

ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- PROČIŠĆENI TEKST

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

OBUHVAT PLANA

- (1) Priobalni dio Općine u pojasu od 1000,0 m od obalne crte nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu ZOP).
- (2) Plan utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja Općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevnog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te posebno zaštitu kulturnih dobara, vrijednih dijelova prirode i krajobraza. U skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima, Plan daje uvjete uređenja i pomorskog dobra odnosno priobalnog područja (akvatorija) Općine.
- (3) Na području Općine nalazi se prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj pet naselja: Drače, Janjina, Osobjava, Popova Luka i Sreser.
- (4) U naselju Osobjava manje od 50% postojećih građevina koriste za stalno stanovanje osobe koje imaju prebivalište u tom naselju.
- (5) U Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Janjina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 03/07 i 12/09) u cijelom tekstu:
 - izrazi „građevinska čestica“ i „parcela“ zamjenjuje se izrazom „građevna čestica“ u odgovarajućem rodu, broju i padežu
 - izraz „građevno područje“ zamjenjuje se izrazom „građevinsko područje“ u odgovarajućem rodu, broju i padežu
 - izraz „grafički list“ zamjenjuje se izrazom „kartografski prikaz“ u odgovarajućem rodu, broju i padežu
 - izraz „bruto razvijena površina“ zamjenjuje se izrazom „građevinska (bruto) površina“ u odgovarajućem rodu, broju i padežu

Članak 2.

- (1) Plan obuhvaća područje Općine kopnene površine 29,92 km². Uključuje četiri katastarske općine: k.o. Janjina, k.o. Osobjava, k.o. Popova Luka i k.o. Sreser, a pet naselja: naselje Janjinu kao općinsko središte, te naselje Drače, Osobjavu, Popovu Luku i Sreser.
- (2) Ukupno plansko razdoblje Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2027

Brišu se članci 3. i 4.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

Članak 5.

TEMELJNA NAČELA, CILJ PLANIRANJA

- (1) Načela određivanja namjene površina na području Općine Janjina, koja nadalje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora (područja) Općine su:
 - a) načela održivog razvoja, odnosno racionalnog planiranja korištenja i namjene prostora;
 - b) načela zaštite kulturnih dobara i prirodnog naslijeđa;
 - c) načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora uz primjenu pravila prostornoplanerske i urbanističke struke;
 - d) načelo prikladnosti prostora za mješovite, odnosno isključive planirane namjene.
- (2) Primarni opći cilj Plana je propisati, omogućiti i potaknuti:
 - a) prostorni razvoj svih naselja Općine zasnovan na demografskom razvitku (koji se temelji na prirodnom priraštaju, te doseljavanju i povratku stanovnika), te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i cjelokupnog prostornog razvoja Općine;
 - b) zaštitu i neophodnu sanaciju različitih oblika vrijednih krajobraza (prirodnih i antropogenih) te nepokretnih kulturnih dobara;
 - c) gospodarski razvoj zasnovan na turizmu i povezanim uslužnim djelatnostima, poljodjelstvu i ribarstvu, te prerađivačkim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) s čistim tehnologijama;
 - d) uz sve lokalne potrebe, osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.

Članak 6.

TEMELJNI KRITERIJI PLANIRANJA

- (1) Utvrđivanje namjene površina polazi od:
 - a) vrijednosti pojedinih područja (prirodnih i kulturno-povijesni);
 - b) zatečenog stanja korištenja prostora;
 - c) prostorno-funkcionalnih cjelina naselja i izdvojenih dijelova naselja.
- (2) Planirano korištenje i namjena površina temelji se na posebnostima pojedinih područja Općine (prostornofunkcionalnih cjelina), a to su:
 - a) zaštićeno obalno područja (dalje ZOP) Općine;
 - b) kopneno zaleđe Općine izvan ZOP-a.

- (3) Uvjeti pri određivanju namjene površina u prostoru Općine:
- a) u ZOP-u slijede uvjete propisane Zakonom
 - b) u kopnenom zaleđu izvan ZOP-a temelje se na postavkama:
 - da se omogući kontrolirana gradnja građevina izvan granica građevinskog područja u funkciji revitalizacija poljoprivredne proizvodnje, kao važnog poticaja razvitka na području Općine;
 - da se kompleksi janjinskog, sreserskog i polja Popove Luke sačuvaju od bilo kakove izgradnje;
 - da se očuvaju temeljne krajobrazne svojstvenosti prostora.

Članak 7.

OSNOVNE KATEGORIJE KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

- (1) U skladu s temeljnim načelima i ciljevima, kao i svim obvezama i ulaznim podacima (polazištima) iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja, područje Općine ovim Planom razgraničeno je prema osnovnim kategorijama korištenja i namjene površina, što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi.
- (2) Površine naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene, razgraničene su unutar građevinskih područja na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi. Time su razgraničene međusobno i od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti, koje se s obzirom na svoju namjenu mogu odvijati izvan građevinskih područja.
- (3) Izvan građevinskih područja, građenje je moguće samo iznimno, a u skladu s odredbama Plana, odnosno dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

Članak 8.

NAMJENA POVRŠINA

- (1) Područje Općine je prema namjeni razgraničeno na:
 - I. Unutar građevinskih područja
 - a) površine naselja
građevinska područja naselja:

unutar kojih su razgraničene površine mješovite namjene te površine isključive namjene kako slijedi:

naselja Osobjava i Popova Luka
 - u cjelini za mješovitu namjenu;

naselje Janjina

unutar kojega su razgraničene površine za:

- mješovitu namjenu

i isključivu namjenu:

- površine infrastrukturnih sustava – parkiralište

naselje Drače

unutar kojega su razgraničene površine za

- mješovitu namjenu;

i isključive namjene:

- gospodarsku namjenu: GL „Drače“
- športsko-rekreacijsku namjenu – uređene plaže (R3): „Bililo“
- površine infrastrukturnih sustava – parkiralište

naselje Sreser

unutar kojega su razgraničene površine za

- mješovitu namjenu;

i isključive namjene:

- športsko-rekreacijsku namjenu– uređene plaže (R3): „Bratkovica“

b) površine izvan naselja za izdvojene namjene

izdvojena građevinska područja (izvan naselja)

namjena površina unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) isključive namjene razgraničena je kako slijedi za:

- ugostiteljsko-turističku namjenu: TZ „Palata“ (T1)
- gospodarsku namjenu GZ „Vardište“ (I)
- građevinska područja za groblja (+)
- gospodarsku namjenu – marikultura (H1), (H2)

II. Izvan građevinskih područja za:

a) poljoprivredne i šumske površine i to za:

- šumske površine isključivo osnovne namjene: (Š)
- poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene: (P)
 - površine za osobito vrijedno obradivo tlo
 - površine za vrijedno obradivo tlo
 - površine za ostala obradiva tla
- ostalo poljoprivredno tlo, šumu i šumsko zemljište (PŠ)

(s pojedinačnim gospodarskim objektima u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti te pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu);

b) površine infrastrukturnih sustava: (IS)

- površine predviđene za infrastrukturne koridore:
 - prometne,
 - elektroenergetske,
 - vodnogospodarskog sustava;
- površine predviđene za infrastrukturne građevine.
 - prometne,
 - elektroenergetske,
 - vodnogospodarskog sustava;

c) površine mora:

- za prometne djelatnosti
- za turizam
- za rekreaciju
- marikulturu

što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» i kartografskim prikazima serije 2: «Infrastrukturni sustavi», sve u mj. 1:25000, te na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mj. 1:5000.

- (2) Dokumentima prostornog uređenja užih područja (urbanistički plan uređenja – UPU, ili detaljni plan uređenja – DPU), planiraju se i utvrđuju daljnja detaljnija razgraničenja prema namjeni površina u skladu s osnovnom namjenom površina utvrđenom ovim Planom.

Članak 9.

ISKLUČIVA I MJEŠOVITA NAMJENA

- (1) Isključivu namjenu ima površina čije je korištenje podređeno jednoj (osnovnoj) namjeni. Na površini isključive namjene mogu se planirati, graditi i uređivati samo oni drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na površine pratećih sadržaja te infrastrukturne građevine.
- (2) Mješovitu namjenu ima površina koja sadržava više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.
- (3) Površine naselja odnosno građevinska područja naselja utvrđena ovim Planom smatraju se površinama mješovite namjene u kojima prevladava stambena namjena, a sadržavaju i:
 - a) površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.) te posebno otvorene javne površine – trgove, parkove, dječja igrališta, sportsko-rekreacijske površine itd;
 - b) manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanatske, komunalno-servisne) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu površine naselja mješovite namijene;
 - c) površine prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u mirovanju (parkirališta), površine obale i lučke infrastrukture;
 - d) površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju;
 - e) druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi s osnovnom stambenom namjenom te se mogu planirati u naselju, bilo da su razgraničene ovim Planom, kao površine utvrđene isključive namjene unutar površine naselja ili, u skladu s uvjetima ovoga plana, mogu ili moraju biti razgraničene planom užeg područja.
- (4) Unutar površina naselja, niti na kontaktnom pomorskom dobru priobalnih naselja ili njihovih izdvojenih dijelova, ne mogu se graditi odnosno planom uređenja užeg područja planirati građevine i djelatnosti koje imaju nepovoljan utjecaj na kakvoću života u naselju.
- (5) Površine izvan naselja za izdvojene namjene odnosno izdvojena građevinska područja (izvan naselja) utvrđena ovim Planom smatraju se površinama isključive namjene. Unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) nije moguće planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene. Postojeće zakonito izgrađene građevine moraju se uklopiti u urbanističko rješenje.
- (6) Planovima uređenja užih područja, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđenih ovim Planom moguće je planirati površine sportsko-rekreacijske namjene i poslovne-trgovačke namjene kao prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene.

Članak 10.

GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

- (1) Unutar građevinskih područja ovim Planom utvrđeno je razgraničenje na:

- a) izgrađeni dio (utvrđen tijekom izrade ovoga Plana) i
 - b) neizgrađeni dio (koji je u funkciji daljnjeg razvoja planirane namjene).
- (2) Razgraničenje je, u načelu, utvrđeno granicama katastarskih čestica (gdje je to bilo moguće). Prikazano je na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000, na katastarskom planu kao podlozi.

Članak 11.

KATASTARSKA I GRAĐEVINSKA ČESTICA

- (1) Katastarska čestica (osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina) ili njen dio unutar građevinskog područja nije odmah i građevinska čestica (čestica određena za gradnju građevine). Ona to može postati samo planskom parcelacijom izvršenom u skladu s važećim propisima te svim uvjetima ovog Plana.

Članak 12.

UVJETI KORIŠTENJA

- (1) Korištenje prostora unutar obuhvata ovoga Plana za izgradnju građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze.
- (2) Korištenje te detaljnija namjena površina, uređenje i izgradnja u dijelu prostora Općine planira se i provodi u skladu s posebnim uvjetima korištenja. Granice područja posebnih uvjeta korištenja utvrđene su ovim Planom i prikazane na kartografskim prikazima serije 3: «Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora» u mj. 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi. Granice područja posebnih uvjeta korištenja, koje obuhvaćaju dijelove građevinskih područja ili njihovu neposrednu okolinu prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mj. 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 13.

(1) Na području Općine unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Državu:

Cestovne građevine – državne ceste:

a) državna cesta D-414 (Pelješka cesta)

Građevine za korištenje voda – Vodoopskrbni sustav:

b) vodoopskrbni sustav NPKL

Građevine za transport plina s pripadajućim objektima, odnosno uređajima i postrojenjima:

c) Jonsko-jadranski plinovod, dionica: čvor Ploče-Dubrovnik-Prevlaka sa prijelazom ispod Malostonskog zaljeva.

(2) Na području Općine unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju

a) lokalne ceste L69027 (Sreser – Janjina (D414)), L69074 (Trpanj (D414) – Osobjava – L69027) i L 69076 (Žuljana (Ž6226 – Trstenik (L69028))

Građevine za elektroopskrbu:

b) dalekovod DV 110 kV (dionica: TS 110 kV Blato – TS 110 kV Ston)

c) TS 110/35(20) kV «Janjina», s planiranim uvodom dalekovoda 110 kV Blato – Ston u TS Janjina

Građevine vodnog gospodarstva

d) regulacijske i zaštitne vodne građevine na bujičnim vodotocima

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Opći uvjeti izgradnje i uređenja površina unutar građevinskih područja naselja (GPN)

2.2.1.1. Polazišta

Članak 14.

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GPN)

(1) Građevinsko područje naselja (GPN) predstavlja dio područja Općine, koji je predviđen za izgradnju, razvoj i uređenje pojedinog naselja. Planom su utvrđena građevinska područja:

a) naselja Janjina;

- b) naselja Drače;
- c) naselja Sreser;
- d) naselja Osobjava;
- e) naselja Popova Luka,

s izdvojenim dijelovima.

- (2) Unutar građevinskih područja naselja ovim Planom razgraničene su površine mješovite namjene, a koje se detaljnije mogu rasšlanjivati i planovima uređenja užih područja (UPU, DPU).
- (3) U okviru građevinskih područja naselja razgraničene su i površine isključive namjene:
 - a) gospodarsku namjenu (I3): GL „Drače“ u okviru naselja Drače čiju površinu dijelom tvori postojeća vinarija te njeno planirano proširenje (posebni uvjeti: članak 74. – 78.);
 - b) športsko-rekreacijsku namjenu (R3) «uređene plaže»: uređene plaže „Bratkovica“, i „Bililo“. Površine namijenjene uređenim plažama planirane su u naselju Sreser (uređena plaža „Bililo“) i u naselju Drače (uređena plaža „Bratkovica“) (posebni uvjeti poglavlje 3.3. članak 84.).

Kao dio površine naselja, područja iz ovog stavka ulaze u proračun površine ukupnog građevinskog područja naselja. Prikazana su na kartografskom prikazu serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mj. 1:5000.

Članak 15.

TEMELJNI KRITERIJI ZA PLANIRANJE UREĐENJE I IZGRADNJU, RAZGRANIČENIH POVRŠINA RAZNIH NAMJENA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

- (1) U planiranju uređenja površina raznih namjena razgraničenih unutar građevinskih područja naselja ovim Planom i planovima uređenja užih područja, temeljni kriterij treba biti legitimno utvrđeni javni interes primijenjen posebno na planiranje različitih tipova javnih površina te komunalne infrastrukture.
- (2) Temeljni kriteriji planiranja izgradnje u građevinskim područjima naselja Općine su:
 - a) veličina, odnosno volumen zgrade uklopljen u fizičku strukturu i sliku određenog ambijenta (dok unutrašnja struktura i uporaba zgrade teži fleksibilnosti);
 - b) zadovoljavanje svih ostalih uvjeta ovog Plana, a osobito: izgrađenosti građevinske čestice (najveće dozvoljene izgrađene površine, koeficijenta izgrađenosti građevinske čestice – kig, koeficijenta iskorištenosti građevinske čestice - kis), osiguravanja odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta na vlastitoj građevinskoj čestici te kriterija za ostala opterećenja komunalne infrastrukture, koja stvara sadržaj unutar volumena zgrade.

Članak 16.

GRAĐEVINSKA ČESTICA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

- (1) Primjenom uvjeta izgradnje iz ovog Plana, na jednoj građevinskoj čestici u građevinskom području naselja mogu se graditi:
 - a) jedna osnovna zgrada i
 - b) jedna pomoćna zgrada te
 - c) jedna gospodarska zgrada uz obiteljske stambene zgrade,koje čine funkcionalnu cjelinu.
- (2) Osim zgrada b) i c) iz stavka (1) ovog članka (pobliže određenih u članku 52. odredaba ovoga Plana) na građevinskoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i druge pomoćne građevine koje služe za redovitu uporabu osnovne zgrade sukladno propisima.
- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, složene građevine i građevine infrastrukture unutar GPN-a planiraju se u skladu s osnovnim uvjetima ovog Plana i posebnim propisima. Dodatne uvjete za gradnju i uređenje funkcionalnih cjelina na jednoj čestici kod kojih se može odstupiti od pravila iz stavka (1) moguće je utvrditi urbanističkim planom uređenja (UPU).

2.2.1.2. Regulacijska i građevinska linija, udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica, izgrađenost građevinske čestice

Članak 17.

REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

- (1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu javnog ili privatnog dobra, odnosno režima korištenja). Planom uređenja užeg područja treba pobliže utvrditi režime korištenja (podvrste regulacijskih linija) pojedinih površina kako prema vlasništvu tako i prema javnosti pristupa (npr. radi reguliranja uličnih koridora, reguliranja mogućnosti ograđivanja čestice ili njenog dijela – bila ona u privatnom ili javnom vlasništvu, utvrđivanja kontinuiranog pojasa javnog korištenja obale itd.).
- (2) Građevinska linija određuje poziciju na kojoj se zgrada mora graditi. Planom uređenja užeg područja, utvrđuju se građevinske linije unutar obuhvata plana, a pobliže se određuje i obveza koliki dio pročelja zgrade se mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj građevinskom linijom. U načelu, najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije (odnosno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije) iznosi 5,0 m, a iznimke su moguće samo u skladu s daljnjim odredbama ovog Plana.
- (3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguće je udaljenost zgrade od regulacijske linije prilagoditi građevinskim linijama zakonito izgrađenih bočnih susjednih zgrada.
- (4) Planom uređenja užeg područja, mogu se odrediti površine, odnosno građevinske linije uz javne pješačke površine (trgove, parkove, površine za rekreaciju i sl.) na kojima se zgrade mogu graditi na samoj regulacijskoj liniji prema tim površinama.

- (5) Ako se zgrada gradi na regulacijskoj liniji, izvan («preko») regulacijske linije mogu se graditi strehe (do 0,4 m) i balkoni (istaknuti do 1,3 m, u ukupnoj dužini tlocrtna projekcije ne više od 1/3 duljine pročelja), samo ako se nalaze na visini od 3,5 m, ili više iznad javne površine.
- (6) Iznimno, planom uređenja užeg područja može se odrediti da se u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, između građevinske i regulacijske linije (“u dvoru”) mogu smjestiti prizemne zgrade (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0 m visine.

Članak 18.

UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDNIH ČESTICA

- (1) U smislu ovih Odredbi za provođenje, bočna međa je granica predmetne građevne čestice prema susjednim građevnim česticama.
- (2) U građevinskom području naselja, osnovna zgrada se može graditi:
 - odmaknuto od bočnih međa;
 - na jednoj bočnoj međi
 - na obje bočne međe

U smislu ovih Odredbi za provođenje, bočna međa je granica predmetne građevne čestice prema susjednim građevnim česticama.

- (3) U građevinskom području naselja, osnovna zgrada može se graditi kao:
 - samostojeća zgrada - zgrada koja se niti jednom svojom stranicom ne naslanja na susjedne zgrade postojeće ili planirane na susjednim građevnim česticama
 - poluugrađena zgrada - zgrada koja se jednom svojom stranicom naslanja na susjednu zgradu postojeću ili planiranu na susjednoj građevnoj čestici, i s tom zgradom formira sklop dvojne zgrade ili završetak niza zgrada
 - ugrađena zgrada - zgrada koja se s dvije svoje stranice naslanja na susjedne zgrade postojeće ili planirane na susjednim česticama, te je na taj način dio niza zgrada.
- (4) Udaljenost pročelja samostojeće zgrade od bočnih međa, odnosno slobodnog pročelja poluugrađene zgrade od bočne međe ne smije biti manja od 3,0 m.
- (5) Iznimno, i isključivo u izgrađenim dijelovima građevinskog područja samostojeću zgradu moguće je graditi uz suglasnost susjeda:
 - na udaljenosti između 3,0 i 1,0 m od susjedne čestice, uz ograničenje otvora na odgovarajućem pročelju na dijelove zida od staklene opeke ili neprozirnog stakla do maksimalne površine od 2,0 m², te ventilacijske otvore bez zaokretnih krila ukupne površine do 0,36 m²
 - na međi susjedne čestice, bez otvora na odgovarajućem pročelju.

