnje postojećih građevina koje su smještene na udaljenosti od susjedne građevne čestice na udaljenosti manjoj od 1,0 m, na toj strani se ne mogu izvoditi otvori.
- (5) U staroj jezgri udaljenost od susjedne međe može biti i manja od 1,0 m, a udaljenost između građevina može biti i manja od 4,0 m, uz obveznu suglasnost ovlaštenika susjedne građevine odnosno zemljišta.

Članak 31.

- (1) Na građevnoj čestici može se graditi glavna stambena ili stambeno poslovna građevina i pomoćne građevine kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, radne prostorije, bazeni i sl., koje funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno predstavljaju jednu stambeno gospodarsku i/ili funkcionalnu cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi:
- u gabaritu osnovne građevine;
 - kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici.
- (2) Pomoćne građevine ne mogu se graditi samostalno na građevinskoj čestici.
- (3) Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu podrum, prizemlje i krov, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 100 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice i ne mogu se postavljati između glavne građevine i javno prometne površine.

- (4) Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine ali se mogu graditi i odvojeno. Na kosim terenima garaža se može graditi i na granici građevne čestice, a prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste uz posebne uvjete nadležne uprave.
- (5) Na kosim terenima kod izvedbe garaže s „donje” strane prometne površine, prostor ispod garaže (u nasipu) može se koristiti kao pomoćni prostor (spremišta i sl.). U tom slučaju dopuštena je najveća visina pomoćnog prostora do 3,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz garažu do poda garaže.
- (6) Površina pomoćne građevine uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (7) Izuzetno, ukoliko se uz manje stambene građevine u seoskim naseljima grade sušare, njihova maksimalna visina vijenca može iznositi 5,0 m od najniže točke uređenog terena uz istu.

Članak 31.a

- (1) Horizontalni i vertikalni gabarit građevine (novih i rekonstruiranih građevina), oblikovanje fasada i krovništa, te upotrijebljeni građevni materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima tradicijske arhitekture.
- (2) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom uz koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu u pogledu visine građevine, usklađenosti vijenca građevine, dimenzija i položaja otvora, upotrijebljenog materijala, arhitektonskih detalja na pročelju i dr.
- (3) Obrada pročelja prema ulici može se izvesti u kamenu ili u žbuci uz izvođenje kamenih okvira oko prozora i vrata (otvora). Kod fugiranja fasade u kamenu ne smije se isticati fuge, već ih svijetlo tonirati. Ne smije se raditi imitacije kamena, oblagati fasada pločama od škriljaca.“
- (4) Izgradnja ograde, potpornih zidova (podzida) i uređenje građevne čestice određeni su u članku 20. ovih odredbi.

3.1 Gospodarske djelatnosti unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene

Članak 42.

- (1) U građevinskom području naselja (mješovita namjena), mogu se graditi i rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti koje nemaju negativni utjecaj na okoliš:
 - gospodarske – pretežito proizvodne i zanatske građevine, reciklažna dvorišta;
 - poslovne građevine (pretežito uslužne, pretežito trgovačke i komunalno servisne);
 - ugostiteljsko turističke građevine.
- (2) Građevna čestica za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih manjih pretežito proizvodnih, zanatskih građevina i poslovnih građevina (pretežito uslužne, pretežito trgovačke i komunalno servisne) u građevinskom području naselja, mora zadovoljavati sljedeće uvjete:
 - veličina građevne čestice za gradnju nove građevine ne može biti manja od 800 m²,
 - koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi najviše 0,4, a najveći koeficijent iskorištenosti kis 1,6

- najveća dozvoljena visine građevine je podrum, prizemlje, kat i potkrovlje tj. Po+P+1+Pk, odnosno 10,0 m, ili u skladu sa zahtjevima tehnologije,
- najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od 4,0 metra,
- najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- na građevnoj čestici treba osigurati tampon zelenila najmanje širine 4,0 metara prema građevnim česticama na kojima je izgrađena stambena građevina,
- građevne čestice moraju imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu, - parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici prema članku 62. ovih odredbi,
- Odvodnju otpadnih voda treba riješiti zatvorenim kanalizacionim sustavom s pročišćavanjem, koji može biti i vlastiti uređaj za pročišćavanje ukoliko nije moguće priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda.

(3) Građevna čestica za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih ugostiteljsko turističkih sadržaja, mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- Najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 800 m²,
- U sklopu ugostiteljsko turističke građevine može se urediti stan za vlasnika,
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi najviše kig 0,4, a koeficijent iskorištenosti kis najviše 2,5
- Najveća visina građevine je podrum, prizemlje, dva kata i krov ili Po(S)+P+3+K, odnosno najviše 15,0 m do vijenca zgrade.,
- Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od manja od 4,0 metara. Udaljenost građevine od javno prometne površine ne može biti manja od 5,0 m, osim za nerazvrstane prometnice gdje može biti i manja sukladno posebnim uvjetima nadležne institucije (Grada Vrgorca).
- Najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- Građevne čestice moraju imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 4,5 m;
- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici u skladu s člankom 62. ovih odredbi,
- Odvodnju otpadnih voda treba riješiti zatvorenim kanalizacionim sustavom s pročišćavanjem, koji može biti i vlastiti i to do izgradnje javnog sustava odvodnje ili ukoliko nije moguće priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda.
- Nadogradnju postojećih građevina iz stavka 1. ovog članka je moguće izvesti unutar postojećeg horizontalnog gabarita građevine i najviše do visine određene za novu gradnju i u slučaju kad nisu ispunjeni ostali uvjeti određeni za novu gradnju (veličina građevne čestice, kig, kis, udaljenost od granice građevne čestice). Dogradnja tih građevina je moguća uz poštivanje udaljenosti dograđenog dijela od najmanje 4,0 m do međe, osim prema javno prometnoj površini.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 50.

- (1) Društvene djelatnosti obuhvaćaju sadržaje koji se uređuju u sklopu građevina druge namjene ili grade kao samostalne građevine namijenjene upravi, socijalnoj i zdravstvenoj zaštiti, predškolske i obrazovne (školske) ustanove, kulturne, vjerske, administrativne i dr.
- (2) Građevine društvene djelatnosti obuhvaćaju i športske građevine koje se javljaju uz određene sadržaje (prvenstveno škole). Športske građevine, osim u posebnim zonama športa i rekreacije mogu se graditi i kao sastavni dio mreže objekata društvenih djelatnosti (prvenstveno škola), ukoliko unutar građevinskog prostora nema dovoljno prostora za osiguranje potrebitog (propisanog) standarda.

Članak 51.

