

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

OBUHVAT PLANA

(1) *Prostorni plan uređenja Općine Orebić* (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je za područje Općine Orebić (u daljnjem tekstu Općina) i primjenjivat će se na njenom teritoriju. Danom stupanja na snagu ovoga Plana na njenom teritoriju prestaju se primjenjivati svi tekstualni i grafički dijelovi PPUO Orebić (Službeni glasnik općine Orebić broj 08/02)

(2) Priobalni dio Općine u pojasu od 1000,0 m od obalne crte nalazi se unutar *Zaštićenog obalnog područja mora* (u daljnjem tekstu ZOP) te sa na tom području primjenjuje *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora* (NN 128/04) (u daljnjem tekstu: *Uredba o ZOP-u*). Odredbe ovog Plana usklađene su s *Uredbom o ZOP-u*, kao i s *Usklađenjem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije s Uredbom* (u daljnjem tekstu *Usklađenje PPDNŽ*) te *Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije* (u daljnjem tekstu *ID PPDNŽ*)

(3) 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.

Članak 2.

(1) Plan obuhvaća područje Općine kopnene površine 131,12 km² te se primjenjuje unutar zakonski utvrđenih granica Općine. Uključuje trinaest katastarskih općina, a četrnaest naselja:

1.	Donja Banda,
2.	Kućište;
3.	Kuna;
4.	Lovište;
5.	Nakovana;
6.	Orebić (općinsko središte);
7.	Oskorušno;
8.	Pijavičino;
9.	Podgorje;
10.	Podobuće;
11.	Potomje;
12.	Stankovići;
13.	Trstenik;
14.	Viganj,

Članak 3.
SADRŽAJ PLANA

(1) Plan je prikazan elaboratu, koji se sastoji od:

1. tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom

«PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OREBIĆ – Knjiga I: TEKSTUALNI DIO PLANA»

koja sadržava:

- I. **OBRAZLOŽENJE**
- II. **ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA**

2. grafičkog dijela u knjizi pod naslovom

«PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OREBIĆ – Knjiga II: KARTOGRAFSKI PRIKAZI»

koja sadržava kartograme:

0. „*Položaj Općine Orebić u Dubrovačko-neretvanskoj županiji*“
- 1. Korištenje i namjena površina**
 1. „*Korištenje i namjena površina*“ 1:25000
- 2. Infrastrukturni sustavi**
 - 2a „*Infrastrukturni sustavi - promet - cestovni, pomorski i zračni*“ 1:25000
 - 2b „*Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije*“ 1:25000
 - 2c „*Infrastrukturni sustavi – elektroenergetika*“ 1:25000
 - 2d „*Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav – vodoopskrba*“ 1:25000
 - 2e „*Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda, vodno gospodarstvo, obrada, skladištenje i odlaganje otpada*“ 1:25000
- 3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora**
 - 3a „*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – prirodno nasljeđe*“ 1:25000
 - 3b „*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - kulturna dobra*“ 1:25000
 - 3c „*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - uvjeti, ograničenja i posebne mjere*“ 1:25000
 - 3d „*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - pregled planova užih područja*“ 1:25000
- 4. Građevna područja: sekcije 4-1 do 4-21**
 - List 4: „*Pregledna karta: - građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ 1:10000
 - List 4-1 do 4-21: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja – sekcije*“ 1: 5000

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

Članak 4.

TEMELJNA NAČELA, CILJ PLANIRANJA

- (1) Načela određivanja namjene površina na području Općine, koja nadalje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora (područja) Općine su:
- načela održivog razvoja, odnosno racionalnog planiranja korištenja i namjene prostora;
 - načela zaštite kulturnih dobara i prirodnog naslijeđa;
 - načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora uz primjenu pravila prostorno-planerske i urbanističke struke;
 - načelo prikladnosti prostora za mješovite, odnosno isključive planirane namjene.

Članak 5.

- (1) Primarni opći cilj Plana je propisati, omogućiti i potaknuti:
- 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;
 - zaštitu i neophodnu sanaciju različitih oblika vrijednih krajobraza (prirodnih i antropogenih) te nepokretnih kulturnih dobara;
 - gospodarski razvoj zasnovan na turizmu i povezanim uslužnim djelatnostima, poljodjelstvu i ribarstvu, te prerađivačkim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) s čistim tehnologijama;
 - uz sve lokalne potrebe, osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.

Članak 6.

TEMELJNI KRITERIJ PLANIRANJA

- (1) Utvrđivanje namjene površina polazi od:
- vrijednosti pojedinih područja (prirodnih i kulturno-povijesni);
 - zatečenog stanja korištenja prostora;
 - prostorno-funkcionalnih cjelina naselja i izdvojenih dijelova naselja.
- (2) Planirano korištenje i namjena površina temelji se na posebnostima pojedinih područja Općine (prostorno-funkcionalnih cjelina), a to su:
- zaštićeno obalno područja (dalje ZOP) Općine;
 - kopneno zaleđe Općine izvan ZOP-a.
- (3) Uvjeti pri određivanju namjene površina u prostoru Općine:
- u ZOP-u slijede uvjete propisane propisima;
 - 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 Dingača, Postupa i Župskog polja 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.

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

(1) Područje Općine ovim je Planom, prema korištenju i namjeni površina, razgraničeno za razvoj i uređenje na slijedeći način:

I. Unutar građevinskih područja

a) površine naselja

građevinska područja naselja:

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

naselje Orebić

unutar kojega su razgraničene površine za:
mješovitu namjenu;

i

isključive namjene:

poslovnu, javnu i društvenu namjenu: „*Centar Orebić-istok*“;

gospodarsku–ugostiteljsko-turističku namjenu: *TL Orebić 1, TL Glavna plaža*;

športsko-rekreacijsku namjenu: *uređene plaže Trstenica*;

prometnu namjenu: parkiralište „*Geta*“ (rezervirana površina u okviru GPN Orebić);

naselje Stankovići

unutar kojega su razgraničene površine za:
mješovitu namjenu;

i

isključive namjene:

gospodarsku–ugostiteljsko-turističku namjenu: *TL Mokaló*;

naselje Donja Banda

unutar kojega su razgraničene površine za:
mješovitu namjenu;

i

isključivu namjenu:

gospodarsku–ugostiteljsko-turističku: *TL Vila Antonio*;

gospodarsku-ugostiteljsko-turističku: *TL Postup*.

naselje Trstenik

unutar kojega su razgraničene površine za:
mješovitu namjenu;

i

isključivu namjenu:

luka nautičkog turizma: *LNT „Trstenik“*;

športsko-rekreacijsku namjenu – športsko igralište (R5) „*Trstenik*“;

naselje Oskorušno:

unutar kojih su razgraničene površine za:
mješovitu namjenu;

i

isključivu namjenu:

športsko-rekreacijsku namjenu – športsko igralište (R5):

„*Oskorušno*“.

naselja Kuna:

unutar kojih su razgraničene površine za:
mješovitu namjenu;

i

isključivu namjenu:

športsko-rekreacijsku namjenu – športsko igralište (R5) „*Kuna*“.

naselja Nakovana, Kućište, Podobuće, Pijavičino, Podgorje, Potomje, Lovište, Viganj:

unutar kojih su razgraničene površine za:
isključivo mješovitu namjenu;

b) površine izvan naselja za izdvojene namjene

izdvojena građevinska područja (izvan naselja)

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

- gospodarsku - ugostiteljsko-turističku namjenu **(T)**
- gospodarsku namjenu – poslovnu **(K)**
- gospodarsku namjenu – proizvodnu **(I)**
- športsko-rekreacijsku namjenu **(R)**
- športsko-rekreacijsku namjenu – *lukae nautičkog turizma* **(LNT)**
- građevinska područja za groblja: **(G)**
- Rp. „Sv. Ilija“ i vojno postrojenje „Rota“ **(N)**

II. Izvan građevinskih područja za:

c/ poljoprivredne i šumske površine i to za:

- šumske površine isključivo osnovne namjene: **(Š)**
- poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene: **(P)**
 - vrijedno obradivo tlo
 - ostala obradiva tla
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište **(PŠ)**
(s pojedinačnim gospodarskim objektima u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti te pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu);

d/ površine infrastrukturnih sustava:

(IS)

- površine predviđene za infrastrukturne koridore:

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

e/ površine mora u okviru pomorskog dobra:

- površine za prometne djelatnosti – lučke površine
- (luke otvorene za javni promet)
- ostale površine u okviru pomorskog dobra – (plaže)
- površine za gospodarstvo – marikulturu izvan kopnene površine

(H2)

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.

ISKLJUČIVA I MJEŠOVITA NAMJENA

(1) **Isključivu namjenu** ima površina čije je korištenje podređeno jednoj (osnovnoj) namjeni. Na površini isključive namjene mogu se planovima uređenja užeg područja planirati 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 namjene;
- 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) **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, a postojeće (zakonito izgrađene) građevine čija je namjena suprotna planiranoj ovim Planom, moraju se uklopiti u urbanističko rješenje u skladu s člankom 120. ovih Odredbi.

(5) 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.

(6) Na površinama isključive namjene razgraničenim u okviru građevinskog područja naselja, kao i na površinama isključive namjene u okviru građevinskih područja drugih namjena (izvan naselja), nisu ovim Planom, a nije moguće niti planom uređenja užeg područja, planirati površine stambene namjene. Postojeće (zakonito izgrađene) građevine moraju se uklopiti u urbanističko rješenje u skladu s člankom 120. ovih Odredbi.

(7) 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) Građevinska područja utvrđena Planom su dijelovi područja Općine predviđeni za izgradnju i uređenje u skladu s planiranom namjenom. Razgraničena su na:

- a) izgrađeni dio građevinskog područja (utvrđen tijekom izrade Plana) i
- b) neizgrađeni dio građevinskog područja (koji je u funkciji daljnjeg razvoja planirane namjene).

(2) U izgrađeni dio nakon utvrđivanja odnosa izgrađeno/neizgrađeno uključuju se sve neizgrađene površine GPN-a manje od 5000 m² sukladno propisima. Na kartografskom prikazima serije 4.: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mj. 1:5000 označeni su izgrađeni dijelovi GPN-a na koje se primjenjuju odredbe za provođenje kao u neizgrađenom dijelu GPN-a.

(3) U načelu, granice građevinskih područja utvrđene su granicama katastarskih čestica (gdje je to bilo moguće). Prikazane su 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.

(3) Na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*», iznimno su označene «vrijedne zelene i/ili dijelom izgrađene površine unutar građevinskih područja». U odnosu na ostale odredbe Plana, za zahvate, ili građenje unutar tih površina daju se dodatna ograničenja, koja moraju biti poštovana pri izradi planiranih urbanističkih planova uređenja, koji obuhvaćaju te površine. Ograničenja su:

- a) za površine označene Z1 – izgrađenost 0%
- b) za površine označene Z2 – izgrađenost do 3%-15%

te mogućnost uređenja negradivog dijela isključivo kao hortikulturno (parkovno) uređene javne ili polu-javne površine (u smislu režima korištenja).

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 13.

GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

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

- a) Državna cesta D 414 (Jadranska magistrala - trajektno pristanište za otok Korčulu);
- b) Zaobilaznica Kapetana i naselja Orebić;
- c) Putnička luka otvorena za javni promet – Perna (planirana);
- d) Most Sv. Ivan – Kneža (otok Korčula);
- e) Spojni koridor i cesta za otok Korčulu: Ž 6215 (Viganj) – Sv. Ivan;
- f) Državna cesta D 415 (od D 414 Kriva Dolina u Općini Orebić - granica Općine Trpanj);
- g) Magistralni vodovod NPKL (Neretva-poluotok Pelješac-otok Mljet i Korčula-Lastovo);
- h) Objekti za potrebe obrane: Rp „Sv. Ilija“ i vojni kompleks „Rota“ .

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

- a) Županijska cesta Orebić-Lovište;

Planirane županijske ceste
- b) Pijavičino - Kuna Pelješka - Oskorušno (od D 414 Pijavičino do D 415 kod Krive Doline);
- c) D 414 kod zaselka Stanković-preko Vlačice-granica Općine Trpanj);
- d) Dalekovod (110 kV);
- e) luka nautičkog turizma – županijskog značaja (do 200 vezova) u Lovištu;
- f) luka nautičkog turizma – županijskog značaja (do 200 vezova) uz TZ „Komodor“
- g) luka nautičkog turizma – županijskog značaja (do 200 vezova) u Trsteniku;

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:

naselja Donja Banda,
naselja Kućište;
naselja Kuna;
naselja Lovište;
naselja Nakovana;
naselja Orebić;
naselja Oskorušno;
naselja Pijavičino;
naselja Podgorje;
naselja Podobuće;
naselja Potomje;
naselja Stankovići;
naselja Trstenik;
naselja Viganj, .

s izdvojenim dijelovima.

(2) Ovim Planom razgraničene su površine **mješovite namjene** unutar građevinskih područja naselja, a koje se detaljnije mogu rasšlanjivati i planovima uređenja užih područja.

(3) Ovim Planom razgraničene su površine i **isključive namjene** unutar građevinskih područja naselja:

- a) *ugostiteljsko-turističku namjenu „T3“* : TL „Mokalo“ (T3) u okviru izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Stankovići u naravi postojeći kampovi (posebni uvjeti poglavlje:3.2.);
- b) *ugostiteljsko-turističku namjenu „T1“* : TL „Orebić 1“ (T1) hoteli u okviru naselja Orebić (posebni uvjeti poglavlje:3.2.)
- c) *ugostiteljsko-turističku namjenu „T3“* : TL „Glavna plaža“ (T3) u okviru izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Orebić u naravi postojeći kamp (posebni uvjeti poglavlje:3.2.);
- d) *ugostiteljsko-turističku namjenu „T2“* : TL „Vila Antonio“ (T2) hoteli u okviru naselja Donja Banda (posebni uvjeti poglavlje:3.2.)
- e) *ugostiteljsko-turističku namjenu „T2“* : TL „Postup 1“ (T2) turističko naselje u okviru naselja Donja Banda (posebni uvjeti poglavlje:3.2.)
- f) *športsko-rekreacijsku namjenu*: uređena plaža (R6). Površina namijenjena uređenoj plaži planirana je u naselju Orebić uređena plaža „Trstenica“ (posebni uvjeti poglavlje 3.3. članak 83.).

- g) *športsko-rekreacijsku namjenu*: športska igrališta (R5) „Oskorušno“, „Kuna“, „Trstenik“. (posebni uvjeti poglavlje 3.3. članak 82.).
- h) *poslovnu, javnu i društvenu namjenu* „Centar Orebić – istok“.
- i) *prometnu namjenu*: površina za parkiralište „Geta“ uz ulicu Bana Jelačića u Orebiću;
- j) *ugostiteljsko-turističku namjenu* LNT „Trstenik“ u naselju Trstenik.

(4) Kao dijelovi površine naselja, područja iz stavka (3) ovoga članka, 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 uklonjen 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 – **kg**, 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 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) ili stručnom podlogom.

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 građevinskom području naselja – osnovna zgrada se može graditi:
 - a) odmaknuto od bočnih međa – tj. kao **samostojeća zgrada**;
 - b) na jednoj bočnoj međi – tj. kao **poluugrađena zgrada** tako da sa susjednom zgradom na toj međi čini sklop dvojne zgrade ili završetak niza zgrada;
 - c) na obje bočne međe (kao *interpolacija* tj. *ugradnja* u postojeću izgradnju ili dio planiranog *niza*) – tj. kao **ugrađena zgrada**.
- (2) Udaljenost samostojeće zgrade od bočnih međa, odnosno slobodnog pročelja poluugrađene zgrade od bočne međe ne smije biti manja od 3,0 m. Iznimno, ako se u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja zgrada planira odmaknuto od bočnih međa manje od 3,0 m tada odmak može biti manji samo uz suglasnosti susjeda, ali ne manji od 1,0 m i bez otvora. Ako bi trebao biti manji tada se zgrada treba graditi kao poluugrađena (ili ugrađena) zgrada.
- (3) 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.
- (4) Ako dvije susjedne građevne parcele nemaju elemente za izgradnju samostojeće zgrade (veličinu građevinske čestice), tada se na svakoj može graditi dvojna zgrada i bez suglasnosti susjeda.
- (5) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

- (6) 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).
- (7) Iznimno, zgrada se može graditi na bočnoj međi i bez suglasnosti susjeda:
- u slučaju kad je riječ o izgradnji zamjenske, ili rekonstrukciji postojeće zgrade na međi u istom gabaritu;
 - 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;
 - u slučaju prigradnje duž međe postojeće zgrade na međi (ne preko 2/3 dužine postojeće zgrade);

Članak 19.

IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE ČESTICE

- (1) U smislu ovih Odredbi, **izgrađenost** građevinske čestice je udjel ukupne površine zemljišta pod građevinama (osnovnom, pomoćnom i gospodarskom zgradom te ostalim pomoćnim građevinama) u površini te građevinske čestice, izražena bilo kao postotni udjel (postotak izgrađenosti – IZGR) ili kao **koeficijent izgrađenosti - kig**.
- (2) Ovim odredbama propisana najveća izgrađenost daje najveću dozvoljenu **osnovnu površinu za gradnju** na određenoj čestici. Ako su konstruktivno odvojeni od osnovne, pomoćne i/ili gospodarske zgrade, na građevinskoj čestici zgrade stambene, mješovite, poslovne ili društvene (javne) namjene, u proračun izgrađenosti se, pri provjeri koeficijenta izgrađenosti (**kig**) i iskorištenosti (**kis**) propisanih ovim Planom, ne uračunavaju:
- pješačke i kolne staze i pristupi te otvorena (nenatkrivena) parkirališta, stube i terase (platoi), dječja igrališta, sportski tereni bez tribina, a koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo, te ostala parterna uređenja;
 - pergole (brajde, odrine), ognjišta i slično sukladno propisima;
 - cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,0 m od najniže točke okolnog konačno uređenog (zaravnatog) terena.
- (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**) građevinskih čestica te gustoća izgrađenosti (**Gig**) sukladno pojedinom ambijentu.
- (4) U područjima koja su ovim Planom određena kao *umjerena zaštita*, a ucrтана su na kartografskim listovima serije 4.: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mj. 1:5000 može se utvrditi do 75% veći koeficijenti izgrađenosti (**kig**) i koeficijenti iskorištenosti (**kis**) građevinskih čestica u odnosu na onaj planiran tablicom 1.
- (5) U okviru planiranog detaljnog plana uređenja (DPU) u naselju Orebić, koji je ucrтан na kartografskom prikazu 4-6: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mj. 1:5000 može se utvrditi do 100% veći koeficijenti izgrađenosti (**kig**) i koeficijenti iskorištenosti (**kis**) građevinskih čestica u odnosu na onaj planiran tablicom 1.

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:

- a) najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (E_{max}) i
- b) 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 konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje zgrade (dalje u tekstu: *zaravnati teren uz zgradu*) do:

- a) kod zgrada s kosim krovom i nadozidom - gornje kote nadozida potkrovnne etaže, odnosno kote presjecišta unutarnjih ploha nadozida i kose stropne ploče,
- b) 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 zgradu do najviše kote krovnog vijenca (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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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:

- a) 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 kota 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 $18,5^\circ$; dalje: <1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:

- a) podrum koji se označava skraćeno s " P_0 ";
- 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 „Pk“ koje može biti:
 - nestambeno koje se označava skraćeno s «Pkn» 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) suteran koji se označava skraćeno sa "S",
- te dalje kao na ravnom terenu (prizemlje „P“ itd.)

Članak 21. PODRUM (P₀)

(1) Podrumom se smatra potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja (P), odnosno suterana (S), kao i dio građevine (etaža) čija je gornja kota 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.

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.

(2) Zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu, osim u posebnom slučaju zgrada mješovite i poslovne namjene (poglavlje 2.2.3. *Zgrade mješovite i poslovne namjene*, članak 51., stavak 7.).

Članak 22. SUTERAN (S)

(1) Suteran je etaža zgrade **na strmom terenu (> 1:3)** za koju vrijedi:

- a) pročelna strana etaže suterana (S), orijentirana prema nižoj strani terena, otvorena je, a gornja kota konstrukcije poda te etaže je za najviše 0,5 m viša od uređenog terena ispred tog pročelja;
- b) gornja kota *stropne* konstrukcije suterana (S) na nasuprotnom pročelju orijentiranom prema višoj strani terena, mjereno do najniže kote uređenog terena uz to pročelje, **ne prelazi visinu od 1,0 m**;
- c) konačno uređeni teren oko zgrade nije od bočnih strana zgrade udaljen (odvojen) *škarpom*.

(2) Iznimno, suteran je i etaža zgrade **na terenu manjeg nagiba (<1:3) za stambene zgrade do S+P+1** za koji vrijedi:

- a) gornja kota *podne* konstrukcije suterana (S), pročelja orijentiranog prema nižoj strani terena, više je od 1,0 m spuštena ispod najniže kote zaravnatog i uređenog terena oko zgrade u kojem slučaju se primjenjuje stavak 4. članka 20. ovih odredaba;
- b) gornja kota *stropne* konstrukcije suterana (S) na nasuprotnom pročelju orijentiranom prema višoj strani terena, mjereno do najniže kote uređenog terena uz to pročelje, **ne prelazi visinu od 2,0 m**;
- c) konačno uređeni teren oko zgrade nije od bočnih strana zgrade udaljen (odvojen) *škarpom*.

U slučaju druge namjene od stambene, može se planirati temeljem pobliže analize i uvjeta utvrđenih urbanističkim planom uređenja (UPU).

(3) Prizemlje iznad suterana označava se kao „P“. Eventualni podrum (P₀) ispod etaže suterana mora biti potpuno ukopana etaža i time ne utječe na visinu zgrade.