- (6) U svim slučajevima izgradnje na međi, zid na međi mora biti vatrootporan i bez otvora, sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i krov bez krovnog prepusta.
- (7) Ako dvije susjedne građevne čestice nemaju elemente za izgradnju samostojeće zgrade (veličinu građevinske čestice), tada se na obje čestice mogu graditi zgrade na zajedničkoj međi uz uvjet formiranja sklopa dvojne zgrade.
- (8) Ako se zgrada određene namjene (stambena, poslovna, pomoćna) izgradi na jednoj bočnoj međi, te se na istoj međi susjedne građevne čestice planira izgraditi zgrada tako da obje zgrade formiraju sklop dvojne zgrade, tada obje zgrade moraju biti iste namjene i iste visine.
- (9) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).
- (10) Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez otklopnih krila) površine do 2,0 m² te ventilacijski otvori veličine do 60/60 cm ili 3600 cm² (u zbroju otvora ili kao jedan otvor).
- (11) Iznimno, zgrada se može graditi na bočnoj međi i bez suglasnosti susjeda:
 - a) u slučaju kad je riječ o izgradnji zamjenske, ili rekonstrukciji postojeće zgrade na međi u istom gabaritu;
 - b) u slučaju kad je riječ o izgradnji zgrade kao prislonjene uz već postojeću, ili planiranu susjednu građevinu na međi (ovo nije moguće, ako se izgradnjom zatvaraju otvori stare tradicijske zgrade otvoreni usprkos toga što je zgrada na međi, a ti su otvori na njoj izvorni, što je mogući slučaj kod starih zgrada u zaštićenim zonama;
 - c) u slučaju prigradnje duž međe postojeće zgrade na međi (ne preko 2/3 dužine postojeće zgrade);

Članak 19.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVINSKE ČESTICE

- (1) U smislu ovih odredaba, izgrađenost građevinske čestice je odnos ukupne površine zemljišta pod zgradama na građevinskoj čestici i površine građevinske čestice, izražena bilo kao postotni udjel (postotak izgrađenosti – IZGR) ili kao koeficijent izgrađenosti - kig.
- (2) Ako su konstruktivno odvojeni od zgrada na čestici, u proračun izgrađenosti se ne uračunavaju građevine utvrđene „Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima“.
- (3) Temeljem osnovnih uvjeta i odredbi ovog Plana, u okviru različitih područja posebnih uvjeta korištenja odnosno izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja te za različite vrste i namjene zgrada, urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se pobliže utvrditi koeficijenti izgrađenosti (kig) i koeficijenti iskorištenosti (Kis, Kis) građevinskih čestica te gustoća izgrađenosti (Gig) sukladno pojedinom ambijentu.
- (4) U pojedinim predjelima izgrađenog dijela građevinskog područja naselja koji imaju veliku zatečenu izgrađenost, UPU-ima se može utvrditi i veći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti za određene namjene građevina, što se prvenstveno odnosi na središnje dijelove naselja Janjina, Drače i Sreser.

- (5) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti – (kis), a u smislu ovih Odredbi, koeficijent iskorištenosti – (kis) građevne čestice je odnos ukupne građevinske bruto površine građevina na čestici i površine građevne čestice.

2.2.1.3. Visina

Članak 20.

VISINA I ETAŽE ZGRADE

- (1) Najveća dozvoljena visina zgrade uvjetuje se ovim Planom s dva temeljna pokazatelja, koja oba moraju biti zadovoljena. To su:
- najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (E_{max}) i
 - najveća dozvoljena visina vijenca zgrade (V_{max}).
- Kao dodatni pokazatelji, u odredbama ovog Plana koriste se i ukupna visina zgrade, te nazivi etaža.
- (2) Visina vijenca zgrade (V) mjeri se od najniže kote zaravnatog (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade do:
- kod zgrada s kosim krovom i nadozidom - gornje kote nadozida potkrovnne etaže, odnosno kote presjecišta unutarnjih ploha nadozida i kose stropne ploče,
 - kod zgrada s kosim krovom bez nadozida te zgrada s ravnim krovom - gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade.
- (3) Ukupna visina zgrade mjeri se od najniže kote zaravnatog terena uz pročelje do najviše kote volumena zgrade (npr. do sljemena krovišta zgrade s kosim krovom, ili do vijenca zgrade u slučaju zgrade s ravnim krovom).
- (4) Mjerodavnom (u smislu stavka 2. ovog članka) najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:
- kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade;
 - najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,0 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio) koristi kao garažni prostor;
 - najniža kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5 m, za pristup podrumu/ukopanom dijelu zgrade.
- (5) Temeljem pobliže analize, urbanističkim planom uređenja (UPU) može se za složenije arhitektonske tipologije i namjene (npr. javne, poslovne / gospodarske i sl.) utvrditi:
- dodatne (u odnosu na stavak 2. i 4. ovog članka) posebne slučajeve i uvjete gradnje radi rješavanja pristupa garažno-parkirališnim mjestima u ukopanoj etaži;

- b) da se na terenima nagiba do 10° , za građevine čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi 300 m^2 , mjerodavna najniža kота od koje se mjeri visina vijenca, kao i najveći broj etaža, utvrđuje za svaku dilataciju posebno,
 - c) da se za gradnju na nagnutim terenima visina vijenca provjerava posebno od više i posebno od niže razine konačno uređenog terena oko zgrade i sl.
 - d) samo ako primjena takvih uvjeta zadržava volumene građevina unutar gabarita i kriterija postavljenih ovim Planom.
- (6) Na ravnom terenu te terenima nagiba do 1:3 (tj. 33,33% ili 18,50; dalje: <1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:
- a) podrum koji se označava skraćeno s "P0";
 - b) prizemlje koje se označava skraćeno s "P";
 - c) jedan ili više katova koji se označavaju skraćeno arapskom brojkom (" +1": jedan kat, " +2": dva kata itd.);
 - d) potkrovlje koje može biti:
 - nestambeno ili
 - stambeno koje se označava skraćeno s «Pks»
- (7) Na strmim terenima nagiba od 1:3 i više (dalje: >1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:
- a) podrum koji se označava skraćeno sa " P0" ,
 - b) prizemlje koje se označava skraćeno s "P";
 - c) suteran koji se označava skraćeno sa "S".

te dalje kao na ravnom terenu.

Članak 21.

PODRUM (P0) I PRETEŽITO UKOPANI PODRUM (PU)

- (1) Podrum (P0) je potpuno ukopani (100% ukopan) dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja (P), odnosno suterena (S).
- (2) Pretežito ukopani podrum (Pu) se smatra etaža čija je gornja kота stropne konstrukcije:
 - a) na terenima nagiba <1:3 - manje od 1,0 m, a
 - b) na strmom terenu nagiba >1:3 - manje od 0,5 m

uzdignuta od najniže kote zaravnatog (uređenog) terena uz zgradu, a nalazi se neposredno ispod poda prizemlja. Pretežito ukopani podrum (Pu) mora biti sa više od 50%, ali manje od 100%, svoga volumena ukopana u teren.

- (3) Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren uz zgradu mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom (škarpom), uz izuzetke prema stavku 4. članka 20.
- (4) Zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu (Po) ili pretežito ukopani podrum (Pu), osim u slučaju izgradnje višetažne podzemne garaže (bilo kao samostalne građevine ili kao dijela zgrade, a radi potrebe zadovoljenja broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici propisanih ovim Planom) kada je moguć veći broj podrumskih etaža, ali ne više od 3.

Članak 22.

SUTEREN (S)

- (1) Suterenom (S) se smatra etaža zgrade na strmom terenu ($> 1:3$) koja je u teren ukopana do 50% svoga volumena i za koju vrijedi:
 - pročelna strana etaže orijentirana prema nižoj strani terena je izvan terena, a gornja kota konstrukcije poda etaže je za najviše 0,5 m viša od zaravnatog terena ispred tog pročelja;
 - visina pročelja te etaže na višoj strani terena mjerena od najniže kote zaravnatog terena uz to pročelje do najviše kote ploče stropa ne prelazi visinu od 1,0 m;
 - zaravnati teren uz zgradu se u potpunosti naslanja na zgradu, odnosno nije od zgrade odvojen potpornim zidom (škarpom), uz izuzetke prema stavku 4. članka 20.
- (2) Sukladno odredbama ovog Plana o općem slijedu etaža na terenima nagiba $<1:3$ (članak 20. stavak 6.), etaža na terenima nagiba $<1:3$ koja se jednim svojim pročeljem nalazi potpuno izvan terena (tj. gornja kota konstrukcije poda te etaže je iznad najniže kote zaravnatog terena uz zgradu, ili jednaka njoj), dok su ostala pročelja djelomično ukopana, ne može se smatrati suterenom već se smatra prizemljem (iznad kojeg slijedi Pkn, ili Pks, odnosno 1. kat itd.).
- (3) Na terenu nagiba $<1:3$, iznimka od članka 20. stavka 6. u smislu postojanja suterena kao etaže koja se nalazi neposredno ispod prizemlja, a koja je ukopana u teren manje od 50% svog volumena i čija je gornja kota konstrukcije poda ispod najniže kote zaravnatog terena uz zgradu, moguća je u slučaju:
 - postojećih (zakonito izgrađenih) zgrada te njihovih rekonstrukcija;
 - pobližeg planiranja suterena urbanističkim planom uređenja (UPU), a uz poštivanje ostalih uvjeta ovog Plana, a samo za samostalne garaže, pomoćne, gospodarske, sportske (npr. poluukopane dvorane, bazeni) i slične zgrade.
- (4) Uvođenjem suterena u etaže zgrade na terenima nagiba $<1:3$, ne mijenjaju se najveće dozvoljene visine zgrada utvrđene ovim Planom.

Članak 23.

POTKROVLJE (PKS) I VISINA NADOZIDA

- (1) Potkrovljem se smatra unutrašnji prostor (etaža) zgrade, koji se nalazi neposredno između krovne konstrukcije i stropne ploče najvišeg kata građevine.
- (2) Nestambeno potkrovlje (tavan, šufit;) smatra se konstruktivnom etažom, nema nadozida, te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ovim Planom propisanim najvećim dozvoljenim brojem etaža. Nestambeno potkrovlje može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe, te nije stubištem povezano s najvišom korisnom etažom i/ili terenom, a pristupa mu se nekonstruktivnim stubištem („ljestvama“) kroz otvor u stropu.
- (3) Stambeno potkrovlje može imati nadozid od 0,0 m do najveće dozvoljene visine od 1,2 m. Iskazuje se u broju etaža zgrade kao "Pks" te provjerava u odnosu na ovim Planom propisani najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (Emax), a stubištem je povezano s najvišom korisnom etažom i/ili terenom.
- (4) Općenito, *potkrovnna etaža* je svaka etaža koja se nalazi neposredno ispod krovne konstrukcije. Visina nadozida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovne etaže do gornje kote nadozida, odnosno najviše kote presjecišta unutarnje plohe nadozida i unutarnje plohe kose stropne ploče. Potkrovnna etaža čiji nadozid prelazi visinu od 1,2 m (odnosno 2,0 m u slučaju jednostrešnog krova), smatra se «punim katom» te kao etaža ulazi u iskaz broja etaža zgrade koji se provjerava u odnosu na najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom.

Članak 24.

NAJVEĆA VISINA VIJENCA

- (1) Najveće dozvoljene visine vijenca (V_{max}) za različite tipične varijante broja etaža (E) osnovnih zgrada (stambene, mješovite, poslovne ili društvene namjene), iznose:

I na terenima nagiba <1:3

a)	za prizemnu zgradu (P):	3,5 m
b)	za prizemnu zgradu s podrumom (Pu+P):	4,0 m
c)	za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pks):	4,7 m
d)	za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Pu+P+Pks):	5,2 m
e)	za katnu zgradu (P+1):	6,5 m
f)	za katnu zgradu s podrumom (Pu+P+1):	7,0 m
g)	za katnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+1+Pks):	7,7 m
h)	za katnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Pu+P+1+Pks):	8,2 m
i)	za dvokatnu zgradu (P+2):	9,5 m

j)	za dvokatnu zgradu s podrumom (Pu+P+2):	10,0 m
k)	za dvokatnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pks):	10,7 m
l)	za dvokatnu zgradu sa podrumom i stambenim potkrov. (Pu+P+2+Pks):	11,2 m
II na strmim terenima nagiba >1:3 (sa ili bez podruma, kota suterena je max +0.5m)		
m)	za suteran s prizemljem (S+P):	6,5 m
n)	za suteran s prizemljem i stambenim potkrovljem (S+P+Pks):	7,7 m
o)	za suteran s prizemljem i katom (S+P+1):	9,5 m

Alineja o) moguća je samo u slučaju izgradnje s izmaknutim etažama (terasama), kada se uz $V_{max}=9.5$ m primjenjuje dodatni uvjet: visina mjerena od bilo koje točke konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade do terase (odnosno gornje kote konstrukcije ravnog prohodnog ili neprohodnog krova) ili vijenca iznad te točke može iznositi najviše 7,5 m.

- (2) Alineje a) do o) stavka (1) ovog članka prikazuju najveće dozvoljene vrijednosti koje proizlaze iz prethodno opisanih definicija vezanih uz visinu i etaže zgrada. U svim slučajevima, kriterij najveće dozvoljene visine vijenca za određeni najveći broj etaža mora biti zadovoljen. Na terenu nagiba <1:3, ako je planiran podrum, kota prizemlja je od 0,0 m do +1,0 m, a ako nije, kota prizemlja je od 0,0 m do +0,5 m. Na strmom terenu (>1:3), sa ili bez podruma, kota prizemlja je od 0,0 m do +0,5 m. Visina međustropnih konstrukcija od 3,0 m navedena u zgradama orijentacijska je i može varirati. Smanjivanjem međustropnih visina ne može se omogućiti veću visinu nadozida stambenog potkrovlja od propisanih 1,0 m.
- (3) U okviru izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguće je utvrđivanje najveće dozvoljene visine vijenca, broja etaža (katnosti) i ukupne visine zgrade usklađivanjem prema visinama neposredno susjednih zakonito izgrađenih zgrada. U takvom slučaju, visina vijenca, broj etaža i ukupna visina mogu biti i veći od vrijednosti ovim Planom propisanih za izgrađeni dio određenog naselja, ali ne veći od okolne izgradnje.
- (4) Za svoje područje obuhvata, planovi uređenja užih područja mogu temeljem pobliže analize svog područja obuhvata dodatno ograničiti (smanjiti) najveće dozvoljene visine vijenca i broj etaža određen ovim Planom. U neizgrađenom dijelu građevinskog područja, UPU-om se posebno mora preispitati mogućnost visokogradnji na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - vrlo strmim terenima te, ako je gradnja opravdana, visinu gradnje u njima ograničiti do S+P+Pks.
- (5) Odredbe iz ovog članka te članaka 21., 22. i 23. kojima su opisani temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada, predstavljaju opće odredbe koje se primjenjuju na sve građevine na području Općine, a u skladu s detaljnijim uvjetima ovog Plana za pojedine namjene, površine i područja.
- (6) Činjenica da je ulaz na nekoj razini ili etaži zgrade (npr. pri gradnji na strmom terenu), ne daje pravo da se ta razina ili etaža smatra prizemljem zgrade i da se razine ili etaže ispod nje smatraju etažama podruma (P0) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1... itd). Visinska pozicija ulaza u zgradu ne mijenja ovim Planom određen najveći broj etaža zgrade, niti najveću visinu vijenca iskazanu u metrima.

2.2.1.4. Oblikovanje i urbana oprema

Članak 25.

UREĐENJE NASELJA

- (1) Unutar površina mješovite namjene treba računati s prosječnom gustoćom naseljenosti od 22 stanovnika po hektaru (odnosno 100 - 450 m²/stanovniku). Ove vrijednosti treba uzeti kao orijentacijske pri odabiru arhitektonskih tipologija, dimenzioniranju veličina građevinskih čestica (i njihove izgrađenosti), javnih površina i drugih sadržaja te osnovne komunalne infrastrukture, posebno prometnica i prometa u mirovanju.
- (2) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, građevinske čestice detaljnijim planovima (UPU, DPU) treba planirati na način da se osiguraju korektni koridori prometnica, javne zelene površine te da na građevinskom česticama značajan dio površina zauzmu dvorišta i vrtovi. U izgrađenim dijelovima naselja, osobito u dijelovima koji su obuhvaćeni uvjetima zaštite, treba očuvati tradicijske kompaktne (koncentrirane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezervira i za potrebne otvorene javne i zelene površine.
- (3) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze (posebno šetnice uz more), urbanističkim planom uređenja treba uređivati kao dijelove (elemente) osmišljene mreže javnih površina naselja. Pri takvim zahvatima treba maksimalno koristiti značajke terena te urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju. Na takav način planiraju se urediti šetnice priobalnih naselja.
- (4) Površine dolaca i korita potoka obuhvaćene građevinskim područjem naselja treba prvenstveno uređivati kao javne zelene površine.

Članak 26.

OBLIKOVANJE ZGRADA

- (1) U zonama umjerene i stroge zaštite, zgrade treba oblikovati u jasnom skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima.
- (2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterije čuvanja ambijentalnih vrijednosti, određuju se slijedeći prevladavajući tradicionalni oblici, te mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja, a u okviru zona umjerene i stroge zaštite utvrđenih ovim Planom:
 - a) organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, sastavljeno od jednostavnih pačetvorinastih tlocrta s krovom na dvije vode, sve do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
 - b) puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;
 - c) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, luminara, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, ograda, kamenih okvira itd;
 - d) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1) m, visine 1,0-1,3 (1,6) m kao mjerodavna veličina tj. proporcijaska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije otvora i elemenata pročelja;
 - e) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;

- f) suzdržanost u primjeni balkona: konzolni istak balkona do 1,5 m;
 - g) ogradni zidovi terasa u ravnini pročelja bez korištenje ogradnih «baroknih» stupića (npr. «balustrada» na novim građevinama);
 - h) oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
 - i) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
 - j) ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora;
 - k) poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
 - l) poravnate fuge bez isticanja;
 - m) primjena dvora i vrta u raznovrsnim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
 - n) ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
 - o) materijal za pokrivanje krovova: kupa kanalice ili sličan crijep, kamene ploče
- (3) Na uličnoj strani zgrade moguće su terase, lođe i iznimno balkoni i to: ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 m i ako se ispred zgrade nalazi predvrt s drvećem, ili ako je zgrada u izgrađenoj jezgri ili dijelu naselja u kojem je to uobičajeno.

Članak 27.

KROVIŠTE ZGRADE

- (1) U zonama umjerene zaštite te u kontaktnoj zoni krovišta trebaju biti kosa: dvostrešna i četverostrešna, nagiba 18- 34° stupnjeva. Moguća su i jednostrešna krovišta, nagiba do 18° za novogradnje. Sljeme krovišta mora se postaviti po dužoj strani zgrade, a na nagnutom terenu paralelno slojnicama. Kao pokrov treba koristiti kupu kanalicu ili sličan crijep, a u okviru tradicijskih sredina u kojima se pokrov kamenim pločama zadržao kao čest, preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama. Zabranjuje se uporaba valovitog salonita ili lima u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina. Iznimke od pravila navedenih u ovom stavku, moguće su u slučaju rekonstrukcije starih (zakonito izgrađenih) krovišta zgrada, kada se mogu zadržati zatečeni nagibi i tipovi krovišta, ako su drugačiji od ovdje navedenih, te u slučajevima reguliranim stavkom 4. ovog članka. Zone umjerene zaštite i kontaktne zone određene su člankom 107 Odredbi i ucrtane na kartografskom prikazu 3b: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja – kulturna dobra“ u mjerilu 1:25000, te na kartografskim prikazima serije 4. „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5000,
- (2) Krovna ploha kosog krovišta, od sljemena do vijenca mora biti ujednačenog nagiba. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, odnosno krovnih kućica (luminara, luminara) jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u najvećoj ukupnoj duljini do 30 % duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca. Sljeme krovne kućice ne smije biti više od sljemena krova na kojem se nadozidani prozor izvodi.
- (3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, odnosno u okviru utvrđenih vrijednih urbanih i/ili ruralnih cjelina moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks) samo ako nije u suprotnosti s

konzervatorskim uvjetima, odredbama ovoga Plana ili odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU). Općenito, oblikovanje stambenog potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se slijedećih pravila:

- a) prozori stambenog potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, u ravnini krovne plohe ili kao nadozidani;
 - b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata ("francuski prozor"),
 - c) stambeno potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon samo na zabatu;
 - d) iznimno, moguće je izvesti centralni «belvedere» unutar srednje trećine krovne plohe, kao nenatkrivenu, poluotvorenu, ili natkrivenu terasu stambenog potkrovlja, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.
- (4) Urbanističkim planom uređenja (UPU), temeljem pobliže analize, mogu se utvrditi detaljniji uvjeti oblikovanja Sukladno članku 31. odredaba ovoga Plana mogu se utvrditi i uvjeti za zgrade s ravnim i krovovima blagog nagiba te drugačijim krovovima i pokrovima, posebno za građevine gospodarske, javne ili druge nestambene namjene većih i netipičnih tlocrtnih površina i/ili formi. Izvedba sustava solarnih ćelija na krovu dozvoljava se izvan planom zaštićenih povijesnih cjelina naselja.

Članak 28.