- (1) Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja:
- ako se građevna čestica na kojoj će se graditi građevina nalazi uz već izgrađenu cestu ili drugu javno-prometnu površinu čiji je kolnik najmanje širine 5,0 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola,
 - ako se na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu osigura odgovarajući prostor za parkiranje vozila sukladno normativima iz članka 62. ovih Odredbi za provođenje.
 - ako je udaljenost škola i predškolskih ustanova od stambenih i drugih građevina najmanje $H/2$ (H =visina građevine do vijenca).

Članak 52.

- (1) Ukoliko se grade građevine društvenih djelatnosti unutar mješovite namjene naselja primjenjuju se slijedeći uvjeti:
- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m,
 - udaljenost građevina iz stavka 1. ove točke od susjednih građevina ne može biti manja od polovine visine više građevine do vijenca ($H/2$),
 - minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 m², izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard,
 - najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,4 a koeficijent iskorištenosti (K_{is}) 3,0,
 - visina građevina može iznositi najviše $Po/S+P+3$, odnosno najviše 15,0 m,
 - na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje sukladno normativima iz članka 62. ovih Odredbi za provođenje.
- (2) Iznimno od uvjeta iz prethodnog stavka, visina vjerskih građevina može biti i veća.

Članak 53.

- (1) Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).
- (2) Građevine javnih i društvenih djelatnosti koje se grade kao interpolacije unutar površine naselja mogu imati i manju građevnu česticu od minimalno definirane, odnosno koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) im može biti maksimalno 0,8 a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) maksimalno 3,0.

Članak 62.

- (1) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcijom postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevnoj čestici.
- (2) Izuzetno, moguće je uređenje parkirališnog/garažnog prostora i na javno prometnoj površini za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti šireg područja, posebno uvjeti prometa u mirovanju.
- (3) Utvrđuje se slijedeći broj potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM)	
Manje stambene građevine i višestambene građevine	1 PM/1 stan		
Ugostiteljstvo i Turizam	Restoran, kavana	1 PM/25 m ²	
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/25 m ²	
	Smještajni objekti iz skupine hotela	prema posebnim propisima	
	Samački hoteli, pansioni	1 PM/100m ²	
Trgovina i skladišta	Robna kuća, supermarket	1 PM na 25 m ² prodajne površine	
	Ostale trgovine	1 PM na 50 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM
	Skladišta	0,5 PM na 100 m ²	
Poslovna i javna namjena	Banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 30 m ²	najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije, ostali poslovni objekti	1 PM na 50 m ²	
Industrija i zanatstvo	Industrijski i poslovni objekti u gospodarskim zonama	1 PM na 200m ²	
	Zanatski objekti	1 PM na 100 m ²	
	Auto servis	1 PM na 50 m ²	
Kultura, odgoj i obrazovanje	Dječji vrtići i jaslice	1 PM/100 m ²	
	Osnovne i srednje škole	1 PM/100 m ²	
	Više škole i fakulteti	1 PM/100m ²	
	Instituti	1 PM/100 m ²	
	Kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM/100 m ²	
	Crkve	1 PM/100m ²	
	Muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/100m ²	minimalno 4 PM
	Kongresne dvorane	1 PM/100m ²	
Zdravstvo i socijalna skrb	Bolnice i klinike	1 PM/100m ²	
	Ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/50 m ²	

	Domovi za stare	1 PM/200 m ²	
Šport i rekreacija	Športski objekti otvoreni, bez gledališta		U skladu s posebnim propisima
	Športski objekti zatvoreni, bez gledališta		U skladu s posebnim propisima
	Športski objekti i igrališta s gledalištem		U skladu s posebnim propisima
Komunalni i prometni sadržaji	Tržnice	PM/25 m ² površine	
	Tehničko-tehnološke građevine	1 PM/100m ²	minimalno 1PM
	Benzinske postaje	1 PM/ 50 m ²	

- (4) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz gornje tablice određen je u odnosu na bruto razvijenu površinu odgovarajućeg tipa građevine.
- (5) U bruto razvijenu površinu za izračun parkirališnih mjesta ne uračunava se površina garaže i površina jednonamjenskih skloništa.
- (6) Na javnim parkiralištima, od ukupnog broja javnih parkirališnih mjesta, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida.
- (7) Postojeće garaže ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ukoliko se ne osigura propisani standard parkiranja na građevnoj čestici.
- (8) Omogućava se gradnja javnih garaža i uređenje parkirališnih površina u svim zonama, kao zasebnih građevina.
- (9) Potreban broj parkirališnih mjesta, osim na građevinskoj čestici može se osigurati i na javnom gradskom parkiralištu.

5.11. Zaštita voda

Članak 82.

- (1) Prema Pravilniku o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 66/11, 47/13), u obuhvatu Prostornog plana nalaze se tri zone sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernoznom poroznosti, i to:
 - zona ograničenja – IV. zona,
 - zona ograničenja i nadzora – III. zona,
 - zona strogog ograničenja i nadzora – II. Zona.
- (2) Pravilnikom o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 66/11, 47/13) propisana su zabrane i mjere pasivne i aktivne zaštite.

- (3) IV. zona sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernožnom poroznošću obuhvaća sliv izvorišta izvan III. zone s mogućim tečenjem kroz pukotinsko i pukotinsko-kavernožno podzemlje u uvjetima velikih voda, do vodozahvata u razdoblju od:
- 10 do 20 dana za izvorišta iz članka 8. stavka 1. točke 1. ovoga Pravilnika,
 - 20 do 40 dana za izvorišta iz članka 8. stavka 1. točke 2. ovoga Pravilnika i
 - 40 do 50 dana za izvorišta iz članka 8. stavka 1. točke 3. ovoga Pravilnika.

Zabrane u IV. zoni sanitarne zaštite izvorišta:

U IV. zoni sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernožnom poroznošću zabranjuje se:

- građenje postrojenja za proizvodnju opasnih i onečišćujućih tvari za vode i vodni okoliš,
 - građenje građevina za oporabu, obradu i odlaganje opasnog otpada,
 - uskladištenje radioaktivnih i za vode i vodni okoliš opasnih i onečišćujućih tvari, izuzev uskladištenja količina lož ulja dovoljnih za potrebe domaćinstva, pogonskog goriva i maziva za poljoprivredne strojeve, ako su provedene propisane sigurnosne mjere za građenje, dovoz, punjenje, uskladištenje i uporabu,
 - građenje benzinskih postaja bez zaštitnih građevina za spremnike naftnih derivata (tankvana),
 - izvođenje istražnih i eksploatacijskih bušotina za naftu, zemni plin kao i izrada podzemnih spremišta,
 - skidanje pokrovnog sloja zemlje osim na mjestima izgradnje građevina koje je dopušteno graditi prema odredbama ovoga Pravilnika,
 - građenje prometnica, parkirališta i aerodroma bez građevina odvodnje, uređaja za prikupljanje ulja i masti i odgovarajućeg sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda i
 - upotreba praškastih (u rinfuzi) eksploziva kod miniranja većeg opsega.
- (4) III. zona sanitarne zaštite (zona ograničenja i nadzora) izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernožnom poroznošću obuhvaća dijelove sliva od vanjske granice II. zone do granice s koje je moguće tečenje kroz podzemlje do vodozahvata u razdoblju od 1 do 10 dana u uvjetima velikih voda, odnosno područja s kojih su utvrđene prividne brzine podzemnih tečenja od 1 do 3 cm/s, odnosno područje koje obuhvaća pretežiti dio slivnog područja (klasični statističko-hidrogeološki sliv).