Članak 23. POTKROVLJE (P_{kn}, P_{ks}) I VISINA NADOZIDA

(1) *Potkrovljem* se smatra unutrašnji prostor (etaža) zgrade s kosim ili zaobljenim krovom koji se nalazi neposredno između krovne konstrukcije i stropne ploče najvišeg kata građevine.

(2) **Nestambeno potkrovlje** (tavan, šufit; «Pkn») ne smatra se «korisnom», već «konstruktivnom etažom», tj. "bez namjene" te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ovim Planom propisanim najvećim dozvoljenim brojem etaža (ali se može planirati za stanovanje). Nestambeno potkrovlje može imati samo otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe. Odstupanja od navedenog mogu nastati isključivo kod postojećih zakonito izgrađenih starih stambenih zgrada i njihovih adaptacija i rekonstrukcija u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a pobliže određenje uvjeta mora biti utvrđeno urbanističkim planom uređenja (UPU-om).

(3) **Stambeno potkrovlje** može imati nadozid od „0,0 m“ do najveće dozvoljene visine od 1,0 m. Iskazuje se u broju etaža zgrade kao "Pks" te provjerava u odnosu na ovim Planom propisani najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (Emax).

(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 1,0 m (odnosno 2,0 m u slučaju jednostrešnog krova), smatra se «punim katom» te kao kat 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): (0,5+3,0)	3,5 m
b) za prizemnu zgradu s podrumom (P_0+P): (1,0+3,0)	4,0 m
c) za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem ($P+Pks$): (0,5+3,0+1,0)	4,5 m
d) za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem ($P_0+P+Pks$): (1,0+3,0+1,0)	5,0 m
e) za katnu zgradu (P+1): (0,5+3,0+3,0)	6,5 m
f) za katnu zgradu s podrumom (P_0+P+1): (1,0+3,0+3,0)	7,0 m
g) za katnu zgradu sa stambenim potkrovljem ($P+1+Pks$): 0,5+3,0+3,0+1,0)	7,5 m
h) za katnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem ($P_0+P+1+Pks$): (1,0+3,0+3,0+1,0)	8,0 m
i) za dvokatnu zgradu (P+2): (0,5+3,0+6,0)	9,5 m
j) za dvokatnu zgradu s podrumom (P_0+P+2): (1,0+3,0+6,0)	10,0 m
k) za dvokatnu zgradu sa stambenim potkrovljem ($P+2+Pks$): (0,5+3,0+6,0+1,0)	10,5 m
l) za dvokatnu zgradu sa podrumom i stambenim potkrovljem ($P_0+P+2+Pks$): (1,0+3,0+6,0+1,0)	11,0 m
m) za visokoprizemnicu kao poseban slučaj na terenu nagiba <1:3 ($S+P+1$), (zbroj):	8,0 m

II na strmim terenima nagiba >1:3 (sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je max +0.5m)

n) za suteran s prizemljem ($S+P$), (zbroj):	6,0 m
o) za suteran s prizemljem i stambenim potkrovljem ($S+P+Pks$), (zbroj):	7,0 m
p) za suteran s prizemljem i katom kao poseban slučaj na terenu nagiba >1:3 ($S+P+1$), (zbroj);	8,0 m
q) za za suteran s prizemljem i katom ($S+P+1$) (0,5+3,0+3,0+3,0) (za <i>izmaknute</i> etaže)	9,5 m

Alineja q) 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 q) 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. Kota poda suterena (S) sukladna je članku 22. ovih odredaba za provođenje. 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) Urbanističkim planom uređenja (UPU), umjesto stambenog potkrovlja (Pks) dozvoljenog ovim Planom, može se dozvoliti potkrovnna etaža (tzv. nadgrađe) oblikovana ravnim krovom, krovom blagog nagiba do 10° , ili mješovitim krovom, uz slijedeće uvjete:

- a) najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom ostaje isti;
- b) najveća dozvoljena visina vijenca (mjerena do vijenca «nadgrađa») povećava se za 1,0 m u odnosu na najveću dozvoljenu visinu vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem, ali je ona ujedno i *najveća dozvoljena ukupna visina zgrade*;
- c) ukupna površina zatvorenog i/ili natkrivenog dijela potkrovnne etaže može iznositi do 55% površine karakteristične etaže (kata ispod), pri čemu zatvoreni dio mora biti povučen najmanje 1,5 m u odnosu na uzdužna i bočna pročelja zgrade;
- d) pod prizemlja može biti najviše 0.5 m iznad najniže kote zaravnatog terena oko zgrade;
- e) visina pročelja do gornje kote ograde terase «nadgrađa» takve zgrade u konačnici mora biti najmanje 0.5 m niža od najveće dozvoljene visine vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem.

(4) 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. Detaljnije uvjete treba propisati UPU-om.

(5) 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 P_0+S+P .

(6) 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 skladu s podrobnijim uvjetima ovog Plana za pojedine namjene, površine i područja.

(7) 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 (P_0) (*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 gustoćom naseljenosti u građevinskom području naselja mješovite namjene od 40 do 60 stanovnika/ha (tj. 250 - 167 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) Na uređenje naselja sukladno propisima utječe njihov položaj u okviru prostora Općine:
- a) na naselja koja su u cijelosti u okviru ZOP-a, a to su redom naselja:
 - Lovište, Viganj, Kučište, Orebić, Podgorje, Stankovići, Podobuće, Potomje i Trstenik, primjenjuju se uz odredbe ovoga Plana i *odredbe o ZOP-u Zakona o prostornom uređenju i gradnji*.
 - b) na naselja koja su u cijelosti izvan ZOP-a primjenjuju se samo odredbe ovoga Plana, a to je samo jedno naselje:
 - Nakovana,
 - c) na naselja koja su dijelom u ZOP-u, a dijelom izvan ZOP-a, primjenjuju se na dio u ZOP *odredbe o ZOP-u Zakona o prostornom uređenju i gradnji*, a na dio izvan ZOP-a (veći dijelovi naselja) samo odredbe ovoga Plana. To su naselja:
 - Donja Banda (dio u ZOP-u – izdvojeni dio Postup), Kuna (dio u ZOP-u – izdvojeni dio Crkvice), Oskorušno (dio u ZOP-u – izdvojeni dio Uvala V. Prapatna), Pijavičino (dio u ZOP-u izdvojeni dijelovi Konštar i Zaškoj)

Na sva naselja kao cjelinu primjenjuju se odredbe PPDNŽ.

(3) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, građevinske čestice prostornim planovima užih područja (UPU) 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.

(4) Planiraju se posebni uvjeti za uređenje dijela naselja Orebić zaštićenog kao zona „**B**“ i zona „**C**“ (članak 107 ovog Plana) određen ulicama Geta i Kaštil na njihovom potezu od trga Mimbeli do ulice Bana Jelačića. Posebne uvjete odredit će u suglasju s Konzervatorskim odjelom, Dubrovnik prostorni plan užeg područja (UPU nakon čega će se izraditi DPU, ako to bude potrebno). U okviru obuhvata mogu se planirati veće vrijednosti koeficijenta izgrađenosti **kig** i koeficijenta iskorištenosti **kis**. Područje je određeno na kartografskom prikazu listu br. 4: „*Građevna područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mjerilu 1:5000.

(5) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze (posebno šetnice uz more), urbanističkim planom uređenja treba uređivati kao dijelove (elemente) osmišljene mreže javnih površina naselja. Za ovu svrhu ovim su Planom već djelomično osigurane površine označene kao „Z1“, „Z2“, kojima se na manje površine dijele velike kompaktne površine građevinskih područja. Pri takvim zahvatima treba maksimalno koristiti značajke terena te urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju. Na takav način planiraju se urediti šetnice priobalnih naselja Pelješke rivijere, naselja Orebić, Kučište, Viganj, Lovište i Trstenik, a što će se detaljnije razraditi izradom urbanističkih planova uređenja (UPU) tih naselja.

(6) Osobitu pažnju treba posvetiti uređenju obale i plaža u naselju Orebić. Treba obnoviti i produljiti u more „*pera*“, koja su se vremenom „*potrošila*“, a bila su tijekom ne vremena u funkciji stabilizacije žala plaža. To će omogućiti da se materijal, kojim treba „*dohraniti*“ ogoljele plaže, zadrži i formira u oblutke. Na takav način treba obnoviti ovim Planom planiranu *uređenu plažu* „Trstenica“, ali i potencijalne plaže duž obale naselja Orebić, sve do početka TZ „HTP Orebić“ na zapadnom dijelu naselja. Na kojim lokacijama, kojim potezima i u kojoj mjeri, na ova pitanja treba odgovoriti UPU.

Članak 26.

OBLIKOVANJE ZGRADA U ZONAMA STROGE I UMJERENE ZAŠTITE

(1) U zonama ovim Planom određene stroge i umjerene zaštite (sukladno članku 107. ovih odredaba), 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) 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, konzolice, 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 kanalica 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 stroge i umjerene zaštite te u kontaktnoj zoni, krovišta zgrada trebaju biti kosa: dvostrešna i četverostrešna, nagiba 30-35°. Sljeme krovišta mora se postaviti po dužoj strani zgrade, a na nagnutom terenu mora se postaviti paralelno sa 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. Ako nisu u suprotnosti s posebnim konzervatorskim uvjetima u zoni stroge ili umjerene zaštite, te u ostalim dijelovima građevinskih područja naselja, iznimke od pravila navedenih u ovom stavku, moguće su:

- a) u slučajevima održavanja, adaptacija i rekonstrukcija starih (zakonito izgrađenih) krovišta zgrada, kada se mogu zadržati zatečeni nagibi i tipovi krovišta ako su drugačiji od ovdje navedenih,
- b) u slučajevima gradnje pomoćnih i gospodarskih zgrada, kada je moguće primijeniti ravni krov ili krovove blagog nagiba, odnosno jednostrešni krov nagiba 18-25° te
- c) u slučajevima reguliranim stavkom 4. ovog članka.

(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, ili/i odredbama ovoga Plana, ili odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU). Općenito, oblikovanje stambenog potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se sljedećih 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.

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 Dubrovniku 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 u skladu s detaljnijim analizama i rješenjima koja se utvrde UPU-om.

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 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) Kioskom se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m², bez čvrste veze s podlogom na koju se postavlja, koji se može u cijelosti 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 I JAVNA PARKIRALIŠTA

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski 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 priobalnih naselja Pelješke rivijere: Orebić, Kućište, Viganj, Lovište i Trstenik) obvezno je:
- izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih;
 - osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata;
 - u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.
- (3) U okviru građevinskog područja naselja Orebić planirana je jedna površina parkirališta kao *isključiva namjena* (na vrhu ulice geta i Kaštil uz ulicu Bana Jelačića)

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. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih zgrada, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti. UPU-om naselja tada je potrebno utvrditi površine javnih parkirališta (bilo kao zasebne površine bilo 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 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 SMJEŠTAJ SEPTIČKE JAME

(1) Ukoliko nije izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda, odvodnja otpadnih voda vrši se izgradnjom septičkih jama (i njihovim redovitim pražnjenjem) odnosno putem vlastitog uređaja za pročišćavanje. Septička 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. Udaljenost septičke jame od granica građevinske čestice ne smije biti manja od 4,0 m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se mogu graditi i na udaljenosti od 2,0 m od susjedne čestice, a moguće je i manje uz suglasnost susjeda.

(2) U zaštićenom obalnom području mora (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 stavka (2) članka 109.

(3) Zatečene zakonito izgrađene čestice koriste zatečeni sustav odvodnje putem septičkih jama. Izgradnjom javnog sustava odvodnje i ove se čestice moraju na njega priključiti.

Članak 38.

KORIŠTENJE PLINA

(1) U Općini nema plinske mreže, ali 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, sukladno zakonu, uredbama i pravilnicima te odredbama članka 97. ovog Plana.

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.

(4) U okviru ZOP-a obvezna je izgradnja sustava za opskrbu pitkom vodom.

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 guest house, pansion, apart-hotel, obiteljski hotel, hotel i sl.),
- c) **zanatstvo i osobne usluge** (krojač, obućar, 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. Stambene zgrade

Članak 43. STAMBENE ZGRADE

- (1) U Općini Orebić planiraju se:
- obiteljske stambene zgrade** s do tri samostalne stambene jedinice (*individualni tip izgradnje*) - uključivo i obiteljske kuće sukladno propisima;
 - višestambene zgrade** s četiri i više samostalnih stambenih jedinica (ako je preko 70% površine namijenjene stanovanju) – na koje se primjenjuju odredbe za zgrade mješovite i poslovne namjene, a mogu se graditi isključivo u naselju Orebić i mogu biti utvrđene samo u okviru rješenja UPU-a.

Članak 44. POLAZIŠNI UVJETI

- (1) Pod obiteljskim stambenim zgradama podrazumijevaju se obiteljske kuće određene zakonom te ostale zgrade u kojima stambena namjena zauzima više od 70% površine zgrade, a imaju najviše tri samostalne stambene jedinice.
- (2) 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.
- (3) 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 stambene zgrade u Općini Orebić ne može biti manja od:
- 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;
 - za građenje **poluugrađene zgrade**: 350 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,
 - za građenje **ugrađene zgrade**: 300 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 (stroga i umjerena zaštita ovim Planom), 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. Za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih iz alineja a) i b) ovoga stavka primjenjuje se tablica 1“.

Članak 46. OKUĆNICA STAMBENE ZGRADE

- (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 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 (Emax) obiteljskih stambenih zgrada** te proizlazeća najveća visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) Građevinsko područje naselja:

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba $<1:3$ i građevinskim česticama manjim od 600 m^2 do najviše: P_0+P+1 ili $S+P$,
a na građevinskim česticama većim od 600 m^2 do najviše P_0+P+2 ili $S+P+1$,
- b) na strmom terenu ($>1:3$) i građevinskim česticama manjim od 600 m^2 do najviše: $S+P$,
a na građevinskim česticama većim od 600 m^2 do najviše $S+P+1$,
(sve sukladno članku 24. stavku 1.)

Ispod etaže suterena (S) moguće je izgraditi podrum (P_0) kao potpuno ukopanu etažu koja zbog toga ne utječe na visinu zgrade.

(2) U dijelovima naselja Orebić, ali i u dijelovima svih drugih naselja, u okviru područja **stroge i umjerene zaštite** (djelomična zaštita zona „B“ i ambijentalna zaštita zona „C“), 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.

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

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 obiteljskih stambenih zgrada:

- a) za **samostojeće zgrade**, a za različite veličine građevinskih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali s osnovnom povr. za gradnju do najviše 225 m^2 ;
- b) za **poluugrađene zgrade**, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali s osnovnom povr. za gradnju do najviše 175 m^2 ;
- c) za **ugrađene zgrade** (zgrade u nizu) do 50% , ali s osnovnom povr. za gradnju do najviše 150 m^2 .

(2) Iznimno, u dijelovima naselja, koja su registrirana kao kulturna dobra (zona „B“ zaštite – članak 107. ovih odredaba) prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku, izgrađenost **kig** i iskorištenost **kis** građevinske čestice može biti i drugačija od vrijednosti propisane u Tablici 1 sukladno posebnim uvjetima.

(3) U dijelovima naselja ovim Planom označenim kao stroga zaštita ovim Planom (zona „B“ zaštite) ili umjerena zaštita (zona „C“ zaštite) izgrađenost **kig** i iskorištenost **kis** građevinske čestice (u slučaju moguće gradnje) može biti 15% veća od vrijednosti propisane Tablicom 1.

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 MOGUĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od	do	min IZGR	max IZGR	min	max	max
m2	m2	%	%	m2	m2	koef.
201	250	22,50	40,00	45	100	1,3
251	300	20,00	38,00	50	114	1,3
301	350	17,00	36,00	51	126	1,2
351	400	15,00	34,00	53	136	1,2
401	450	13,00	32,00	52	144	1,1
451	500	12,00	30,00	54	150	1,1
501	550	11,00	28,50	55	157	1,0
551	600	10,00	27,00	55	162	1,0
601	650	10,00	26,00	60	169	0,9
651	<u>700</u>	10,00	<u>25,00</u>	65	<u>175</u>	<u>0,9</u>
701	750	10,00	24,00	70	180	0,9
751	800	10,00	23,00	75	184	0,8
801	850	10,00	22,20	80	189	0,8
851	900	10,00	21,40	85	193	0,8
901	950	10,00	20,70	90	197	0,7
951	1000	10,00	20,10	95	201	0,7
1001	1050	10,00	19,50	100	205	0,7
1051	1100	10,00	19,00	105	209	0,7
1101	1150	10,00	18,50	110	213	0,7
1151	1200	10,00	18,00	115	216	0,7
1201	1250	10,00	17,50	120	219	0,6
1251	1300	10,00	17,00	125	221	0,6
1301	1350	10,00	16,50	130	223	0,6
1351	1400	10,00	16,00	135	224	0,6
1401	1451	10,00	15,50	140	225	0,6
1451	<u>1500</u>	10,00	<u>15,00</u>	145	<u>225</u>	<u>0,6</u>
1501	...	10,00	15,00	145	225+	0,6

napomene:

- za pojedini interval površina čestica (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;

Ako je osnovna površina za gradnju u narednom intervalu manja nego u prethodnom intervalu (zbog manje 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:
- samostojeće obiteljske stambene zgrade veća od 1500 m² - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 1500 m²
 - poluugrađene obiteljske stambene zgrade veća od 1000 m² - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 1000 m²
- prema Tablici 1.

Iznimno, urbanističkim planom uređenja (UPU) mogu se utvrditi detaljnije odredbe kojima se ostatak površine dobiven primjenom pravila o najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti **kig**-u i najvećem **kis**-u, za površinu predmetne čestice prema Tablici 1, odnosno pravilu od 50% izgrađenosti za ugrađene zgrade, može iskoristiti za gradnju otvorenog bazena, ili slične pomoćne građevine.

- (2) «*Negradivi 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, (zona „**A**“ zaštite – članak 107. ovih odredaba), koeficijent izgrađenost **kig**, koeficijent iskorištenost **kis**, pa stoga 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 odnosno **kig** i **kis**, građevinske čestice izgrađenom obiteljskom stambenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od vrijednosti prema stavku (1) ovog članka, odnosno vrijednosti iz Tablice 1, zgrada se može rekonstruirati unutar zatečenih gabarita i parametara, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana. Iznimno od navedenog, temeljem pobliže analize moguće je urbanističkim planom uređenja (UPU) dozvoliti dodatno povećanje izgrađenosti samo zbog izgradnje otvorenog bazena ili slične pomoćne građevine, a uz zadovoljenje ostalih uvjeta ovih odredbi (broj parkirališnih mjesta, najmanji udio «zelenih» površina, udaljenosti od susjednih čestica itd.).

(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.

2.2.3. Zgrade mješovite ili poslovne namjene

Članak 51.

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE, VISINA, **kig, kis** – ZGRADE MJEŠOVITE I POSLOVNE NAMJENE

(1) Za zgrade mješovite i poslovne namjene u GPN-u planira se **veličina građevinske čestice** od 800 m² do 2000 m².

(2) **Najveća dozvoljena katnost (Emax) zgrada mješovite i poslovne namjene** te proizlazeća najveća dozvoljena visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) Građevinsko područje naselja:

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P₀+P+2;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: S+P+1.

(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+P_{ks}.

(4) Za sve novogradnje 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 P ₀ +P+2	koeficijent iskorištenosti - kis	1,2
b)	za P ₀ +P+1+P _{ks}	koeficijent iskorištenosti – kis	1,2
c)	za P ₀ +P+1	koeficijent iskorištenosti – kis	0,9
d)	za P ₀ +P+P _{ks}	koeficijent iskorištenosti – kis	0,9
e)	za S+P+1	koeficijent iskorištenosti - kis	0,9
f)	za S+P+P _{ks}	koeficijent iskorištenosti - kis	0,9
g)	za S+P	koeficijent iskorištenosti - kis	0,6

Ako je zatečena izgrađenost, odnosno **kig** i **kis**, građevne čestice zakonito izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od navedenih vrijednosti 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 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. Uz suglasnost susjeda i ako dozvole propisi za zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te protupožarni propisi za međusobnu udaljenost zgrada na susjednim građevinskim česticama udaljenost zgrade od međe može biti i manja od H/2, ali ne

manje od 1,0 m. U ovome se slučaju zgrada na susjednoj građevinskoj čestici mora udaljiti na propisanu udaljenost od svoje međe radi poštivanja propisanog međurazmaka.

(7) Za zgrade mješovite ili poslovne namjene planira se samo jedna podrumaska etaža, osim u iznimnom slučaju izgradnje višeetažne podzemne garaže, a radi zadovoljenja broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici sukladno normi propisanoj ovim Planom. Potreba rješavanja parkiranja/garažiranja na vlastitoj građevinskoj čestici (a ne „negdje“ u susjedstvu) opravdava izgradnju. U ovome slučaju zgrade su stvarno *višeetažne*, ali iznad tla zadržavaju propisanu katnost. Gornje kote ploče krova podruma s podzemnom garažom (poda prizemlja (P)) moraju biti iste ili ispod najniže zatečene kote terena na građevinskoj čestici prije gradnje, dakle u razini ili potpuno pod zemljom pa u ovom slučaju podzemne etaže mogu zauzeti cijeli građevinsku česticu. Zgrada iznad tla zadržava propisanu visinu, katnost, *kis* i *kig* (na razini poda prizemlja – „P“). Garaže pod istim uvjetima mogu biti izgrađene bilo kao podrumske etaže zgrade bilo kao samostalne zgrade.

(8) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima umjerene zaštite naselja Orebić, najveće dozvoljene visine zgrada mješovite i poslovne namjene, te *kig* i *kis* mogu biti i drugačiji od vrijednosti propisanih u stavcima (2) i (4) ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

(9) Za zgrade posebnih arhitektonskih rješenja u GPN-u, 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.