ISTAK VIJENCA I PREPUST NA ZABATU ZGRADE

- (1) Ako se izvodi istak vijenca krova građevine, istak je do 0,25 m udaljen od ravnine pročelnih zidova građevine. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim graditeljstvom. Kod zatečenog tradicijskog graditeljstva i/ili unutar zaštićenih cjelina, Konzervatorski odjel u Splitu preporuča strehu od kopanih kamenih ploča istaka 0,10-0,15 m, a kod stilski jednostavnijih građevina kameni žlijeb na konzolama klesan na tradicionalan način.
- (2) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,1 m.

Članak 29.

UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE

- (1) Osnovna zgrada u pravilu se na građevnoj čestici postavlja prema ulici, a pomoćne i gospodarske zgrade postavljaju u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj zgrada na čestici ako oblik terena i oblik čestice, te tradicijski način izgradnje dopuštaju iznimku.
- (2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno (zatečeno) oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se primjereno postojećim okolnim prilikama te uvjetima ovog Plana. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m, kao ni isključivo betonskih podzida viših od 1,0 m. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti betonska, već kamena u maniri suhozida.
- (3) Najniža kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu. Izvedba podzida kojima se na pojedinačnoj čestici mijenja «kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena» uz zgradu u

odnosu na zatečenu prirodnu kotu terena i okolne čestice više od 1,0 m, iznimno se može planirati samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

- (4) Na građevinskim česticama stambenih zgrada, zgrada mješovite, poslovne ili gospodarske namjene u građevinskom području naselja, najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina. Od navedene odredbe moguće je odstupiti samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, ali sukladno okolnoj izgradnji.

Članak 30.

DVOR, OGRADE, ŽIVICE

- (1) Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicijskom načinu građenja. Preporuča se visina ograde do 1,5 m visine u kombinaciji kamena, betona ili sl. u donjoj polovini, a metala i bilja (živica) u gornjoj polovini ograde. Također, mogu se izvoditi i visoki kameni ili žbukani ogradni zidovi osobito u starim tradicijskim sklopovima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.
- (2) U starim tradicijskim dijelovima naselja ograde dvora mogu biti i do 3,0 m visine, u skladu s lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvora.
- (3) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, UPU-om je moguće definirati uvjete koji odstupaju od stavka (1) ovog članka te odrediti moguće veće maksimalne visine ograde:
 - a) u nastavku poteza ulica u kojima je takva veća visina već izgrađena,
 - b) za specifične tipologije izgradnje - nizovi, atrijska izgradnja i sl.

Članak 31.

ODNOS PREMA SUVREMENOM RAZVOJU ARHITEKONSKOG OBLIKOVANJA

- (1) Slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

Članak 32.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

- (1) Unutar granica građevinskih područja naselja, na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.).
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s propisima te ovim odredbama, Odlukom o rasporedu kioska i pokretnih naprava na javnim površinama, Odlukom o komunalnom redu, te drugim odgovarajućim aktima za područje Općine. Preporuča se da Općina odabere jedinstven tip kioska koji će se postavljati na prostoru Općine.

- (3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m², koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost i privremene zabavne manifestacije, te prijenosni WC-i i sl.
- (5) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina i površina.

Članak 33.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovnougostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m, ako površina smeta logičnom pješačkom putu.
- (2) Da bi se uži središnji predio (središnja zona) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu (osobito obalno središnje područje naselja Drače i Sreser) obvezno je:
 - a) izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih;
 - b) osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata;
 - c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

2.2.1.5. Prometni uvjeti

Članak 34.

OSNOVNI PROMETNI UVJETI

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke zgrade mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila sukladno propisanom normativu u članku 91. (Tablica 3.) ovih Odredbi. Ako se na građevnoj čestici ne može osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta mora se: ili smanjiti planirani kapacitet, ili se planirana zgrada ne može graditi.
- (2) Od uvjeta utvrđenog u stavku (1) ovog članka može odstupiti samo:
 - kod već izgrađenih zgrada, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti i kada se, iznimno, omogućuje uplata naknade za nedostatna parkirališna mjesta, a što je regulirano odgovarajućim aktima za područje Općine.

- u okviru detaljnog plana uređenja (DPU) kada se rješenjem plana utvrđuju površine javnih parkirališta (kao zasebne površine ili kao parkiranje u okviru uličnih koridora) i/ili zasebne površine (čestice) za izgradnju garažno-parkirališnih mjesta koje odgovaraju potrebama za parkiranjem planiranih namjena (izgradnje, sadržaja) u tim planom obuhvaćenom dijelu naselju.

2.2.1.6. Komunalno opremanje

Članak 35.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

- (1) Na građevinskim česticama, potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj kućnog spremnika), bilo kao dio neke od zgrada na čestici, bilo kao poseban prostor ili kao pomoćnu građevinu. Prostor za odlaganje treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice, arhitektonski oblikovan i usklađen sa oblikovanjem ostalih zgrada na čestici.
- (2) Položaj prostora za odlaganje otpada ne smije ugrožavati obližnje cisterne ili bunare te redovnu uporabu sadržaja na susjednim česticama.

Članak 36.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- (1) Unutar građevinskog područja naselja zgrade se moraju obvezatno priključiti na komunalnu infrastrukturu ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti. Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu obavlja se prema posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, akta lokalne samouprave i sukladno propisima.

Članak 37.

ODVODNJA OTPADNIH VODA I SABIRNE JAME

- (1) U ZOP-u, izgradnja je moguća samo na građevinskim česticama priključenim na javni sustav odvodnje. Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda za izgrađene dijelove građevinskih područja primjenjuje se odredba članka 96. i 109.
- (2) Sabirna jama treba biti pristupačna za specijalno vozilo radi povremenog pražnjenja, odvoženja sadržaja na za to propisano mjesto i raskuživanja. Ona mora zadovoljavati sanitarno-tehničke i higijenske uvjete. Sabirnu jamu moguće je raditi i na granici građevne čestice.
- (3) Zatečene zakonito izgrađene čestice koriste zatečeni sustav odvodnje, odnosno sabirne jame. Izgradnjom javnog sustava odvodnje i ove se čestice moraju na njega priključiti

Članak 38.

KORIŠTENJE PLINA

- (1) Do izgradnje plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću plinskog spremnika, koji se treba smjestiti na vlastitoj čestici, ako to smještaj spremnika i propisi dozvoljavaju. Spremnici, zavisno

od situacije, na čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu sukladno zakonu, uredbama, pravilnicima i protupožarnim uvjetima.

Članak 39.

VODNO GOSPODARSTVO

- (1) Zgrade na građevinskim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke, ili bujice, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima i sukladno zakonu, uredbama i pravilnicima, te članku 97. ovih Odredbi.
- (2) Uvjeti gradnje i uređenja čestica uz vodotoke određeni su člankom 97. ovih Odredbi.

Članak 40.

CISTERNE (GUSTIRNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM

- (1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, cisterne /gustirne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim sanitarno-tehničkim i higijenskim propisima. Moraju biti nepropusni te propisno udaljeni (odvojeni) od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Na udaljenosti manjoj od 2,0 m od susjedne međe, cisterna se može graditi samo uz suglasnost susjeda.
- (3) Postojeće javne cisterne (gustirne, pioveri i sl.) i pripadajuće naplavne površine unutar građevinskih područja naselja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

2.2.1.7. Namjena (uporaba) osnovne zgrade

Članak 41.

NAMJENA (UPORABA) OSNOVNE ZGRADE

- (1) Namjena osnovne zgrade na građevnoj čestici, određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj površini zgrade. Zgrade prema namjeni mogu biti:
 - a) stambene namjene - stanovanje > 70% udjela - tj. stambene zgrade;
 - b) mješovite namjene;
 - c) poslovne namjene - poslovno > od 70% udjela - ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanate (zgrade gospodarske namjene), komunalno-servisne;
 - d) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.);
 - e) infrastrukturne i ostale građevine.

Članak 42.

POSLOVNI PROSTORI U ZGRADAMA STAMBENE I MJEŠOVITE NAMJENE

- (1) U postojećim i planiranim zgradama stambene i mješovite namjene mogu se graditi i otvarati poslovni prostori (lokali) – kako slijedi:
- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožnata galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
 - b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, sobe i apartmani u domaćinstvu, te u poslovno-stambenoj zgradi: guest house, pansion, apart-hotel, hotel i sl.),
 - c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obučar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
 - d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

2.2.2. Obiteljske stambene zgrade

Članak 43.

OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) U Općini Janjina planiraju se stambene zgrade s do tri samostalne stambene jedinice – obiteljske stambene zgrade.

Članak 44.

POLAZIŠNI UVJETI

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade mora omogućiti projektiranje zgrade koja će zadovoljiti osnovne uvjete suvremenog stanovanja, odnosno sve propisane higijenske i tehničke standarde, te na zadovoljavajući način participirati u fizičkoj strukturi i izgledu naselja.
- (2) Obiteljska stambena zgrada ne može biti manja od 60 m² bruto razvijene površine.

Članak 45.

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade u Općini ne može biti manja od:
- a) za građenje samostojeće zgrade: 400 m² u neizgrađenom, a 250 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 14,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, a 11,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;

- b) za građenje poluugrađene zgrade: 250 m² u neizgrađenom, a 200 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a,
- c) za građenje ugrađene zgrade: 200 m² u neizgrađenom, a 120 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 6,0 m.

Iznimno, u izgrađenim tradicijskim dijelovima naselja, te u slučajevima zakonito izgrađenih postojećih zgrada na česticama manjim od veličina navedenih u alinejama a), b) i c), građevinske čestice mogu biti i manjih površina od navedenih te se prema zatečenom stanju mogu zadržati u postojećim veličinama i oblicima, a zgrade u postojećim gabaritima.

Članak 46.

- (1) Okućnicu postojeće zakonito izgrađene obiteljske stambene zgrade može tvoriti i nekoliko neposredno povezanih katastarskih čestica, koje služe normalnoj uporabi osnovne zgrade i koje se mogu parcelacijskim elaboratom objediniti u jednu građevinsku česticu veličine do 1500,0 m². To je slučaj redovito u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja gdje okućnicu često tvori više katastarskih čestica, a sve one zajedno tvore prostor koji služi uporabi osnovne građevine izgrađene na jednoj od čestica.

Članak 47.

VISINA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Najveća dozvoljena katnost (E_{max}) obiteljskih stambenih zgrada te proizlazeća najveća visina vijenca (V_{max}) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) Građevinsko područje naselja Janjina:

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba $<1:3$, do: P_o ili P_u+P+2 ;
- b) na strmom terenu ($>1:3$) do: P_o ili $P_u+S+P+1$.

II) Ostala građevinska područja naselja - naselja Drače, Sreser, Osobjava, Popova Luka:

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba $<1:3$, do: P_o ili $P_u+P+1+P_k$;

moguće je i do P_o ili P_u+P+2 ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada takve ili veće visine;

- b) na strmom terenu ($>1:3$) do: P_o ili $P_u+S+P+1$.

- (2) U dijelovima naselja Janjina, odnosno području umjerene zaštite, najveće dozvoljene visine obiteljskih stambenih zgrada mogu biti i drugačije od propisanih u stavku (1) ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

Članak 48.

KIG, KIS – OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Moguće su slijedeće izgrađenosti (IZGR), odnosno koeficijenti izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) građevinskih čestica pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih zgrada obiteljskih stambenih zgrada:
- a) za samostojeće zgrade, a za različite veličine građevinskih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali s maksimalnom osnovnom površinom za gradnju od 225 m²;
 - b) za poluugrađene zgrade, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali s maksimalnom osnovnom povr. za gradnju od 175 m²;
 - c) za ugrađene zgrade (zgrade u nizu) do 50%, ali s maksimalnom osnovnom povr. za gradnju od 150 m².

TABLICA 1.

SAMOSTOJEĆE ILI POLUUGRAĐENE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE: PLANIRANA NAJMANJA I NAJVEĆA DOZVOLJENA IZGRAĐENOST TE NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (kis) ZA GRADNJU NOVIH I REKONSTRUKCIJE POSTOJEĆIH ZGRADA U IZGRAĐENOM I NEIZGRAĐENOM DIJELU GPN-a

POVRŠINA ČESTICE		IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti - IZGR; kig= IZGR/100)	OSNOVNA POVRŠINA ZA GRADNJU	NAJVEĆI KOEFIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od	do	max IZGR	max	max
m2	m2	%	m2	koef.
201	250	40,00	100	1,3
251	300	38,00	114	1,3
301	350	36,00	126	1,2
351	400	34,00	136	1,2
401	450	32,00	144	1,1
451	500	30,00	150	1,1
501	550	28,50	157	1,0
551	600	27,00	162	1,0
601	650	26,00	169	0,9
651	700	25,00	175	0,9
701	750	24,00	180	0,9
751	800	23,00	184	0,8
801	850	22,20	189	0,8
851	900	21,40	193	0,8
901	950	20,70	197	0,7
951	1000	20,10	201	0,7
1001	1050	19,50	205	0,7
1051	1100	19,00	209	0,7
1101	1150	18,50	213	0,7
1151	1200	18,00	216	0,7
1201	1250	17,50	219	0,6
1251	1300	17,00	221	0,6
1301	1350	16,50	223	0,6
1351	1400	16,00	224	0,6
1401	1451	15,50	225	0,6
1451	1500	15,00	225	0,6
1501	Na više	15,00	225+	0,6

napomene:

- za pojedini interval površina čestice (od – do) mjerodavan je najveći dozvoljeni postotak izgrađenosti - max IZGR (%) – te najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti - max kis - a najveća osnovna površina za gradnju - max (m2) - vrijedi za najveću površinu čestice u pojedinom intervalu; Uz sljedeći uvjet kod graničnih vrijednosti intervala (maksimalnih i minimalnih): Ako je osnovna površina za gradnju u narednom intervalu manja nego u prethodnom intervalu (zbog manjeg % IZGR u odnosu na prethodni interval) odabire se osnovna površina za gradnju iz prethodnog intervala.

Članak 49.

VEĆE GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKIH STAMBENIH ZGRADA

- (1) Ako je površina građevinske čestice:
 - a) samostojeće obiteljske stambene zgrade veća od 1500 m² - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 1500 m²,
 - b) poluugrađene obiteljske stambene zgrade veća od 700m² - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 700m² prema Tablici 1.
- (2) «Negrađivi dio čestice» mora se urediti kao vrt, perivoj, povrtnjak, voćnjak i/ili sl.

Članak 50.

- (1) Građevinske čestice obiteljske stambene zgrade mogu se dograđivati do vrijednosti iz tablice 1. Ako je izgrađenost veća, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i zamjene zadržava se postojeća izgrađenost.
- (2) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima umjerene zaštite naselja Janjina, izgrađenost, kis te osnovna površina za gradnju obiteljske stambene zgrade može biti i drugačija od vrijednosti propisane u Tablici 1, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.
- (3) Ako je zatečena izgrađenost građevinske čestice izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od vrijednosti iz stavka 1. članka 48., odnosno vrijednosti iz Tablice 1, zgrada se može rekonstruirati unutar zatečenih gabarita i parametara, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana.
- (4) Izgrađena građevna čestica ne može se parcelacijom dijeliti na manje građevinske čestice ako novoformirana izgrađena čestica sa zgradom na njoj ne zadovoljava parametre izgrađenosti iz ovih odredaba, odnosno Tablice 1.
- (5) Za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja, prostornim planom užeg područja, mogu se planirati dijelovi u okviru kojih se mogu primjenjivati „urbanistički parametri nižeg standarda“, kako slijedi:
 - a) kig do 0,8
 - b) kis do 2,5
 - c) jedna etaža više od broja etaža propisanog člankom 47. ovog plana
 - d) zgrada može biti smještena na bočnoj međi sukladno odredbama članka 18, stavka (5) ovog plana.

2.2.3. Zgrade mješovite i poslovne namjene

Članak 51.

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE, VISINA, KIG, KIS – ZGRADE MJESOVITE I POSLOVNE NAMJENE

(1) Za zgrade mješovite i poslovne namjene u GPN-u planira se veličina građevinske čestice od 700 m² do 1500 m² i minimalne širine 20 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, odnosno od 400 m² do 1500 m² u izgrađenom dijelu GPN-a.

(2) Najveća dozvoljena katnost (E_{max}) zgrada mješovite i poslovne namjene te proizlazeća najveća dozvoljena visina vijenca (V_{max}) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) Građevinsko područje naselja Janjina:

u izgrađenom i neizgrađenom GPN-a:

a) na terenu nagiba $<1:3$, do: Po ili Pu++P+2;

moгуće je i do Po ili Pu+P+2+Pks u izgrađenom dijelu GPN-a ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada iste ili veće visine;

b) na strmom terenu ($>1:3$) do: Po ili Pu+S+P+1.

II) Ostala građevinska područja naselja - naselja Drače, Sreser, Osobjava, Popova Luka:

u izgrađenom i izgrađenom dijelu GPN-a:

a) na terenu nagiba $<1:3$, do: Po ili Pu+P+1;

b) na strmom terenu ($>1:3$) do: Po ili Pu+S+P.

(3) U neizgrađenom dijelu razgraničenom u građevinskom području naselja (svakog od naselja i izdvojenih dijelova naselja), UPU-om treba preispitati mogućnost gradnje zgrada mješovite i poslovne namjene na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - vrlo strmim terenima te, ako je gradnja opravdana, pobliže odrediti predjele s takvim nagibom i visinu gradnje u njima ograničiti do S+P+Pks.

(4) Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih zgrada mješovite i poslovne namjene u izgrađenom i neizgrađenom dijelu razgraničenom u GPN-u, koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) smije biti najviše 0,3.

(5) Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih zgrada mješovite i poslovne namjene u izgrađenom i neizgrađenom dijelu razgraničenom u građevinskom području naselja, koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (kis) smije biti najviše:

a) Za Po ili Pu+P+2 koeficijent iskorištenosti - kis 1,2

b) Za Po ili Pu+P+2+Pks koeficijent iskorištenosti - kis 1,5

c) za Po ili Pu+S+P koeficijent iskorištenosti - kis 0,9

- d) za Po ili Pu+S+Pks koeficijent iskorištenosti - kis 0,8

Iznimno, navedeni koeficijenti mogu biti veći kada je potrebno na građevinskoj čestici u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sukladno normativima iz članka 91. stavka 3. planirati odgovarajući broj garažnih parkirališnih mjesta, te ako se garažna mjesta u cijelosti riješe podzemno.

- (6) Udaljenost od susjedne međe za zgrade mješovite i poslovne namjene u građevinskom području naselja – mješovite namjene može biti najmanje $H/2$ pročelja okrenutom prema predmetnoj međi.
- (7) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima umjerene zaštite naselja Janjina, najveće dozvoljene visine zgrada mješovite i poslovne namjene, te kig i kis mogu biti i drugačiji od vrijednosti propisanih u stavcima 3.-4. ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.
- (8) Za zgrade posebnih arhitektonskih rješenja, koje nemaju tipičnu visinu kata (trgovačke) vrijede uvjeti:
- a) visina do vijenca 10,0 m;
 - b) koeficijent izgrađenosti građevinske čestice 0,4;
 - c) koeficijent iskorištenosti građevinske čestice 1,5;
 - d) parkirališta sukladno članku 91. stavku (3);
 - e) za adaptaciju ili rekonstrukciju izgrađene zgrade sve prema situaciji uz usklađenje gabarita prema okolnim zgradama.
- (9) Ako je zatečena izgrađenost, odnosno kig i kis, građevne čestice zakonito izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od vrijednosti utvrđenih ovim člankom, zgrada se može rekonstruirati unutar zatečenih gabarita i parametara, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana. Iznimno, koeficijent iskorištenosti može biti veći kada je potrebno na građevnoj čestici u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sukladno normativima iz članka 90. tablica 3. planirati odgovarajući broj garažnih parkirališnih mjesta, te ako se garažna mjesta u cijelosti riješe podzemno.

TABLICA 1a

RUBNI UVJETI ZA IZGRADNJU OBITELJSKIH STAMBENIH, MJEŠOVITIH I POSLOVNIH ZGRADA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA – MJEŠOVITE NAMJENE

NAČIN IZGRADNJE		NAJMANJA I NAJVEĆA POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE (m ²)	MINIMALNA ŠIRINA GRAĐEVINSKE ČESTICE NA REGULACIJSKOJ LINIJI (m)	NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (kig)	NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (kis)
IZGRAĐENI DIO NASELJA					
Obiteljske stambene zgrade (individualni tip izgradnje)	samostojeće zgrade	250 - 1500	11,0	0,38	1,30
	dvojne zgrade	200 - 1500	-	0,40	1,30
	zgrade u nizu	120 -	-	0,50	1,30
Mješovite i poslovne	samostojeće zgrade	650 - 1500	-	0,30	1,0
NEIZGRAĐENI DIO NASELJA					
Obiteljske stambene zgrade (individualni tip izgradnje)	samostojeće zgrade	400 - 1500	14,0	0,36	1,20
	dvojne zgrade	250 - 1500	10,0	0,38	1,30
	zgrade u nizu	200	6,0	0,40	1,30
Mješovite i poslovne	samostojeće zgrade	900 - 1500	20,0	0,30	
Po ili Pu+P+2					1,20
Po ili Pu +P+2+Pks					1,50
Po ili Pu+S+P					0,90
Po ili Pu+S+Pks					0,80

2.2.4. Pomoćne i gospodarske zgrade

Članak 52.