Zabrane u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta

U III. sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernožnom poroznošću primjenjuju se zabrane iz točke (3) ovoga članka, a dodatno se zabranjuje i:

- skladištenje i odlaganje otpada, gradnja odlagališta otpada osim sanacija postojećeg u cilju njegovog zatvaranja, građevina za zbrinjavanje otpada uključujući spalionice otpada te postrojenja za obradu, oporabu i zbrinjavanje opasnog otpada
- građenje cjevovoda za transport tekućina koje mogu izazvati onečišćenje voda bez propisane zaštite voda
- izgradnja benzinskih postaja bez spremnika s dvostrukom stijenkom, uređajem za automatsko detektiranje i dojavu propuštanja sa zaštitnom građevinom (tankvanom)
- podzemna i površinska eksploatacija mineralnih sirovina osim geotermalnih voda i mineralnih voda

- (5) Iznimno, u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernoznom poroznošću dopušta se izgradnja centra za gospodarenje otpadom, sukladno posebnim propisima o otpadu pod slijedećim uvjetima:
- da je zahvat centra planiran odgovarajućim planskim dokumentima gospodarenja otpadom usklađenim s planskim dokumentima upravljanja vodama,
 - da su za lokaciju centra, odnosno uži prostor zone sanitarne zaštite u kojem se isti namjerava izgraditi, provedeni detaljni vodoistražni radovi kojima je ispitan mogući utjecaj zahvata centra na stanje vodnog tijela iz kojeg se zahvaća ili je rezervirano za zahvaćanje vode namijenjene ljudskoj potrošnji, uključujući i vodna tijela mineralne i termomineralne vode, te da je na temelju istih moguće utvrditi i provesti odgovarajuće mjere zaštite voda koje će osigurati najmanje dobro stanje toga vodnog tijela u skladu sa standardima propisanim posebnim propisom o standardu kakvoće voda,
 - da je lokacija centra izvan poplavnog područja ili zaštićena od štetnog djelovanja voda,
 - da je osigurana privremena i trajna zaštita od prodora oborinskih voda u građevinu za trajno odlaganje nakon obrade i/ili oporabe otpada u sklopu centra te spriječeno istjecanje iz nje u okolni prostor (vodonepropusnost), a posebno u vode,
 - da se tijekom rada centra provodi stalni pojačani monitoring emisija otpadnih voda kao i stanja voda u priljevnom području vodocrpilišta (izvorišta) za koje postoji rizik od onečišćenja koje potječu iz centra u skladu sa odgovarajućim vodopravnim aktom na teret pravne osobe koja upravlja centrom,
 - da se provodi pojačani monitoring vodonepropusnosti svih građevina u sustavu centra prema odgovarajućem vodopravnom aktu.

U poljoprivrednoj proizvodnji poljoprivredna gospodarstva dužna su provoditi mjere propisane odgovarajućim programom zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla i pridržavati se načela dobre poljoprivredne prakse.

- (6) II. zona sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernoznom poroznošću obuhvaća glavne podzemne drenažne smjerove u neposrednom slivu izvorišta, s mogućim tečenjem kroz pukotinski sustav vodonosnika do zahvata vode u trajanju do 24 sata, odnosno područja s kojih su utvrđene prividne brzine podzemnih tečenja, u uvjetima velikih voda, veće od 3,0 cm/s, odnosno unutarnji dio klasičnog priljevnog područja.

Zabrane u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta:

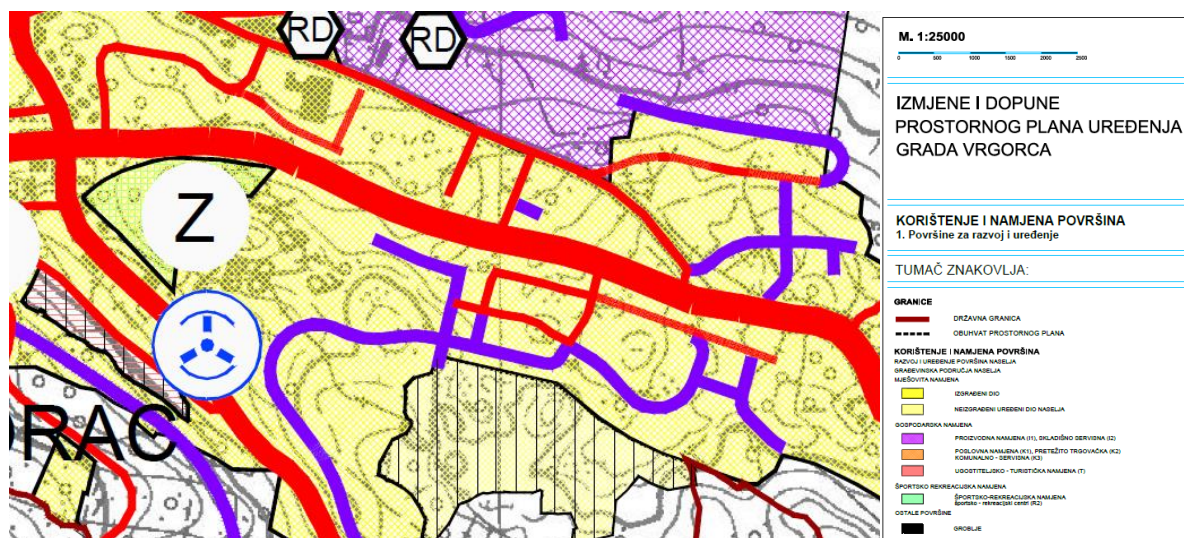
U II. zoni sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinskokavernoznom poroznošću dodatno se zabranjuje i:

- poljoprivredna proizvodnja, osim ekološke proizvodnje uz primjenu dozvoljenih gnojiva i sredstava za zaštitu bilja prema posebnom propisu,
- stočarska proizvodnja, osim poljoprivrednog gospodarstva odnosno farme do 20 uvjetnih grla uz provedbu mjera zaštite voda propisanih odgovarajućim programom zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla i načela dobre poljoprivredne prakse,
- gradnja groblja i proširenje postojećih,
- ispuštanje pročišćenih i nepročišćenih otpadnih voda s prometnica,
- građenje svih industrijskih postrojenja koje onečišćuju vode i vodni okoliš,
- građenje drugih građevina koje mogu ugroziti kakvoću podzemne vode,
- sječa šume osim sanitarne sječe,