(10) Za područje „Centar Orebić – istok“ namjene „K“ i „D“ planirati će se posebni uvjeti izgradnje prilikom izrade UPU-a, jer se oni na razini ovoga Plana ne mogu precizno sagledati.

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 -	-	0,40	1,30
Mješovite i poslovne	samostojeće zgrade	800 - 2000		0,30	1,20
NEIZGRAĐENI DIO NASELJA					
Obiteljske stambene zgrade (individualni tip izgradnje)	samostojeće zgrade	400 - 1500	14,0	0,36	1,20
	dvojne zgrade	350 - 1500	10,0	0,38	1,20
	zgrade u nizu	300	6,0	0,40	1,30
Mješovite i poslovne	samostojeće zgrade	800 - 2000	20,0	0,30	1,20
Do najviše Po+P+2					0,90
	Do najviše S+P+1				

2.2.4. Pomoćne i gospodarske zgrade

Članak 52.

POMOĆNE I GOSPODARSKE ZGRADE

(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, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, «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 u domaćinstvu 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 naseljima, ili dijelovima naselja izvan 1000,0 m od obalne crte i to u Nakovani, Oskorušnom, Pijavičinom, Kuni, Donjoj Bandi i Potomju.

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 - *gustirne* i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,0 m 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.

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 iz članka 52. stavka 3. alineje b) ovih odredaba:

- 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 300 m² bruto 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

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:
- površinama izvan naselja za izdvojene namjene – tj. unutar planiranih izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja);
 - 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:
- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
 - 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:
- farme
 - poljodjelske kućice
 - vinogradarski i maslinarski podrumi
 - spremišta za alat
 - nadstrešnice
 - staklenici i platenici

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, a izvan prirodnog krajobraza – vrijednih krajobraznih cjelina, zaštićenih dijelova prirode i šumskih površina planiranih ovim Planom (čije su površine prikazane na kartografskim prikazima ovoga Plana) moguće je da na jedinstvenoj poljodjelskoj čestici minimalne površine od 30000 m², prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo izgradi prizemnu zgradu ukupne površine do 200 m², na udaljenosti najmanje 300,0 m od obalne crte, u kojoj može pružati ugostiteljske i turističke usluge u okviru vlastitog seljačkog domaćinstva.

(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:
- očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma;
 - očuva prirodni sustav prostora;
 - očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
 - osigura što veća površina čestica, a što manja površina građevinskih cjelina,
 - 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.
- 250,0 m od državne,
 - 150,0 m od županijske i
 - 50,0 m od ostalih cesta u Općini.

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:
- gospodarske zgrade za potrebe biljne proizvodnje,
 - gospodarske zgrade za potrebe stočarske proizvodnje,
 - zgrade za proizvodnju i skladištenje vina,
 - 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.
- (7) Građevine iz ovoga članka mogu se graditi na najmanjoj udaljenosti:
- 250,0 m od državne ceste;
 - 150,0 m od županijske ceste;
 - 50,0 m od ostalih cesta u Općini.

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) U okviru područja Općine ne planira se izgradnja stambenih zgrada obiteljskog poljodjelskog gospodarstva izvan građevinskog područja naselja osim u slučaju iz članka 58. stavka (4).

(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) krovšte 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) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, na vinogradarskim posjedima veličine od 5,0 ha na više moguće je podignuti uz vinski podrum i manji prizemni smještajni kapacitet u veličini od po 40 m² za svakih 1,0 ha vinograda preko 5,0 ha, što za vinograd od 10,0 ha iznosi 160 m².

(5) Zgradu treba smjestiti na najmanje plodnom dijelu vinograda udaljeno najmanje 5,0 m od međe. 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 krovište 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 1,0 do 2,0 ha s najmanje 200 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtne površine do 50 m²;
- b) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 2,0 ha s najmanje 400 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtne površine do 100 m²;
- c) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 3,0 ha s najmanje 600 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtne 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 krovište 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 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 dvostrešnim 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 krovšte.

(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:

- d) 500,0 m od državne ceste;
- e) 250,0 m od županijske ceste
- f) 50,0 m od groblja.

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

Članak 68.

STAKLENICI I PLASTENICI

(1) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, ne mogu se graditi:

- a) u građevinskom području
- b) u područjima značajnog krajobraza i osobito vrijednog krajobraza, odnosno ako je njihova gradnja u suprotnosti sa zaštitom okoliša i kulturnih dobara
- c) na manjoj udaljenosti od 500,0 m od državne ceste;
- d) na manjoj udaljenosti od 250,0 m od županijske ceste.
- e) na manjoj udaljenosti od 50,0 m od groblja.

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

(2) Staklenici i plastenici iz stavka 1. ovog 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. Ove staze i putove moguće je planirati i kao *vinske ceste* u funkciji podizanja turističke atraktivnosti i promocije vinske tradicije kraja. To ujedno mogu biti i jahačke staze.

(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) U općini Orebić planirani vidikovci prikazani su na kartografskom prikazu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25000

Članak 70.

POJEDINAČNI SPORTSKO-REKREACIJSKI OBJEKTI

(1) Zgrade za konjički sport moguće je graditi u okviru turističkih zona i GPN-a kao pojedinačne športsko-rekreacijske objekte sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, isključivo izvan ZOP-a.

(2) Zgrade za konjički sport trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dozvoljena je izgradnja samo prizemlja (P) s visinom vijenca do 4,0 m i nagibom krovišta do 25⁰.

Članak 71.

PRIRODNE MORSKE PLAŽE

(1) Izvan građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, evidentirane su prirodne morske plaže.

(2) Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna površina s kopnene i/ili morske strane, infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

(3) Lokacije značajnijih prirodnih plaža prikazane su na kartografskom prikazu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25000.

Članak 72.

MARIKULTURA

(1) U Općini Orebić ovim Planom su utvrđene potencijalne lokacije marikulture za kavezni uzgoj morske ribe i to:

- zapadna obala Općine Orebić, *punta* poluotoka Pelješac, od rta. *Osica* do rta. *Lovište* uz isključenje uvale naselja *Lovište*;
- sjeverna obala Općine Orebić, zapadni dio: od rta. *Lovište* do granice s općinom Trpanj;
- sjeverna obala Općine Orebić, istočni dio: od granice s Općinom Trpanj do granice s Općinom Janjina.

Na navedenim lokacijama omogućuje se kavezni uzgoj morskih riba ukoliko se SUO dokaže neškodljivost planirane djelatnosti prema planiranim sadržajima u priobalnom dijelu akvatorija (naselja, turizam). Propisuju se osnovni uvjeti uređenja lokacija sukladno članku 69. PPUDNŽ.

(2) Za kavezni uzgoj bijele ribe (H2) potrebno je riješiti kako funkcionalne komponente u moru tako i na kopnu (dopremu reprodukcijskog materijala, odvoz proizvoda, prostore za održavanje pogona proizvodnje itd.), a što će se riješiti u okviru detaljnije razrade, koja treba odrediti i:

- a) pripadajuću morsku površinu;
- b) pripadajuće pomorsko dobro;
- c) iznimno, obalu za privez opskrbnog plovila;
- d) osigurati površinu za premještanje kaveza.

(3) Za kavezni uzgoj bijele ribe i uzgoj riblje mladi (H2) u okviru potencijalnih lokacija za koncesijsku površinu kopna treba prethodno osigurati (osim uvjeta iz stavka (2) ovoga članka) i malu gospodarsku zonu za izgradnju potrebnih zgrada, a nju treba prethodno planirati PPUO Orebić.

(4) Gospodarske građevine koje služe za bavljenje marikulturom iz stavka (2) ovoga članka mogu imati najveću bruto razvijenu površinu do 25 m². Mogu biti samo prizemnice. Gospodarske građevine koje služe za bavljenje marikulturom iz stavka (3) ovoga članka mogu imati najveću bruto razvijenu površinu do 50 m². Obje mogu biti samo prizemnice. U oba slučaja građevine mogu graditi samo pravne osobe kojima je to osnovna djelatnost. Potrebne građevine za marikulturu u prostoru pomorskog dobra mogu se graditi samo u skladu s propisima.

(5) Za sve lokacije za kavezni uzgoj morske ribe kapacitet koncesijskog polja treba proizlaziti iz mogućnosti koncesijskog polja da podnese kapacitet planiranog uzgoja bez štete za okoliš.

(6) Ovim je planom planirana lokacija za kavezni uzgoj bijele ribe postojeća lokacija u uvali Bezdija. Lokacija uključuje:

- pripadajuću morsku površinu za kavezni uzgoj bijele ribe;

- pripadajuće pomorsko dobro s privezom za opskrbno plovilo;

Lokalitet Bezdija smatra se lokalitetom *manjeg kapaciteta do 50 t/godišnje*.

(7) U ZOP-u se u Općini ne može planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih uzgoju plave ribe.

(8) Općini pripadaju male površine mora u nastavku na njene južne pučinske obale, slabo vrijedne za kočarenje. Zabranjen je ribolov pridnenom kočom u priobalnom pojasu od jedne morske milje od obale kopna, otoka, grebena ili hridi.

Članak 73.

ISKOP MINERALNIH SIROVINA

- (1) U Općini se ne planiraju nove površine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina.
- (2) Zadržava se postojeći kamenolom tehničkog kamena «Podvlaštica» izvan pojasa 1000,0 m od obalne crte za potrebe Općine do isteka koncesije.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1. POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

Članak 74.

POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

(1) Na području obuhvata ovoga Plana razgraničene su površine gospodarske namjene – proizvodne (I) i gospodarske namjene – poslovne (K) (izvan naselja):

gospodarske proizvodne ili poslovne namjene u okviru ZOP-a:

- «Lovište» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka, uz mogućnost izgradnje poslovne: komunalno-servisne namjene (K3);
- «Podvlaštica» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka, uz mogućnost izgradnje poslovne: (K1) pretežito uslužna namjene, (K2) pretežito trgovačke namjene i (K3) komunalno-servisne namjene;
- «Dubravica 1» (K2) poslovna namjena pretežito trgovačka uz mogućnost (K3) komunalno-servisne namjene;
- «Dubravica 2» (K2) poslovna namjena pretežito trgovačka uz mogućnost (K3) komunalno-servisne namjene;
- «Potomje 1» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- «Trstenik» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;

gospodarske proizvodne ili poslovne namjene izvan ZOP-a:

- «Donja Banda» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- „Zakotorac“ (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka, uz mogućnost izgradnje (K3) komunalno-servisne namjene
- «Potomje 2» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- «Potomje 3» (K1) poslovna namjena pretežito uslužna uz mogućnost izgradnje (K2) poslovne namjene pretežito trgovačke;
- «Potomje 4» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- «Kuna 1» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- «Kuna 2» (K3) poslovna namjena pretežito uslužna uz mogućnost izgradnje (K2) poslovne namjene pretežito trgovačke;
- «Kuna 3» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- „Kuna 4“ (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka, uz mogućnost izgradnje komunalno-servisne namjene (K3)
- «Pijavičino 1» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- «Pijavičino 2» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;
- «Pijavičino 3» (I3) pretežito prehrambeno-prerađivačka;

unutar kojih su razgraničeni izgrađeni dio i neizgrađeni dio (površina za razvoj). Unutar površina proizvodne namjene (I) moguće je uvijek planirati i površine poslovne namjene (K), ali nije moguće obrnuto.

(2) Položaj izdvojenih površina (izvan naselja) za gospodarsku namjenu – (I) i (K) 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.

Članak 75.

GOSPODARSKA NAMJENA – (I) i (K)

(1) U građevnom području gospodarske namjene (I) i (K) (izvan naselja) obvezatno se moraju graditi:

- a) zgrade pogona za koje se mora izraditi studija utjecaja na okoliš kao i
- b) zgrade onih pogona koji proizvode od 10% godišnjih količina na više, a za koje još nije potrebno izrađivati studiju utjecaja na okoliš, zatim
- c) djelatnosti koje se zbog prostornih ograničenja ovoga Plana (veličina zgrada, potrebnih površina građevinskih čestica, sirovina, kapaciteta i sl.) 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, opasni materijali, opskrba i sl.);
- e) pristupne ceste i ceste u okviru gospodarske zone trebaju imati kolnik širok najmanje 6,0 m..

(2) Zadržavaju se postojeće površine gospodarske namjene u PPUO Orebić (Sl. Glasnik Općine Orebić 08/02) planirane kao (I) u zoni Dubravice (naselje Stankovići) ovim Planom planirane kao poslovne (K) (sukladno *ID PPDNŽ*) s mogućnošću širenja građevinskog područja prenamjenom građevinskog područja turističke zone „Dubravica 1“, s tim da njihova namjena mora biti sukladna stambenom okruženju i činjenici da se nalaze u ZOP-u. Gospodarska namjena - poslovna (K) tako obuhvaća: zanatske usluge, obrtništvo, trgovinu, skladišta, servise, komunalne površine, i druge usluge koje nemaju osobito izražen nepovoljan utjecaj na okoliš.

Članak 76.

ORGANIZACIJA GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

(1) U okviru građevinskih područja gospodarske namjene (I) i (K) (izvan naselja) preporuča se najmanja površina građevinske čestice 1000 m², a postotak njene izgrađenosti visokogradnjama 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.

(5) Kod izgrađenih zona zadržava se postojeća izgradnja, a prilikom širenja uvjeti se na mogu pogoršavati.

Članak 77.

VISINE ZGRADA NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI ZA GOSPODARSKU NAMJENU (I) i (K)

- (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 11,0 m. U okviru ove visine može jedna ili više etaža (P) iznad razine podruma (Po).
- (3) Razmak između zgrada na građevnoj čestici treba biti $H/2$ više zgrade, između zgrade i međe vlastite građevinske čestice treba biti također $H/2$ međi najbližeg dijela zgrade. Proizlazi da je razmak zgrada na susjednim građevinskim česticama jednak zbroju poluvisina ($H_1/2 + H_2/2$) mjereno do vijenca nasuprotnih zgrada.
- (4) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 13.5 m mjereno od konačno zaravnatoga i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani.
- (5) Kod izgrađenih zona zadržava se postojeća izgradnja, a prilikom širenja uvjeti se na mogu pogoršavati.

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.
- (7) Kod izgrađenih zona zadržava se postojeća izgradnja, a prilikom širenja uvjeti se na mogu pogoršavati.

3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

Članak 79.

(1) Smještaj i izgradnja površina za izgradnju građevina namijenjenih osnovnoj turističko-ugostiteljskoj namjeni (T) sa svim neophodnim športsko-rekreacijskim, zabavnim, uslužnim i ostalim pratećim sadržajima u funkciji te osnovne namjene planira se u prostoru Općine:

a) unutar građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja). Sukladno PPDNŽ, Usklađenju PPDNŽ i IDPPDNŽ, planira se deset turističkih zona. Od toga:

pet izgrađenih turističkih zona:

- | | |
|---------------------------------------|----|
| • TZ «Bili dvori» - Lovište | T2 |
| • TZ «Zamošće» Kučište | T3 |
| • TZ «Hotel Komodor» - Perna, Kučište | T1 |
| • TZ «HTP Orebić» - Orebić | T1 |
| • TZ «Hotel Rivijera» - Stankovići | T1 |

tri neizgrađenih turističkih zona:

- | | |
|--------------------------------------|----|
| • TZ «Liberan» - Viganj-Kučište | T2 |
| • TZ «Dubravica» - Stankovići | T1 |
| • TZ «Kuljevan» - Donja Banda-Mokalo | T2 |

dvije luke nautičkog turizma LN:

- LNT „Lovište“ do 200 vezova;
- LNT „Komodor“ do 200 vezova;

Broj realno mogućih vezova utvrdit će se istraživanjem mogućnosti lokacija.

b) unutar građevinskog područja naselja, kao isključiva namjena do 20% površine građevinskog područja naselja. Planirane su **turističke lokacije**:

- TL „Mokalo“ (T3) razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Stankovići- Mokalo;
- TL „Orebić 1“ (T1) razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Orebić (južno od nogometnog igrališta);
- TL „Glavna plaža“ (T3) razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Orebić uz plažu Trstenica
- TL „Vila Antonio“ razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Donja Banda
- TL „Postup“ razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Donja Banda;
- LNT „Trstenik“ razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Trstenik.

c) unutar građevinskog područja naselja na površinama razgraničenim UPU-om:

- kao pojedinačne građevine za smještaj (manji hotel, obiteljski pansion, prenoćište, kamp i sl.) kapaciteta do 80 kreveta s parametrima izgradnje sukladnim za *zgrade mješovite i poslovne namjene*. I planiranje kampova u okviru građevinskih područja naselja kapaciteta do 80 osoba utvrdit će se urbanističkim planom uređenja, ako se to ukaže opravdanim.

d) unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene utvrđene ovim Planom,

- kao pojedinačne građevine za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta do 80 ležajeva na koje se primjenjuju odredbe za *zgrade mješovite i poslovne namjene*.

Članak 80.

UVJETI GRADNJE ZA „TZ“, „TL“, „LN“

- (1) Uvjeti gradnje **za neizgrađene (T1)** određeni su kako slijedi:
- a) površina i kapacitet pojedine TZ dani su u Tablici 2.
 - b) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su s dvije različite vrijednosti, koje su sukladne udaljenosti pojedinog dijela površine ugostiteljsko-turističke namjene od obalne crte:
 - u *dijelu površine* udaljenom preko 100,0 m od obalne crte za građevinsku česticu zgrade:
 - koeficijent izgrađenosti iznosi do 0,3;
 - koeficijent iskorištenosti 0,8;
 - u *dijelu površine* udaljenom između 00,0 m i 100,0 m od obalne na razini cijelog područja ukupno:
 - koeficijent izgrađenosti iznosi do 0,10;
 - koeficijent iskorištenosti 0,2;

U okviru ovoga dijela mogu se smjestiti dopunski sadržaji ponude: restorani i slični ugostiteljski sadržaji, vinoteke, bazeni i slični športsko rekreacijski sadržaji, zabavni sadržaji, igrališta za djecu i sl. ali sve u javnoj upotrebi i u nerazdvojnoj funkciji turističke zone:

s time da:

 - u *dijelu površine* smještenoj od obalne crte do 70,0 m nema izgradnje, osim mogućnosti izgradnje instalacija koje se moraju nužno graditi uz obalu: za privez, za uređenje plaže, za uređenje obale, za izgradnju obalne šetnice, za izgradnju bazena, za hortikulturno i parkovno uređenje za uređenje manjih športskih površina za izgradnju restorana.
 - c) visine građevina planiraju se:
 - glavna smještajna zgrada - hotel: max.: P_0+P+3 max: 14,0 m;
 - ostale smještajne zgrade (depondanse): max.: P_0+P+2 max.: 11,0 m;
 - sve ostale prateće pomoćne građevine najviše: max.: P_0+P max.: 5,0 m.

mjereno od najniže kote konačno uređenog terena oko zgrade/građevine do vijenca zgrade/građevine.
 - d) potrebna je izrada studije utjecaja na okoliš
- (2) Uvjeti gradnje **za neizgrađene (T2)** određeni su kako slijedi:
- a) površina i kapacitet pojedine TZ dani su u Tablici 2.
 - b) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su s dvije različite vrijednosti, koje su sukladne udaljenosti pojedinog dijela površine ugostiteljsko-turističke namjene od obalne crte:
 - u *dijelu površine* udaljenom preko 100,0 m od obalne crte za građevinsku česticu zgrade:
 - a. koeficijent izgrađenosti iznosi do 0,3;
 - b. koeficijent iskorištenosti 0,8;
 - u *dijelu površine* udaljenom između 00,0 m i 100,0 m od obalne na razini cijelog područja ukupno:
 - koeficijent izgrađenosti iznosi do 0,10;
 - koeficijent iskorištenosti 0,2;

U okviru ovoga dijela mogu se smjestiti dopunski sadržaji ponude: restorani i slični ugostiteljski sadržaji, vinoteke, bazeni i slični športsko rekreacijski sadržaji, zabavni sadržaji, igrališta za djecu i sl. ali sve u javnoj upotrebi i u nerazdvojnoj funkciji turističke zone:

s time da:

 - u *dijelu površine* smještenoj od obalne crte do 70,0 m nema izgradnje, osim mogućnosti izgradnje instalacija koje se moraju nužno graditi uz obalu: za privez,

za uređenje plaže, za uređenje obale, za izgradnju obalne šetnice, za izgradnju bazena, za hortikulturno i parkovno uređenje za uređenje manjih sportskih površina za izgradnju restorana.

- c) visine građevina planiraju se:
- smještajne zgrade: max.: P_0+P+2 max: 11,0 m;
 - sve ostale prateće pomoćne građevine najviše: max.: P_0+P max.: 5,0 m.
mjereno od najniže kote konačno uređenog terena oko zgrade/građevine do vijenca zgrade/građevine.
- d) potrebna je izrada studije utjecaja na okoliš

(3) Uvjeti gradnje **za neizgrađene (T3)** određeni su kako slijedi

- a) površina i kapacitet pojedine TZ dani su u Tablici 2.
- b) kamp tvore površine za smještaj, površine za odvijanje prometa i površine građevinskih čestica pratećih zgrada sve do 25,0 metara od obalne crte.
- c) struktura smještajnih jedinica u kampu sukladna je propisima.
- d) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su
- u *dijelu površine* udaljenom preko 25,0 m od obalne crte za građevinsku česticu prateće zgrade:
 - koeficijent izgrađenosti iznosi do 0,3,
 - koeficijent iskorištenosti 0,8;
 - u *dijelu površine* smještenoj između 0,0 m i 25,0 m od obalne crte nema izgradnje, osim mogućnosti izgradnje instalacija koje se moraju nužno graditi uz obalu: za privez, za uređenje plaže, za uređenje obale, za izgradnju obalne šetnice, za hortikulturno i parkovno uređenje te manjih sportskih površina, aperitiv bara za kupaće.
- e) visine građevina planiraju se s max.: P_0+P max.: 5,0 m
do vijenca mjereno od najniže kote konačno uređenog terena oko zgrade/građevine do vijenca zgrade/građevine.