POMOĆNE I GOSPODARSKE ZGRADE, TE POMOĆNE GRAĐEVINE

- (1) Unutar građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama se uz osnovnu zgradu, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske čestice, može graditi i jedna pomoćna zgrada koji služi za redovitu uporabu osnovne zgrade.
- (2) U smislu ovih odredbi, pomoćne zgrade su: garaže za putničke automobile, poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtno sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvavnice, «šupe», kotlovnice, sušare, pušnice i slične građevine.
- (3) U sklopu građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama obiteljskih stambenih zgrada, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske čestice, može se uz osnovnu i pomoćnu zgradu graditi i jedna gospodarska zgrada. Takva zgrada može biti :
 - a) *gospodarska zgrada u domaćinstvu* - za proizvodnju za vlastite potrebe ili
 - b) *gospodarska zgrada* - mala poslovna zgrada.

Zbroj površine poslovne namjene unutar osnovne, stambene zgrade i površine gospodarske zgrade (a) ili (b) na čestici na smije prijeći 50% ukupne bruto razvijene površine građevina na građevnoj čestici.

Ad. a) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe

- (4) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja su: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.
- (5) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja su: staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. Na području Općine u okviru građevinskih područja naselja mogućnost izgradnje ovih zgrada planira se samo u Zabrežju izdvojenom dijelu naselja Janjina i dijelu naselja Popova Luka - Škrabalići.

Ad. b) gospodarske zgrade - male poslovne zgrade

- (6) Male poslovne zgrade koje se mogu graditi na građevnoj čestici stambene zgrade su: uredi, trgovine, zanatske radionice i radionice proizvodnog zanatstva, te druge slične manje poslovne ili proizvodne zgrade bez izvora onečišćenja.
- (7) Osim pomoćne, odnosno pomoćne i gospodarske zgrade, na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i druge *pomoćne građevine* te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:
 - a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - gusirne i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1m od najniže točke okolnog zaravnatog terena.
 - b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni, tenis igralište i sl.;
 - c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

Ako je visina građevina iz alineje a) ili otvorenog bazena iz alineje b) veća od 1,0 m, smatra ih se pomoćnim zgradama te je isključena mogućnost građenja druge pomoćne zgrade na čestici osnovne zgrade. Iznimno, može se planirati i visina dijela pomoćne građevine na kosim terenima koja može biti i veća od 1,0 m, ali samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

Članak 53.

POMOĆNE ZGRADE - UVJETI GRADNJE

- (1) Pomoćne zgrade mogu imati:
 - a) samo jednu etažu, u načelu prizemlje;
 - b) visina do vijenca zgrade (mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, do vijenca zgrade) smije iznositi najviše 3.0 m.
- (2) Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. U slučajevima gradnje na

međi, zid prema susjedovoj međi mora biti vatrootporan (susjed ima isto pravo za istu zgradu). Krovna voda mora se slijevati na vlastitu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa zgradom uz koju se grade. Udaljenosti:

- a) Na terenu nagiba $<1:3$, udaljenost ovih zgrada od susjedne međe treba biti minimalno 3,0 m, ako je pročelje bez otvora može se smjestiti i bliže susjedovoj međi, ali ne bliže od 1,0 m. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida izgrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez mogućnosti otvaranja) površine do 2,0 m² te neprozirni ventilacijski otvori veličine do 60/60 cm ili 3600 cm² (u zbroju otvora ili kao jedan otvor). Uz suglasnost susjeda može se graditi i na međi.
 - b) Na strmom terenu ($>1:3$) može biti i na međi (koja je na višoj strani čestice) i bez suglasnosti susjeda. U ovom slučaju mora biti toliko ukopana u teren, da krovna ploha na međi prema susjedu ne bude od terena viša od 1,0 m.
- (3) Odredbe stavaka 1. i 2. primjenjuju se i na gradnju zatvorenih, natkrivenih ili otvorenih bazena, bilo kao pomoćnih zgrada ili pomoćnih građevina (tj. u slučaju otvorenog bazena građevinske bruto površine manja ili jednake 24,0 m², dubine manje ili jednake 2,0 m, te visine manje od 1,0 m).

Članak 54.

POMOĆNE ZGRADE – GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE – UVJETI GRADNJE

- (1) Garaža za osobne automobile kao pomoćna zgrada:
 - a) može imati konstruktivnu visinu najviše 2,4 m;
 - b) gradi se na udaljenosti od 5,0 m ili više od regulacijske linije.
- (2) Iznimno od stavka 1. alineja b), na građevinskim česticama koje su većih nagiba od 1:3, moguća je izgradnja garaže i na regulacijskoj liniji građevinske čestice, izvedbom podzida s kamenim pročeljem.
- (3) Ako je garaža ukopana (odnosno samo jednog otkrivenog pročelja) i nije u konstruktivnoj vezi sa osnovnom zgradom, površina garaže ne ulazi u izgrađenost čestice niti katnost zgrade.

Članak 55.

GOSPODARSKE ZGRADE U DOMAĆINSTVU – UVJETI GRADNJE

- (1) Gospodarske zgrade u domaćinstvu, za proizvodnju za vlastite potrebe, koje se grade na istoj čestici sa osnovnom obiteljskom stambenom zgradom i s njom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo prizemlje (P).
- (2) Gospodarske zgrade u domaćinstvu, bez izvora zagađenja:
 - a) smiju imati visinu do vijenca zgrade mjerenu uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, najviše 3,0 m,
 - b) zgrada može biti građena na susjednoj međi i u tome slučaju susjed može graditi svoju gospodarsku zgradu kao prislonjenu, zidovi na međi moraju biti vatrootporni,

- c) bruto izgrađena površina gospodarske zgrade ulazi u obračun ukupno dozvoljene bruto izgrađene površine građevinske čestice,
- d) nagib krovne plohe iznosi 20°-35 °,

Članak 56.

MALE POSLOVNE ZGRADE I ZGRADE GOSPODARSKE NAMJENE

- (1) U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi gospodarske zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba:
 - a) na građevnoj čestici osnovne stambene zgrade - kao mala poslovna zgrada za tihi i čisti rad
 - b) na vlastitoj građevnoj čestici kao osnovna građevina – zgrada gospodarske namjene
- (2) Proizvodnjom manjeg opsega preko vlastitih potreba smatra se količina proizvoda koja ne prelazi 10% količine za koju je nužna izrada procjene utjecaja na okoliš. Zgrade za proizvodnju veće količine od 10% količine za koju je nužna izrada procjene utjecaja na okoliš, ne mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene.
- (3) Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka 1. ovoga članka:
 - a) može imati ukupno do 200 m² bruto razvijene površine
 - b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m²
 - c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m
 - d) udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m
 - e) najveća visina do vijenca za zgrade gospodarske namjene je 6,5 m (s najvećom visinom do sljemena krova, tj. ukupnom visinom, za zgrade s kosim krovom do 7,5 m), dok za male poslovne zgrade najveća visina do vijenca iznosi 5m
 - f) nagib krovne plohe do 30°
 - g) na vlastitoj čestici moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe u skladu s uvjetima ovog Plana, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza u skladu s posebnim propisima
 - h) do građevinske čestice smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 5,0 tona
 - i) bruto izgrađenost građevinske čestice zgrade gospodarske namjene (na vlastitoj čestici) u građevinskom području naselja mješovite (pretežito stambene) namjene ravna se po vrijednostima iz Tablice 1, ali uz sva ostala ograničenja iz ovog članka; male poslovne zgrade (na čestici osnovne stambene zgrade) dio su izgrađenosti predmetne građevinske čestice u skladu s Tablicom 1.
- (4) U sklopu građevinskih područja naselja za koja se planira donošenje planova uređenja užih područja odredbe iz stavka 3. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

Članak 57.

REKONSTRUKCIJA POMOĆNIH I GOSPODARSKIH ZGRADA U DOMAĆINSTVU

- (1) Postojeće
- a) pomoćne zgrade u domaćinstvu,
 - b) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,
 - c) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba – male poslovne zgrade,

koje su izgrađene u skladu s propisima, mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u člancima 53, 54, 55. i 56. ovih Odredbi, a uz poštivanje protupožarnih propisa. U slučaju zamjene postojeće građevine novom, moraju se poštivati svi uvjeti ovog Plana.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

Članak 58.

IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

- (1) Izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom nalaze se na:
- a) površinama izvan naselja za izdvojene namjene – tj. unutar planiranih izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja);
 - b) površinama koje su izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a na kojima se planira izgradnja ili je moguća u skladu sa važećim propisima i odredbama ovog Plana
- (2) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja kao što su:
- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
 - b) pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti,

moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih zgrada te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.

- (3) Pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti su:
- a) farme
 - b) poljske kućice
 - c) vinogradarski i maslinarski podrumi
 - d) spremišta za alat

- e) nadstrešnice
- f) staklenici i plastenici

Ne planiraju se nikakvi vidovi stanovanja u svrhu poljodjelske proizvodnje, izvan planiranih građevinskih područja naselja, osim zatečenih izgrađenih zgrada.

- (4) Iznimno od stavka 3. ovog članka, na jedinstvenoj poljodjelskoj čestici najmanje površine od 30000 m², omogućuje se da prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo izgradi prizemnu zgradu ukupne površine do 200 m² za pružanje ugostiteljskih usluga u okviru seljačkog domaćinstva (agro-turizam). Takvu zgradu je moguće graditi samo na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, te izvan šumskih površina utvrđenih ovim Planom i izvan područja Zakonom i/ili ovim Planom zaštićenog krajobraza.
- (5) U funkciji poljoprivrede, stočarstva i protupožarne zaštite, izvan građevinskih područja moguća je i gradnja te uređivanje gustirna, akumulacija i lokava.

Članak 59.

ODNOS PREMA KRAJOBRAZU

- (1) Građenje izvan građevinskog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
 - a) očuva obliče terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma;
 - b) očuva prirodni sustav prostora;
 - c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
 - d) osigura što veća površina čestica, a što manja površina građevinskih cjelina,
 - e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na čestici i odvozom na organizirani i siguran način.

Članak 60.

FARME

- (1) Gospodarski sklopovi - farme predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koje se mogu graditi na čestici najmanje površine od 30000 m² s osiguranim pristupom na javnu prometnu površinu. Farme se ne mogu planirati bliže od 1000,0 m obalnoj crti te bliže:
 - a) 250,0 m od državne,
 - b) 150,0 m od županijske i
 - c) 50,0 m od ostalih cesta u Općini.
- (2) U Općini se u okviru farme iz stavka (1) ovoga članka ne predviđa izgradnja stambenih zgrada prijavljenog obiteljskog poljodjelskog gospodarstva (koje bi se gradile izvan planiranih

građevinskih područja naselja) zbog male površine Općine, osim u slučaju iz članka 58. stavka (4).

Članak 61.

FARME – UVJETI GRADNJE

- (1) Za formiranje građevinske čestice za izgradnju zgrada farme može se koristiti najviše 10% od pripadajućeg poljoprivrednog zemljišta.
- (2) Najveća izgrađenost građevinske čestice iz stavka (1) ovoga članka može biti 25% od pripadajuće građevinske čestice.
- (3) Na farmi se mogu graditi:
 - a) gospodarske zgrade za potrebe biljne proizvodnje,
 - b) gospodarske zgrade za potrebe stočarske proizvodnje,
 - c) zgrade za proizvodnju i skladištenje vina,
 - d) industrijske zgrade za potrebe prerade poljoprivrednih proizvoda proizvedenih na farmi
- (4) Površina i raspored zgrada na farmi utvrđuju se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti.
- (5) Za izgradnju pojedinih vrsta zgrada na farmi primjenjuju se odredbe (za visinu izgradnje, udaljenost od javne prometne površine, susjedne čestice i (ili) zgrade) propisane za izgradnju u sklopu građevinskog područja za gospodarsku namjenu.
- (6) Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju farme, ne može se parcelirati na manje dijelove i ne može se prenamijeniti.

Članak 62.

POLJSKE KUĆICE

- (1) Poljske kućice se ne mogu graditi bliže od 1000,0 m obalnoj crti.
- (2) Poljske kućice se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu intenzivno obrađivanom i pod kulturom, osim na I. kategoriji bonitiranog poljoprivrednog zemljišta.
- (3) Poljske kućice mogu se graditi na zemljištu od 5000 m² na više. Izgradnja poljske kućice isključuje mogućnost izgradnje spremišta za alat i obrnuto.
- (4) Poljske kućice ne mogu se graditi unutar vrijednih krajobraznih cjelina planiranih ovim Planom a koje su prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana.
- (5) Poljoprivredne površine su one površine koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi, maslinici ili voćnjaci, a smatrat će se poljoprivrednim površinama i one na kojima se vrši intenzivna obrada i nalaze se pod kulturom, a nisu upisane u katastar kao poljoprivredne.

- (6) Poljska kućica je, u smislu ovih odredbi, zgrada za vlastite potrebe u funkciji poljoprivrednih djelatnosti na poljoprivrednom zemljištu.
- (7) Poljska kućica gradi se kao prizemnica bruto-razvijene površine do 20 m². Poljska kućica mora biti udaljena minimalno 4,0 m od ruba čestice.
- (8) Postojeća poljska kućica može se sanirati i rekonstruirati, izgraditi i zamjenska, ali uvijek uz zadržavanje svoje funkcije bez obzira na njen odnos prema ZOP-u.
- (9) Na poljoprivrednom zemljištu s površinom manjom od određene u stavku 2. ovog članka, pri građevinskim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

Članak 63.

POLJSKE KUĆICE – UVJETI GRADNJE

- (1) Poljska kućica mora biti građena na način da:
 - a) bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta;
 - b) da je udaljena od regionalne ceste min 10,0 m;
 - c) da je udaljena od lokalne ceste min 5,0 m;
 - d) treba koristiti lokalne materijale i gradnju u maniri suhozida - po uzoru na tradicijsku gradnju;
 - e) visina do vijenca ne može biti viša od 2,4 m;
 - f) kota prizemlja ne smije biti viša od 0,2 m od najniže točke pod objektom na višoj strani terena;
 - g) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 25° stupnjeva nagiba;
 - h) krovište se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida;
 - i) pokrov treba izvesti na tradicijski način – kamenim pločama ili crijepom;
 - j) poljska kućica smije imati samo prizemlje.
- (2) Tlocrtna projekcija poljske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom zgrade, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

Članak 64.

VINOGRADARSKI PODRUMI

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, proizvođač vrhunskog vina na, u skladu sa Zakonom o vinu, elaboratom određenom dijelu prostora, uz postojanje registriranog poduzeća za takvo poslovanje, može izgraditi «vinogradarski podrum» kao prizemnu gospodarsku

(degustaciono-enološku) zgradu (kušaonicu vina) s vinskim podrumom za promidžbu svojih proizvoda.

- (2) Vinski podrum može se graditi:
- a) na jedinstvenoj površini vinograda koji je veći od 1,0 ha. Bruto razvijena površina zgrade vinskog podruma iznosi ukupno 100 m² (podruma i prizemlja);
 - b) na svakih novih 1000 m² vinograda tlorisna bruto razvijena površina može se povećavati za 5 m² tako da konačna bruto-razvijena površina zgrade za vinograd površine 3,0 ha može iznositi 200 m² (podruma i prizemlja);
 - c) ukupna tlorisna izgrađenost čestice vinograda ne može prijeći 150 m² (zbog izgradnje vinskog podruma obzirom na specifičnost vinarske proizvodnje).
- (3) U slučaju kada površina vinograda prelazi 3,0 ha moguće je na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, da djelatnost iz stavka 1. i 2. ovoga članka služi dodatno i pružanju ugostiteljsko turističkih usluga sukladno članku 58. stavku (4).
- (4) Oblikovanje svih zgrade mora biti u skladu s propisima i s ovim odredbama. Zgrada treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovšte se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida vijenca. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina vijenca zgrada jest 4,0 m. Ako se zgrada podiže u predjelu značajnog ili osobito vrijednog krajobraza treba za projekt ishoditi suglasnost nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji.

Članak 65.

MASLINARSKE KONOBE - KUŠAONICE

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, registrirani proizvođač maslinovog ulja može izgraditi maslinarsku konobu – kušaonicu za promidžbu svojih proizvoda prema slijedećim uvjetima:
- a) na poljoprivrednom zemljištu površine od 10000 do 20000 m² s najmanje 200 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtna površine do 50 m²;
 - b) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 20000 m² s najmanje 400 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtna površine do 100 m²;
 - c) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 30000 m² s najmanje 600 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtna površine do 200 m².
- (2) Iznimno od stavka (1) ovoga članka, a u slučaju kada površina maslinika prelazi 3,0 ha, moguće je na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, da maslinarska konoba – kušaonica služi dodatno i pružanju ugostiteljsko-turističkih usluga sukladno članku 58. stavku (4).
- (3) Maslinarska konoba - kušaonica treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovšte se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida vijenca. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina vijenca zgrada jest 4,0 m. Ako se zgrada

podize u predjelu značajnog ili osobito vrijednog krajobraza treba za projekt ishoditi suglasnost nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji.

Članak 66.

SPREMIŠTA ZA ALAT

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, izvan vrijednih krajobraznih cjelina planiranih ovim Planom (prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana), na poljoprivrednom zemljištu od 2000 m² ili više, može se izgraditi spremište za alat, oruđe i strojeve do 10 m². Spremište mora biti pokriveno dvostrušnim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i principe tradicijskoga oblikovanja. Nije dozvoljena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevinskih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što manje upadljivom mjestu.

Članak 67.

NADSTREŠNICE I HLADNJAČE

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, u maslinicima, vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima površine veće od 1,0 ha može se postaviti nadstrešnica veličine do 40 m², odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 20 m² za svakih daljnjih 0,5 ha. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda i paleta te se grade od lakog materijala, otvorene su sa barem tri strane i imaju krovište.
- (2) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, u vinogradima, maslinicima i voćnjacima većim od 5,0 ha može se sagraditi hladnjača najveće površine do 200 m², odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 40 m² za svaki daljnji hektar.
- (3) Građevine iz ovoga članka mogu se graditi na najmanjoj udaljenosti:
 - a) 500,0 m od državne ceste;
 - b) 250,0 m od županijske ceste;
 - c) 50,0 m od ostalih cesta.

Članak 68.

STAKLENICI I PLASTENICI

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte mogu se graditi na području Općine staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično. Ne mogu se graditi ako su:
 - a) u građevinskom području;
 - b) na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s državnih i županijskih cesta;
 - c) u predjelima zaštićenih krajobraza;
 - d) ako je njihova izgradnja u suprotnosti sa zaštitom okoliša i kulturnih dobara;
 - e) na udaljenosti ne bliže od

- 250,0 m od državne ceste;
- 150,0 m od županijske ceste;
- 50,0 m od ostalih cesta.

Udaljenost od granice parcele mora biti najmanje 3,0 m.

- (2) Staklenici i plastenici iz stavka (1) ovoga članka ne mogu se graditi u okviru vrijednog poljoprivrednog zemljišta.

Članak 69.

PJEŠAČKE I BICIKLISTIČKE STAZE, VIDIKOVCI

- (1) Izvan građevinskih područja i prometnica utvrđenih ovim Planom, moguće je uređivati rekreacijske staze – pješačke, biciklističke, jahačke. Preporuča se izrada posebne studije (idejnog rješenja) mreže takvih rekreacijskih staza koja bi ih zajedno s pozicijama vidikovaca obuhvatila u osmišljeno rješenje povezivanja atrakcija na području Općine.
- (2) Na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom ovim Planom određene su pozicije vidikovaca. Vidikovci se mogu opremiti kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili pješačkim putem.
- (3) Na vidikovcima moguće je planirati samo nadstrešnice do 10 m² te uređenje partera i hortikulture.
- (4) Planirani vidikovci prikazani su na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000

Briše se članak 70.

Članak 71.

PRIRODNE MORSKE PLAŽE

- (1) Izvan građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, moguće je djelomično urediti i prirodne morske plaže sukladno propisima te odredbama ovog Plana.
- (2) Lokacija jedine planirane prirodne plaže „Osobjava“ označena je na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000 i na kartografskom prikazu serije „4“.
- (3) Prirodna morska plaža infrastrukturno je neopremljena i potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja. Na dijelu kopna koji pripada prirodnoj morskoj plaži, organizira se nadzor plaže, a moguća su isključivo uređenja suhozida, partera (šljunčane staze, staze od kamenih ploča ili dr. nevezanih elemenata) i hortikulture, te postava improvizirane urbane opreme od kamena ili drveta. Nije dozvoljeno građenje temeljenih građevina.