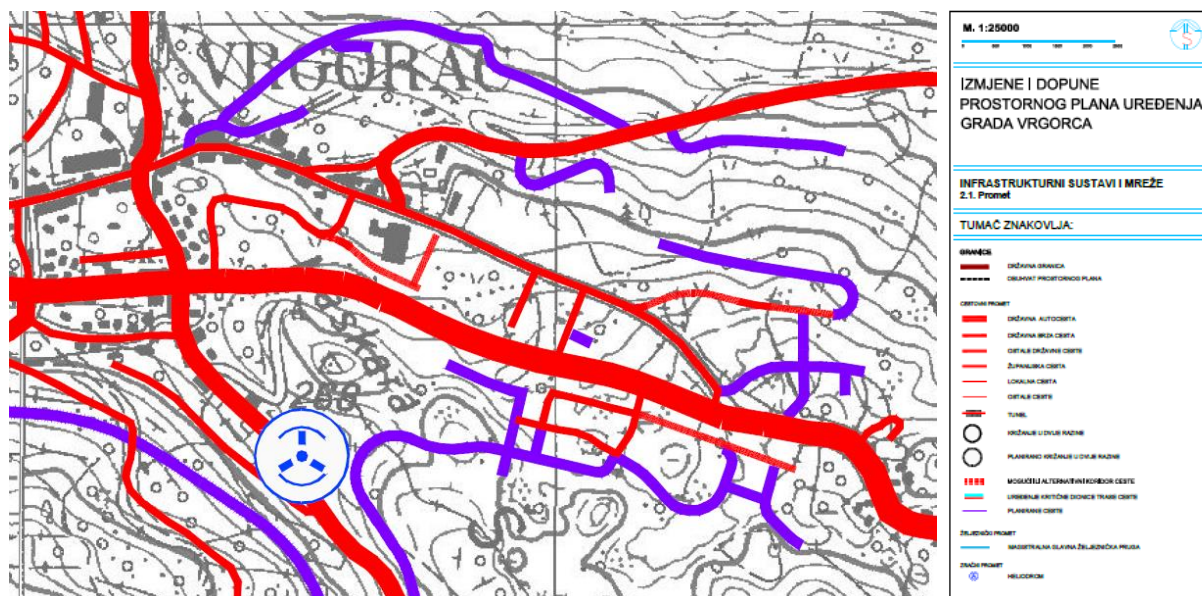
– skladištenje i odlaganje otpada, gradnja odlagališta otpada, osim sanacija postojećih u cilju njihovog zatvaranja, građevina za zbrinjavanje otpada uključujući spalionice otpada, regionalnih i županijskih centara za gospodarenje otpadom, reciklažnih dvorišta i pretovarnih stanica za otpad ako nije planirana provedba mjera zaštite voda te postrojenja za obradu, oporabu i zbrinjavanje opasnog otpada.

- (9) U postupku pribavljanja dozvola za izgradnju prilikom utvrđivanja detaljne namjene svake pojedine građevine i uvjeta za njenu izgradnju potrebno je voditi računa o navedenim ograničenjima koja su utvrđena Pravilnikom o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta, te također treba ishodovati vodopravne uvjete, odnosno stručno mišljenje Hrvatskih voda.
- (10) U područjima gdje nije izgrađena kanalizacijska mreža, do realizacije sustava javne odvodnje moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda te ispuštanjem pročišćenih otpadnih voda neizravno u prirodni prijemnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda.
- (11) Svim potrošačima koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda, potrebno je propisati obavezu izrade predtretmana otpadnih voda do standarda komunalnih otpadnih voda.
- (12) Za sve postojeće i planirane zahvate (djelatnosti) unutar zona sanitarne zaštite izvorišta za piće koji su ograničeni ili zabranjeni temeljem važećeg Pravilnika o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta moraju se primjeniti odredbe istog, odnosno svih budućih zakonskih i podzakonskih akata, te Odluka vezanih za vodozaštitne zone. Potencijalne lokacije takvih zahvata prikazane u ovom Planu nisu konačne i dozvoljene ukoliko ne udovoljavaju gore navedenom uvjetu.