(4) Uvjeti gradnje **za neizgrađene luke nautičkog turizma (LNT)** do 200 vezova (izvan naselja) i u naselju kao „isključiva namjena“ (do 20% GPN) u naselju:

- a) površina zone LNT u okviru građevinskog područja naselja iznosi 0,5 ha. Utvrdit će se precizno izradom UPU-a;
- b) u okviru LNT planiraju se smještajni, uslužni i trgovački sadržaji, a kapacitet zone LNT utvrdit će se točno izradom UPU-a;
- c) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su:
- koeficijent izgrađenosti iznosi do 0,3,
 - koeficijent iskorištenosti 0,8;
- d) visine građevina planiraju se:
- glavna zgrada luke: max.: P_0+P+1 max: 7,0 m;
mjereno od najniže kote konačno uređenog terena oko zgrade/građevine do vijenca zgrade/građevine.
- e) moguća su uređenja obale i nasipavanje mora poradi izgradnje lukobrana kao zaštite od valova

(5) Uvjeti razvoja **za izgrađene (T1), (T2)** određeni su kako slijedi:

- a) površina i kapacitet razvoja pojedine TZ dani su u Tablici 2.
- b) ostali uvjeti su sukladni uvjetima iz stavka (1) ovoga članka za (T1), odnosno stavka (2) ovoga članka za (T2), a ako su prekoračeni ne mogu se povećavati (pogoršavati). Planira se u (T1) mogućnost dogradnje, prigradnje odnosno funkcionalnog proširenja postojećih (zatečenih) smještajnih hotelskih zgrada u dijelu površine između 0,0 m i 100,0 m od obalne crte u kojem slučaju koeficijent izgrađenosti (kig) može biti 0,3.

- (6) Uvjeti razvoja **za izgrađene (T3)** određeni su kako slijedi:
- površina i kapacitet razvoja TZ dani su u Tablici 2.
 - ostali uvjeti su sukladni uvjetima iz stavka (3) ovoga članka za (T3).
- (7) Uvjeti izgradnje u okviru građevinskih područja naselja za isključivu gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu (do 20% površine naselja) isti su kao za odgovarajuću ugostiteljsko-turističku namjenu iz prethodnih stavaka ovoga članka, ako nije drugačije propisano., ali uz mogućnost izgradnje smještajnih kapaciteta u odnosu na obalnu crtu kao i stambenih zgrada.
- (8) Eventualno zatečene ugostiteljsko-turističke namjene u okviru planiranih građevinskih zona ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) (TZ) i isključive namjene razgraničene u okviru građevinskog područja naselja (TL) zadržavaju se u funkciji do realizacije (izgradnje) pojedine turističke zone.
- (9) U okviru površina turističkih zona zadržavaju se legalno izgrađene zgrade na svojim građevinskim česticama u zatečenim gabaritima.
- (10) Ako se urbanističkim planom uređenja predvidi izgradnja u etapama, izgradnjom svake etape moraju biti zastupljeni u proporcionalnom iznosu sadržaji i kapaciteti cjeline.
- (11) Parkirališna/garažna mjesta potrebno je dimenzionirati sukladno normativu iz članka 91. ovih odredaba.

Članak 81.

UVJETI UREĐENJA

- (1) Prometno rješenje unutar građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene 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 ovih odredaba.
- (4) Na obalnom potezu svih *površina ugostiteljsko-turističke namjene*, UPU-om je moguće planirati jednu ili više prirodnih i uređenih morskih plaža. Uređene plaže (Uredba o ZOP-u: "...većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja...") mogu se uređivati pažljivim adaptiranjem grota za kupanje. Iznimno, značajnije intervencije se mogu vezati uz postojeća i/ili planirana privezišta u okviru turističkih lokacija (do 20% planiranog kapaciteta TZ) uz koja se mogu planirati manje operativne obale za privremeni privez (pristan) izletničkih i sportsko-rekreacijskih plovila te navozi za "sandoline" i slična plovila.
- (5) Za "turističke lokacije" kao isključive namjene razgraničene u građevinskom području naselja, UPU-om je potrebno utvrditi regulacijske linije koje osiguravaju javnost korištenja najužeg obalnog pojasa od min. 10,0 m, ako su planirane uz morsku obalu.
- (6) Detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru, utvrđivanje kapaciteta i tipa zahvata, a na osnovi odredbi ovog Plana te preciznijeg snimka postojećeg stanja, razvojnih potreba i mogućeg utjecaja na okoliš, uz javnu raspravu - utvrditi će se UPU-om. UPU-om se posebno mora utvrditi "zoniranje i režim korištenja na moru" u slučajevima kada se na moru istovremenu planiraju različiti oblici rekreacije: plivanje, veslanje, ronjenje, jedrenje, wind-surfing, skijanje, jet-ski, privez i sidrenje plovila itd.

- (7) Ako nema postojećeg javnog sustava odvodnje, za TZ obvezna je izgradnja vlastitog odvodnog sustava s biopročistaćem.
- (8) Grafički prikaz građevinskih područja TZ dan je na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" i na grafičkom listu br. 4.: "*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*".

TABLICA 2:
PREGLED GRAĐEVINSKIH PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE U OPĆINI OREBIĆ ZA PLANSKO RAZDOBLJE DO 2027. GODINE – IZVAN NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE	TIP (T1 – hotel, T2 – turističko naselje, T3 – kamp/ auto-kamp LNT-marina)	MAX. BROJ KREVETA (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA (ha)	OBVEZE, SMJERNICE I NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)
IZGRAĐENO (IZVAN NASELJA)				
TZ «Bili dvori» - Lovište	T2	720	6,00	<p>Postojeće turističko naselje. Dijelom je izgrađeno zgradama, a ostali dio opremljen je samo infrastrukturom.</p> <p>Planira se i u budućnosti izgradnja turističkog naselja. Izgradnju treba planirati sukladno odredbama članka 79. - 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za izgrađene turističke zone (T2).</p> <p>Iznimno, u odnosu na <i>odredbe o ZOP-u Zakona</i>, izgrađeni dio može se rekonstruirati i na njegovom dijelu mogu se izgraditi ponovno smještajni kapaciteti (bez obzira koliko su udaljeni od obalne crte), ako su na tome mjestu i prije bili izgrađeni smještajni kapaciteti. Može se rekonstruirati i postojeći restoran na istom mjestu.</p> <p>Planiranu površinu objektivno nije potrebno širiti, a i bilo bi razmjerno teško (do 15,00 ha kako to planira PPDNZ).</p> <p>Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> (članak 52., stavak 1., alineja 5.)</p> <p>U okvirima turističke zone "Bili dvori" planiraju se privezište i uređena plaža.</p>
TZ «Zamošće» Kućište	T3	72	0,60	<p>Postojeći kamp. Planira se i nadalje kamp (T3).</p> <p>Planiranu površinu objektivno nije moguće proširiti (do 3,00 ha kako to planira PPDNZ). Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> (članak 52.)</p> <p>Planiraju se sadržaji kampa (T3) sukladno odredbama članaka 79 – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za izgrađene turističke zone (T3).</p>
TZ „HTP Orebić“	T1	1078	8,00	<p>Postojeća izgrađena turistička zona. Čine je hoteli: Orsan, Rathaneum, Bellevue, Villa Julia, depandanse hotela Bellevue i bungalovi uz hotel Bellevue, zgrada restorana Rondela te športski tereni: uređene ograđene plaže, tenis, odbojka na pijesku, bazeni uz hotele Orsan i Rathaneum i Bellevue. Svi hoteli imaju pripadajuća parkirališta te centralni mul za prihvrat malih brodica za turističke transfere i izlete.</p> <p>Obzirom na potpunu izgrađenost zone, zona se ovim Planom minimalno proširila zapadno, koliko je to prostorno bilo moguće.</p> <p>Buduća je izgradnja moguća sukladno odredbama članka 79. – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana (izgrađenost građevinske čestice do 30% itd). Mogućnost dodatne izgradnje u okviru turističke zone do dozvoljene utvrdit će se planom užeg područja.</p> <p>Ovim Planom planira se privezište kroz uređenje i produženje sadašnjeg mula za prihvrat do deset plovila na način da se oblikuje „mala lučica“ u funkciji cijele turističke zone.</p> <p>Zadržavaju se zatečene visine zgrada uz mogućnost da se cijeli hotel Rathaneum natkrije kosim krovom, koji bi bio isti, nenastanjen, kao što je to već na dijelu pokrivenom kosim krovom i bez nadozida. Na hotelu Bellevue moguće je podignuti krov za do 1,0 m u odnosu na današnju visinu i podkrovnju etažu iskoristiti smještajne kapacitete uz isti pokrov, isti nagim krovne plohe bez otvaranja krovnih nadozidanih prozora.</p> <p>U okviru površine turističke zone zadržavaju se legalno izgrađene stambene zgrade na svojim građevinskim česticama (okućnicama) kao tip jednoobiteljskih zgrada u zatečenim gabaritima.</p>
TZ «Komodor» - Kućište - Perna	T1	1320	11,0	<p>Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>Uredbi o ZOP-u</i> (članak 12., stavak 1., alineja 11.)</p> <p>Uvjeti izgradnje određeni su člancima 79. – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za izgrađene turističke zone (T1). Ako su kriteriji prekoračeni zadržavaju se postojeći i ne mogu se dalje pogoršavati</p>
TZ «Rivijera» - Stankovići	T1	148	1,23	<p>Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> (članak 52., stavak 1., alineja 5.). Budući se planira najviša kategorija usluge potencijalni broj ležajeva sigurno će biti manji. Preporuča se ekskluzivitet hotela i njegovo usmjerenje prema prezentaciji vinarstva i bogate vinske kulture Pelješca. U tome smislu planira se mogućnost rekonstrukcije / dogradnje vinskog podruma, vinoteke degustacijskih prostora i sličnih namjena i sadržaja, kao sastavnih dijelova postojeće zgrade hotela visine S+P+3. Uvjeti izgradnje određeni su člancima 79. – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za izgrađene turističke zone (T1). Ako su kriteriji prekoračeni zadržavaju se postojeći i ne mogu se dalje pogoršavati</p>

NEIZGRAĐENO (IZVAN NASELJA)				
GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE	TIP (T1 – hotel, T2 – turističko naselje, T3 – kamp/ auto-kamp.	MAX. BROJ KREVETA (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA (ha)	OBVEZE, SMJERNICE I NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)
TZ «Liberan» - Viganj	T2	965	8,04/	Planirano turističko naselje (T2). Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> (članak 52., stavak 1., alineja 5.) Uvjeti izgradnje određeni su člancima 79. – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za planirane turističke zone (T2). Površina je izračunata redukcijom planirane površine u PPUO Orebić (2002.) za 30% sukladno <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> članak 50. Sredinom se planira zelena parkirna površina „Z2“. Budući je lokacija iznimno pogodna za jedrenje na dasci zbog redovitog vjetrova tijekom ljetnih mjeseci i kao takova je poznata, privlačna je za turiste koji vole taj sport. Međutim taj tip turista preferira kampove, a ne hotele ili apartmanska naselja. Stoga se preporuča promjena osnovnog tipa planirane turističke ponude iz „T2“ u pretežito (ne isključivo) „T3“
TZ «Dubravica» - Stankovići	T1	2898	25,13	Planirani hoteli (T1). Površina je izračunata redukcijom planirane površine u PPUO Orebić (2002.) za 30% sukladno <i>Uredbi o ZOP-u</i> članak 4. Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> (članak 52., stavak 1., alineja 5.) Uvjeti izgradnje određeni su člancima 79. – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za planirane turističke zone (T1). Površina zone podijeljena je u četiri manje <i>podzone</i> potezima zelenila (Z2) u okviru kojih se planiraju kolni pristupi. <i>Podzone</i> tvore zasebne funkcionalne cjeline, ali trebaju funkcionirati i kao dio cjeline. Nakon izrade UPU-a za cjelinu, moguće je sukladno njemu izraditi DPU za svaku pojedinu <i>podzonu</i> i prići njenoj realizaciji. Planira se uređenje plaža i privezišta.
TZ «Kuljevan» - Donja Banda-Mokalo	T2	50	0,42	Planirano turističko naselje (T2). Površina je izračunata redukcijom planirane površine u PPUO Orebić (2002.) za 30% sukladno <i>Uredbi o ZOP-u</i> članak 4. Kapacitet je određen temeljem kriterija 120 ležajeva/hektar prema <i>odredbama o ZOP-u Zakona</i> (članak 52., stavak 1., alineja 5.) Uvjeti izgradnje određeni su člancima 79. – 81. odredaba za provođenje ovoga Plana za planirane turističke zone (T2).
LNT NEIZGRAĐENO (IZVAN NASELJA)				
PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE	TIP LNT- marina)	MAX. BROJ VEZOVA	POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA NA KOPNU NAJVIŠE DO HEKTARA (ha)	OBVEZE, SMJERNICE I NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)
LNT „Lovište“	LN	Do 200 vezova	Utvrđit će se UPU-om	Planirana PPDNŽ LNT do 200 vezova. Izgradnja se planira u zapadnom dijelu uvale Lovište uz područje postojeće TZ „Bili Dvori“. Ukoliko se za nju uopće ukaže potreba, kopneni dio i površina morskog dijela odredit će se UPU-om TZ „Bili Dvori“ i u suglasju s njom. Planiraju se smještajni, uslužni i trgovački sadržaji. Kapaciteti će se odrediti prema mogućnostima prostora prilikom izrade UPU-a. Kapacitet se ovim Planom ograničava s najviše 100 plovila. Moguće je planirati i veći broj vezova od 100, ako to prirodne mogućnosti i batimetrija omogućuje
LNT „Komodor“	LN	Utvrđit će se UPU-om	Utvrđit će se UPU-om	Planirana PPDNŽ LNT do 200 vezova – kopneni dio i površina morskog dijela odredit će se u okviru izrade UPU TZ „Komodor“. Planiraju se smještajni, uslužni i trgovački sadržaji. Kapaciteti će se odrediti prema mogućnostima prostora prilikom izrade UPU-a. Luka nautičkog turizma planira se sa zapadne strane lukobrana trajektne luke „Perma“. Bit će nužno uz uređenje obale i nasipavanje mora izgraditi i novi lukobran.

IZGRAĐENO (U NASELJU – DO 20%)				
TL „Orebić 1“ - Orebić	T1	100	0,2220	Postojeća zapuštena zgrada hotela - odmarališta. I nadalje se planira ugostiteljsko-turistička namjena - T1 hotel. Planira se rekonstrukcija postojeće zgrade uz mogućnost proširenja sukladno odredbama ovoga Plana. Zadržava se postojeća visina.
TL „Glavna plaža“ - Orebić	T3	100	0,1531	Postojeći kamp. I nadalje se planira ugostiteljsko-turistička namjena – T3 kamp.
TL «Mokalo» - Stankovići	T3	160	0,3284	Postojeći kampovi. I nadalje se planira ugostiteljsko-turistička namjena T3 - kampovi.
TL „Vila Antonio“ – Donja Banda	T2	100	0,2865	Postojeće vile ugostiteljsko-turističke namjene T2. Planiraju se proširenja sukladno odredbama ovoga Plana. Zadržavaju se postojeće visine zgrada, a visine novih smještajnih kapaciteta ne mogu biti više od postojećih zgrada sa smještajnim kapacitetima.
NEIZGRAĐENO (U NASELJU – DO 20%)				
LNT „Trstenik“	LNT	Do 200 vezova	Površina će se točno odrediti UPU-om naselja Trstenik	Planirana PPDNZ LN do 200 vezova. Planiraju se uslužni, trgovački i eventualno smještajni sadržaji. Kapaciteti će se odrediti prema mogućnostima prostora prilikom izrade UPU-a „LN“ u okviru UPU-a naselja Trstenik. Izgradnja se ne planira u okviru uvale, koju određuje postojeći lukobran, a u okviru koje se nalazi luka otvorena za javni promet lokalnog značaja, privez i plaža. Luka nautičkog turizma planira se s vanjske strane postojećeg lukobrana, pa će biti nužno uz uređenje obale i nasipavanje mora izgraditi novi lukobran. Temeljem proučavanja mikrolokacije, vrlo je vjerojatno da će cijelu površinu potrebnu za izgradnju LN bit potrebno izgraditi u moru nasipavanjem pa. Ta se površina ne može iskazati kao dio kopnenog i trebat će se tek utvrditi.
TL „Postup“ – Donja Banda	T2	100	0,2669	Planira se ugostiteljsko-turistička namjena T2 i izgradnja sukladno odredbama ovoga Plana, koji će se detaljnije razraditi izradom UPU-a.

3.3. POVRŠINE ZA ŠPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU

Članak 82.

ŠPORTSKO-REKREACIJSKE POVRŠINE

(1) Ovim Planom razgraničeno građevinsko područje za športsko-rekreacijsku namjenu **izvan naselja** je:

a) športsko-rekreacijski centar: ŠRC «Podgorje» u naselju Orebić;

(2) Ovim Planom razgraničena građevinska područja za športsko-rekreacijsku namjenu kao **isključiva namjene** u okviru GPN-a su:

- a) Športski teren „Kuna“ u naselju Kuna;
- b) Športski teren „Oskorušno“ u naselju Oskorušno;
- c) Športski teren „Trstenik“ u naselju Trstenik.

(3) Smještaj ostalih športsko-rekreacijskih sadržaja, i uvjeti za njihovu izgradnju u građevinskim područjima naselja i u zonama ugostiteljsko-turističke namjene odredit će se planovima uređenja užih područja za pojedina građevinska područja, odnosno zone.

ŠRC „Podgorje“

(4) Planirani ŠRC sadržava otvorene i zatvorene športske terene (dvorane) što će biti pobliže uređeno izradom UPU-a. ŠRC «Podgorje» čini funkcionalnu cjelinu s uređenom plažom «Trstenica» s kojom je povezan pješačkom stazom.

(5) U granicama planiranoga građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene trebaju se smjestiti uz športske terene otvorenog tipa i:

- a) zgrada kluba,
- b) zgrade za prateće i servisne potrebe – gospodarske zgrade;
- c) građevine za zatvorene športske terene i otvoreni športski tereni;
- d) jedan smještajni kapacitet do 80 ležajeva za športaše na pripremama;

(6) Visina zgrada iz stavka 2. ovoga članka:

- a) ad. alineja a) smije biti najviše P_0+P+P_{ks} , odnosno podrum, prizemlje i potkrovlje s nadozidom do propisane visine;
- b) ad. alineja b) - smije biti najviše P_0+P , odnosno podrum i prizemlje;
- c) ad. alineja c) - visina ovisi o potrebnoj visini za pojedinu namjenu;
- d) ad. alineja d) – visina smije biti do $P_0+P+1+P_{ks}$, odnosno podrum, prizemlje, kat i potkrovlje s nadozidom do propisane visine (može se početi izgrađivati tek nakon izgradnje športske polivalentne dvorane i 50% UPU-om planiranih otvorenih površina pod športskim terenima uključivo s planiranim gledalištima).

Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja, a najmanje 60% svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Športska igrališta „Kuna“ i „Oskorušno“ kao isključiva namjena u okviru GPN-a

(7) Planirana športska igrališta planirana kao isključiva namjena u okviru GPN-a sadržavaju otvorene športske terene, prvenstveno za nogomet.

(8) U granicama planiranoga građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene trebaju se smjestiti:

- a) terene otvorenog tipa
- b) zgrada kluba,
- c) zgrade za prateće i servisne potrebe.

(9) Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja, a najmanje 60% svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(10) Oblikovanje svih zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju.

Športsko igralište „Trstenik“ kao isključiva namjena u okviru GPN-a

(11) Postojeće športsko igralište u Trsteniku planirano je kao isključiva namjena u okviru GPN-a. Namijenjeno je rukometu i košarci te sličnim športovima. Planira se urediti prikladnim sadržajima za udobnije praćenje športskih susreta, ali i raznih priredaba (izgradnja manjih tribina, klupskih prostora i sl.). Zonu igrališta, koje je izgrađeno neposredno uz obalu, potrebno je od obalne crte odijeliti javnom pješačkom površinom kao šetnicom duž obale, koja treba voditi do planiranog vidikovca.

(12) Prikaz građevinskih područja za športsko-rekreacijsku namjenu (izvan naselja) dan je na kartografskom prikazu listu br. 1: „*Korištenje i namjena površina*“ i na kartografskom prikazu br. 4.: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“.

Članak 83.

UREĐENE PLAŽE

(1) Ovim Planom u Općini Orebić planirana je jedna uređena plaža kao površina *isključive namjene* u okviru građevinskog područja naselja Orebić:

- a) *uređena plaža* «Trstenica» - u naselju Orebić;

(2) Ovim Planom u Općini Orebić planirane su dvije uređene plaže kao dio turističkih zona. Planirane su:

- a) *uređena plaža* «Liberan» - u naselju Viganj uz TZ „*Liberan*“;
- b) *uređena plaža* „Zamošće“ uz TZ „*Komodor*“.

(3) Na dijelu kopna što pripada uređenoj plaži podiže se prizemna infrastrukturna prateća zgrada do 50 m² bruto izgrađene površine u funkciji uređene plaže (Uredba o ZOP-u, čl. 7., st. (2) i čl. 14. st. (2.)) (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl.) u okviru koje može biti i prostor za ugostiteljsku namjenu koju vodi onaj koji ima koncesiju i koji uređuje, čisti i osigurava plažu u skladu sa posebnim propisima.

Članak 84.