Brišu se članci 72. i 73.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1. POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

Članak 74.

POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Ovim Izmjenama i dopunama Plana utvrđene su sljedeće površine za isključivu gospodarsku namjenu u okviru:
 - a) izdvojenog građevinskog područja izvan naselja:
 - gospodarska zona „Vardište“ (dalje: GZ „Vardište“) – proizvodna namjena (I)
 - tri površine za marikulturu – površine uzgajališta (H1 i H2)
 - b) građevinskog područja naselja:
 - gospodarska lokacija „Drače“ (dalje: GL „Drače“) – proizvodna namjena – prehrambeno –prerađivačka (I3)
- (2) Položaj površina za gospodarsku namjenu – proizvodnu (I) i (I3) i gospodarsku namjenu – površine uzgajališta (H1 i H2) prikazan je na grafičkom listu br. 1: “Korištenje i namjena površina” i na grafičkom listu br. 4.: “Građevna područja i područja posebnih uvjeta za korištenje”.
- (3) Za zgrade gospodarske namjene – male poslovne zgrade proizvodnog zanatstva i poslovne namjene, koje se mogu graditi unutar građevinskih područja naselja primjenjuju se odredbe članka 56.
- (4) U okviru građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom moguće je planovima uređenja užih područja (UPU) razgraničiti dodatne površine za gospodarsku namjenu: pretežito poslovnu, trgovačku i/ili pretežito zanatsku. Ako se pokaže potreba za njihovim razgraničenjem treba ih grupirati uz odgovarajuću prometnicu i smjestiti u rubnom dijelu građevinskog područja naselja.
- (5) U okviru izgrađenih dijelova površina za isključivu gospodarsku namjenu zgrade se mogu rekonstruirati unutar zatečenih gabarita i parametara, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre utvrđene člancima 76. ,77. i 78. ovih Odredbi.

Članak 75.

GOSPODARSKA-PROIZVODNA NAMJENA (I)

- (1) Za gospodarske namjene, koje se ne mogu nalaziti u okviru građevinskih područja naselja (mješovite namjene), planirano je izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) u okviru kojega je razgraničena gospodarska namjena – proizvodna (I): GZ „Vardište“.
- (2) U građevnom području iz stavka (1) ovoga članka obvezatno se moraju graditi:
 - a) zgrade pogona za koje se mora izraditi studija utjecaja na okoliš kao i

- b) zgrade onih pogoni koji proizvode od 10% godišnjih količina za koje još nije potrebno izrađivati studiju utjecaja na okoliš, zatim
 - c) djelatnosti koje se zbog prostornih ograničenja ovoga Plana (veličina zgrada i potrebnih površina parcela) ne mogu smjestiti u građevinskim područjima naselja, ali i
 - d) ostale djelatnosti koje su nespojive sa stambenom funkcijom u građevinskim područjima naselja (buka, prašina, smrad i sl.);
 - e) pristupne ceste i ceste u okviru gospodarske zone trebaju imati kolnik širok najmanje 6,0 m.
- (3) Na površinama gospodarske-proizvodne namjene (I) utvrđene ovim planom, u okviru GZ „Vardište“, prostornim planom užeg područja (UPU-om) potrebno je razgraničiti:
- gospodarsku-proizvodnu pretežito industrijsku namjenu (I1), unutar koje je moguće planirati i graditi: manje pogone proizvodnje, obrade, prerade i obrta te skladišta i servise (uključivo i ugostiteljske – restoran, caffè i/ili sl. kao prateći sadržaj)
 - gospodarsku-poslovnu pretežito reciklažnu namjenu (K4), unutar koje je potrebno planirati gradnju i uređenje sabiralište otpada („reciklažno dvorište“ i „zeleni otok“), pogon za obradu građevinskog otpada, te pretovarnu stanicu otpada.
 - infrastrukturne površine neophodne za nesmetano funkcioniranje gospodarske zone
- (4) Na površinama gospodarske-proizvodne namjene (I) utvrđene ovim planom, u okviru GZ „Vardište“, prostornim planom užeg područja (UPU-om) moguće je razgraničiti i gospodarsku-poslovnu (ostalu) namjenu tipa (K) kao što su: pretežito trgovačka namjena s pratećim sadržajima ugostiteljskog, zabavnog i/ili sličnog komercijalnog tipa, zatim pretežito uslužna namjena, te komunalno servisna namjena, a sve s pratećim uredskim sadržajima.

Članak 75a.

GOSPODARSKA-PROIZVODNA PREHRAMBENO-PRERAĐIVAČKA NAMJENA (I3)

- (1) Na površinama isključive gospodarske-proizvodne prehrambeno-prerađivačke namjene (I3) GL „Drače“, u okviru GPN-a Drače, moguće je planirati, graditi i uređivati:
- proširenje kompleksa postojeće vinarije
 - otpremni centar ribogojilišta
 - benzinsku crpku
 - infrastrukturne površine neophodne za nesmetano funkcioniranje gospodarske lokacije.

Članak 76.

ORGANIZACIJA GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) U okviru građevinskog područja gospodarske namjene (GZ „Vardište“ i GL „Dračće“) planira se:
 - površina građevne čestice minimalno 700 m² u neizgrađenom dijelu, odnosno 400 m² u izgrađenom dijelu građevinskog područja
 - postotak izgrađenosti građevne čestice do 40 %.
- (2) Oblik građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u poželjnom odnosu 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20,0 m.
- (3) Uređenje građevinske čestice i njena izgradnja u uskoj je vezi sa tehnološkim procesom koji se planira primjenjivati, pa i zgrade tome trebaju biti prilagođene.
- (4) Preporuča se uređenje građevinske čestice na način da:
 - a) u prednjem dijelu građevinske čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata;
 - b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijski-uredski dio;
 - c) najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

Članak 77.

VISINE ZGRADA NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Najveću dopuštenu visinu zgrada određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih zgrada. Visinu gradnje obuhvaća i visina proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (npr. vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je pokušati smjestiti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu gospodarskoj zoni.
- (2) Visina svih zgrada na građevnoj čestici gospodarske namjene od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom zgrade, ali ne smije iznositi više od 7,0 m, a do sljemena 9,0 m, osim ako zbog tehnoloških razloga proizvodnje (opreme) nije potrebno drugačije sukladno stavki (1) ovoga članka. U okviru ove visine može biti i samo jedna etaža (P) iznad razine podruma (Po).
- (3) Razmak između zgrada na građevnoj čestici treba biti najmanje pola visine više zgrade, a bočni razmak između zgrada na susjednim građevinskim česticama mora biti jednak $H1/2+H2/2 + 5,0$ m. Minimalna udaljenost od bočne međe može biti H/2.

Članak 78.

UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Uređivanje okoliša građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba se temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini zgrada i njihovu rasporedu, te uvjetima

pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih zgrada. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila.

- (2) Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje nisu izgrađene zgrade, treba posaditi drvored ili visoku živicu.
- (3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporučuje se da bude oblikovana u kombinaciji sa živicom. Visina neprozirnog (zidanog) dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde, ako je u funkciji stupa, može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (4) Ograda prema susjednim građevinskim česticama može biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Visina ograde može biti do najviše 3,0 m ako je providna odnosno 2,0 m ako je neprovidna. Neprovidni dio ograde može se kombinirati u nastavku s providnim do visine od 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde, ako je u funkciji stupa, može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (5) Parkiranje vozila mora se u pravilu rješavati na građevinskoj čestici, prema normativima iz članka 91.
- (6) Gdje god to prostorni uvjeti dopuštaju, u poslovnim zonama potrebno je između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

Članak 78a.

MARIKULTURA

- (1) U Općini Janjina razgraničene su tri površine (lokaliteta) za marikulturu (gospodarska namjena – površine uzgajališta):
 - a) Sutvid (Malostonski zaljev, Malo more) – uzgoj školjkaša (H1)
 - b) Osobjava (Neretvanski kanal) – kavezni uzgoj bijele ribe (H2)
 - c) Dranče (Mljetski kanal) – kavezni uzgoj bijele ribe (H2)
- (2) Površina za marikulturu Sutvid (Malostonski zaljev, Malo more) – uzgoj školjkaša (H1) nalazi se u okviru Posebnog rezervata – rezervat u moru Malostonski zaljev i Malo more. Površina je smještena na udaljenosti približno 600,0 m od obalne crte, te se rasprostire od uvale Sutvid do granica Općine na moru.
- (3) Pri izgradnji sustava marikulture H1 i H2 potrebno je riješiti kako funkcionalne površine u moru tako i na kopnu (dopremu reprodukcijaskog materijala, odvoz proizvoda, prostore za održavanje pogona proizvodnje itd.). Obzirom na nepovoljne prostorne uvjete za odabir pripadajućeg pomorskog dobra i obale, a za privez opskrbnog plovila, te obzirom na razmjerno male proizvodne količine u Općini namijenjene marikulturi, funkcionalne površine na kopnu moraju biti u okviru planiranih i postojećih građevinskih područja u Općini. Otpremni centar ribogojilišta nalazi se u okviru gospodarske lokacije „Drače“ (čl. 75a. ovih Odredbi), a iskrcajno mjesto za ribarska plovila duljine ispod 15 m planirano je u luci Drače.

- (4) Kapacitet pojedinog lokaliteta namijenjenog marikulturi odredit će se u skladu s važećim zakonskim propisima koji utvrđuju uvjete za uzgoj i uvjete zaštite okoliša, kao i s kapacitetima određenih odredbama PPDNŽ-a.

3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

Članak 79.

- (1) Ovim Planom, smještaj i izgradnja zgrada za osnovnu ugostiteljsko-turističku namjenu je planiran:
- u izdvojenom građevinskom području za isključivu ugostiteljsko-turističku namjenu (izvan naselja)– hoteli (T1): turistička zona Palata (dalje: TZ „Palata“) - prema tabelarnom pregledu u Tablici 2., kartografskim prikazima br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:25000 i kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000;
 - unutar građevinskog područja naselja na površinama mješovite namjene kao pojedinačne zgrade smještajnog kapaciteta (broja ležaja) do 80 kreveta. Tipologija izgradnje takvih zgrada može biti: hotel, pansion, prenoćište i sl. s pratećim sadržajima, a sve u skladu s odredbama za zgrade mješovite i poslovne namjene unutar GPN-a iz članka 51. ovih Odredbi.

Članak 80.

OSNOVNI UVJETI IZGRADNJE I UREĐENJA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU – HOTELI (T1) – TZ „PALATA“

- (1) Unutar površine TZ „Palata“ moguća je izgradnja isključivo poslovnih objekata namijenjenih turizmu i to:
- ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge smještaja,
 - ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića,
 - pratećih poslovnih objekata - sportski, trgovački, uslužni (putničke agencije, saloni i sl.), zabavni i sl. objekti,

te pratećih infrastrukturnih građevina.

- (2) Kapacitet TZ „Palata“ iznosi do 800 ležajeva. Minimalno 70% kapaciteta moguće je planirati u okviru urbanističko-arhitektonske tipologije „hoteli“, a maksimalno 30% kapaciteta u okviru urbanističko-arhitektonske tipologije „vile“
- (3) Navedene tipologije potrebno je planirati kao pojedinačne objekte kompaktne ili kompleksnije arhitektonske tipologije (centralni objekt s dependansama (hotel) s pratećim sadržajima, te „vile“ s pratećim sadržajima) u skladu s odredbama ovog Plana i Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine „Hoteli“.
- (4) Uvjeti izgradnje i uređenja utvrđeni su ovisno o udaljenosti pojedinog dijela TZ „Palata“ od obalne crte kako slijedi:

- primarni dio građevinskog područja (PGP) udaljen preko 100,0 m od obalne crte, a namijenjen površinama za izgradnju i uređenje smještajnih građevina i pratećih sadržaja
 - sekundarni dio građevinskog područja (SGP), smješten između 70,0 i 100, 0 m od obalne crte, a namijenjen uređenju terena i izgradnji komunalne infrastrukture, te izgradnji isključivo pratećih sadržaja u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene (izgradnja ugostiteljskih sadržaja, dječjih igrališta, sportsko-rekreacijskih površina, bazena i sl.) u skladu s uvjetima gradnje utvrđenim ovim Odredbama, bez mogućnosti izgradnje smještajnih kapaciteta;
 - tercijarni dio građevinskog područja (TGP), smješten je između linije 70, 0 m udaljene od obalne crte i same obalne crte, a namijenjen isključivo uređenju terena, izgradnji komunalne infrastrukture, te uređenju javnih i polu-javnih površina, sportsko-rekreacijskih površina, uređenje plaža (kupališta), iznimno otvorenih bazena (ako su vezani uz druge zahvate uređenja obale – uređenje plaža i/ili priveza), te ostalim parternim i hortikulturnim intervencijama, bez mogućnosti visokogradnji osim infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali. Moguće je uređenje privezišta kao izdvojenog dijela lučkog bazena luke otvorene za javni promet lokalnog značaja – Sreser i pod njenom upravom.
- (5) Izgrađenost TZ „Palata“ može iznositi najviše 30% cjelokupne površine, ali uz zadovoljenje sljedećih kriterija:
- izgrađenost pojedinačne prostorne cjeline, odnosno pojedinačnog zahvata ugostiteljsko-turističke namjene ne može biti veća od 30%, koeficijent iskorištenosti ne može biti veći od 0.8, a najmanje 50% površine čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- (6) U okviru TZ „Palata“ planirane zgrade i građevine mogu imati najveću visinu vijenca (V_{max}) koja proizlazi iz najvećeg dozvoljenog broja etaža kako slijedi:
- glavna smještajna zgrada - hotel: do P0+P+3 (V_{max} :13,0 m);
 - ostale smještajne zgrade – dependanse hotela: do P0+P+2 (V_{max} .: 10,0 m);
 - „vile“ do P0+P+1 (V_{max} .: 7,0 m);
 - sve ostale prateće pomoćne građevine najviše: do P0+P (V_{max} .: 5,0 m).
- (7) Pojmovi vezani uz visine zgrada određeni su člancima 21. do 24., te se primjenjuju i na izgradnju na površinama ugostiteljsko turističke namjene. Kao poseban slučaj, za objekte pratećih sadržaja nestandardnih visina (tipa zatvorenih sportsko-rekreacijskih, ugostiteljskih ili zabavnih dvorana i sl.), najveća dozvoljena visina vijenca je 6,0 m.
- (8) Kako se TZ „Palata“ nalazi u okviru posebnog rezervata u moru „Malostonski zaljev i Malo more“ prilikom izrade UPU-a posebnu pažnju posvetiti rješenju odvodnje otpadnih voda i prikupljanju sanitarnih voda na način da se ne ugrozi područje posebnog rezervata.

- (9) U okviru TZ „Palata“ planira se uređenje sportsko-rekreacijskih površina – uređene plaže (R3) i sportskih terena, a sukladno članku 84. ovih Odredbi. Razgraničenje površina sportsko rekreacijske namjene utvrdit će se UPU-om. Uzimajući u obzir činjenicu da se TZ „Palata“ nalazi u okviru posebnog rezervata u moru „Malostonski zaljev i Malo more“, uređenje plaža planirati na način da se postignu osnovni uvjeti uređenja (sanitarni čvor, tuševi, manji ugostiteljski objekt) bez planiranja dodatnih sportskih sadržaja na moru.
- (10) Ako se urbanističkim planom uređenja predvidi etapnost realizacije površine isključive ugostiteljsko-turističke namjene ili fragmentiranje upravljačkih cjelina (npr. kroz segmentne DPU-ove) u okviru Planom utvrđene tipologije, i unutar faza (segmenta) moraju biti zadovoljeni proporcionalni odnosi površina za smještajne kapacitete, prateće sadržaje i javne površine koji su određeni odredbama ovog Plana.

Članak 81.

PROMETNI UVJETI I UVJETI ZAŠTITE OKOLIŠA

- (1) Prometno rješenje unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene u turističkoj zoni TZ „Palata“ ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 6,0 m razdvajanjem pješačkog i kolnog prometa.
- (2) Povezivanje građevnog područja za turističku namjenu na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.
- (3) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevnog područja ugostiteljsko-turističke namjene. Broj parkirališnih mjesta određuje se sukladno normativu iz članka 91. ovih odredaba.
- (4) Ako nema postojećeg javnog sustava odvodnje, za TZ „Palata“ obvezna je izgradnja vlastitog odvodnog sustava s biopročistačem.
- (5) Grafički prikaz građevinskih područja TZ „Palata“ dan je na grafičkom listu br. 1: “Korištenje i namjena površina” i na grafičkom listu br. 4.: “Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja”.

Članak 82.

TABLICA 2.

PREGLED GRAĐEVINSKIH PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE U OPĆINI JANJINA ZA PLANSKO RAZDOBLJE DO 2021. GODINE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE	TIP	MAX. BROJ KREVETA (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA (ha)	NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TZ "Palata"	T1	Ukupno do 800 kreveta	11,00	Planirano Planira se izgradnja turističke zone visokog standarda, hotela sa „pet zvjezdica“. Obzirom na blizinu Malostonskog zaljeva i Malog mora planira se niska gustoća korištenja od 82 kreveta/ha. U okviru pomorskog dijela turističke zone moguće je planirati privezište do 10 vezova za privremeni pristan sportsko-rekreacijskih i izletničkih brodova sve u funkciji turističke zone. Planiraju se športski sadržaji i sadržaji rekreacije na kopnu i moru (uređena plaža i sl.).

3.3. POVRŠINE ZA ŠPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU

Briše se članak 83.

Članak 84.

ŠPORT I REKREACIJA U OKVIRU GRAĐEVINSKIH PODRUČJA DRUGIH NAMJENA

- (1) U Općini Janjina nije planirano izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) za športsko-rekreacijsku namjenu, već se površine za šport i rekreaciju planiraju u okviru građevinskih područja drugih namjena. Unutar:
- a) građevinskog područja naselja:
- na građevinskoj čestici škole (školska športska dvorana i otvoreni športski tereni);
 - na građevinskoj čestici namijenjenoj nogometnom klubu s igralištem (nogometno igralište);
 - na površinama sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R3) „Bratkovica“ i „Bililo“;
- b) građevnog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu TZ «Palata»:
- športski tereni;
 - uređene plaže (R3) unutar TZ „Palata“ u funkciji TZ.
- (2) Uvjeti izgradnje i uređenja površina navedenih u stavku (1) ovog članka odredit će se izradom urbanističkih planova uređenja (UPU-a) kojima su ove površine obuhvaćene, a uz sljedeće uvjete:
- Unutar površina ovim Planom planiranih za uređene plaže, na dijelu kopna koji se planira za uređenu plažu, može se izgraditi prizemna prateća građevina do 50 m² bruto izgrađene površine u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl.) u okviru koje može biti i prostor za ugostiteljsku namjenu.
 - Na površinama za nogometno igralište moguće je urediti otvorena igrališta za rekreativne sportove i aktivnosti (veliki i mali nogomet, vježbališta, višenamjensko igralište itd.). Od pratećih objekata visokogradnje, moguće je izgraditi isključivo prateći objekt nogometnog kluba sa svlačionicom, garderobom i sanitarijama te ugostiteljski sadržaj – sve na ukupno najviše 5 % površine čestice namijenjene izgradnji nogometnog igrališta, a unutar istog prizemnog objekta – najviša katnost Pu +P.
- (3) Lokacije uređenih plaža unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (TZ „Palata“), te razgraničenja uređenih plaža u okviru GPN-a Sreser - „Bratkovica“ i GPN-a Drače - „Bililo“, prikazani su na kartografskim prikazima serije br. 4.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 85.

(1) Društvene djelatnosti obuhvaćaju sadržaje koji se uređuju kao samostalne zgrade ili u sklopu zgrada druge namjene. Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se zgrade namijenjene:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu (dom zdravlja, ambulante i sl.)
- c) socijalnoj zaštiti (dom za stare i sl),
- d) kulturi i fizičkoj kulturi,
- e) upravi.

Zgradama društvenih i javnih djelatnosti, u smislu ovih odredbi, smatraju se i zgrade vjerske namjene (vjerskih zajednica) te složene zgrade objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena. Također i športsko-rekreacijske građevine koje se pojavljuju uz određene sadržaje (prvenstveno škole)

(2) Zgrade iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar građevinskih područja naselja.