Slika 1. Korištenje i namjena površina, površine za razvoj i uređenje

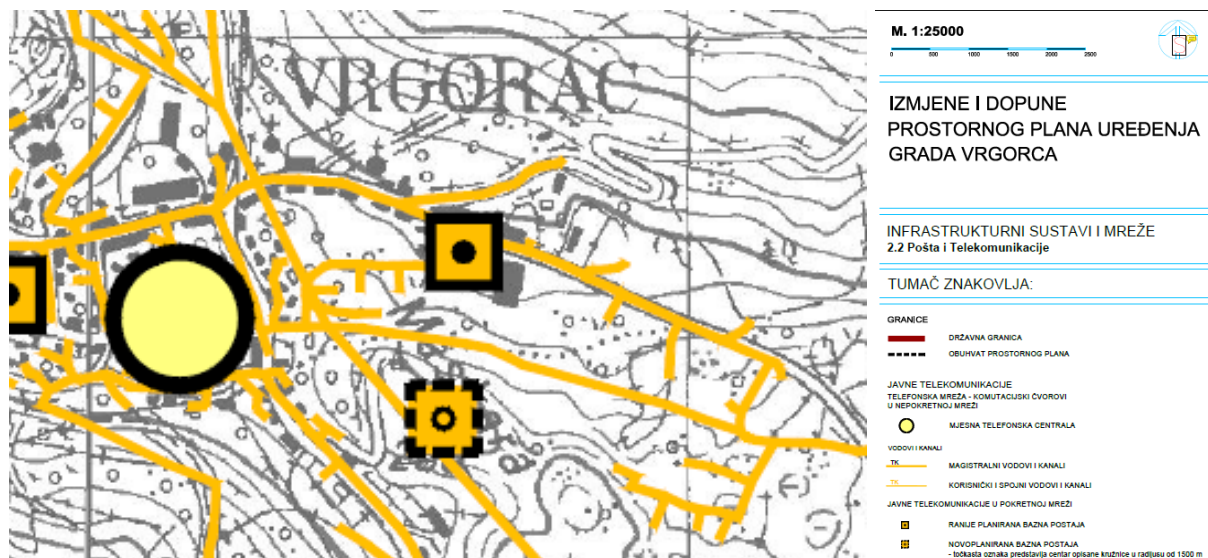


Slika 2. Infrastrukturni sustavi i mreže, 2.1. Promet



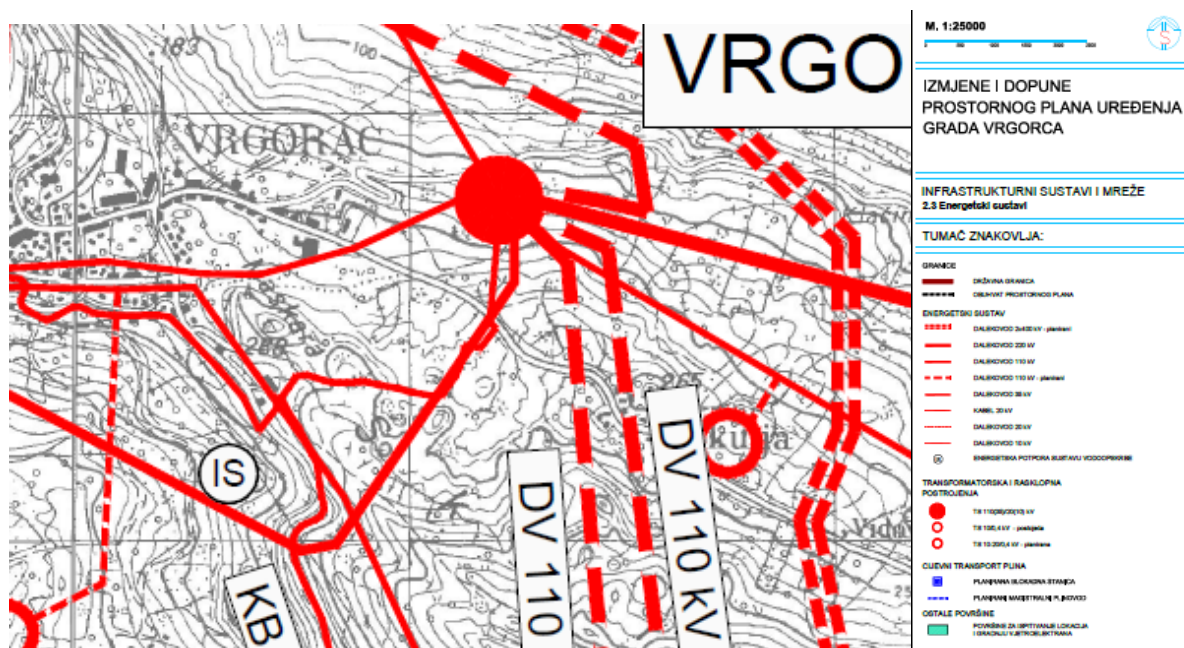
Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

Slika 3. Infrastrukturni sustavi i mreže -2.2. Pošta i telekomunikacije



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

Slika 4. Infrastrukturni sustavi i mreže -2.3. Energetski sustavi



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

[illegible]

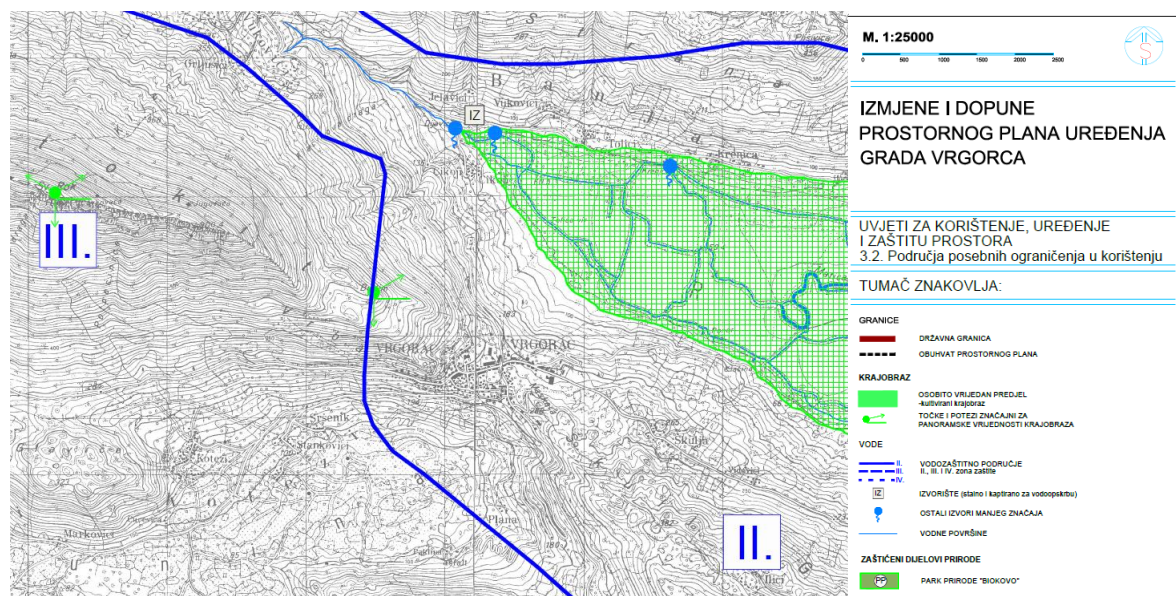
Slika 6. Infrastrukturni sustavi i mreže, 2.5.- Vodotoci i njihove naplavne površine



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

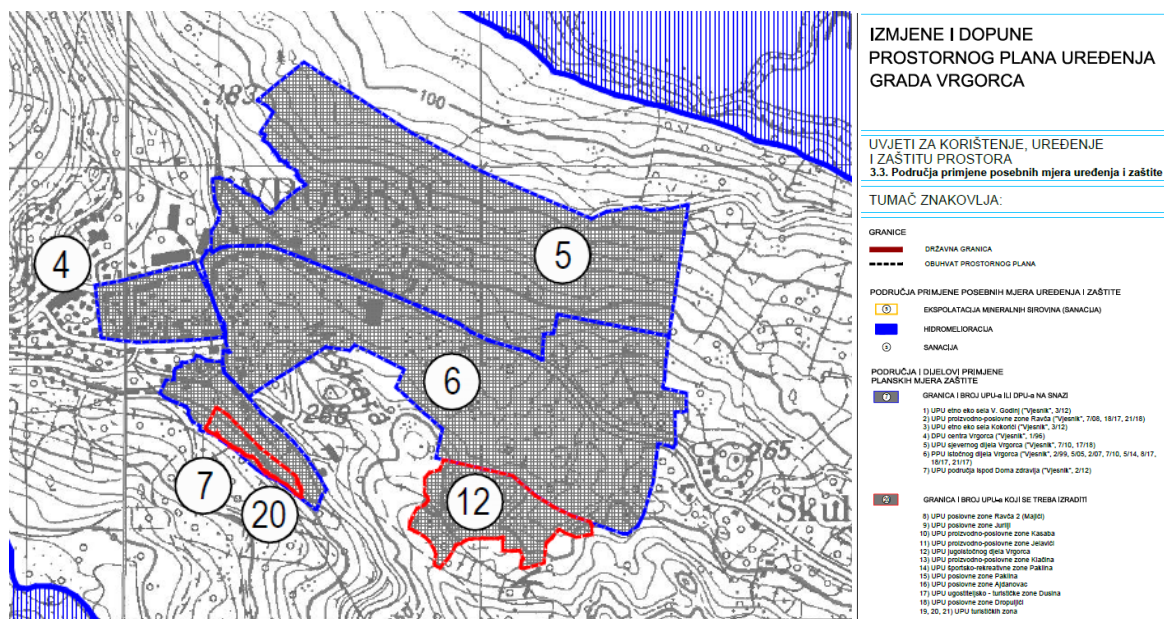
[illegible]