OSTALE POVRŠINE ZA ŠPORT I REKREACIJU

(1) Osim športsko-rekreacijske površine planirane kao *isključiva namjena* u i izvan naselja iz članka 82. i 83. u ovom Planu planirane su površine športsko-rekreacijske namjene i:

- a) u okviru građevinskih područja naselja;
- b) u okviru lokacija za ugostiteljsko-turističku izgradnju kao prateći sadržaji.

(2) Smještaj športsko-rekreacijskih sadržaja, i uvjeti za njihovu izgradnju u građevnim područjima naselja i u zonama ugostiteljsko-turističke namjene, ako se za to ukaže potreba,

odredit će se izradom planiranih prostornim planovima užih područja, odnosno razgraničit će se UPU-om.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 85.

(1) Društvene djelatnosti, odnosno djelatnosti društvenog standarda, 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. Lokacije i detaljniji uvjeti gradnje za zgrade bruto razvijene površine veće od 800 m² utvrđuju se urbanističkim planom uređenja.

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

- a) Mogu imati najviše podrum (P₀), prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje (P_{ks}) s nadozidom do 1,0 m visine, dakle P₀+ P+1+P_{ks}. Iznimno je moguće i podrum (P₀), prizemlje (P), dva kata (+2) te potkrovlje bez nadozida (P_k), dakle P₀+P+2 za dom za školske zgrade i domove 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 fizičke kulture 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) Iznimno od prethodnog stavka, postojeće (legalne) zgrade u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, koje su namijenjene zdravstvu (ambulante, domovi zdravlja i sl.), kulturi, obrazovanju (škole, školska igrališta, bilo u sklopu ili na zasebnim građevinskim česticama i sl.), socijalnoj zaštiti mogu se rekonstruirati radi nužnih potreba proširenja, pa se može dozvoliti izgrađenost građevinske čestice i do 100% (osobito: osnovna škola u Kuni). Broj parkirališnih

mjesta treba planirati temeljem Tablice 3., ali nije nužno potrebno da budu smještena na građevinskoj čestici.

(3) Za rekonstrukciju osnovne škole „Petar Šegedin“ u naselju Orebić zadaju se slijedeći parametri:

- a) *Kig*: 0,95;
- b) *Kis*: 0,55;
- c) Udaljenost od bočnih međa 4,0 m, a ako je udaljenost manja, može biti i manja uz suglasnost susjeda, ali ne manje od 1,0 m. Ovom prilikom treba tražiti i zadovoljiti posebne uvjete koje daju relevantne institucije u svezi *mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti*.
- d) Broj parkirališnih mjesta temeljem Tablice 3., ali nije nužno potrebno da budu smještena na građevinskoj čestici;
- e) Broj etaža zgrade može biti do P₀+P+2 (podrum, prizemlje i dva kata). Konstruktivna visina etaže sukladna je propisima;
- f) Zbog posebnih uvjeta u okviru kojih se vrši rekonstrukcija postojeće školske zgrade i povećava njen kapacitet, u nedostatku prostora, krov športske dvorane može se koristiti kao vanjsko igralište uz provođenje odgovarajuće zaštite osoba.

(4) 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%.

(5) 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.

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, K, T, TL, LN, R), kroz planiranje infrastrukture (IS), zaštite prostora itd. Realizacija planirane izgradnje u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, odnosno izgradnja kapaciteta u turizmu (T), industriji (I), športu (R), 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:
 - a) korektne prometne uvjete i veze,
 - b) nužno potrebne količine energenata (električne energije),
 - c) kvalitetno rješenje vodoopskrbe,
 - d) podignuti kvalitetu komunalne uređenosti prostora Općine.

Članak 88.

KOLNI PROMET

- (1) U okviru Općine zadržava se postojeća mreža cesta:
 - a) postojeća državna cesta:
 - D 414 (od ulaza u Općinu Orebić iz Općine Janjina do trajektnog pristaništa u naselju Orebić);
 - D 415 (dio od D 414 u Krivoj Dolini do granice s Općinom Trpanj);
 - b) postojeće županijske ceste
 - ŽC 6215..(D 414-Lovište)

- c) postojeće lokalne ceste
 - L.C. 69026 (D 414 Pijavićino-Kuna-Oskorušno – D 415)
 - L.C. 69001: Mirce – Lovište (Ž 414);
 - L.C. 69025: Postup (D 414) – Borje – Podobuće;
 - L.C. 69028: D 414 – Trstenik
 - L.C. 69023: Podgorje – Orebić (D 414)
 - L.C. 69024: Stankovići – D 414
- d) nekategorizirane postojeće ceste
 - Potomje – tunel Dingač – Borak;
 - Potomje – tunel Dingač – Potočine;
 - Oskoručno – V. Prapatna
 - L 69026 (Kuna Pelješka) - Crkvice

(2) U okviru Općine planiraju se nove ceste:

- a) zaobilaznica naselja Orebić izmjешtanjem državne ceste D 414 s današnje trase kroz naselje Orebić i to: od lokacije «Kapetani» do nove planirane trajektne luke na lokaciji Perna neposredno istočno od TZ „Komodor“. Izmještanje se planira na slijedeći način:
 - **Nova dulja trasa zaobilaznice** odvajala bi se od postojeće trase državne ceste D 414 na poziciji podno kote Tršljena gruda, potom manjim usjekom trasa ide padinama Sapine iznad zaselka Radošić i Jurjević, prolazi kroz Podvlašticu, potom neposredno iza Stankovića, iza Glabalovog sela i iznad Ruskovića, Trasa je zahtjevna i u istraživanju;
 - **Nova kraća trasa zaobilaznice**, daleko je manje zahtjevna. Od pozicije Kapetani do odvojka za Stankoviće koristi se postojeća trasa državne ceste D 414. Odvajala bi se od državne ceste D 414 kod odvojka ceste za Stankoviće. Trasa je planirana iznad građevinskog područja naselja Orebić do spoja s prethodnom trasom podno sela Karmen. Dalje je trasa planirana kao u prethodnom slučaju, iznad franjevačkog samostana Vele Gospe u pravcu Bilopolja i Žukovca sa spustom prema novom trajektnom pristaništu istočno od hotela „Komodor“. Na zapadnom kraju naselja Orebić (iz pravca podno sela Karmen) planira se pristupna ulica u naselje Orebić (spoj s ulicom Bana Jelačića). Planirana je trasa zacrtana još 1988. godine (projekt „Palmotičeva 45“). Prednosti su: dijelom već izrađen parcelacijski elaborat iz 1988. godine, znatno kraća i daleko manje zahtjevna trasa. Prednost ove trase jest i u: lakoći izvedbe trase bez objekata i time i manjoj cijeni;
- b) zaobilaznica naselja Potomje planira se kao koridor u istraživanju. Riješila bi se izmjешtanjem državne ceste D 414 s današnje trase kroz naselje;
- c) županijska cesta kao nova poveznica Općine Orebić i Općine Trpanj preko prijevoja Vlaštica;
- d) planira se koridor u istraživanju Viganj (Ž 6215) – Sv. Ivan – most ili tunel – otok Korčula (Kneža)

(3) Zamijenjene ceste postaju ceste niže razine.

(4) Planiraju se uređenja i rekonstrukcije s dogradnjom postojećih nerazvrstanih cesta. Ostalo su ulice stambenog karaktera u izgrađenim zonama, poljodjelski putovi do poljodjelskih površina Općine, šumske ceste i sl.

(5) 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 10,0 m,
- b) za županijske 9,0 m,
- c) za lokalnu cestu 5,0 m.

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.

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.

(3) Na lokaciji Dubravica planira se izgradnja crpne stanice u koridoru D 414 kao njenog servisa. Benzinska crpka s pratećim namjenama planirana je i u koridoru buduće državne ceste – zaobilaznice naselja Orebić, na lokaciji GZ „Podvlaštica“

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, ili
- b) u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

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

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

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade	100 m ² BRP	1,0
Stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	75 m ² BRP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	75 m ² BRP	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	Jedna smještajna jedinica	1,0
Višestambena zgrada	75 m ² BRP	1,0
Višestambena zgrada	Jedna stambena jedinica	1,5
Školske i predškolske ustanove	100 m ² korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m ² korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m ² korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m ² korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m ² korisnog prostora	1
Poslovanje (uređi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m ² korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m ² korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m ² korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5

Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m ² korisnog prostora	1
Banka, pošta	100 m ² korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	100 m ² 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
Turističko naselje (T2)	Smješt. jedinica s 3 ležaja	1,0
	Smješt. jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smješt. jedinica sa 6 ležaja	2,0
Kamp (T3)	Smještaj jedna jedinica	1,0

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

(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 onemogućiti prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

Članak 92.

POMORSKI, ZRAČNI PROMET I PJEŠAČKI PROMET

(1) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće **morske luke otvorene za javni promet**:

- luka Orebić – putnička luka županijskog značaja, postojeća.

Planirana morska luka otvorena za javni promet:

- luka Perna – putnička luka

Postojeće morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja:

- luka Lovište
- luka Viganj
- luka Kućište
- luka Perna
- luka Podobuće
- luka Trstenik
- luka Crkvica

(2) Lučko područje morskih luka otvorenih za javni promet iz stavka (1), alineja b) ovoga članka, razgraničit će se i odredit će se prostornim planovima užeg područja. Tom prilikom odredit će se i

vrste lučkih djelatnosti u navedenim lukama, a temeljem pobliže analize i mogućnosti prostora da u okviru određenog obuhvata prihvati ili ne prihvati određene lučke djelatnosti.

(3) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće **morske luke posebne namjene**:

- a) Morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma do 200 vezova županijskog značaja:
- luka nautičkog turizma „Lovište“ do 200 vezova pored TZ „Bili Dvori“
 - luka nautičkog turizma „Trstenik“ do 200 vezova kao isključiva namjena u okviru GPN-a naselja Trstenik;
 - luka nautičkog turizma „Komodor“ utvrdit će se UPU-om u okviru TZ „Komodor“.
- b) Morska luka posebne namjene – športska luka:
- športska luka „Pelješka jedra“ - Orebić

Lučko područje morskih luka posebne namjene iz stavka (3) ovoga članka razgraničit će se prostornim planovima užeg područja, temeljem pobliže analize i mogućnosti prostora da u okviru određenog obuhvata prihvati određeni broj vezova.

(4) Planiranje izgradnje i uređenja priveza domicilnog stanovništva (komunalni vez), kao i povremenog priveza izletničkih i drugih plovila te potrebnih operativnih obala kao i obalne šetnice naselja na javnom pomorskom dobru vršit će se ili u okviru urbanističkih planova uređenja (UPU), ili nakon njih detaljnije u okviru detaljnih planova uređenja (DPU). Temeljem pobližeg snimka stanja na terenu, UPU-om se utvrđuju i detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru. Već ovim Planom planiraju se privezi, koja će se precizno razgraničiti prostornim planovima užih područja naselja:

- a) naselje Stankovići-Donja Banda: privez uz izdvojeni dio Mokalo-Postup,
- b) naselje Oskorušno: privez uz izdvojeni dio Velika Prapatna,
- c) naselje Potomje: privez uz izdvojeni dio Borak.

(5) Uređenje obalne šetnice naselja na javnom pomorskom dobru vršit će se, ili u okviru planova uređenja užih područja (UPU), ili nakon njih detaljnije u okviru detaljnih planova uređenja (DPU). Time će se temeljem pobližeg snimka stanja na terenu, analize prihvatnih kapaciteta i plovnih putova, moći utvrditi detaljnija razgraničenja

(6) U Općini se planira izgradnja heliodroma za dnevno i noćno slijetanje u naselju Kučište iznad TZ «Komodor» sukladno PPDNŽ. Ovim Planom predlaže se izgradnja heliodroma za dnevno slijetanje i u zoni Župe Pelješke blizu naselja Kuna s ciljem poboljšanja zdravstvenih usluga kraja i zdravstvene sigurnosti stanovništva.

(7) Planira se mogućnost izgradnje žičare iz zone zaseoka Ruskovići na vrh Sv. Ilije. Za tu potrebu planira se izrada studije koja će odgovoriti na tu mogućnost.

(8) Položaj morskih luka, heliodroma i mogući položaj trase žičare 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 93.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja te *osnovnih postaja na samostalnim stupovima* prikazan je na grafičkom listu br. 2b: “*Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije*” u mjerilu 1:25000.

(2) *Osnovne postaje na samostalnom stupu* mogu se graditi u građevinskim područjima (na zgradama) i izvan građevinskih područja (na stupovima). Stupovi se trebaju graditi na način da obavezno mogu primiti barem tri mreže (koncesionara) što se mora regulirati prilikom davanja koncesije graditelju stupa (i to bez obzira dali se koncesija izdaje prvi put ili se produžava pa stup treba prilagoditi ili se stup građevinski legalizira ili sl.). Rečeno je potrebno da bi se spriječilo formiranje šume stupova na bliskoj udaljenosti. U radijusu od 3,0 km nije moguće graditi novi stup (ukoliko to ne zahtijeva morfologija terena).

(4) *Osnovne postaje na samostalnom stupu* svojim položajem ne smiju remetiti vizure na osobite krajobrazne vrijednosti. U slučaju zaštićenih (registriranih) vrijednosti svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Dubrovniku)

Članak 94. ELEKTROOPSKRBA

(1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na kartografskom prikazu br. 2c: “*Infrastrukturni sustavi - elektroenergetika*” u mjerilu 1:25000.

(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 je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:

a) 110 kV ZDV (40+40 m)	80 m,
b) 35 kV ZDV (30+30 m)	60 m,
c) 10 kV ZDV (15+15 m)	30 m.

Ove zgrade ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(5) Korištenje i uređenje prostora unutar koridora treba biti u skladu s «Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV» (NN 53/91 i 24/97).

(6) Koridori kroz šumska područja formiraju se prema najvećoj visini drveća, tako da u slučaju pada drvo ne dosegne vodiče.

(7) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama moguće je preklapanje njihovih koridora uz nužnost prethodnog međusobnog usuglašavanja.

(8) Moguće je korištenje energije vjetra kao obnovljivog izvora energije na lokacijama:

- Čučin,
- Bila ploča,
- Supine,
- Vitar

sukladno PPDNŽ na način da konstrukcije ne budu vidljive s mora iz akvatorija cijelog Pelješkog kanala.

(9) Položaj polja za obnovljive izvore energije dan je kartografskom prikazu br. 1: „Korištenje i namjena površine“ i br. 2c: “*Infrastrukturni sustavi – elektroenergetika*” u mjerilu 1:25000.

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" 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 Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.

(3) 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.

(4) 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 96. ODVODNJA

(1) Ovim Planom na cijelom području Općine Orebić planira se zbrinjavanje otpadnih voda uz prioritetnu izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda u ZOP-u. U svim se slučajevima treba planirati razdjelni sustav odvodnje, kako oborinske vode ne bi opterećivale sustav odvodnje otpadnih voda i njihovo pročišćavanje.

(2) Područje ZOP-a

- a) U ZOP-u građevina se može graditi samo na uređenoj građevinskoj čestici, što podrazumijeva među ostalim priključcima i priključak na odvodnju otpadnih voda.
- b) Iznimno do izgradnje sustava odvodnje, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, odnosno u slučaju objekata koji nemaju mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda s uređajem za pročišćavanje, odvodnja otpadnih voda objekata veličine obiteljske kuće odnosno objekata kapaciteta potrošnje do 10 ES (ekvivalent stanovnika) može se riješiti prikupljanjem otpadnih voda u vodonepropusnim sanitarno ispravnim septičkim jamama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem. Za veći kapacitet obavezna je izgradnja zasebnog uređaja uz ugradnju bio diskova.
- c) Ovim Planom planiraju se otvoreni sustavi odvodnje za obalne dijelove naselja i obalne zone za gospodarsku namjenu. Planirani su sustavi:
 - za naselje Lovište sa TZ „Bili dvori“ i GZ „Lovište“ (sustav odvodnje dijelom već izgrađen);
 - za naselje Viganj i izdvojeni dio Basina sa TZ „Liberan“;
 - za naselje Kućište sa TZ „Komodor“ i područjem Perne;

- za naselje Orebić s dijelom naselja Podgorje, Stankovići, HTP „Orebić“ i TZ „Rivijera“ (I. faza sustava za TZ HTP „Orebić“ i zapadni dio naselja Orebić je u izgradnji);
 - za gospodarsku zonu „Podvlaštica“, poslovne zone „Dubravica“ i TZ „Dubravica“;
 - za naselje Podobuće s izdvojenim dijelom Borje;
 - za naselje Trstenik sa Gornjim i Donjim Selom;
 - za izdvojene dijelove naselja u ZOP-u: Borak (Potomje), Crkvice (Kuna), Velika Prapatna (Oskorušno), Postup (Donja Banda)
- d) Glavni sabirni kolektor naselja, koji vodi do biopročištača odakle se pročišćene otpadne vode ispuštaju u more na propisanu daljinu i dubinu, u načelu se sa potrebnim brojem crpnih stanica, polaže duž obale. Na njega se priključuju poprečni sekundarni kanali većinom gravitacijskog karaktera, koji skupljaju otpadne vode iz unutrašnjih dijelova naselja.
- e) Planiraju se zasebni zatvoreni sustavi odvodnje s biodiskovima ili biopročištačima za izdvojene dijelove naselja i gospodarske zone sve u ZOP-u, a izvan neposrednog kontakta s obalom. Ova se tehnologija može primijeniti i za neke lokacije koje su navedene u točki c) ovoga stavka, ako se pokaže racionalnija.
- (3) Područje izvan ZOP-a
Područje izvan ZOP-a obuhvaća naselja Oskorušno, Kunu, Pijavičino, Potomje i Donju Bandu i njihove izdvojene dijelove izvan ZOP-a. Preporuča se izgradnja zatvorenih sustava odvodnje s biodiskovima. Osobito se to odnosi na površine gospodarske namjene.
- (4) Studija odvodnje otpadnih voda Općine Orebić trebala bi odgovoriti na više stručnih pitanja:
- a) predložiti optimalan sustava za pojedinu lokaciju;
 - b) odabrati između zatvorenog ili otvorenog koncepta odvodnje za pojedinu lokaciju;
 - c) odgovoriti na pitanje opravdanosti spajanja više obalnih sustava u jedan veći obalni sustav (područje Kučište – Viganj);
 - d) odgovoriti na opravdanost spajanja izdvojenih građevinskih područja ili lokacija na najbliži obalni sustav, ili preporučiti izgradnju zatvorenog sustava odvodnje s biopročištačima za svaku izdvojenu lokaciju.
- (5) Sve uređaje i elemente sustava potrebno je uklopiti u različite režime rada u vrijeme sezone turizma i ostalog dijela godine.
- (6) Kanalizacija oborinskih voda
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 za sada se glavni akcent stavlja na bujične tokove kroz naselja.
- (7) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim pročištačima izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi pročištač unutar građevinskog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš
- (8) U crtani kanalizacioni sustavi su kvalitativnog, shematičnog karaktera, a istog je karaktera i raspored crpnih stanica te će konačno rješenje ovisiti o konačnom izvedbenom elaboratu.
- (9) Planirani sustavi odvodnje otpadnih voda Općine i rasporedi crpnih stanica koji su ucrtani na kartografskom prikazu br. 2d: „Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav“ u mjerilu 1:25000, kvalitativnog su i shematičnog karaktera, a 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.

(10) Do izgradnje sustava odvodnje, odnosno u slučaju objekata koji nemaju mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda s uređajem za pročišćavanje, odvodnja otpadnih voda objekata veličine obiteljske kuće odnosno objekata kapaciteta potrošnje do 10 ES (ekvivalent stanovnika) može se riješiti prikupljanjem otpadnih voda u vodonepropusnim sanitarno ispravnim septičkim jamama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem. U slučajevima objekata s većom količinom otpadnih voda (uključivo i sve višestambene objekte neovisno o ES), iste je potrebno prije ispuštanja u recipijent tretirati na adekvatnom vlastitom uređaju za pročišćavanje, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (vodotok, more, ili tlo putem upojnih bunara).

Članak 97. **POTOCI I BUJICE**

(1) Analizom postojećeg stanja bujičnih tokova na području Općine Orebić mogu se zaključno razdvojiti dvije vrste slivnog područja kroz koje protječu bujični vodotoci:

- a) **u okviru građevinskih područja** pretežito urbani dio slivnog područja, i
- b) **izvan građevinskog područja** pretežito ruralni dio slivnog područja.

Urbani dio slivnog područja obuhvaća relativno uzak pojas uz more. Ruralni dio slivnog područja obuhvaća više predjele padina okolnih brda te poljoprivredne udoline.

(2) Slijedom iznesene analize postojećeg stanja bujica na području Općine Orebić, ovim se Planom predviđa slijedeće:

- a) U okviru građevinskih područja predviđa se zadržavanje glavnih bujičnih tokova, koji bi bili uređeni kao:
 - korita trapeznog presjeka, oble kinete obložene kamenom, a stranica obloženih kamenom ili ozelenjenih travom;
 - otvoreni armirano betonski kanali u potpuno izgrađenom dijelu građevinskog područja gdje niti nema drugih mogućnosti da se drugačije gradi. Otvoreni betonski kanali su predviđeni kao armirano-betonske konstrukcije s kinetiranim dnom i zidovima obloženih kamenom.
 - zatvoreni kanali na mjestima gdje se korita bujica koriste kao lokalne prometnice ili su u javnom dobru putovi u potpunosti natkriveni.
- b) Izvan građevinskih područja
 - Izvan građevinskih područja u ruralnom prostoru predviđa se zadržavanje glavnih bujičnih tokova i glavnih ogranaka, koji su katastarski povezani sa javnim vodnim dobrom glavnog toka bujica.
 - Manji bujični tokovi, koji se ulijevaju u glavni tok bujice, ili obodni kanal i u naravi nemaju veći značaj u hidrološko-hidrauličkom pogledu ili/i nemaju kontinuitet spoja sa česticama javnog vodnog dobra predviđaju se ukinuti kao javno vodno dobro. Na područjima izvan građevnog područja nisu predviđeni radovi regulacije korita bujica, osim u slučajevima prolaza korita bujica kroz vrijedno poljoprivredno zemljište, nego su ostavljena prirodna korita bujica kako bi se sačuvala prirodna obilježja i krajobraz terena u svom izvornom obliku.