(3) Za zgrade iz stavka 1. ovoga članka vrijede slijedeći uvjeti:

- a) Mogu imati najviše podrum (Po), prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje (Pks) s nadozidom do 1,0 m visine, dakle Po+P+1+Pks. Iznimno je moguće i podrum (P0), prizemlje (P), dva kata (+2) te potkrovlje bez nadozida (Pk), dakle P0+P+2 za dom za stare te isto i za druge zgrade ako uz planiranu zgradu već postoji izgrađena zgrada iste ili veće visine.
- b) Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda prizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati najviše 1,0 m iznad najniže točke zaravnatog (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade.
- c) Visina vijenca zgrade, mjereno od najniže točke zaravnatog terena uz zgradu, smije biti najviše 10,0 m, a za sadržaje kulture i sporta najviše 9,0 m.
- d) Visina krovnog sljemena, odnosno ukupna visina zgrade može biti najviše 13,0 m mjereno od najniže točke zaravnatog terena uz zgradu.
- e) Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti od granice susjedne čestice mora iznositi najmanje 5,0 m.

(4) Pri odabiru lokacije i visine zgrade osobitu važnost ima njen odnos prema obrisu (silueti) naselja vidljivom s glavnih cestovnih pristupa i s mora. Osim u slučaju istaknutih arhitektonskih elemenata vjerskih objekata, iznad linije siluete naselja može se isticati samo krov, a ne i pročelje.

Članak 86.

UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE ZGRADE DRUŠTVENE NAMJENE

- (1) Bruto izgrađenost građevinske čestice za društvene djelatnosti može biti najviše:
 - a) 60% za slobodno stojeće i poluugrađene zgrade;
 - b) 80% za ugrađene zgrade.
- (2) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obavezno je osigurati vrtno-parkovne površine i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevinske čestice za dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu može biti najviše 40%.
- (3) Parkiranje vozila treba rješavati na građevnoj čestici, prema normativima iz članka 91. a građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednoj građevinskoj čestici i/ili u pojasu ulice.
- (4) U slučaju uređenja (rekonstrukcija i adaptacija) postojećih zgrada društvene namjene u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u slučaju veće izgrađenosti (kis), zadržavaju se zatečene vrijednosti izgrađenosti (a mogu se čak i povećati do 100%, ako je to društveno opravdano za postojeće zgrade prosvjete-škola i kulture društveni dom)

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 87.

INFRASTRUKTURA - OPĆE ODREDBE

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se primarno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da se ne razara cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.
- (3) Za zgrade i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.
- (4) Kapaciteti i trase za novoplanirane infrastrukturne površine odredit će se određenjem stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.
- (5) Građevinska čestica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja mora imati pristup s javne prometne površine najmanje širine 3,0 m, u izgrađenom dijelu građevinskog područja prema situaciji.
- (6) Kod dvije ili više grupiranih građevinskih čestica potrebno je izlaz na državnu cestu riješiti ne pojedinačno već sabirnom (servisnom) ulicom ili po mogućnosti s jednim izlaskom za par građevinskih čestica.
- (7) U kontekstu mogućnosti izgradnje ovim Planom planiranih kapaciteta treba naglasiti da ovaj Plan osigurava prostorne pretpostavke razvoja, kroz planiranje građevinskih područja različitih namjena (GPN, I, R), kroz planiranje infrastrukture (IS), zaštite prostora itd. Realizacija planirane izgradnje u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, odnosno izgradnja kapaciteta u turizmu (T) i industriji (I) nužno je povezana uz povećanje kvalitete i kvantitete infrastrukturne opremljenosti područja Općine. S time u svezi prije realizacije planiranih namjena u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, potrebno je osigurati:
 - prometne uvjete i veze,
 - potrebne količine energenata (električne energije),
 - rješenje vodoopskrbe što će se realizirati spajanjem na vodoopskrbni sustav NPKL uz korištenje postojećih kapaciteta,
 - podignuti kvalitetu komunalne uređenosti prostora Općine.

Članak 88.

KOLNI PROMET

- (1) U okviru Općine planira se nova trasa državne ceste D 414 (kao zaobilaznica naselja Drače i Janjina, te nastavak trase od Janjine prema Donjoj Bandi) uz zadržavanje postojeće mreže

lokalnih cesta. Temeljem posebnih zakona i propisanih uvjeta o sigurnosti odvijanja prometa na kritičnim dionicama planiraju se poboljšanja na trasama.

- (2) Položaj cesta i cestovnih koridora (pojaseva) određen je na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjerna površina" i na kartografskom prikazu br. 2a: "Infrastrukturni sustavi - promet - cestovni, pomorski i zračni" u mjerilu 1:25000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

Članak 89.

KOLNI KORIDORI

- (1) Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishođenja lokacijske dozvole (ili donošenja detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishođenja lokacijske dozvole i osnivanja građevinske čestice ceste, odredit će se zaštitni pojasevi ceste prema posebnom propisu, a prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj namjeni.
- (2) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica, udaljenost regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:
 - a) za državnu cestu 5,5 m,
 - b) za županijske 5,0 m,
 - c) za lokalnu cestu 4,75 m.

Iznimno od a), b) i c) ovoga stavka, kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz izgrađeni dio građevinskog područja i kada se uređuje kao ulica, udaljenost regulacijske linije od osi ulice iznosi prema situaciji na terenu.

Urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se odrediti i veće vrijednosti, osobito ako se planira drvored.

- (3) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ako koridor nema propisanu širinu, a ugrađuje se nova zgrada između dvije postojeće zgrade, građevinska linija nove zgrade usklađuje se s građevinskim linijama postojećih zgrada (u načelu građevinska linija nove zgrade aritmetička je sredina udaljenosti građevinskih linija zgrada između kojih se vrši ugradnja).
- (4) Najmanja širina kolnika u građevinskim područjima je:
 - a) za jednosmjerni automobilski promet 4,0 m, (iznimno 3,0 m),
 - b) širina kolnika za dvosmjerni promet 6,0 m, (iznimno 5,0 i 4,0 m).
- (5) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja, širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 5,0 m za dvosmjerne ulice. Kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širina kolnika od 4m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za omogućavanje mimoilaženja.
- (6) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:
 - a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150,0 m ugradi ugibalište,

- b) slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50,0 m na nepreglednom dijelu,
 - c) u jednosmjernim ulicama,
 - d) u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.
- (7) Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 m, a iznimno 1,0 m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, gdje izgrađena struktura ne dopušta osiguravanje širine nogostupa od 1,5 m.
- (8) Za planiranu obilaznicu Janjine, koja se planira kao državna cesta, potrebno je osigurati koridor od 100 m.

Članak 90.

KOLNA INFRASTRUKTURA I ZAŠTITA KRAJOBRAZA

- (1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje
- (2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

Članak 90.a

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA – PARKIRALIŠTE (IS)

- (1) U okviru GPN-a Janjina i GPN-a Drače planirane su površine isključive namjene: površine infrastrukturnih sustava – parkirališta (IS). Na ovim se površinama omogućava izgradnja i uređenje:
- otvorenih parkirališta (čiji kapacitet proizlazi iz optimalnog prometnog rješenja),
 - zelenih i pješačkih površina (integriranih u rješenje parkirališta).

Članak 91.

BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA

- (1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju zgrade na građevnoj čestici potrebno je utvrditi potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta koje će trebati osigurati na vlastitoj građevnoj čestici na kojoj se planira određena funkcija i to prema normativima iz Tablice 3.
- (2) Ako na vlastitoj građevnoj čestici nije moguće planirati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 3. tada
- a) nije moguće graditi planiranu zgradu (namjenu), ili

- b) kapacitet planirane zgrade (namjene) treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.

(3) Od norme u stavku (2) ovoga članka može se odstupiti samo

- a) kod već izgrađenih građevinskih čestica koje su u funkciji u izgrađenim dijelovima GPN-a, ili
- b) u gusto izgrađenim dijelovima tradicijskih građevinskih područja naselja gdje to tehnički u pristupu i prostorno nije moguće više ostvariti.

U ovim slučajevima preporuča se potrebna parkirališno/garažna mjesta osigurati na vlastitoj građevnoj čestici u blizini, ili ako nije moguće osigurati vlastitu građevnu česticu parkiranje riješiti ugovorom o koncesiji na javnom parkiralištu/garažnom prostoru s Općinom.

- (4) Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta u okviru svog građevinskog područja za turističku namjenu kao cjelinu, ili pojedinačno u okviru pojedinačnih parcela (namjena) građevinskog područja za turističku namjenu. U suprotnom nije moguće realizirati planirani kapacitet ležajeva. U slučaju potrebe mogu se planirati i etažna parkirališta.
- (5) U slučaju da se unutar zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj parceli.
- (6) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

TABLICA 3.: NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PO POJEDINIM NAMJENAMA ZGRADA

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade	100 m2 BRP	1,0
Stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	75 m2 BRP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Obiteljski pension ili obiteljski hotel	75 m2 BRP	1,0
Obiteljski pension ili obiteljski hotel	Jedna smještajna jedinica	1,0
Školske i predškolske ustanove	100 m2 korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m2 korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m2 korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m2 korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m2 korisnog prostora	1
Poslovanje (uređi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m2 korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m2 korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m2 korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m2 korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m2 korisnog prostora	1
Banka, pošta	100 m2 korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	100 m2 korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	1 krevet	0,5
U okviru građevinskih područja za turističku namjenu (T)	1 krevet	0,5
Hoteli (T1)	jedna soba	0.75

Za planiranje uzimaju se vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

Članak 92.

POMORSKI I ZRAČNI PROMET

(1) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće luke:

luke otvorene za javni promet lokalnog značaja:

- luka Drače (postojeća)

- luka Sutvid (postojeća)
- luka Sreser (postojeća)

(2) Na području Općine ovim planom planirana su privezišta:

- Osobjava – komunalno privezište
- Palata – privezište u okviru TZ „Palata“

oba kao izdvojeni dijelovi lučkog bazena luke otvorene za javni promet lokalnog značaja – Sreser, a obuhvaćena urbanističkim planovima uređenja (UPU-ima) kojima će se pobliže odrediti uvjeti njihove izgradnje i uređenja sukladno važećim zakonima i propisima.

- (3) U okviru lučkih područja luka otvorenih za javni promet iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi i održavati građevine niskogradnje (obala, lukobrani, molovi i sl.), te graditi lučka infrastruktura i obavljati radovi neophodni za neometano funkcioniranje luke (postavljanje potrebne signalizacije, postavljanje naprava potrebnih za privez brodova, ukrcaj, iskrcaj i prijenos ljudi i roba i sl.), a sve sukladno važećim zakonima i propisima.
- (4) Lučko područje luka otvorenih za javni promet lokalnog značaja obuhvaća područje namijenjeno za obavljanje linijskog pomorskog prometa, komunalni vez, nautički vez za nautička plovila, privezišta i ribarski vez.
- (5) Između naselja Janjina i Sreser kod odvojka za Osobjavu pored GZ “Vardište” izgrađen je helidrom za dnevne i noćne letove, a što je prikazano na kartografskom prikazu 2a: “Infrastrukturni sustavi – promet – cestovni, pomorski, zračni”.

Članak 93.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

- (1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na kartografskom prikazu br. 2b: “Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije” u mjerilu 1:25.000.
- (2) U svrhu bolje pokrivenosti područja fiksnom pristupnom mrežom u mjestima Sreser i Drače planiraju se nova TK čvorišta, što podrazumijeva približno 15 m² zatvorenog prostora, ili otvorenog prostora površine približno 30 m² za ugradnju kontejnera u koje bi se ugrađivala telekomunikacijska oprema.
- (3) Prilikom rekonstrukcije postojećih ili gradnje i uređenja novih prometnica u njihovim koridorima potrebno je predvidjeti polaganje DTK mreže
- (4) Planira se postepena zamjena podzemnih korisničkih i spojnih kabela, kabelima s polieilenskim plaštem, odnosno izgradnja DTK mreže te uvođenje svjetlovodnih kabela do pretplatnika.
- (5) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezna oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i poveznu opremu na postojećim građevinama – antenski prihvati, i elektrooničku komunikacijsku infrastrukturu i poveznu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

- (6) Smještaj samostojećih antenskih stupova na području Duborvačko-neretvanske županije utvrđen PPDNZ, a temeljem „Zajedničkog plana razvoja pokretne komunikacijske infrastrukture“.
- (7) Na području Općine Janjina ne po stoje aktivne lokacije samostojećih stupova javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži niti su PPDNZ-om planirane nove lokacije istih.
- (8) Antenski prihvatili svojim položajem ne smiju remetiti vizure na osobite krajobrazne vrijednosti. U slučaju zaštićenih (registriranih) vrijednosti posebne uvjete prilikom ishoda lokacijske dozvole daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel i sl.).
- (9) Bazne stanice mobilne telefonije moraju biti takvih karakteristika da mogu prihvatiti više operatera.

Članak 94.

ELEKTROOPSKRBA

- (1) Položaj dalekovoda određen je kartografskom prikazu br. 2c: „Infrastrukturni sustavi – energetska sustav“ u mjerilu 1:25.000.
- (2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih koridora (pojaseva) moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.
- (3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim zgradama.
- (4) Dalekovodima, kao zračnim vodovima, potrebno je, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:
 - a) 110 kV za postojeći 40 m (20 + 20 m), za planirani 50 m (25 + 25 m),
 - b) 35 kV (30+30 m) 60 m,
 - c) 10 kV (15+15 m) 30 m.
- (5) Kartografski prikaz br. 2c: „Infrastrukturni sustavi – energetska sustav“ shematskog je karaktera te je trafostanice moguće graditi i na drugim mjestima od onih planiranih u ovom planu, a sukladno potrebama HEP-a.
- (6) Prostor ispod dalekovoda, nije namijenjen gradnji i rekonstrukciji (povećanje gabarita) zgrada stambene i mješovite namjene, te zgrada drugih namjena, a u kojima boravi veći broj ljudi.
- (7) U zaštitnom koridoru nadzemnog dalekovoda moguće je, isključivo, održavanje postojećih građevina uz obveznu suglasnost nadležnog tijela Hrvatske elektroprivrede.
- (8) Prostor unutar zaštitnih koridora nadzemnog dalekovoda može se koristiti primarno za vođenje prometne i ostale infrastrukture, te u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnog koridora transformatorske stanice i dalekovoda treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

- (9) Za sve građevine koje se planiraju graditi u zaštitnom koridoru potrebno je ishoditi uvjete, mišljenja ili suglasnost od korisnika građevine - dalekovoda HEP - Operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Split.
- (10) U zaštitnom koridoru dalekovoda kod približavanja drugih objekata dalekovodu ili pri izgradnji prometnica obavezno je pridržavati se odredaba Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Narodne novine" br. 53/91 i 24/97), Pravilnika o zaštiti na radu pri korištenju električne energije (NN br. 9/97), Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 145/05), Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroprijenosnim postrojenjima (bilten HEP-a br. 180), Zakona o zaštiti na radu, Zakona o zaštiti od požara, te ostali pravilnici i propisi iz područja građevinarstva i zaštite na radu i internih pravilnika HEP-a.
- (11) Investitor, odnosno, budući korisnik je dužan omogućiti nesmetan pr istup trasi dalekovoda tijekom održavanja i hitnih intervencija.
- (12) Koridori kroz šumska područja formiraju se prema najvećoj visini drveća, tako da u slučaju pada drvo ne dosegne vodiče.
- (13) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama moguće je preklapanje njihovih koridora uz nužnost prethodnog međusobnog usuglašavanja.

Članak 95.

VODOOPSKRBA

- (1) Sustavi vodoopskrbe s trasama cjevovoda, crpnim stanicama i vodospremama, planirani ovim Planom, ucrtani su na kartografskom prikazu br. 2d: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav – vodoopskrba " u mjerilu 1:25000. Taj prikaz je kvalitativnog i shematičnog karaktera, a konačna rješenja će se utvrditi razradom nastavne dokumentacije.
- (2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, te svih vodoopskrbnih objekata utvrđenih projektom navodnjavanja Općine, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.
- (3) Daljnjoj izgradnji predviđenih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju zadovoljavajuće vodoopskrbe predmetnog područja.
- (4) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi zgrada postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada stanovanja, kada se one grade u područjima gdje nema pitke vode, određuje se obvezna gradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti sagrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih onečištača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.
- (5) Akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme mogu se locirati unutar i izvan građevinskih područja te uređivati temeljem projekta navodnjavanja Općine, uvažavajući sve relevantne odredbe o zaštiti kultiviranog i prirodnog krajobraza. Postojeće javne cisterne (gustirne, pioveri) i pripadajuće naplavne površine unutar i izvan građevinskih područja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i

uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

Članak 95a.

NAVODNJAVANJE

- (1) Sukladno odredbama PPDNŽ i Planu navodnjavanja za područje Dubrovačko-neretvanske županije na površinama pogodnima za navodnjavanje planirano je korištenje voda iz podzemlja i kišnice uz izgradnju mikroakumulacija. Pored navedenog, planira se korištenje vode iz manjih lokalnih izvora i iz vodoopskrbnog sustava – Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (NPKL) uz akumuliranje u zimskom razdoblju, a uz suglasnost Hrvatskih voda i vodovoda.
- (2) U Općini Janjina, sukladno Planu navodnjavanja za područje Dubrovačko-neretvanske županije, potencijalne površine za navodnjavanje iznose ukupno 516,616 ha. Ove površine ulaze u melioracijske jedinice I. prioriteta za navodnjavanje s agromelioracijama (od čega 264,224 ha otpada na I.1. – Pogodna tla bez ograničenja za navodnjavanje ili s ograničenjima koja neće znatno utjecati na produktivnost, dobit i primjenu, te 252,422 ha otpada na I.3. – Ograničeno pogodna tla s ograničenjima koja znatno ugrožavaju produktivnost, dobit i primjenu navodnjavanja). Potencijalne površine za navodnjavanje prikazane su na kartografskom prikazu br. 2d: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav – vodoopskrba" u mjerilu 1:25000 (koji je kvalitativnog i shematičnog karaktera, te će se konačna rješenja utvrditi razradom nastavne dokumentacije.)

Članak 96.

ODVODNJA

- (1) Ovim Planom na cijelom području Općine planira se zbrinjavanje otpadnih voda uz prioritetu izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda. U svim se slučajevima treba planirati razdjelni sustav odvodnje, kako oborinske vode ne bi opterećivale sustav odvodnje otpadnih voda i njihovo pročišćavanje.
- (2) U Općini, koja se dijelom nalazi u okviru ZOP-a:
 - zgrada se može graditi samo na uređenoj građevinskoj čestici, što podrazumijeva među ostalim riješenu odvodnju otpadnih voda na propisan način.
 - Iznimno, do izgradnje sustava odvodnje u građevinskom području naselja, odnosno u slučaju objekata koji nemaju mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda s uređajem za pročišćavanje, odvodnja otpadnih voda objekata veličine, odnosno objekata kapaciteta potrošnje do 10 ES (ekvivalent stanovnika) može se riješiti prikupljanjem otpadnih voda u vodonepropusnim sanitarno ispravnim sabirnim jamama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem. Za veći kapacitet obavezna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.
- (3) Ovim Planom planiraju se dvije varijante mogućeg rješenja sustava odvodnje otpadnih voda:

- Varijanta 1 prikazana je na kartografskom prikazu 2e1: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda – varijanta 1" u mjerilu 1:25000. U ovoj varijanti prikupljene otpadne vode s cijelog područja Općine Janjina pumpanjem se prebacuju i ispuštaju podvodnim ispustom u Mljetski kanal. Sastavni dio rješenja je tunel kojim je položena kanalizacijska cijev na svom putu prema Mljetskom kanalu, a postoji i mogućnost rješenja polaganjem cijevi bez gradnje tunela prelaskom preko prijevoja putem izgradnje sustava crpnih stanica.
- Varijanta 2 prikazana je na kartografskom prikazu 2e2: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda – varijanta 2" u mjerilu 1:25000, U ovoj varijanti prikupljene otpadne vode naselja Janjina, Sreser i Drače usmjeruju se u kolektor položen duž sjeverne obale Općine, kroz naselja Drače i Sreser. Kolektorom se otpadne vode dovode do uređaja za pročišćavanje za manje osjetljivo područje zapadno od naselja Sreser te se na tome mjestu dugim podzemskim ispustom ispuštaju u Neretvanski kanal (u smjeru Ploča). Otpadne vode naselja Popova Luka upuštaju se u podzemlje, uz prethodni tretman u uređaju za pročišćavanje, dok se otpadne vode naselja Osobjava gravitacijski dovode do uređaja za pročišćavanje za manje osjetljivo područje u uvali Osobjava, te se na tome mjestu dugim podzemskim ispustom ispuštaju u Neretvanski kanal (u smjeru Ploča).

U obje varijante na glavni kolektor se priključuju poprečni sekundarni kanali većinom gravitacijskog karaktera, koji skupljaju otpadne vode iz unutrašnjih dijelova naselja. Etapnost izgradnje Uređaja za pročišćavanje s obzirom na kapacitet uređaja i stupnja pročišćavanja definirat će se detaljnijom tehničkom dokumentacijom i vodopravnim uvjetima.