Slika 8. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 3.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju



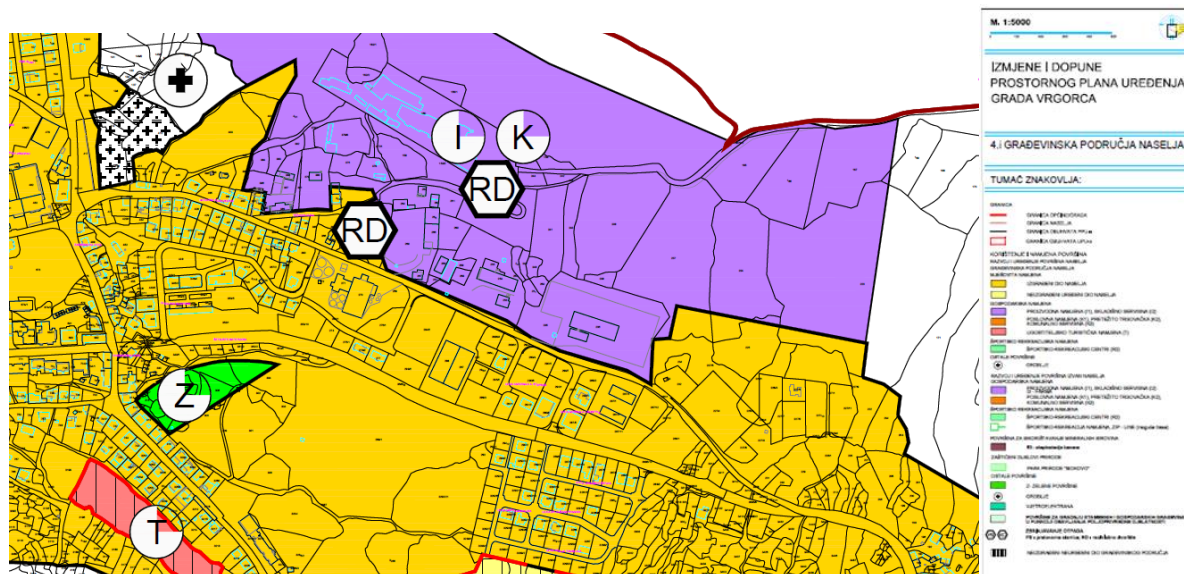
URBOS doo Split
biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša
20

Slika 9. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 3.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

Slika 10. Građevinska područja naselja - 4.



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.)

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1 Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

Osnovni cilj Izmjena i dopuna je omogućiti uređenje gradskog područja sukladno novonastalim potrebama tj. omogućiti promjenu prostorno-planskih pokazatelja za sve građevine, posebno za zgradu POS-a, omogućiti adekvatne pristupe s postojećih prometnica te infrastrukturno opremiti područje.

Izmjenom i dopunom potrebno je provesti usklađenje Plana s Prostornim planom uređenja grada Vrgorca koji je 2019. imao značajnije izmjene i dopune.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1 OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Namjena prostora koja je određena Provedbenim urbanističkim planom istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95, „Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05, 2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst) se manjim dijelom mijenja na područjima koji su dijelom određeni Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 40/20), a dijelom prema uočenim potrebama u okviru cijelog obuhvata Plana.

Detaljna namjena površina na području obuhvata Plana određena je za smještaj sljedećih sadržaja:

- Mješovita namjena - manje stambene građevine
- Mješovita namjena – višestambene građevine
- Gospodarska namjena
- Komunalno-servisna (tržnica)
- Društvena namjena
- Infrastrukturna građevina
- Spomen park
- Dječje igralište
- Zaštitne zelene površine
- Ostale zelene površine
- Uređene zelene površine
- Trafostanica -TS
- Parkirališne površine
- Prometne površine
- Pješačke površine
- Benzinska postaja
- Punionica električnih vozila

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna došlo je do značajnije promjene namjene na području:

- sjeverno od kolodvora izvršeno **usklađenje sa izvedenim stanjem na terenu (dječje igralište i parkiralište)**, a područje istočno od kolodvora dijelom prenamijenilo za **tržnicu i mješovitu namjenu (višestambena građevina)**,
- kolodvora, gdje je izdvojena čestica zemlje s postojećim građevinama od čestice zemlje na kojoj je kolodvor,
- sjeveroistočnog dijela obuhvata Plana, gdje se **dio područja mješovite namjene prenamijenio društvenu namjenu ili ozelenio**,
- središnjeg dijela obuhvata Plana, gdje se **dio područja gospodarske namjene prenamijenio u mješovitu namjenu (višestambene građevine)**,
- središnjeg dijela obuhvata, gdje je izvedena prenamjena načina gradnje unutar mješovite namjene, odnosno **dio višestambenih građevina se prenamijenio u manje stambene građevine** (min. površina građevne čestice za višestambenu građevinu je 700 m²), te **prenamjena društvene namjene u mješovitu namjenu** (manje stambene građevine)

južno od Šetališta Mate Raosa,

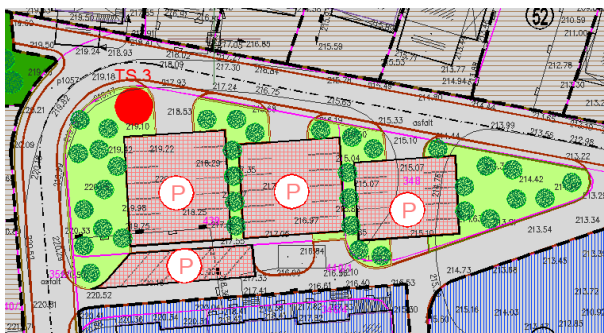
- zapadnog dijela obuhvata, gdje je izvedena **prenamjena manje zelene površine i kolnog pristupa u mješovitu namjenu**,
- prometne mreže i parkirališta sukladno mogućnostima i stanju na terenu.