(3) Na prirodnim koritima bujica predviđeni su radovi za usporavanje brzine tečenja vode i ublažavanje procesa erozije tla kod opožarenih površina, izgradnjom retencijskih pregrada i konsolidacijskih objekata. Betonske retencijske pregrade predviđene su u srednjem dijelu toka bujice, dok su gabionske retencijske pregrade predviđene u gornjem toku bujica i to zbog svoje fleksibilnosti i mogućnosti da se vremenom obrastu vegetacijom i tako uklope u prirodni okoliš.

(4) Na ograncima i pritokama bujičnih tokova gdje su evidentirani značajniji procesi erozije dna korita predviđena je izrada konsolidacijskih objekata od poluobrađenog lomljenog kamenog materijala. Konsolidacijski objekti izvode se od lokalnog kamenog materijala, zahtijevaju male zemljane radove i jednostavni su za izgradnju i bez velike građevne mehanizacije. Isto tako lako ih je prilagoditi terenskim uvjetima, uklapaju se u okoliš i vrlo su podesni za kombinirane mjere zaštite od erozije zajedno sa ozelenjavanjem.

(5) Na osnovu podataka evidentiranih kat. čest. kao „javno vodno dobro“ registrirani su slijedeći bujični tokovi, naimenice:

Bujica Trstenik	Bujica Kuna Pelješka
Bujica Pod Smrčevicom	Bujica Brisine
Bujica Pod Privor	Bujica (Put) Pod Radošićem
Bujica Dubravica	Bujica Pod Vlastica
Bujica Trstenica	Bujica Roganj
Bujica Pod Most	Bujica Brguljica
Bujica Gurića Selo	Bujica Granić
Bujica Lampal	Bujica Puka
Bujica Planice	Bujica Blatine
Bujica Celinje	Bujica Prisika
Bujica Žukovac	Bujica Hride
Bujica Lazina	Bujica Buntilić
Bujica Gornje Selo	č-z. 3032 Kučište
Bujica Kučište	Bujica Potok od Veja
Bujica Gljubin	Bujica Potok Franovo
Bujica Kraljevića Selo	Bujica Progon
Bujica Roguja	

(6) U svrhu tehničkog održavanja vodotoka i građenja vodnih građevina, uz korita i kanale bujičnih tokova određuje se 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.

(7) Detaljniji uvjeti uređenja bujičnih tokova navedenih u tablici iz stavka (5) ovoga članka odredit će se izradom planova užeg područja. Osobitu pažnju treba posvetiti bujicama, koje prolaze područjem naselja Orebić, a to su:

- a) **potok Trstenica.** Prilikom regulacije potoka, tok potoka mora se planirati i položiti sredinom cijele dužine doline kojom teče (približno 100,m) a dalje prema terenskim mogućnostima. Planirati pješački prolaz ispod D 414 u širini potoka s obostranim pješačkim stazama. Presjek potoma mora biti trapezni s ovalnom kinetom i s obostranim pješačkim stazama, koje trebaju biti i u službi održavanja korita. Pješačku stazu u gornjem dijelu toka treba položiti prema mogućnostima, a ona treba povezati uređenu plažu „Trstenica“ sa ŠRC „Podgorje“.
- b) **potok Roganj i potok Pod most.** Južno od D 414 (Bana J. Jelačića) u okviru intenzivne izgradnje potoci se reguliraju dijelom kao otvoreni dijelom zatvoreni kanali. Od D 414 u smjeru sjevera koji vodi izlasku iz građevinskog područja duž potoka se planiraju šire zelena parkovna površina od samoga javnog dobra vode.
- c) **potok Brguljica.** Potok ne prolazi intenzivno izgrađenim područjem, pa tok treba regulirati kao otvoreni trapeznog presjeka ovalnom kinetom s ako to mogućnosti dozvoljavaju stazom duž toka potoka.

(8) Planiraju se regulacijski i drugi radovi, koje Hrvatske vode izvode na svim bujičnim vodotocima na području Općine. Ovi su vodotoci u katastru evidentirani kao čestice «javno dobro vode» ili kao općenarodna imovina. To su i sva vodonosna i napuštena korita površinskih kopnenih voda, a njima, kao pravna osoba, upravljaju Hrvatske vode. Za bilo kakve intervencije ili zahvate na i u neposrednoj blizini čestica «javnog dobra vode» koje mogu poremetiti vodni režim, mora se dobiti suglasnost, odnosno prethodno posebni uvjeti Hrvatskih voda.

(9) Položaj bujičnih tokova iz ovoga članka prikazan je i određen na grafičkom listu br. 1: «Korištenje i namjena površina», na grafičkom listu br. 2d: «Infrastrukturni sustavi - vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda i vodnogospodarstvo» u mjerilu 1:25000.

Članak 98.

GROBLJA

(1) Planom nisu planirana nova groblja. Zadržavaju se postojeća uz mogućnost eventualnog proširenja:

a)	Lovište	Groblje Gospe od Karmena
b)	Viganj	Groblje sv. Mihovila iznad naselja
c)	Kučište	Groblje sv. Luke iznad naselja
d)	Podgorje	Groblje Gospe Velike uz franjevački samostan
e)	Stankovići	Groblje sv. Jurja
f)	Stankovići – Mokalo	Groblje sv. Jakova i Kristofora
g)	Podobuće - Borje	Groblje Gospe od sniga
h)	Podobuće	Groblje
i)	Donja Banda - Prizrina	Groblje sv. Ivana zapadno od naselja
j)	Donja Banda – Prizrina	Groblje sv. Petra u polju istočno od naselja
k)	Potomje	Groblje sv. Tome iznad naselja
l)	Potomje	Groblje sv. Vida izvan naselja
m)	Oskorušno – Orhanovići	Groblje sv. Trojstva istočno od naselja
n)	Kuna	Groblje sv. Spasa jugozapadno od Kune
o)	Pijavično	Groblje sv. Matije iznad naselja
p)	Trstenik	Groblje sv. jugozapadno od naselja
q)	Trstenik	Groblje sv. Mihovila istočno od naselja - staro

(2) U okviru groblja Sv. Juraj u Stankovićima planirana je izgradnje mrtvačnice i parkirališta, groblja Gospe od Karmena u Lovištu planirana je izgradnje mrtvačnice i kapelice za ispraćaj, a u okviru groblja Velike Gospe uz franjevački samostan u Podgorju kapalice za ispraćaj. Sva se groblja u slučaju potrebe planiraju proširiti

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 99.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
- a) krajobraznih vrijednosti,
 - b) prirodnih vrijednosti i
 - c) kulturno povijesnih cjelina
- (2) 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) Na području Općine Orebić temeljem *Zakona o zaštiti prirode* (NN 70/05) zaštićeni su dijelovi prirode kao:

1/ poseban rezervat šumske vegetacije,

a) park šuma "Čempresada pod Gospu" - Orebić,

2/ spomenici parkovne arhitekture

b) drvoređ čempresa uz prilazni put do crkve Velike Gospe - Podgorje

c) skupina čempresa u crkvu Gospe od Karmela - Podgorje.

(2) Na području Općine Orebić predlaže se zaštita dijelova prirode temeljem Zakona kao:

3/ poseban rezervat šumske vegetacije:

d) «*Sv. Ilija*» iznad Orebića. Sastojina endemskog dalmatinskog crnog bora;

4/ spomenik parkovne arhitekture:

e) skupina čempresa u Kuni Pelješkoj

(3) Na području Općine Orebić predlaže se zaštita dijelova prirode temeljem PPUO Orebić kao:

5/ spomenik prirode

f) hrast medunac

6/ spomenik parkovne arhitekture:

g) vrtovi pomorskih kapetana Orebić

(4) Na području Općine Orebić u PPDNŽ su određeni osobito vrijedni predjeli – prirodni krajobrazi:

a) Šuma *pod Mokalo*

b) Područje iznad Trstenika

c) Akvatorij u zapadnom dijelu poluotoka Pelješca

(5) Na području Općine Orebić ovim PPUO određeni su **osobito vrijedni predjeli – prirodni krajobrazi** i to:

- «*Masiv brda Sv. Ilije*». Granica područja određena je linijom koja teče od granice Općine Orebić s Općinom Trpanj (neposredno do prijevoja Vlaštica), preko prijevoja Vlaštica (na mjestu prijelaza starog puta preko prijevoja) do sjeverne granice građevnog područja zaseoka Podvlaštica, dalje sjevernom granicom građevnog područja naselja, sjevernom granicom kamenoloma u naselju Stankovići, do sjeverne međe koridora planirane zaobilaznice iza naselja Stankovići (na budućoj trasi D-414), sjevernom granicom koridora planirane zaobilaznice naselja Orebić (zaobilazeći građevna područja naselja sjeverno od koridora planirane zaobilaznice) do lokaliteta Sv. Ivana, potom do uvale ispod Sv. Ivana, dalje obalnom crtom do granice Općine Orebić s Općinom Trpanj (izostavljajući građevna područja naselja Lovišta, gospodarske i turističke zone naselja Lovišta i isključujući iz područja enklave naselja Donja i Gornja Nakovana).

pa se predlože za pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu sukladno Zakonu u odgovarajućoj kategoriji.

(6) Na području Općine Orebić ovim PPUO određeni su **osobito vrijedni predjeli - kultivirani krajobrazi** i to površine tradicijskog ruralnog kultiviranog krajolika – polja pod kulturom vinove loze:

- Područje vinograda područja Dingača;
- Područje vinograda područja Postupa;
- Poljoprivredne površine Župe Pelješke;
- Potez Mokalo – Kapetani – Podobuće.

pa se predlože za pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu sukladno Zakonu u odgovarajućoj kategoriji.

(7) Za gradnju unutar zaštićenih prirodnih područja, odnosno za obavljanje radnji unutar zaštićenih područja, potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode, odnosno dopuštenje, sukladno odredbama čl.38. i 127. *Zakona o zaštiti prirode*.

(8) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u tekstualnom dijelu Plana. Područja zaštite, navedena u stavku (2) i (3) ovog članka unutar kojih granica se provode odredbe iz članka 101., urisana su na grafičkom listu br. 3c₁: “*Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora – uvjeti, ograničenja i posebne mjere*“ u mjerilu 1:25000, grafičkom listu br.3a: “*Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora – prirodno nasljeđe*“ u mjerilu 1:25000 i grafičkom listu br. 4: “*Građevna područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mjerilu 1:5000.

Članak 101.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Prije bilo kakvih zahvata na prirodnim vrijednostima – zaštićenim ili predloženim za zaštitu – odnosno pri planiranju takvih zahvata:

- a) potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa te zaštititi vrste područja;
- b) potrebno je u što većoj mjeri zadržati prirodne kvalitete prostora: 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;
- c) trase infrastrukturnih objekata treba usmjeriti i voditi tako da se koriste zajednički koridori te da se maksimalno isključe iz zona koje su osobito vrijedne; dalekovode i ostale infrastrukturne koridore voditi trasama kojima se izbjegava krčenje šuma.
- d) potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja dijelova prirode i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih čimbenika;
- e) u cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na biološku raznolikost i krajobrazne vrijednosti, nadležna služba koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji utvrditi će posebne uvjete zaštite prirode za građenje i izvođenje radova i zahvata u područjima određenim člankom 38. stavak 2. *Zakona o zaštiti prirode*;
- f) za planirane zahvate u prirodi, koji nisu obuhvaćeni procjenom utjecaja na okoliš, a koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje, ili zaštićenu prirodnu vrijednost, provodi se postupak *ocjene prihvatljivosti zahvata za prirodu* sukladno *Zakonu o zaštiti prirode* i posebnim propisima.

(2) 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.

- (3) 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:
- izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume;
 - makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik;
 - pošumljivati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.
- (4) Izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.
- (5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu 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.
- (6) Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:
- popisati parcele i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
 - voditi popisnik neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
 - skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;
 - provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.
- (7) 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, KULTIVIRANOG I KULTURNOG KRAJOBRAZA

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kultiviranog i kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaćaju i:
- tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
 - 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
 - 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.
 - krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 20° i 35° ;
 - 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 svoje 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 drvoređi (čempresa, borova) i dr.;
- j) treba poticati i unapređivati obnovu zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

Članak 103.

MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su određena vrijedna poljodjelska zemljišta. To su osobito:
 - a) područje Dingača i njegovih vinograda
 - b) područje Postupa i njegovih vinograda,
 - c) područje Župskog polja.
- (2) Poljoprivredno zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene i onečišćenja. Vrijedno poljoprivredno zemljište utvrđeno ovim Planom treba se intenzivno obrađivati uz primjenu odgovarajućih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na vrijednom poljoprivrednom zemljištu, od pojedinačnih gospodarskih objekata u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti, ne mogu se izgrađivati: farme, tovilišta, štale, staklenici i plastenici. Neovisno o bonitetu poljoprivrednog zemljišta, na područjima *osobito vrijednog kultiviranog krajobraza* navedenog u članku 100., stavak (4), ne mogu se izgrađivati: farme, tovilišta, štale, staklenici, plastenici te hladnjače.
- (3) U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, nadležna državna služba:
 - a) vodi popis površina i vrijednosti ukupnog poljodjelskog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
 - b) obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u državnom vlasništvu,
 - c) provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskog zemljišta u skladu sa *Zakonom o poljoprivrednom zemljištu*.

Članak 104.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su utvrđene šumske površine te prema namjeni i značaju podijeljene na:
 - a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorištavanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi,
 - b) ostale šume i šumsko zemljištete razgraničene od površina ostalih osnovnih namjena i korištenja.
- (2) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica zaštićenih krajolika odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima i standardima.

- (3) 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:
- d) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
 - e) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- (4) 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, vatrobranih prosjeka te 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.

ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)

(1) Odredbama o ZOP-u Zakona o prostornom uređenju i gradnji određeni su uvjeti i mjere za uređenje i zaštitu zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog razvoja.

(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) U ZOP se uključuju površine građevinskih područja obalnih naselja i površine izdvojenih turističkih, lučkih i drugih gospodarskih zona (kada im je barem 2/3 površine udaljeno do 1000,0 m od obalne crte,

(4) U obalnom području u okviru pomorskog dobra, koje se koristi kao javno dobro dostupno i prohodno za sve korisnike obale mora, mogu se graditi samo građevine u funkciji korištenja mora:

- a) za promet i veze morskim putem,
- b) ribarstvo,
- c) rekreaciju i sport ("*uređene plaže*"),
- d) privezi domicilnog stanovništva,
- e) obalne šetnice i sl.,

a isključuje se mogućnost planiranja gradnje ili gradnja pojedinačne građevine ili više građevina za:

- f) istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, osim morske soli;
- g) iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju;
- h) skladištenje, obradu i odlaganje otpada, osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena;
- i) vlastite gospodarske potrebe (spremišta za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl.);
- j) privez izvan građevnog područja;
- k) sidrenje, ako smještaj sidrišta nije objavljen u službenim pomorskim publikacijama;
- l) uzgoj plave ribe;

- m) planiranje i izgradnja luke nautičkog turizma izvan građevnog područja i planiranje i izvođenje nasipavanja obale;

(5) U ZOP-u se nalazi priobalni dio Općine Orebić. Prema kriteriju *Uredbe* o ZOP-u u kopneni dio ZOP-a ulaze građevinska područja:

- a) građevinska područja naselja u cijelosti:
- naselje Lovište;
 - naselje Viganj;
 - naselje Kućište;
 - naselje Orebić
 - naselje Podobuće;
 - naselje Potomje;
 - naselje Trstenik;
 - naselje Stankovići;
 - naselje Podgorje
- b) građevinska područja naselja čiji su središnji dijelovi izvan ZOP-a:
- lokacija Postup kao izdvojeni dio naselja Donja Banda;
 - lokacija Crkvice kao izdvojeni dio naselja Kuna;
 - lokacija Velika Prapatna kao izdvojeni dio naselja Oskorušno
 - lokacija Dingački Školj i Konštar kao izdvojeni dio naselja Pijavičino
- c) građevinska područja naselja u cijelosti izvan ZOP-a
- Donja Nakovana
 - Gornja Nakovana
- d) sva građevinska područja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene
- e) građevinska područja gospodarskih namjena (I) i (K):
- GZ „Lovište“;
 - GZ „Dubravica 1 i 2“;
 - GZ „Podvlaštica“;
 - GZ „Potomje 1“
 - GZ „Trstenik“.

(6) 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 te:

- a) linija 70,0 m i
b) linija 100,0 m

udaljene prema kopnu od linije obale kakva je ucrtana na katastarskoj podlozi. Tamo gdje je propisana obavezna izrada UPU-a, potrebno je precizno utvrditi i liniju 25,0 m uz linije 70,0 i 100,0 m udaljene prema kopnu od obalne crte (definirane u skladu s odredbama o ZOP-u).

(7) Sve zatečene građevine na pomorskom dobru mogu se obnoviti, rekonstruirati i konstruktivno sanirati u okviru svojih postojećih gabarita.

(8) Sukladno članku 51. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* (NN 76/08), u Općini Orebić nema naselja koje bi se smatralo naseljem „u kojemu manje od 50% postojećih građevina koriste za stalno stanovanje osobe koje imaju prebivalište u tom naselju, odnosno njegovom izdvojenom dijelu“

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 106.

OPĆE ODREDBE PRI ZAŠTITI

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite, očuvanja i obnove kulturnih dobara 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) *graditeljskim sklopovima,*
- c) *arheološkim lokalitetima,*
- d) *česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te*
- e) *područjima (zonama) zaštite povijesne graditeljske cjeline naselja te kulturnog i kultiviranog krajolika, ili drugim područjima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.*

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, područjima (zonama) i lokalitetima:

- a) *popravak i održavanje postojećih građevina,*
- b) *funkcionalne prenamjene postojećih građevina*
- c) *nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevinske prilagodbe (adaptacije),*
- d) *rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova,*
- e) *novogradnje na zaštićenim česticama ili unutar zaštićenih predjela,*
- f) *izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.*

(4) U skladu s važećim zakonima i propisima, za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, područjima (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*) kojeg provodi nadležni Konzervatorski odjel.

(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 dobra 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.

(6) Sastavni dio Odredbi za provođenje ovog Plana je POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA OPĆINE OREBIĆ (Tablica 5.), u kojemu su inventarizirana nepokretna kulturna dobra na području Općine te za svako naveden postojeći status zaštite. Na kartografskom prikazu 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.

(8) Sva utvrđena kulturna dobra, prikazana su na grafičkom listu br. 3b: "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - kulturna dobra" u mjerilu 1:25000.