- (4) Kanalizacija oborinskih voda ne postoji, a problem se rješava lokalno – uređenjem postojećih bujica i kanala, te prikladnim usmjerenjem rigola uz prometnice. Problem će se rješavati u skladu s potrebama, mogućnostima i prioritetima obzirom na posljedice. U tom smislu, glavni akcent stavlja se na bujične tokove kroz naselja, uvjeti uređenja, kojih, utvrđeni su u članku 97. ovih Odredbi.
- (5) Otpadne oborinske vode s prometnih i manipulativnih površina (većih od 200 m²) i većih površina parkirališta (iznad 10 parkirnih mjesta) potrebno je prije ispuštanja u recipijent tretirati preko odgovarajućih separatora ulja i masti.
- (6) Otpadne vode s površina gospodarske namjene moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša. Otpadne vode iz zgrada obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, koje je moguće graditi izvan građevinskog područja, a gdje nije planiran sustav javne odvodnje, moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi u propisno izvedenim sabirnim jamama.
- (7) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s pročišćivačima izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju.
- (8) Planirani sustavi odvodnje otpadnih voda Općine i rasporedi crpnih stanica koji su ucrtani na kartografskim prikazima 2e1 i 2e2: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:25000, kvalitativnog su i shematičnog karaktera, a istog je karaktera i raspored crpnih stanica. Konačna rješenja će se utvrditi razradom nastavne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima

Hrvatskih voda. Idejno rješenje kanalizacijskog sustava s elementima idejnog projekta treba biti osnova za ishođenje lokacijske dozvole za projektiranje kanalizacijskih sustava predviđenih ovim Planom.

Članak 97.

BUJICE I LOKVE

- (1) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkimi i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.
- (2) U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovali eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- (3) ostojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestit i na česticu „javno vodno dobro“ iz razloga izbjegavanja imovinsko – pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene nekih od empirijskih metoda.
- (4) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke. Ukoliko je potrebno predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti. Također treba predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini min. 3,0 m', odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja „čistih“ oborinskih voda u korita vodotoka kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka. Detalje upuštanja oborinskih voda investitor treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.
- (5) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3.0 m od gornjeg ruba korita,

odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjit. ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

- (6) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacija prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na tras predmetnih instalacija i uz njihovu trasu dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

Članak 97a.

PLINOOPSKRBA

- (1) Na području Općine planira se magistralni plinovod (Jonsko-jadranski plinovod, dionica: čvor Ploče-Dubrovnik-Prevlaka sa prijelazom ispod Malostonskog zaljeva) nazivnog promjera DN 1000 mm, maksimalnog operativnog tlaka 75 bara, te pripadajuća mjerno-redukcijska stanica (MRS „Janjina“)

Članak 98.

GROBLJA

- (1) Planom nisu planirana nova groblja. Zadržavaju se postojeća uz mogućnost eventualnog proširenja grablja Sv. Stjepana. Groblja u Općini su:
- a) groblje Sv. Stjepana – Janjina;
 - b) groblje Velike Gospe – Sreser;
 - c) groblje Gospe od zdravlja - Osobjava.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNOPOVIJESNIH CJELINA

Članak 99.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (1) U svrhu zaštite obalnog područja mora, te njegovog svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja, određeno je zaštićeno obalno područje mora (ZOP).
- (2) Planom su utvrđene mjere zaštite:
 - a) krajobraznih vrijednosti,
 - b) prirodnih vrijednosti i
 - c) kulturno povijesnih cjelina
- (3) Povijesne naseobinske, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim parcelama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:
 - a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
 - b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj (osobito vinograda i maslinika);
 - c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta /Napoleonski put/, pješačkih staza, proštenjarskih putova često popraćenih križevima, poljskih putova i šumskih prosjeka);
 - d) Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
 - e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
 - f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
 - g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
 - h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
 - i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;

- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 100.

KRAJOBRAZNE I PRIRODNE VRIJEDNOSTI U OPĆINI

- (1) U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08) na području Općine zakonom su zaštićeni sljedeći dijelovi prirode:

U kategoriji Poseban rezervat – rezervat u moru zaštićen je

- Malostonski zaljev i Malo more.

- (2) Ovim Planom utvrđuje se, na temelju zakonskih propisa i standarda, pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu vrijednog dijela prirode evidentiranog za zaštitu u Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije:

- Akvatorij uvale Žuljana, Vučina i Kupinova

Za navedeno predlaže se zaštita sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08) kao zaštićeno područje – značajni krajobraz.

- (3) Rješenjima i odredbama ovog Plana štite se:

osobito vrijedni predjeli - prirodni krajobrazi:

- sjeverna obala u potezu od rta Rat – uvala Stinjiva – uvala Osobjava (osobito uvala Stinjiva);
- skupina otočića ispred naselja Sreser - Goljak, Srednjak, Gospin školj
- padine Rote (Crna ljuta);
- stabla čempresa uz crkvu Navještenja blažene djevice Marije istočno od središta naselja Sreser;
- stabla čempresa na groblju Sv. Stjepana;

osobito vrijedni predjeli - kultivirani krajobrazi:

- u zoni naselja Janjine i naselja Ppova luka: Janjinsko i Popovo polje;
- u zoni naselja Sreser: Sresersko polje;

- (4) Kao zaštićene vizure izdvajaju se:

- Pogled na zaselak Škrabaliće iz naselja Janjina i Janjinskog polja

- Pogled na naselje Janjinu sa Kozjeg Ždrila
- (5) Zaštićeni dijelovi prirode i područja posebnih ograničenja u korištenju (krajobrazi i vizure) prikazani su na kartografskom prikazu br. 3a1: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja – prirodno nasljeđe“ u mjerilu 1:25000.
- (6) Područje obuhvata PPUO Janjina sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/07.) te obuhvaća slijedeća ekološki značajna područja i ekološke koridore:
 - a) područje važno za divlje svojte i stanišne tipove:
 - HR4000015 Malostonski zaljev
 - HR3000426 Lastovski i Mljetski kanal
 - b) područje važno za divlje svojte i stanišne tipove - točkasti lokaliteti:
 - HR2000807 Pelješac – travnjaci – sa stanišnim tipom: Eumediteranski travnjaci Thero-Brachypodietalia
 - HR2000141 Špilja kod Janjine – sa stanišnim tipom H.1. Kraške špilje i jame
 - c) cijeli kopneni dio područja Općine dio je Međunarodno važnog područja za ptice EU:
 - HR1000036 - Srednjedalmatinski otoci i Pelješac;
- (7) Područja i lokaliteti nacionalne ekološke mreže prikazani su na kartografskom prikazu br. 3a2: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja – NEM“ u mjerilu 1:25000.

Članak 101.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) Prije bilo kakvih zahvata na prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu pri izradi planova niže razine:
 - a) potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa te zaštititi vrste područja;
 - b) potrebno je u što većoj mjeri zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
 - c) prirodne krajobrazne treba štiti od nove izgradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom te obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja;
 - d) potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja, ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih čimbenika;

- e) Za planirani zahvat u prostoru ekološke mreže, koji sam ili sa drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, treba ocijeniti njihovu prihvatljivost za ekološku mrežu,
 - f) u cilju očuvanja biološke raznolikosti treba očuvati krajobraznu raznolikost;
 - g) u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog pejzaža i okruženja;
 - h) prije bilo kakvog zahvata na zaštićenim prirodnim vrijednostima i prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja;
 - i) potrebno je spriječiti štetne zahvate i poremećaje u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uvjete održavanja i slobodnog razvoja prirode;
 - j) u posebnom rezervatu nisu dopuštene radnje i djelatnosti koje mogu narušiti svojstva zbog kojih je proglašen rezervat (branje i uništavanje biljaka, uznemiravanje, hvatanje i ubijanje životinja, uvođenje novih bioloških svojti, melioracijski zahvati, razni oblici gospodarskog korištenja i sl.). Zabrana takovih djelatnosti može se odnositi i na neposrednu okolinu posebnog rezervata posebice ukoliko može imati utjecaja na zaštićeno područje;
 - k) u posebnom rezervatu dopuštene su radnje, djelatnosti i zahvati kojima se održavaju ili poboljšavaju uvjeti važni za očuvanje svojstava zbog kojih je proglašen rezervatom;
 - l) za posebni rezervat Malostonski zaljev i Malo more potrebno je sukladno članku 80. i 81. Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05) donijeti plan upravljanja. Plan upravljanja određuje razvojne smjernice, način izvođenja zaštite, korištenja i upravljanja zaštićenim područjem, te pobliže smjernice za zaštitu i očuvanje prirodnih vrijednosti zaštićenog područja uz uvažavanje potreba lokalnog stanovništva.
- (2) Ekološki značajna područja, odnosno područja Ekološke mreže RH koja se nalaze na području obuhvata Plana (stavak 6. članka 100. ovih Odredbi za provođenje) treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 07/06, 119/09) i Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN119/08).
- (3) U okviru površina navedenih u članku 100. u slučaju njihove zaštite temeljem Zakona o zaštiti prirode za sve nove graditeljske zahvate, ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina potrebno je od nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji ishoditi posebne uvjete zaštite prirode za građenje i izvođenje radova i zahvata (članak 38. stavak 2.).
- (4) Na području obuhvata plana treba provoditi slijedeće mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova:
- Poduzimati radnje koje imaju za cilj očuvanje bioloških vrsta značajnih za stanišni tip što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama, te poticati uzgoj autohtonih svojti biljaka i životinja;

- Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenom stanišnom tipu
 - U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja;
 - Očuvati sirovine, živi svijet u speleološkim objektima, fosilne, arheološke i druge nalaze, ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini;
 - Prirodne krajobrazne treba štiti od širenja neplanske gradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom i obalno područje (prirodne plaže, stijene i rtove) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja;
 - Pješčane i šljunčane plaže održavati uz minimalna infrastrukturna ulaganja i to uglavnom rubno;
 - Spriječiti nepropisnu gradnju na morskoj obali i sanirati nepovoljno stanje gdje god je moguće.
- (5) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:
- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume;
 - b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik;
 - c) pošumljivati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.
- (6) Izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumskogospodarskim osnovama.
- (7) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na zemljištu predjela navedenih u članku 100., stavku (2) alineji a), b) i c) te stavku (3), mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevinskog područja, ako je ono izvan pojasa od 1000,0 m od obalne crte.
- (8) Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:
- a) popisati parcele i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
 - b) voditi popisnik neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
 - c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;

- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.
- (9) U okviru površina planiranih za uređene plaže moguća je izgradnja samo nužne opreme uređene plaže sukladno Uredbi (članak 14.) i sukladno Pravilniku o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati (NN 50/1995).

Članak 102.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaća i:
- a) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
 - b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području
 - c) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada u okviru područja stroge i umjerene zaštite kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim, ili pravilno rezanim i glatko fugiranim kamenom potpuno je nepodesno). Općenito se preporuča korištenje lokalnih materijala i načina gradnje, a tradicijska izgradnja može biti interpretirana i suvremenim oblikovnim jezikom. Iznimno, suvremena interpretacija tradicijskog arhitektonskog izraza može se dozvoliti i u okviru područja stroge i umjerene zaštite u skladu s pobližom analizom i uvjetima UPU-a.
 - d) krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 20° i 35°;
 - e) krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina poželjno kamenim pločama, ako su takve prije bile korištene.
 - f) ograđivanje čestica treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. Mogući su betonski zidovi izgrađeni u maniri suhozida (gradnja kamena istovremeno ili prije od betona a ne samo «oblaganje» betonskog zida. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane čestice te drukčije ograde;
 - g) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svojte cvijeća i grmlja, primjerene kraju;
 - h) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja;
 - i) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
 - j) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

Članak 103.

MJERE ZAŠTITE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su određena vrijedna poljoprivredna zemljišta. To su osobito:
 - a) Janjinsko polje,
 - b) Popovo polje,
 - c) Sresersko polje,
- (2) Poljoprivredno zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Vrijedno poljoprivredno zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (3) U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, nadležna državna služba:
 - a) vodi popis površina i vrijednosti ukupnog poljoprivrednog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
 - b) obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta u državnom vlasništvu,
 - c) provodi politiku razboritog iskorištavanja poljoprivrednog zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Članak 104.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su, na temelju postojećih podataka, utvrđene šumske površine – gospodarske i zaštitne te razgraničene od površina ostalih osnovnih namjena i korištenja.
- (2) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica zaštićenih krajolika odvija se temeljem šumskogospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima i standardima.
- (3) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
 - a) pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta;
 - b) izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
 - c) pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
 - d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

Članak 105.

MJERE ZAŠTITE MORA I OBALNOG POJASA

- (1) Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja, prihvata otpada i istrošenog ulja te drugih tvari, a u lokalnim lukama i instalirati uređaje za prihvata i obradu sanitarnih voda s brodicama, kontejnere za odlaganje otpada, istrošenog ulja, ostataka goriva i zauljenih voda.
- (2) Vodena masa Malostonskog zaljeva s razmjerno slabom izmjenom morske vode posebno je osjetljivo područje te je potrebno pažljivo provesti detaljnija razgraničenja i planiranje uređenja (intervencija) na pomorskom dobru i u okviru akvatorija luka.

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH DOBARA

Članak 106.

OPĆE ODREDBE PRI ZAŠTITI

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa i standarda.
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
 - a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
 - b) građevinskim sklopovima,
 - c) arheološkim lokalitetima,
 - d) parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
 - e) zonama zaštite povijesne graditeljske cjeline naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim područjima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na elementima kulturne baštine: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevinske prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.
- (4) U skladu s važećim zakonima i propisima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
 - a) posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
 - b) prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole)

- c) nadzor u svim fazama radova (na koje se odnose posebni uvjeti i prethodna odobrenja) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.
- (5) Zaštićenim kulturnim dobrima, na koja se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe i postupci, smatraju se sva dobra koja su ovom Planu popisana kao:
- a) RST - registrirani spomenici (stara, ne-revidirana rješenja)
 - b) Z - zaštićena kulturna dobra
 - c) P - preventivno zaštićena kulturna dobra
 - d) E - evidentirana
 - e) ZPP - evidentirana i zaštićena ovim planom kao kulturna dobra značajna na lokalnoj razini

Pri tome nije presudan formalno-pravni status zgrade u dokumentaciji službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi ovoga Plana i Zakona.

- (6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Plana, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak donošenja Rješenja o preventivnoj zaštiti za sva dobra za koja se pretpostavlja da imaju svojstvo kulturnog dobra, te podnijeti prijedlog za registraciju. Za sva ostala evidentirana dobra pretpostavljena za zaštitu na lokalnoj razini predstavničko tijelo županije ili općine može pokrenuti zakonom utvrđeni postupak njihove zaštite, primjenom članka 17. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03). Do donošenja navedenih rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za do sada zaštićena kulturna dobra.
- (7) Sastavni dio Odredbi za provođenje ovog Plana je i POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA OPĆINE JANJINA (Tablica 4), u kojemu je naveden postojeći status zaštite. Na grafičkom listu br. 3b: "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - kulturna dobra" u mjerilu 1:25000 prikazane su sve zaštićene povijesne graditeljske cjeline (te navedena nepokretna kulturna dobra unutar pojedinih zaštićenih cjelina) i nepokretna kulturna dobra izvan zaštićenih cjelina.

TABLICA 4. POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA U OPĆINI JANJINA

1.0.	Povijesna naselja i dijelovi naselja	
1.1.	Gradsko-seoskih obilježja	Status zaštite
1.1.1.	Poluurbana cjelina Janjina – dio Gornjeg sela	E
1.1.2.	Poluurbana cjelina naselja Janjina	P-3333
1.2.	Seoskih obilježja	Status zaštite
1.2.1.	Ruralna cjelina zaselka Škrabalići (stroga zaštita)	E
1.2.2.	Ruralna cjelina zaselka Zabrežje	E
1.2.3.	Ruralna cjelina zaselka Jurkovići	E
2.0.	Povijesne građevine i sklopovi	
2.1.	Sakralne građevine – crkve i kapele	Status zaštite
2.1.1.	Sv. Vlaho – naselje Janjina	E
2.1.2.	Sv. Trojica – naselje Popova Luka	E
2.1.3.	Sv. Stjepan – na groblju u Janjini	E
2.1.4.	Sv. Rok – naselje Drače	E
2.1.5.	Crkva Navještenja (Male Gospe) – naselje Sreser	E
2.1.6.	Gospa od Zdravlja – naselje Osobjava	E
2.1.7.	Sv. Ivan iznad uvale Osobjava	E
2.1.8.	Sv. Martin	E
2.2.	Stambene građevine	Status zaštite
2.2.1.	Kuća Getaldić – Janjina	E
2.2.2.	Kuća Pucić – Janjina	P
2.2.3.	Ljetnikovac Sutvid	P-3336
2.3.	Građevine javne namjene	Status zaštite
2.3.1.	Knežev dvor u Janjini	E

2.4.	Vojne građevine i utvrde	Status zaštite
2.4.1.	Utvrda Stinjiva (Osobjava)	E
2.4.2.	Utvrda Farleta (Sreser)	E

3.0.	Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima	
------	---	--

3.1.	Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima	Status zaštite
4.0.	Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe	

4.1.	Spomenik i obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe	Status zaštite
4.1.1.	Spomenik žrtvama NOB-a	E

4.2.	Groblja i grobne građevine	Status zaštite
4.2.1.	Groblje Sv. Stjepana - Janjina	E
4.2.2.	Groblje Vela Gospa - Sreser	E
4.2.3.	Groblje Gospe od zdravlja - Osobjava	E

4.3.	Prostorna plastika i urbana oprema	Status zaštite
4.3.1.	Križ u Janjini uz cestu D.414	E
4.3.2.	Križ u Janjini na raskrižju za Zabrežje - Gornje selo	E
4.3.3.	Križ pored groblja Sv. Stjepana - Janjina	E
4.3.4.	Križ zapadno pored groblja Sv. Stjepana - Janjina	E
4.3.5.	Poklonac na Kozjem Ždrilu	E

5.0.	Arheološki lokaliteti i zone	
------	------------------------------	--

5.1.	Arheološki lokaliteti	Status zaštite
5.1.1.	Povijesna kamena gomila Stražica (kota 157)	E
5.1.2.	Povijesna kamena gomila Mala Stražica (kota 119)	E
5.1.3.	Povijesna kamena gomila V. Prinos (kota 107)	E
5.1.4.	Grobna kamena gomila Grad nad uvalom Sutvid	E

5.1.5.	Izvidnica na Klačini (kota 303)	E
5.1.6.	Glavica Sv. Jurja (kota 77)	E
5.1.7.	Crkvice Sv. Vida u uvali Sutvid - Drače	E
5.1.8.	Villa rustica – Mirine, Popova Luka	E
5.1.9.	Villa rustica – Rat, Sreser	E
5.1.10.	Villa rustica – Pod starinama, Osobjava	E
5.1.11.	Groblje na Suđurđu s crkvicom sv. Jurja	E
5.2.	Arheološke zone	Status zaštite
5.2.1.	Zona Sv. Martina zapadno od Osobjave (kota 104 nmv.)	E
5.2.2.	Groblje s crkvom Sv. Stjepana – “Dumanjsko”	E
6.0.	Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova	
6.1.	Područja kultiviranog krajobraza	Status zaštite
6.1.1.	Janjinsko polje	E
6.1.3.	Sresersko polje	E
6.2.	Područja prostornih sklopova – kontaktne zone	Status zaštite
6.2.1.	Prostorni sklop zaselka Zabrežje i okolnog prostora	E
6.2.2.	Prostorni sklop kuća zaselka Škrabalići uključivo i crkvu Sv. Trojice i okolnog prostora	E
6.2.3.	Prostorni sklop groblja Sv. Stjepana i okolnog prostora	E
6.2.4.	Prostorni sklop ruševina crkve Sv. Martina i okolnog prostora istočno od naselja Osobjave	E
6.2.5.	Prostorni sklop crkve Sv. Ivan i okolnog prostora iznad uvale Osobjava.	E
6.2.6.	Prostorni sklop ljetnikovca Bjelovučić i okolnog prostora.	E
6.3.	Zaštićene vizure (kulturna baština)	Status zaštite
6.3.1.	Pogled na zaselak Škrabaliće iz naselja Janjina i Janjinskog polja	E
6.3.2.	Pogled na naselje Janjinu sa Kozjeg Ždrila	E

Članak 107.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Određene su:

A/ stroga zaštita:

- a) pojedinačna kulturna dobra visoke vrijednosti kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog neposrednog okoliša. Intervencije su moguće isključivo u obliku rekonstrukcije i adaptacije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije;
- b) isti postupak primjenjuje se i na zaštićene cjeline;
- c) arheološki lokaliteti;
- d) zaštićeni kulturni krajobraz i obala.