Usklađenje s Prostornim planom uređenja grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16, 26/16 – pročišćeni tekst i 25/19.) odnosi se na usklađenje Odredbi za provođenje.

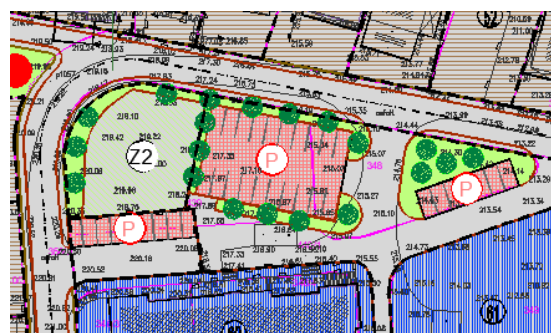
Ovim Izmjenama i dopunama došlo je do promjene namjene prostora, uvjeta gradnje te infrastrukturnih sadržaja na područjima u okviru cijelog obuhvata Plana. Značajnije izmjene i dopune kartografskih prikaza po pitanju namjene površina, uvjeta gradnje i prometnica prikazani su u tekstu koji slijedi.

Značajnije izmjene i dopune kartografskih prikaza u grafičkom dijelu plana su:

- planiranje dječjeg igrališta i parkirališta (usklađenje sa izvedenim stanjem)

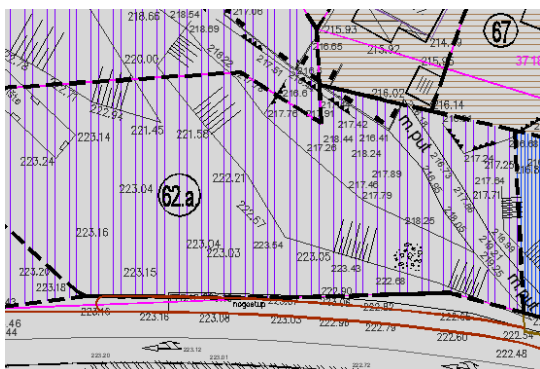


Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca
(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- planiranje komunalno-servisne namjene K3 (tržnica)



Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca
(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)

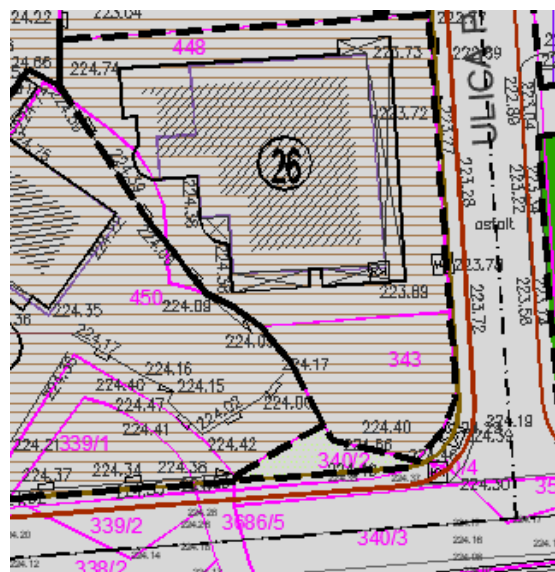


Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- prenamjena zelene površine i kolnog pristupa u mješovitu namjenu

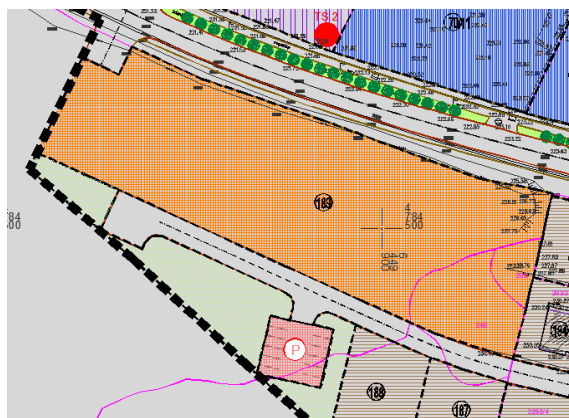


Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca
(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- prenamjena javne i društvene namjene u mješovitu namjenu (manje stambene građevine)

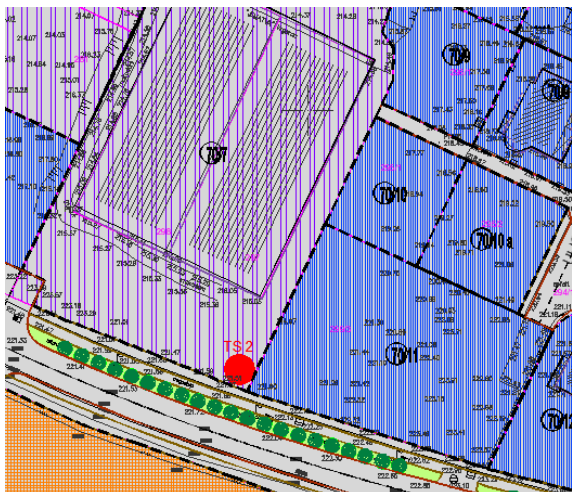


Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca
(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- prenamjena dijela gospodarske namjene u mješovitu namjenu (višestambene građevine)

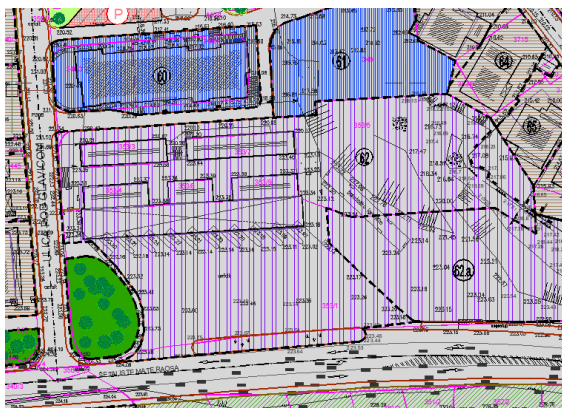


Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca
(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- prenamjena dijela gospodarske namjene u mješovitu namjenu (višestambene građevine) uz formiranje kolnog pristupa