TABLICA 5. POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA OPĆINE OREBIĆ - RANIJE REGISTRIRANIH (RST), ILI ZAŠTIĆENIH (Z), PREVENTIVNO ZAŠTIĆENIH (P), EVIDENTIRANIH (E) TE EVIDENTIRANIH KULTURNIH DOBARA OD LOKALNOG ZNAČAJA (ZPP – lokalna zaštita ovim Planom)

1.0.	Povijesna naselja i dijelovi naselja	Akt o zaštiti	Status zaštite
1.1.	Gradsko-seoskih obilježja	Status zaštite	
1.1.1.	OREBIĆ Povijesna urbana jezgra	Utvrđeno naselje Geta 15 st. i druga priobalna poluutvrđena jezgra naselja 16/18 st.	R-RST-0499 R
1.1.2.	POTOMJE - planirani dio	Poluurbana planirana aglomeracija u kolonizaciji 16/17 st.	E
1.1.3.	KUČIŠTE - Donje Selo	Zbijeni ansambl baroknih kapetanskih kuća, poluurbana aglomeracija	R
1.1.4.	TRSTENIK	Vrijedna cjelina s manjim novim gradnjama	PZ
1.1.5.	STANKOVIĆA SELO	Jezgra sela	E
1.1.6.	VIGANJ Povijesna ruralna cjelina	Centar naselja uz dominikanski samostan	R-RST-1332 R
1.2.	Seoskih obilježja	Akt o zaštiti	Status zaštite
1.2.1.	DONJA NAKOVANA Povijesni prostor	Vrijedna cjelina s manjim novim gradnjama	UP/I-612-08/04-07/11 R
1.2.2.	GORNJA NAKOVANA Povijesni prostor	Naselje posve očuvano u izvornom obliku	UP/I-612-08/04-07/11 R
1.2.3.	KOVAČEVIĆA SELO	Skupina razmjerno monumentalnih kapetanskih kuća	E
1.2.4.	KRALJEVIĆA SELO	Isto kao Kovačevića selo, manje monumentalno, ali bolje smješteno	E
1.2.5.	ZASEOK GABELA	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja	E
1.2.6.	ZASEOK JERKO	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja	E
1.2.7.	ZASEOK PODACA	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja	E
1.2.8.	ZASEOK HABIĆI	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja	E
1.2.9.	ZASEOK KOSIĆI	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja	E
1.2.10.	ZASEOK NIAKARA	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja	E

1.2.11.	ZASEOK DOL	Stara ruralna aglomeracija, slikovita skupina zgrada iznad Vignja		E
1.2.12.	ŽUKOVAC	Tri skupine zgrada iznad Kučišta		E
1.2.13.	SEMUNOVIĆI	Skupina zgrada iznad Kučišta		E
1.2.14.	BILOPOLJE	Stara ruralna aglomeracija iznad Kučišta		E
1.2.15.	LAMPALOVO SELO	Stara ruralna aglomeracija iznad franjevačkog samostana i groblja Vele Gospe		E
1.2.16.	GURIĆA SELO	Stara ruralna aglomeracija iznad franjevačkog samostana i groblja Vele Gospe		E
1.2.17.	KARMENA SELO	Rustična aglomeracija		E
1.2.18.	SELO RUSKOVIĆI	Rustična aglomeracija		E
1.2.19.	PODVLAŠTICA	Rustična aglomeracija		E
1.2.20.	JURJEVIĆA SELO	Rustična aglomeracija		E
1.2.21.	RADEŠIĆA SELO	Rustična aglomeracija		E
1.2.22.	POSTUP	Rustična aglomeracija		E
1.2.23.	BORJE	Rustična aglomeracija		E
1.2.24.	PODOBUĆE	Rustična aglomeracija		E
1.2.25.	KOŠARNI DO	Rustična aglomeracija		E
1.2.26.	GOLUBNICA	Elementi planirane jezgre i Šaićevo prikuće		E
1.2.27.	ZAKOTORAC	Rustična aglomeracija		E
1.2.28.	ŽUPANJE SELO	Rustična aglomeracija		E
1.2.29.	ORHANOVIĆI	Rustična aglomeracija istočno od Oskorušnog		E
1.2.30.	PRIVOR	Rustična aglomeracija zapadno od Oskorušnog interesantna u pogledu na putu prema Trprnju s ceste D-415		E
1.2.31.	CRKVICE	Rustična aglomeracija		E
1.2.32.	KUNA PELJEŠKA	Rustična aglomeracija Medovićeveih dvora		E
1.2.33.	ZAKAMENJE	Rustična aglomeracija		E
1.2.34.	PRIZDRINA	Rustična aglomeracija		E
1.2.35.	GRUDA	Rustična aglomeracija		E
1.2.36.	VLAHOVIĆI	Rustična aglomeracija		E
1.2.37.	PIJAVIČINO	Rustična aglomeracija		E
1.2.38.	DONJE SELO - Trstenik	Rustična stambena ruralna aglomeracija 18/19 st. iznad Trstenika	UP/I-414/70	PZ
1.2.39.	GORNJE SELO - Trstenik	Rustična aglomeracija iznad Trstenika	UP/I-414/70	PZ

2.0.	Povijesne građevine i sklopovi		Akt o zaštiti	Status zaštite
2.1.	Sakralne građevine			
	crkve i samostani			
2.1.1.	PODGORJE	Crkva Velike Gospe uz franjevački samostan na Prigorju s grobljem	UP/I-612-08/02-01/655	R
2.1.2.	KUNA	Crkva Gospe Loretke -Delorite uz franjevački samostan	UP/I-612-08/97-07/06	PZ
	- župne crkve			
2.1.3.	LOVIŠTE	Župna crkva sv. Srca Marijinog u naselju		E
2.1.4.	OREBIĆ	Župna crkva Gospe kršćanske pomoćnice	UP/I-612-08/06-05/9045	PZ u sklopu cjeline Orebića
2.1.5.	VIGANJ	Župna crkva sv. Mihovila iznad Vignja	R-RST-110	R
2.1.6.	KUNA	Župna crkva Uznesenja Marijinog - Matica		E
2.1.7.	TRSTENIK	Župna crkva sv. Antuna Padovanskog uz Donje Selo		
	crkve			
2.1.8.	GORNJA NAKOVANA	Crkva Male Gospe u mjestu	UP/I-612-08/04-07/11	PZ u sklopu cjeline Nakovane
2.1.9.	RT.SV.IVANA	Crkva sv.Ivana na istoimenom rtu		E
2.1.10.	VIGANJ	Dominikanski samostan i crkva Gospa od Rozarija sred naselja	R-RST-109	R
2.1.11.	RT.SV.LIBERANA	Crkva sv.Liberana na istoimenom rtu		E
2.1.12.	KUČIŠTE	Crkva sv. Luke uz groblje iznad naselja	R-RST-108	R
2.1.13.	KUČIŠTE	Crkva Luncijate iznad naselja	R-RST-1010	R
2.1.14.	KUČIŠTE	Crkva sv. Trojstva u naselju	R-RST-107	R
2.1.15.	KUČIŠTE	Gornje Selo crkva sv. Antuna		E
2.1.16.	ŽUKOVAC	Crkva sv. Lovrijenca		E
2.1.17.	ŽUKOVAC	Crkva sv. Ane		E
2.1.18.	KARMENA SELO	Crkva Gospa od Karmena	R-RST-100	R
2.1.19.	KARMENA SELO	Crkva sv. Roka	R-RST-100	R
2.1.20.	OREBIĆ	Crkva Navještenja	R-RST-414	R
2.1.21.	STANKOVIĆA SELO	Crkva sv. Antuna u naselju		E
2.1.22.	PODVLAŠTICA	Crkva sv. Jurja uz groblje		E
2.1.23.	MOKALO	Crkva sv. Jakova i Kristofora u naselju uz groblje		E
2.1.24.	PODSTUP	Crkva Male Gospe		E
2.1.25.	BORJE	Crkva Gospe od sniga u naselju uz groblje	UP/I-612-08/06-05/9010	PZ
2.1.26.	PODOBUĆE	Crkva sv. Andrije u naselju		E
2.1.27.	KOŠARNI DOL	Crkva sv. Vlaha, privatna kapela Tomašević u naselju		E

2.1.28.	OSKORUŠNO	Crkva sv. Katarine		E
2.1.29.	OSKORUŠNO	Crkva sv. Nikole na brijegu iznad naselja		E
2.1.30.	ŽUPANJE SELO	Crkva sv. Marije Magdalene		E
2.1.31.	KOTORAC	Crkva sv. Mihovila Arhandela		E
2.1.32.	ORHANOVIĆI	Crkva sv. Trojstva uz groblje istočno od naselja		E
2.1.33.	ZAKAMENJE	Crkva Bezgrešnog zaćeća		E
2.1.34.	PRIZRINA	Crkva sv. Ivana uz groblje zapadno od naselja		E
2.1.35.	PRIZRINA	Crkva sv. Petra uz groblje istočno od naselja		E
2.1.36.	POTOMJE	Crkva sv. Tome iznad naselja uz groblje		E
2.1.37.	POTOMJE	Crkva sv. Jurja iznad naselja		E
2.1.38.	POTOMJE	Crkva sv. Lucije uz kuće Nedonovića u naselju		E
2.1.39.	POTOMJE	Crkva Sv. Vida uz srednjvjekovno groblje		E
2.1.40.	KUNA	Crkva sv. Spasa uz groblje jugozapadno od Kune	UP/I-612-08/98-07/98	PZ
2.1.41.	KUNA	Crkva sv. Frane u naselju		E
2.1.42.	CRKVICE	Kapelica C. Medovića u naselju posvećena Bogorodici, sv. Roku i sv. Spiridonu	UP7I-612-08/04-07/14	R
2.1.43.	PIJAVIČNO	Crkva sv. Matije uz groblje iznad naselja		E
2.1.44.	PIJAVIČNO	Crkva Gospe od Karmena		E
2.1.45.	PIJAVIČNO	Crkva sv. Ane iznad naselja		E
2.1.46.	TRSTENIK	Crkva sv. Antuna	UP/I-414/70	PZ u sklopu cjeline Trstenika
2.1.47.	TRSTENIK	Crkva sv. Mihovila istočno od naselja		E

2.2.	Stambene građevine			
-------------	---------------------------	--	--	--

2.2.1.	ŽUKOVAC	Niz tipičnih kuća 18/19 st		E
2.2.2.	SEMUNOVIĆA SELO	Osamljene stilske kuće iz 18 st.		E
2.2.3.	KARMENA SELO	Niz stilskih kuća 18/19 st., osobito Djiovića prikuće		E
2.2.4.	PODOBUĆE	Niz stilskih kuća i Jugovića prikuće		E
2.2.5.	KOŠARNI DO	Tomaševića prikuće		E
2.2.6.	KUNA	Betlem - Medovićeve kuće 18/19 st.		E
2.2.7.	BORJE	Aglomeracija građevina uz crkvu i kuća Krstičević		E
2.2.8.	KUĆIŠTE	Kuća Lazarovič	R-RST-757	R
2.2.9.	PIJAVIČINO	Kula Zlatić		E
2.2.10.	OREBIĆ	Kuća Fisković	R-RST-44	R
2.2.11.	VIGANJ	Kuća Kosić	UP/I-612-08/05-05/759	PZ

2.3.	Građevine javne namjene				
2.3.1.					
2.4.	Gospodarske građevine				
2.4.1.	OREBIĆ	Orsan franjevačkog samostana	R-RST-331	R	
3.0.	Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima			Akt o zaštiti	Status zaštite
3.1.	Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima				
3.1.1.	LOVIŠTE	Svjetionik	R-RST-1424	R	
4.0.	Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe			Akt o zaštiti	Status zaštite
4.1.	Spomenik i obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe				
4.1.1.	PIJAVIČINO	Spomen obilježje na prijevoju Pijavičino iznad Trstenika			E
4.2.	Groblja i grobne građevine				
4.2.1.	KUČIŠTE	Groblje sv. Luke iznad naselja			E
4.2.2.	PODGORJE	Groblje Gospe Velike uz franjevački samostan	UP/I-612-08/02-01/655		R
4.2.3.	STANKOVIĆI - PODVLAŠTICA	Groblje sv. Jurja			E
4.2.4.	STANKOVIĆI - MOKALO	Groblje sv. Jakova i Kristofora			E
4.2.5.	PODOBUĆE - BORJE	Groblje Gospe od sniga	UP/I-612-08/06-05/9010		PZ
4.2.6.	DONJA BANDA - PRIZDRINA	Groblje sv. Ivana zapadno od naselja			E
4.2.7.	DONJA BANDA - PRIZDRINA	Groblje sv. Petra u polju istočno od naselja			E
4.2.8.	POTOMJE	Groblje sv. Tome iznad naselja			E
4.2.9.	POTOMJE	Groblje sv. Vida izvan naselja			E
4.2.10.	OSKORUŠNO - ORHANOVIĆI	Groblje sv. Trojstva istočno od naselja			E
4.2.11.	KUNA	Groblje sv. Spasa jugozapadno od Kune	UP/I-612-08/98-07/98		PZ
4.2.12.	PIJAVIČINO	Groblje sv. Matije iznad naselja			E
4.2.13.	TRSTENIK	Groblje sv. jugozapadno od naselja			E

4.2.14.	TRSTENIK	Groblje sv. Mihovila istočno od naselja - staro		E
4.2.15.	VIGANJ	Groblje sv. Mihovila iznad naselja		ZPP
4.2.16.	LOVIŠTE	Groblje Gospe od Karmena		ZPP
4.2.17.	PODOBUĆE	Groblje		ZPP

4.3.	<i>Prostorna plastika i urbana oprema</i>			
-------------	--	--	--	--

4.3.1.	OREBIĆ	Klasicističke fontane u mjestu Orebić	R-RST-457	R
4.3.2.	OREBIĆ	Portal nekadašnjeg brodogradilišta Pelješkog pomorskog društva	UPI/I-612-08/06-05/9031	PZ

5.0.	Arheološki lokaliteti i zone		Akt o zaštiti	Status zaštite
-------------	-------------------------------------	--	----------------------	-----------------------

5.1.1.	<i>Arheološki lokaliteti - predhistorija</i>			
---------------	---	--	--	--

5.1.1.	NAKOVANA	Grad, najstroža zaštita zone s više aspekata	UPI/I-612-08/04-07/11	PZ
5.1.2.	RT. BEZDIJA	Uz istoimenu uvalu prethistorijska gradina		E
5.1.3.	NAKOVANA	Brežuljci oko Grada s gomilama. Više lokaliteta	UPI/I-612-08/04-07/11	PZ
5.1.4.	KOPINJE	Spilja na podanku brijega Kopinje (dijelom iskopavana) (pozicija ?)	UPI/I-612-08/02-07/151	PZ
5.1.5.	VIGANJA	Gomila nad okukom ceste iz Lovišta prema sv.Ivanu (devastirana)		E
5.1.6.	OREBIĆ	Gomile na Stinama, zapadni dio Orebića		E
5.1.7.	OREBIĆ	Vižanjica sa spiljama u udolini zapadno - gradinske postaje		E
5.1.8.	ČELINJAK	Gradina		E
5.1.9.	JURJEVIĆA SELO	Gomile na brijegu Konštara iznad sela		E
5.1.10.	DONJA BANDA - Prizdrina	Gradina na Carini D.Bande sučelice Prizrini		E
5.1.11.	POTOMJE	Gomila na vrhu sv. Jurja iznad Potomja		E
5.1.12.	KOTORAC	Gradina iznad zaselka Zakotorac		E
5.1.13.	GRUDE	Gomile istočno od Grude prema Pijavičinom		E
5.1.14.	GOMILE	Gomile uz sjevernu padinu Rote iza Kune		E
5.1.15.	GRADAC	Vrh sjeverno od Pijavičina		E
5.1.16.	ČUČIN	Grad, najstroža zaštita zone s više aspekata		E

5.1.2.	<i>Arheološki lokaliteti - antika</i>			Akt o zaštiti	Status zaštite
---------------	--	--	--	----------------------	-----------------------

5.1.20	ZAMOŠĆE	Villa rustica, ostaci u okuci ceste iznad kampa		E
5.1.21.	TRSTENICA	Villa rustica, ostaci iznad plaže	UPI/I-612-08/03-07/172	PZ
5.1.22.	MALA PRAPRATNA	Neispitani antički tragovi u uvali		E

5.1.23.	KOŠARNI DOL	Raskopano rimsko groblje na okuci ceste prema Košarnom dolu		E
---------	-------------	---	--	---

5.2.	<i>Arheološke zone</i>		Akt o zaštiti	Status zaštite
5.2.1.	LOVIŠTE	Mirce, sjeveroistočno od naselja		E
5.2.2.	NAKOVANA	Šira zona oko Grada i Piščeta		E
5.2.3.	UVALA BEZDIJA	Sjeverno od Nakovane zajedno s poluotokom		E
5.2.4.	VIDUHOVO	Izvor i predio jugozapadno od Golubnice		E
5.2.5.	KOŠARNI DO	Kosa istočno od Košarnog dola iznad nove vinarije Donja Banda		E
5.2.6.	ORLOVO POLJE	Predio oko sv. Vida ispod Grude prema Pijavičinome		E
5.2.7.	KUNA	Predio Gomile iznad Kune u podanku Rote		E
5.2.8.	UVALA M.PRAPRATNA	Na obali (neispitano)		E

6.0.	Prostorni sklop graditeljske i prirodne baštine sa strogo zaštićenom kontaktnom zonom		Akt o zaštiti	Status zaštite
6.1.	BUNTILIĆA STANI			E
6.2.	GORNJA NAKOVANA - naselje posve očuvano u izvornom obliku		UP/I-612-08/04-07/11	R
6.3.	DONJA NAKOVANA - vrijedna cjelina s manjim novim gradnjama		UP/I-612-08/04-07/11	R
6.4.	RT SV. IVAN			E
6.5.	OD KRALJEVIĆA SELA DO SV. LUKE,			E
6.6.	ŠIRI PROSTOR OKO MARIJINE CRKVE U VIGNJU		R-RST-1332	R
6.7.	RT SV. LIBERAN			E
6.8.	OD SELA ŽUKOVAC DO SEMUNOVIĆA I SV. ANE			E
6.9.	FRANJEVAČKI SAMOSTAN, "ČEMPRESADA", LAMPALOVO SELO DO SELA I GOSPE OD KARMENA			E
6.10.	SV. JURAJ U STANKOVIĆU S GROBLJEM			E
6.11.	SV. JAKOV I KRISTOFOR U MOKALU S GROBLJEM			E
6.12.	OKOLICA ZASELKA PRIVOR PORED OSKORUŠNOG			E
6.13.	SV. NIKOLA IZNAD OSKORUŠNOG			E
6.14.	GROBLJE SV. TROJSTVA ISTOČNO OD ORHANOVIĆA			E
6.15.	GROBLJE SV. SPASA PORED KUNE PELJEŠKE		UP/I-612-08/98-07/98	PZ
6.16.	CRKVA GOSPE LORETSKE-DELORITE PORED KUNE PELJEŠKE		UP/I-612-08/97-07/06	PZ
6.17.	ŽUPNA CRKVA UZNESENOG MARIJINOG - U KUNI PELJEŠKOJ			E
6.18.	SV. MATEJ IZNAD PIJAVIČNOG			E
6.19.	SV. ANA IZNAD PIJAVIČNOG			E

6.20.	SV. ANTE U DONJEM SELU - TRSTENIK	UP/I-414/70	PZ u sklopu cjeline Trstenika
6.21.	SV. MIHOVIL - TRSTENIK		E

7.0	Zaštita posebnih krajobraznih vrijednosti		Akt o zaštiti	Status zaštite
7.1.	OREBIĆ	Štiti se silueta naselja Orebić u pogledu s mora		ZPP
7.2.	FRANJEVAČKI SAMOSTAN I «ČEMPRESADA»	Štiti se Franjevački samostan i «Čempresadu» u pogledu s mora i iz stare jezgre naselja Korčule		ZPP
7.3.	PRIVOR - Oskorušno	Štiti se zaselak Privor zbog svoje slikovitosti u pogledu sa D-415		ZPP
7.4.	ČUČIN I OKOLICA TRSTENIKA	Štiti se brdo Čučin i šumovito područje Trstenika na potezu prema prijevodu Pijavičino duž ceste D-414 u pogledu s mora i		ZPP
<p>Napomena: područja kultiviranog krajobraza i vrijedne vizure obrađena su u okviru mjera zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (Odredbe za provođenje - članak 100; kartografski prikaz br. 3a: "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – prirodne vrijednosti" u mjerilu 1:25000; kultivirani krajobrazi prikazani su i na kartografskim prikazima serije pod br. 4: "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:5000.)</p>				

Članak 107.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Mjerama zaštite utvrđuju se režimi - posebni uvjeti korištenja i oblici intervencija u pojedinim zonama i za pojedine građevine. Određene su:

A/ Djelomična zaštita povijesnih struktura – zona „B“. **Stroga zaštita ovim Planom**

Uvjetuje se u dijelovima kulturno-povijesne cjeline, koja sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni, odnosno zonama, koje se nalaze na području kulturno-povijesne cjeline unutar prostornih međa, utvrđenih rješenjem o utvrđivanju svojstava kulturnog dobra ili utvrđenih ovim Planom, uvjetovat će se zaštita i očuvanje osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih građevina i drugih za ukupnost određene kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone uvjetovat će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima, koji proizlaze iz suvremenih potreba. Primjenjuje se na:

- pojedinačna kulturna dobra, sklopove i zaštićene cjeline visoke vrijednosti;
- arheološke lokalitete;
- zaštićeni kultivirani i/ili kulturni krajobraz.

B/ Ambijentalna zaštita – zona „C“. **Umjerena zaštita ovim Planom**

Uvjetuje se u dijelovima kulturno-povijesne cjeline s proriđenim povijesnim strukturama ili bez značajnih primjera povijesne izgradnje, koji osiguravaju kvalitetnu i funkcionalnu prezentaciju kulturno-povijesnih vrijednosti zona potpune ili djelomične zaštite (zone „A“ i „B“). Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije, uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih, uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline. Primjenjuje se na:

- pojedinačna kulturna dobra, sklopove i cjeline ambijentalne vrijednosti;
- zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara (zona umjerene zaštite ili kontaktna zona);

c) za kultivirani krajobraz evidentiran i razgraničen ovim Planom.

(2) U kontaktnoj zoni utvrđenoj ovim Planom oko pojedinačnog zaštićenog dobra, ili zone „B“ primjenjuju se uvjeti gradnje i uređenja ambijentalne ili umjerene zaštite utvrđeni ovim Planom. Izvan građevinskih područja, umjerena zaštita u kontaktnoj zoni primjenjuje se na način da se ne dozvoljavaju uređenja i zahvati u prostoru kojima se ugrožava ambijentalni kvalitetu zatečenog prirodnog ili kultiviranog krajobraza, uništavaju suhozidi, gomile i ostale ruralne strukture te zatečena visoka vegetacija.

(3) Na zone preventivne zaštite utvrđene sukladno *Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* (NN 69/99, 151/03, 157/03), primjenjuju se uvjeti djelomične „B“ i ambijentalne „C“ zaštite, sukladno posebnim konzervatorskim uvjetima. U okviru zona „B“ ili „C“ zaštite, gradnja je moguća samo uz prethodno pribavljene posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

(4) Zone zaštite povijesnih graditeljskih cjelina kao područja posebnih uvjeta korištenja, utvrđene su na kartografskim prikazima pod br. 4: *„Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja“*, na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000.

(5) Područja osobito vrijednog kultiviranog krajobraza i vrijednih vizura obrađena su u okviru mjera zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti Odredbi za provođenje ovog Plana, članak 100. te prikazana na kartografskom prikazu br. 3a: *„Uvjeti korištenja i zaštite prostora – prirodne vrijednosti“* u mjerilu 1:25000 i kartografskim prikazima serije 4: *„Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“* u mjerilu 1:5000.).

(6) 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 zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.

(7) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisu - Tablici 5.) granica zaštite (prostorne međe) i sustav mjera odnosi se i na pripadajuće čestice, a sve prema ranijoj registraciji (RST) odnosno Rješenju kojim je utvrđeno svojstvo nepokretnoga kulturnog dobra ili Rješenju o preventivnoj zaštiti kulturnog dobra. Za ovim Planom evidentirana kulturna dobra nužno je u postupku ishođenja lokacijske ili građevinske dozvole provjeriti trenutni status zaštite.

(8) Za sva dobra zaštićena na razini Općine, mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave i samouprave 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 (RST, 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.

(9) Na jednoj građevinskoj čestici mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju kada se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na čestici u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, pomoćni ili poslovni prostor u turističke svrhe (seoski turizam, tradicijsko zanatstvo).

(10) 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.