B/ umjerena zaštita :

- a) pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti u režimu zaštite koja uvjetuje očuvanje izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenom mogućnošću građevinskih intervencija.
- b) isti se kriteriji režima umjerene zaštite odnose i na zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara, odnosno kulturnih dobara uz poštivanje postojećih ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti prostora.

C/ zaštite sklopa - kao složenog oblika zaštite u sebi sadržava:

- a) zonu stroge zaštite koja obuhvaća kulturno dobro i njegovu neposrednu okolinu (u načelu njegovu česticu(e) i
- b) zonu kontaktnog prostora na koju se proširuju uvjeti uređenja umjerene zaštite.

Na zone preventivne zaštite utvrđene sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03), primjenjuju su uvjeti stroge i umjerene zaštite, sukladno posebnim konzervatorskim uvjetima.

(2) Sklop predstavlja jedinstvenu oblikovnu cjelinu građevine ili građevina naselja i izvornog, ili modificiranog neposrednog okolnog prirodnog prostora (kontaktnog prostora) u kojemu je dotična građevina, ili su građevine naselja tijekom vremena nastale. Smatra se vrlo važnim zaštititi i građevinu (građevine) i prostor u kojemu je ona nastala, ili su one nastale, kao jednu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu, odnosno sklop, u izvornom smislu.

(3) Mjere zaštite kulturno povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema zonama zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, koje se zaštićuju na temelju Zakona. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim zonama ili za pojedine građevine.

(4) Zone zaštite, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na kartografskom prikazu br. 3b: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora –

područja posebnih uvjeta korištenja – kulturna dobra“ u mjerilu 1:25000, dok su na kartografskim prikazima serije 4. u mjerilu 1:5000 prikazani obuhvati zona zaštite kulturnih dobara.

- (5) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (E) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, a za sada ne postoje utvrđene granice zaštite ne propisuju se direktivne mjere zaštite. Prilikom izvođenja građevinskih radova u blizini nalazišta, lokalna tijela uprave zadužena za poslove graditeljstva dužne su upozoriti izvoditelje radova na mogućnost nalaza i pojačani oprez. U slučaju da se kod izvođenja građevinskih radova na bilo kojem lokalitetu (i na onima koji nisu poznati ni evidentirani kao arheološka zona) pojave nalazi, izvoditelj je dužan odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Dubrovniku zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.
- (6) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi – Tablica 4.) granica zaštite i sustav mjera odnosi se i na pripadajuće parcele, a sve prema Rješenju o preventivnoj zaštiti ili registraciji. Za ovim Planom evidentirana kulturna dobra nužno je u postupku ishoda lokacijske ili građevinske dozvole provjeriti trenutni status zaštite.
- (7) Za sva dobra zaštićena na razini Općine Janjina, mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju slijedeće planske mjere:
 - a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
 - b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice (fiskalne povoljnosti, oslobođenje od komunalnih doprinosa i sl.) nužno je poticati obnovu i održavanje vrijednih starih, umjesto izgradnje novih kuća;
 - c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (Z, P) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku iz državnog proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada .
- (8) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.
- (9) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 108.

- (1) Zbrinjavanje krutog otpada u Općini planirano je sukladno odredbama PPDNŽ-a, kojim je utvrđen sustav gospodarenja otpadom te utvrđene lokacije županijskog centra za gospodarenje otpadom, pretovarnih stanica i pogona za obradu građevinskog otpada.
- (2) Planira se saniranje i zatvaranje postojećeg odlagališta otpada u Općini.
- (3) U sklopu GZ "Vardište" planira se, sukladno odredbama PPDNŽ-a, izgradnja i uređenje sabirališta otpada („reciklažnog dvorišta" i „zelenog otoka"), pogona za obradu građevinskog otpada, te pretovarne stanice otpada.
- (4) Mjerama poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. U cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada, poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

Članak 109.

OTPADNE VODE I ZAŠTITA OKOLIŠA

- (1) Postupanje s otpadnim vodama treba biti na najvišoj razini zaštite okoliša obzirom na blizinu Malog Mora i Malostonskog zaljeva.
- (2) U svim područjima gdje se planira izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je sve zgrade (građevine) izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje.
- (3) Detaljni opis gradnje i uređenja sustava zbrinjavanja otpadnih voda u Općini dano je u članku 96. ovih odredbi.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 110.

PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

- (1) Procjenu utjecaja na okoliš studijom utjecaja na okoliš (SUO) potrebno je izrađivati uvijek kad to za pojedine radnje u prostoru zahtijevaju propisi i PPDNŽ kao viši plan.

Članak 111.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

- (1) Zbog prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.
- (2) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
 - a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači. To je osobito važno zbog zaštite Malostonskog zaljeva;
 - b) Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
 - c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)
 - d) Sprječavati korištenje i izgradnju sustava koji proizvode buku i u tome smislu primjenjivati mjere zaštite od buke u skladu s Odredbama za provođenja PPDNŽ.
 - e) Svi planirani turistički kapaciteti moraju biti ili priključeni na sustav odvodnje otpadnih voda ili moraju izgraditi vlastiti sustav odvodnje s biopročistačem koji će otpadne vode pročititi do propisane razine u skladu sa zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.

Članak 112.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevinskih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili može bitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
 - a) na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
 - b) čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.).

- c) uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
- d) sprječavati radnje koje potencijalno mogu izazvati nepovoljan utjecaj na okoliš u skladu sa propisima.

Članak 113.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
 - a) stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
 - b) kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora;
 - c) u svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

Članak 114.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI - POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

- (1) Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju u okviru planova uređenja užih područja te pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana..
- (2) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:
 - a) vatrogasne prilaze građevinama planirati u skladu sa propisima; vatrogasni kolni pristup potrebno je osigurati do svih stambenih i/ili smještajnih jedinica i to barem s jedne strane zgrade;
 - b) u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine; ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
 - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m;
 - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;

- c) skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama;
 - d) prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu;
 - e) za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite; ako za građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, za glavni projekt potrebno je ishoditi suglasnost nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara;
 - f) za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara;
 - g) predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode sukladno Zakonu, za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
- a) na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
 - b) na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara,
 - c) za područja zaštićenih dijelova prirode, te šumska i poljoprivredna područja koja neposredno okružuju naselja, s ciljem da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje požarom, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska.
- (4) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine (H/2).
- (5) Ako između dvije zgrade prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje:
- $$D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$
- gdje je:
- D_{min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
- H₁ visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

H2 visina druge zgrada mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

Ako su zgrade iz ovoga stavka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnog sljemena.

- (6) Međusobni razmak objekata može biti i manji od navedenog u stavku (6) ovog članka pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:
- da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
 - da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.
- (7) U svrhu zaštite od požara međusobna udaljenost između objekata niske stambene izgradnje ne može biti manja od 6,0 m, ali ne manja od visine sljemena krova većeg objekta, ako je ovaj okrenut zabatom prema susjednom objektu.
- (8) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže uzimajući obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- (9) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti ove županije.
- (10) Prilikom gradnje skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa.
- (11) Prilikom planiranja TZ „Palata“, kao i gradnje ostalih zgrada ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je poštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata (NN 100/99).
- (12) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je izvesti vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).
- (13) U slučaju gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

- (14) U slučaju gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL 7/84), a koji se primjenjuje članak 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti (NN 158/03, 79/07).

Članak 115.

ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)

- (1) Priobalni dio Općine koji obuhvaća pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte nalazi se unutar ZOP-a.
- (2) Na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25000 prikazane su:
- a) obalna crta;
 - b) crta 1000,0 m udaljena od obalne crte prema kopnu (čime je određen pojas kopna u širini 1000 m od obalne crte) – granica ZOP-a na kopnu;
 - c) crta 300,0 m udaljena od obalne crte prema moru (čime je određen pojas mora u širini od 300,0 m od obalne crte) – granica ZOP-a na moru.

Ucrtavanje je izvršeno na osnovi digitaliziranih geokodiranih podataka Državne geodetske uprave (topografske karte TK25 i Zaštićeno obalno područje mora).

- (3) Unutar ZOP-a nalaze se građevinsko područje u naselju Drače, dio građevinskog područja u naseljima Sreser, Osobjava i Janjina.
- (4) Građevinsko područje naselja Popova Luka zbog specifičnosti svoje lokacije i orijentiranosti na unutrašnjost općine u potpunosti se tretira kao površine izvan ZOP-a iako se dijelom nalazi unutar istog .
- (5) Na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» izrađenim na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000, ucrtane su granice (b) i (c) iz stavka (2) ovog članka. Na tim kartografskim prikazima ucrtane su i linije 70 m i 100 m udaljene prema kopnu od linije obale kakva je ucrtana na katastarskoj podlozi. Tamo gdje je propisana obvezna izrada UPU-a, potrebno je precizno utvrditi linije 70 i 100 m udaljene prema kopnu od obalne crte.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 116.

- (1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i izgradnje prostora:
- a) prostornim planovima užih područja;
 - b) ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana i uređenja i zaštite zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a) planira se izrada prostornih planova užih područja prikazanih na kartografskom prikazu 3c2: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – pregled planova užih područja“ i kartografskim prikazima serije 4., te sukladno tablici 5.

TABLICA 5. PREGLED PLANIRANIH PROSTORNIH PLANOVA U OPĆINI JANJINA

A	NASELJE	NAZIV UPU-A	OBUH VAT	POVRŠINA OBUH VATA* (HA)
1	OSOBJAVA	UPU „OSOBJAVA“	Dio GPN-a Osobjava u Uvali Osobjava. U obuhvatu UPU-a nalazi se komunalno privezište i dio obale, te je UPU-o potrebno, pored ostalog, (uvjeti izgradnje i uređenja dijela naselja), dati rješenje uređenja ovih površina.	2,7
2	SRESER	DPU „JURKOVIĆI“	Dio GPN-a Sreser zaseoka Jurkovići. Detaljne smjernice dane su u članku 116a. ovih odredbi	0,3
3	SRESER	UPU „BARAČ“	Dio GPN-a Sreser zaseoka Barač.	1,6
4	SRESER	UPU „VARSISŤE“	Dio GPN-a Sreser na lokaciji Varsisťe	0,8
5	SRESER	UPU „SRESER 1“	Zapadni dio GPN-a Sreser.	4,6
6	SRESER	UPU „SRESER 2“	UPU obuhvaća sjeverni dio GPN-a Sreser te dio površine na moru, a detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru potrebno utvrditi UPU-om.	13,1
7	SRESER	UPU „SRESER 3“	UPU obuhvaća dio GPN-a Sreser.	2,9
8	SRESER	UPU „SRESER 4“	UPU obuhvaća dio GPN-a Sreser te dio površine na moru, a detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru potrebno utvrditi UPU-om. U okviru UPU smješten je uređena plaža „Bratkovica“	8,0
9	DRAČE	UPU „DRAČE 1“	UPU obuhvaća sjeverni dio GPN-a Drače te dio površine na moru, a detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru potrebno utvrditi UPU-om.	8,3
10	DRAČE	UPU „DRAČE 2“	UPU obuhvaća jugozapadni dio GPN-a Drače te dio površine na moru, a detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru potrebno utvrditi UPU-om. U okviru UPU smješten je uređena plaža „Bililo“	26,5
11	JANJINA	UPU „JANJINA“	UPU obuhvaća središnji dio GPN-a Janjina.	33,8

B	IZDVOJENI DIO GP (T, I)			
12	GZ "VARDIŠTE"	UPU GZ "VARDIŠTE"	UPU obuhvaća cijelu gospodarsku zonu "Vardište" (I), koja se nalazi izvan ZOP-a. Detaljniji uvjeti planiranja ove zone dani su u člancima 74, 75, 76, 77, 78. ovih odredbi.	3,5
13	TZ "PALATA"	UPU TZ "PALATA"	UPU obuhvaća obuhvat TZ "Palata" (T1). UPU obuhvaća dio površine na moru, a detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru potrebno utvrditi UPU-om. UPU-om je potrebno planirati i razgraničiti uređenu plažu (R3) kao i ostale potrebe površine sportko-rekreacijske namjene, te izgradnju i uređenje privezišta, a sukladno odredbama ovog plana. Detaljniji uvjeti planiranja ove zone dani su u člancima 79, 80, 81, 82, te 84. ovih odredbi.	21,4

DPU – detaljni plan uređenja; UPU – urbanistički plan uređenja

* navedene površine utvrđene su na kartografskom materijalu izrađenom u rasterskom obliku pa su više kvalitativnog (orijentacijskog) karaktera, a precizna površina utvrdit će se prilikom izrade prostornog plana užeg područja

- (3) Obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja (UPU) za neizgrađene dijelove građevinskog područja sukladno propisima. Tamo gdje su ovim Planom u obuhvat UPU-a uključeni, zbog želje za kvalitetnijim uređenjem prostora, i izgrađeni dijelovi građevinskog područja, dakle, ako je obuhvat UPU-a planiran šire od nužnog obuhvata određenog propisima, prije izrade i donošenja UPU-a:
- moguća je gradnja unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja novih građevina te rekonstrukcija i/ili adaptacija i/ili zamjena postojećih pojedinačnih ili više građevina u skladu s odredbama ovog Plana;
 - moguća je gradnja novih i rekonstrukcija postojećih cesta i infrastrukture te obalnih šetnica u skladu s odredbama ovoga Plana u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja, kao i izvan njih u kojem slučaju sukladno propisima i ovom Planu;
- (4) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja kao i u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, potrebno odobrenje može se izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici (ima priključak na infrastrukturu i javnu prometnu površinu sukladno propisima).
- (5) PPDNŽ-om planirana je za dio Općine Janjina izrada PPPPO „Malostonski zaljev i Malo more“. Čija je granica oduhvata prikazana na kartografskom prikazu 3c2: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – pregled planova užih područja“ i kartografskim prikazima serije 4.
- (6) Nužno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalna korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno planske dokumentacije.
- (7) Gradnja građevina veće bruto površine od 900 m² moguća je samo u građevinskim područjima naselja za koje je potrebna izrada UPU-a i na iste se ne primjenjuje odredba iz stavka (3) alineja a) ovoga članka.
- (8) Područja planirana za izradu urbanističkih planova uređenja ucrtana su na grafičkom listu br. 3c2: “Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - pregled planova užih područja ” u mjerilu 1:25000, na grafičkom listu br. br. 4: “Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja” u mjerilu 1:5000.

članak 116a.

DPU „JURKOVIĆI“

- (1) DPU-om „Jurkovići“, približne površine 0,3 ha obvezno je planirati revitalizaciju i adaptaciju postojećeg napuštenog zaselka.
- (2) Revitalizacijom zaselka Jurkovići planira se aktiviranje zapuštene izgrađene strukture kao potencijalne lokacije ruralnog turizma u Općini.
- (3) Za područje obuhvata DPU-a „Jurkovići“ potrebno je izraditi studiju koja bi služila kao programska osnova DPU-a, a u kojoj bi se utvrdili potencijali lokacije te programi i sadržaji adekvatni za smještaj u zatečenoj izgrađenoj strukturi.
- (4) U okviru DPU-a „Jurkovići“ moguće je planirati primarno ugostiteljsko-turističke i njima prateće sadržaje u okviru, ovim Izmjenama i dopunama Plana, planirane mješovite namjene na razini cijelog GPN-a Jurkovići.
- (5) DPU-om „Jurkovići“ moguće je planirati i razgraničiti površine:
 - Ugostiteljsko-turističke namjene
 - Stambene namjene
 - Mješovite namjene
 - Prateće infrastrukturne i otvorene zelene površine u funkciji prethodno navedenih namjena
- (6) DPU-om „Jurkovići“ moguće je planirati osnovne zgrade: stambene namjene, mješovite namjene, ugostiteljsko-turističke namjene, osnovni uvjeti kojih utvrđeni su ovim Izmjenama i dopunama Plana (Čl 79. st 1 al e prva točka). DPU-o je moguće, sukladno zatečenoj situaciji, prilagoditi propisane lokacijske uvjete.
- (7) Revitalizaciju zatečene izgradnje moguće je DPU-om „Jurkovići“ planirati u prvom redu rekonstrukcijom zatečenih zgrada. Eventualnu novu izgradnju moguće je planirati isključivo na slobodnim građevnim česticama na način da se svojim gabaritima (visina, građevinska linija, izgrađenosti i iskorištenost čestice) u potpunosti uklapa u okolnu izgradnju.
- (8) Rekonstrukcija zgrada u okviru DPU-a „Jurkovići“ moguća je isključivo u postojećim gabaritima, uvjeti ovisno o lokaciji. Rekonstrukcija u prvom redu podrazumijeva zadržavanje zatečenog građevnog fonda, a uklanjanje građevina moguće je planirati samo u slučaju nepostojanja alternativnih metoda.
- (9) Smještajni kapaciteti proizlaze iz mogućnosti prostora, a da se bez štete po tradicijska obilježja zadovolje potrebe i propisane standarde.
- (10) Prilikom izrade DPU-a „Jurkovići“ obvezna je suradnja s Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Briše se članak 117.

Članak 118.

SKLONIŠTA

- (1) Za zaštitu i sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati skloništa po opsegu zaštite:
 - a) dopunske zaštite otpornosti 50 kPa;
 - b) osnovne zaštite otpornosti 100 do 300 kPa.
- (2) Sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe u suglasnosti s Ministarstvom unutarnjih poslova i u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.
- (3) Broj sklonišnih mjesta u skloništim se određuje:
 - a) za višestambenu zgradu na 50 m² razvijene građevinske površine osigurati 1 sklonišno mjesto;
 - b) za poslovne, proizvodne i slične zgrade osigurati sklanjanje 2/3 ukupnog broja djelatnika, a za rad u smjenama dimenzionirati prema broju djelatnika u najvećoj smjeni;
 - c) za javna skloništa prema procijenjenom broju stanovnika koji se mogu zateći na javnom mjestu.
- (4) Treba imati na umu minimalni (racionalni) kapacitet skloništa osnovne namjene, iz čega proizlazi da svaka zgrada ili zgrada navedena u stavku (3) ne mora nužno imati sklonište osnovne zaštite ako nema dovoljan broj ljudi za sklanjanje. U ovom slučaju, sklonište osnovne zaštite propisane minimalne veličine treba planski osigurati na propisanoj udaljenosti (radijusu) sukladno zakonskoj regulativi i dodatnim odredbama planova niže razine (UPU, DPU).
- (5) Temeljem statističkih podataka (Popis 2001.) na području Općine živi 593 stanovnika, te sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 02/91) ne postoji obveza izgradnje skloništa i drugih objekata za zaštitu stanovništva, međutim ako se utvrdi potreba gradnje skloništa ona moraju zadovoljiti uvjete navedene u ovom članku.

Članak 119.

ZAŠTITNE SIGURNOSNE ZONE

- (1) U Općini se za vojni kompleks „Rota“, koji se nalazi na granici između Općine Orebić i Janjina na visini 681,0 m n.v. planiraju zaštitne sigurnosne zone posebne namjene, a to su:
 - a) zona zabranjene gradnje – 700,0 m od osi vojnog objekta, u okviru koje je zabranjena bilo kakova gradnja osim objekata za potrebe obrane;
 - b) zona zabranjene gradnje – 1500,0 m od osi vojnog objekta, u okviru koje je (također) zabranjena bilo kakova gradnja osim objekata za potrebe obrane;

- c) zona ograničene gradnje – 3000,0 m od osi vojnog objekta, ova zona zahvaća građevinsko područje naselja Osobjava. Obzirom na visinsku razliku u okviru građevinskog područja naselja Osobjava:
- dozvoljena izgradnja naselja Osobjava u okviru planiranog građevinskog područja naselja. Visinske kote planiranog građevinskog područja naselja Osobjava kreću se između 1,0 m.n.v. do 100,0 m.n.v.
 - sadržaji izvan onih koji se uobičajeno izgrađuju u okviru naselja ne mogu se planirati niti u naselju niti izvan njega.
- d) zona kontrolirane gradnje – 5000,0 m od osi vojnog objekta. Za izgradnju u okviru ove zone za krupne objekte, koji mogu biti „unosan cilj“ potrebno je ishoditi suglasnost MORH-a. sve od alineje a) do alineje d) ovoga članka sukladno propisima.
- (2) Granice zona unutar kojih se provode odredbe iz stavaka (1), ovoga članka, ucrtane su na grafičkom listu br. 3c1: "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - - uvjeti, ograničenja i posebne mjere " u mjerilu 1:25000.

Briše se poglavlje „9.3. REKONSTRUKCIJA ZGRADA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ“ i članci 120. i 121.