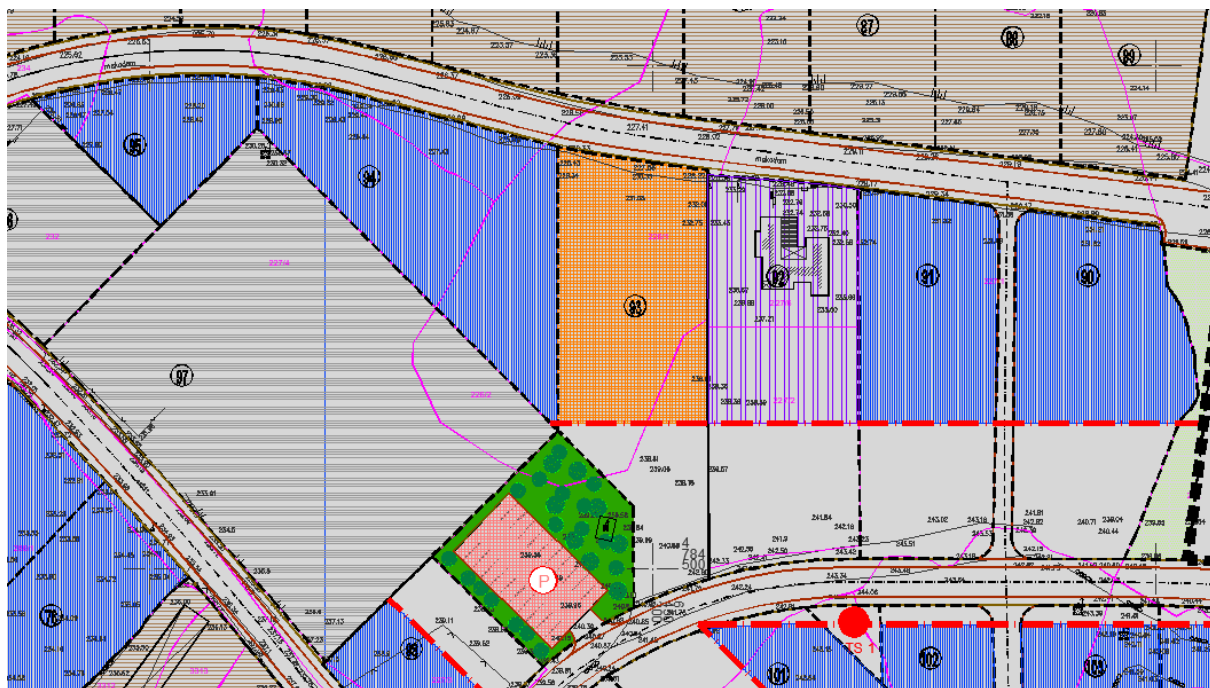


Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca
(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



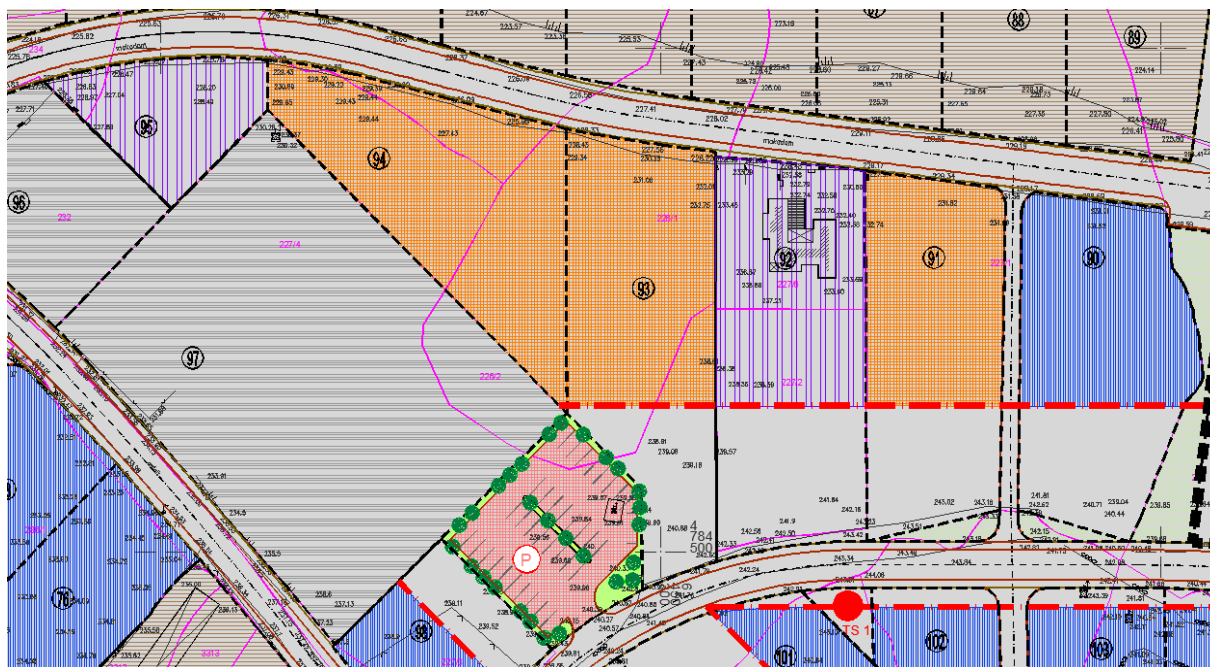
Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- prenamjena na sjeveroistočnog dijela područja (prenamjena mješovite namjene u društvenu i gospodarsku namjenu) i proširenje parkirališta



Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca

(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,
„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorac, broj 2/99, 5/05,
2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- prenamjena dijela višestambenih građevina u manje stambene građevine (min. površina građevne čestice za višestambenu građevinu je 700 m²) ili iz gospodarske u mješovitu namjenu



Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca

(„Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95,

„Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05,

2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17 i 21/17-pročišćeni tekst)



Prijedlog Izmjena i dopuna Plana

- preoblikovanje dijela građevnih čestica prema stvarnom stanju na terenu ili radi omogućavanja gradnje višestambene građevine (min. površina građevne čestice za višestambenu građevinu je 700 m²), odnosno sukladno zahtjevima građana.
- smanjenje udaljenosti gradivog dijela od ruba građevne čestice ili prometnice duž cijelog obuhvata plana (sukladno mogućnostima).
- preoblikovanje prometne mreže i parkirališta sukladno mogućnostima i stanju na terenu.

3.2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I OSTALE MJERE PROVEDBE IZMJENA I DOPUNA

Osim prethodno prikazanih izmjena i dopuna namjene prostora, uvjeta gradnje i prometnica, dijelom su izmijenjene i infrastrukturni sustavi, sukladno zahtjevima tvrtki Komunalno d.o.o., HEP ODS d.o.o. iz Vrgorca i HOPS d.o.o., radi usklađenja Plana sa stvarnim stanjem vodoopskrbne, kanalizacijske i elektroopskrbne mreže na području obuhvata kao i planskim ili projektnim rješenjima.

Uvjeti i način gradnje (urbanističko-tehničkih uvjeti, kig, kis, površine građevnih čestica, katnost, visina, udaljenosti, spajanje građevnih čestica, ..) elaborirani su u Odredbama za provođenje, te sukladno tematici, prikazani u kartografskim prikazima koji čine sastavni dio ovih Izmjena i dopuna.