(11) 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) Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom Županije. Do tada je planirano zadržavanje postojećeg stanja. Postojeća neuređena odlagališta će se sanirati i kao odlagališta zatvoriti kad se sukladno rješenju PP Dubrovačko-neretvanske županije riješi odlaganje ili odvoženje otpada na drugu uređenu lokaciju.

(2) U sklopu gospodarskih zona predviđa se uređenje odlagališta korisnoga otpada sa sortiranjem (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga sustava zbrinjavanja korisnog otpada potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.

(3) 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.

(4) Prema PPDNŽ kao potencijalna lokacija regionalnog odlagališta otpada planira se lokalitet Sutvara kod naselja Kuna.

Članak 109.

OTPADNE VODE

(1) U Općini, u trenutku izrade ovoga Plana, nije bilo izgrađenog sustava odvodnje otpadnih voda, već je izgradnja sustava otpadnih voda bila samo u naselju Orebić.

(2) Do izgradnje sustava odvodnje, u ZOP-u, samo unutar izgrađenog dijela GPN-a, odnosno u slučaju objekata koji nemaju mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda s uređajem za pročišćavanje, odvodnja otpadnih voda objekata veličine obiteljske kuće odnosno objekata kapaciteta potrošnje do 10 ES (ekvivalent stanovnika) može se riješiti prikupljanjem otpadnih voda u vodonepropusnim sanitarno ispravnim septičkim jamama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem. U slučajevima objekata s većom količinom otpadnih voda (uključivo i sve mješovite i poslovne objekte neovisno o ES), iste je potrebno prije ispuštanja u recipijent tretirati na adekvatnom vlastitom uređaju za pročišćavanje, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (vodotok, more, ili tlo putem upojnih bunara).

(3) Industrijske otpadne vode, one prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže moraju se prije ispuštanja u okoliš pročistiti do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša.

(4) Otpadne vode u poljodjelskim domaćinstvima (kućne otpadne vode i otpadne vode gospodarskih zgrada), gdje nije planiran sustav javne odvodnje, moraju se prije ispuštanja u okoliš pročistiti u propisno izvedenim septičkim jamama.

(5) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu i gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u recipijent pročistiti do stupnja na kojem se nalazi recipijent.

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 pročistiti 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 možebitno 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 štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- b) čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, povremene vodotoke, obalu 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 Zakonima, pravilnicima i standardima te u skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja.

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) поближе 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 metara;
 - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar 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 eksplozivna 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 ishoda posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishoda suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite; ako za građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, za glavni projekt potrebno je ishoda 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 ishoda posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoda 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 onemogućiti njihovo zahvaćanje požarom, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska.

(4) Sa stanovišta zaštite od požara postojeće odlagalište predstavlja stalno i potencijalno žarište izbijanja i širenja požara. Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada *Vardište*, obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom u smislu zaštite od požara neprimjereno.

(5) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine ($H/2$).

(6) 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;
- H_1 visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- H_2 visina druge zgrade 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.

(7) 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.

(8) 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.

Članak 115.

MJERE ZAŠTITE MORA

(1) Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja, prihvat otpada i istrošenog ulja te drugih tvari, a u marinama i lokalnim lukama instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodicama, kontejnere za odlaganje otpada, istrošenog ulja, ostataka goriva i zauljenih voda.

(2) Potrebno pažljivo provesti detaljnija razgraničenja i planiranje uređenja (intervencija) na pomorskom dobru i u okviru akvatorija luka u uvalama Lovište i Trstenik.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 116.

- (1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i izgradnje prostora:
- prostornim planovima užih područja;
 - ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana, uređenja i zaštite prostora nužna je izrada prostornih planova užih područja onih dijelova Općine (grafički vidi list 3c₁) čiji su neizgrađeni dijelovi građevinskih područja veći od 5000 m², ali i onih izgrađenih dijelova Općine za koje se to smatra potrebnim, i to prema Tablici 6:

TABLICA 6: PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA U OPĆINI OREBIĆ

(Napomena: redni brojevi u zagradi označavaju brojku prostornog plana na kartografskom prikazu br.: 3c₂ „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora: prostorni planovi užih područja“. U ovoj tablici prostorni su planovi razvrstani prema namjeni, a na kartografskom prikazu redom pojavljivanja od zapada prema istoku Općine.)

A	GP. NASELJA/DIJELA NASELJA	UPU 1:1000/1:2000		
		NAZIV LOKALITETA	OBUHVAAT	UKUPNO HA
1 (2)	LOVIŠTE	Lovište	UPU "Lovište". Obuhvat naselje Lovište s GZ "Lovište".	69,73
2 (3)	DONJA NAKOVANA	Donja Nakovana	UPU "Donja Nakovana". Obuhvat stara zaštićena (registrirana) aglomeracija Donja Nakovana s planiranim neizgrađenim GPN.	3,92
3 (4)	GORNJA NAKOVANA	Gornja Nakovana	UPU "Gornja Nakovana". Obuhvat stara zaštićena (registrirana) aglomeracija Gornja Nakovana s planiranim neizgrađenim GPN	5,71
4 (5)	VIGANJ	Viganj	UPU "Viganj". Obuhvat centar naselja Viganj.	19,49
5 (9)	OREBIĆ - PODGORJE - STANKOVIĆI	Orebić/Podgorje/Stankovići	UPU "Orebić-Podgorja-Stankovići" Obuhvat naselja Orebić s dijelom naselja Podgorje i Stankovići s izdvojenim dijelovima GZ "Dubravica 1 i 2", uređenom plažom "Trstenica" i TZ "Rivijera" te turističkim lokacijama. Dijelovi izgrađenih područja naselja Orebić i Stankovići planirani su za urbanu obnovu.	197,42
6 (13)	STANKOVIĆI - DONJA BANDA	Mokalo-Postup	UPU "Mokalo-Postup". Obuhvat Mokalo-Postup s TL "Mokalo" i TL "Postup"	10,17
7 (15)	OSKORUŠNO	Naselje Oskorušno	UPU "Oskorušno". Obuhvat središnji dio naselja Oskorušno	2,37
8 (16)	OSKORUŠNO/ V.PRAPRATNA	Velika Prapatna	UPU "Velika Prapatna". Obuhvat GPN u Velikoj Prapatnoj	2,00
9 (17)	KUNA	Naselje Kuna	UPU "Kuna". Obuhvat naselja Kuna	20,84
10 (22)	POTOMJE - ZAPAD	Potomje zapad	UPU „Potomje – zapad“. Obuhvaća dio GPN Potomje na njegovom zapadnom dijelu.	1,95
11 (23)	POTOMJE - GRUDA	Potomje - Gruda	UPU „Gruda“. Obuhvaća izdvojeni dio naselja Potomje Grudu zajedno s gospodarskim zonama: GZ „Potomje 2“ i GZ „Potomje 3“.	7,03
12 (24)	POTOČINE	Potomje, izdvojeni dio Potočine	UPU „Potočine“. - Obuhvaća cijelu lokaciju Potočine.	4,50
13 (25)	BORAK	Potomje, izdvojeni dio Borak	UPU "Borak". Obuhvaća cijelu lokaciju Borak s Konštarom	17,97
14 (26)	PIJAVIČINO	Dio naselja Pijavičino (zapad)	UPU "Pijavičino". Obuhvaća zapadni neizgrađeni dio naselja Pijavičino zajedno s gospodarskom zonom GZ „Pijavičino 3“	2,80
15 (27)	TRSTENIK	Trstenik	UPU "Trstenik" Obuhvat cijelo naselje Trstenik s LN "Trstenik" i "R5" u Trsteniku te Kraj, Gornje selo i Donje selo.	24,35
16 (28)	PODOBUĆE	Podobuće	UPU „Podobuće“. Obuhvaća priobalni centralni dio naselja .	3,90

	TL "OREBIĆ 1"	Orebić	Isključiva namjena u GPN-u. Obuhvat u okviru rješavanja UPU "Orebić - Podgorje - Stankovići"	
	TL "GLAVNA PLAŽA"	Orebić	Isključiva namjena u GPN-u. Obuhvat u okviru rješavanja UPU "Orebić - Podgorje - Stankovići"	
	TL "MOKALO"	Stankovići - Mokalo	Isključiva namjena u GPN-u. Obuhvat u okviru rješavanja UPU "Mokalo - Postup"	
	TL "POSTUP"	Donja Banda - Postup	Isključiva namjena u GPN-u. Obuhvat u okviru rješavanja UPU "Mokalo - Postup"	
	Luka nautičkog turizma LN "TRSTENIK"	Trstenik	Obuhvat luke nautičkog turizma (LN) na kopnu i moru u okviru UPU "Trstenik"	
UKUPNO				400,13

B1	IZDVOJENO GP (T)	UPU 1:1000/1:2000		UKUPNO HA
		NAZIV LOKALITETA	OBUH VAT	
1 (1)	TZ "BILI DVORI", Lovište	Lovište	UPU "TZ Bili dvori". Obuhvat TZ "Bili dvori" sa lukom nautičkog turizma (LN) "Lovište"	15,88
2 (6)	TZ "LIBERAN", Viganj	Viganj	UPU "TZ Liberan". Obuhvat TZ "Liberan" s uređenom plažom "Liberan"	20,05
3 (7)	TZ "KOMODOR" - Kućište	Perna	UPU "TZ Komodor". Obuhvat TZ "Komodor" s uređenom plažom "Zamošće" i LN "Komodor". UPU je potreban poradi urbane obnove i mogućnosti nove izgradnje u okviru TZ „Komodor“	23,63
4 (8)	TZ "HTP OREBIĆ", Orebić	Orebić	UPU "TZ HTP Orebić". Obuhvat turističke zone s pojedinačnim parcelama g.p.n. zatečenim u zoni. Obuhvaća sve turističke površine u zoni a ne samo površine HTP "Orebić". UPU je potreban poradi urbane obnove i mogućnosti nove izgradnje u okviru TZ „HTP Orebić“.	26,90
6 (11)	TZ "DUBRAVICA", Stankovići	Stankovići	UPU "TZ Dubravica". Obuhvat cijele turističke zone	38,55
7 (14)	TZ "KULJEVAN", Donja Banda (Mokalo-Postup)	Donja Banda	UPU "TZ Kuljevan". Obuhvat cijele turističke zone	0,50
	Luka nautičkog turizma LNTT "LOVIŠTE"	Lovište	Obuhvat luke nautičkog turizma (LNT) na kopnu i moru u okviru UPU "Bili dvori"	
	Luka nautičkog turizma "KOMODOR"	Kućište	Obuhvat luke nautičkog turizma (LNT) na kopnu i moru u okviru UPU TZ "Komodor"	
	TZ "RIVIJERA" Stankovići	Stankovići	Turistička zona „Rivijera“ izgrađena je turistička zona. Njen obuhvat smješten je unutar obuhvata UPU "Orebić-Podgorje-Stankovići". Za potrebne gradnje/proširenja/ rekonstrukcije/adaptacije postojećeg hotela Rivijera nije potrebna izrada UPU-a jer je zona izgrađena.	
UKUPNO				125,51

B2	IZDVOJENO GP (I), (K)	UPU 1:1000/1:2000		
		NAZIV LOKALITETA	OBUHVAT	UKUPNO HA
1 (12)	GZ "PODVLAŠTICA", (K1), (K2), (I3)	Stankovići	UPU „Podvlaštica“. Obuhvat cijele GZ.	7,13
2 (18)	GZ „KUNA 1“, (I3)	Kuna	UPU GZ „Kuna 1“. Obuhvat cijele GZ	2,92
3 (19)	GZ „KUNA 2“, (K3), (K2)	Kuna	UPU GZ „Kuna 2“. Obuhvat cijele GZ	2,9
4 (20)	GZ „KUNA 3“, (I3)	Kuna	UPU GZ „Kuna 3“. Obuhvat cijele GZ	1,51
5 (21)	GZ „KUNA 4“, (I3), (K3)	Kuna	UPU GZ „Kuna 4“. Obuhvat cijele GZ	0,73
	GZ "LOVIŠTE", (K), (I)	Lovište	UPU za GZ "Lovište" planiran je u okviru UPU-a naselja Lovište	
	GZ „POTOMJE 2“, (I3)	Potomje	UPU za gospodarsku zonu planira je u okviru izrade UPU „Gruda“	
	GZ „POTOMJE 3“, (K1), (K2)	Potomje	UPU za gospodarsku zonu planira je u okviru izrade UPU „Gruda“	
UKUPNO				15,19

Napomena: za ostale gospodarske zone: (T), (I) i (K), koje su izgrađene i nisu izrijekom navedene u tablici 6., nije potrebno izrađivati urbanistički plan uređenja.

B3	IZDVOJENO GP (R)	UPU 1:1000/1:2000		
		NAZIV LOKALITETA	OBUHVAT	UKUPNO HA
1 (10)	ŠRC "PODGORJE", Podgorje	Podgorje	Planira se UPU za ŠRC "Podgorje"	9,36
	"TRSTENIK" (R5)	Trstenik	Rješava se u okviru UPU naselja Trstenik	
	Uređena plaža "ZAMOŠĆE"	Kučiče	Cijela plaža rješava se UPU TZ "Komodor"	
	Uređena plaža "LIBERAN"	Viganj	Rješava se u okviru UPU TZ "Liberan"	
	Uređena plaža "TRSTENICA"	Orebić	Rješava se u okviru UPU "Orebić-Podgorje-Stankovići"	

D	GP. NASELJA/DIJELA NASELJA	DPU 1:1000/1:2000		
		NAZIV LOKALITETA	OBUHVAT	UKUPNO HA
1 (9a)	OREBIĆ	Stari centar Orebića, ulice Geta i Kaštil	DPU „Stari centar Orebića. Ulice geta i Kaštil.“	2,58

(3) Općina može spojiti više ovim Planom planiranih UPU-a u jedan veći UPU prema potrebi.

- (4) Nakon izrade UPU-a potrebno je izraditi DPU:
- DPU za središnji dio naselja Orebić: stari dio Orebića, ulice Geta i Kaštil sa širim okolnim prostorom do ulice Bana Jelačića (označeno na kartografskom prikazu list broj 4-6: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mjerilu 1:5000.
 - DPU za dijelove naselja, koji će se preciznije odrediti UPU-om (ako se to pokaže potrebnim prilikom izrade UPU-a);
 - DPU za *turističke zone* (TZ), (ako se to pokaže potrebnim prilikom izrade UPU-a).
- (5) Izgradnje novih komunalnih privezišta domicilnog stanovništva, mulića te uređenje obalne šetnice naselja u pomorskom javnom dobru i mjesnih plaža vršit će ili temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU), ili nakon donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU) u okviru detaljnih planova uređenja (DPU) za *“obalnu šetnicu naselja”* određenih prostornim planovima niže razine od ovoga Plana.
- (6) Obavezna je izrada UPU-a 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 urbanističkog plana uređenja (UPU-a), **na područjima gdje je ovim Planom predviđena izrada 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 rekonstrukcija i/ili adaptacija i/ili zamjena postojećih pojedinačnih ili više građevina, koje su se (ipak) zatekle u neizgrađenom dijelu građevinskog područja 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;
- (7) Izvan obuhvata planiranih urbanističkih planova uređenja (UPU-a), u i izvan građevinskih područja, moguća je gradnja objekata infrastrukture, kao i drugih građevina, sukladno propisima i odredbama ovoga Plana.
- (8) Gradnja građevina veće bruto površine od 800 m² moguća je samo u građevinskim područjima naselja za koje je potrebna izrada UPU-a i na iste se ne primjenjuje odredba iz stavka (6) alineja a) ovoga članka.
- (9) Iznimno od stavka (6) ovoga članka na području naselja Gornje i Donje Nakovane prije bilo koje nove izgradnje u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (GPN) potrebno je obzirom na zaštitu Gornje i Donje Nakovane (tablica 6. odredaba ovoga Plana) prvo obavezno izraditi urbanistički plan uređenja (UPU). Urbanističkim planom uređenja, koji se treba izraditi u suradnji s Upravom za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku, regulirat će se namjena svih dijelova GPN koja mora biti u funkciji konačne zaštite i uređenja cjeline naselja bez mogućnosti nove izgradnje stambenih, mješovitih, poslovnih ili gospodarskih građevina izvan zatečenog stanja.
- (10) 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.

(11) 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.

(12) U izgrađenom dijelu građevinskog područja, **potrebno odobrenje** može se izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici. Građevna čestica može imati pristup s postojeće prometne površine kakva je u naravi, odnosno, koja je uža i ima užu koridor od onoga planiranog Planom.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 117.

DJELOVANJE VODA

(1) Udaljenost zgrade od reguliranog korita vodotoka, ili otvorenog kanala za odvodnju oborinskih voda može biti najmanje 3,0 m, a za područja izvan građevinskih područja, ili za neregulirano korito vodotoka navedena se udaljenost odnosi na udaljenost od granice javnog vodnog dobra.

(2) Za područja za koja je predviđena odvodnja oborinskih voda kanalizacijom razdjelnog tipa, uvjet za ispuštanje oborinskih voda sa prometnica i uređenih građevinskih područja naselja u vodotoke i bujične tokove treba biti isti kao za ispuštanje ovih voda u more, tj. uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov.

(3) U dijelu obuhvata Plana kojim se određuju uvjeti za planiranje i određenje namjene površina potrebno je odrediti širinu inondacijskog pojasa na lokalnim vodama u širini od najmanje 3,0 m od granice javnog vodnog dobra, ili vodnog dobra u skladu sa Zakonom. (*Zakon o vodama*, članak 85.)

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 skloništima 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).

Članak 119.

ZAŠTITNE SIGURNOSNE ZONE

(1) U Općini se za rp „Sv. Ilija“ planira zona posebne namjene – zona zabranjene gradnje – 700,0 m od osi uređaja u okviru koje je određena zabrana bilo kakove gradnje osim objekata za potrebu obrane.

(2) U Općini se, za vojni kompleks „Rota“ („Rota 1“ i „Rota 2“), koji se nalazi na granici između Općine Orebić i Janjina na visini 681,0 m.n.v. odnosno 713,0 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, ali u njen obuhvat ulazi dio središta naselja Kuna i planirana farma – vinograd sa GZ „Kuna 3“ – vinarija uz mogućnost gradnje sukladno članku 64. ovih Odredaba.;
- c) *zona ograničene gradnje – 3000,0 m od osi vojnog objekta*, ova zona zahvaća građevinsko područje naselja Kuna s Crkvicama, naselja Pijavičino i dio naselja Potomje . Obzirom na visinsku razliku u okviru građevinskih područja navedenih naselja koja ulaze u ovu zonu:
 - dozvoljena izgradnja naselja u okviru planiranih građevinskih područja naselja. Visinske kote planiranih građevinskih područja naselja kreću se između 1,0 m.n.v. do 400,0 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. Za alineju b) potrebno je tražiti posebne uvjete.

(2) Granice zona unutar kojih se provode odredbe iz stavaka (1), ovoga članka, ucrtane su na grafičkom listu br. 3c: „*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - - uvjeti, ograničenja i posebne mjere*“ u mjerilu 1:25000.

9.3. REKONSTRUKCIJA ZGRADA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 120.

REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Do privođenja građevinskog područja planiranoj namjeni dopuštena je rekonstrukcija postojeće zgrade (građevine), u okviru građevinskog područja, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom u okviru gabarita građevine. Iznimno, za potrebe poboljšanja nužnih uvjeta života i rada moguća je dogradnja do 15 m² bruto površine, ako s njom građevina ne prelazi gabarite i ostale uvjete gradnje utvrđene ovim Planom.

Članak 121.

REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Zakonito izgrađene zgrade, koje su u korištenju i koje su se zatekle izvan građevinskih područja određenih ovim Planom, a nisu u suprotnosti s rješenjima ovoga Plana, zadržavaju se i

moгу se rekonstruirati, ili izgraditi zamjenske u skladu sa prethodnom namjenom, ovim odredbama i propisima.

(2) Zamjenska građevina jest nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevinske čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena (stanovanje ostaje stanovanje, gospodarstvo ostaje gospodarstvo i sl.), izgled, veličina (tolerira se do 10% odstupanje i mjerama gabarita u odnosu na prethodnu građevinu) i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

(3) Zakonito izgrađene zgrade, iz stavka (1) ovoga članka, ako su u pojasu od 1000,0 m od obalne crte mogu se rekonstruirati samo u okviru svoga zatečenog gabarita.

(4) Zakonito izgrađene zgrade, iz stavka (1) ovoga članka, ako su izvan pojasa od 1000,0 m od obalne crte mogu se rekonstruirati: nadograditi, prigraditi za poboljšanje uvjeta stanovanja i rada do 10% zatečene izgrađene površine građevinske čestice, ali ne više od 15 m² bruto površine. Ako su prizemne i izvedbom nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1,0 m. Sve u istom materijalu i istim načinom gradnje kao zatečena zgrada u skladu s odredbama ovoga Plana. Može se izgraditi i pomoćna građevina u domaćinstvu – garaža do 20 m².

(5) Zadržava se zakonito izgrađena stambena zgrada, koja je ostala izvan utvrđenih građevinskih područja naselja i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi do visine vijenca (zabatni do visine sljemena), a njen smještaj nije suprotan kriterijima ovoga Plana te se može:

- a) ili rekonstruirati, ako je to moguće;
- b) ili se može izgraditi zamjenska zgrada;

ali u oba slučaja u istom gabaritu, materijalu, istom oblikovanju i istoj namjeni kakva je bila u vrijeme korištenja.

(6) Zadržavaju se zakonito izgrađene poljske kućice, štale, spremišta alata u svom gabaritu (uz mogućnost iznimnog povećanja visine vijenca do 2,4 m, zbog vrata, ili otvorenog krovišta, ako je takvo bilo) unutrašnjih ploha fugiranih ili betoniranih (zbog zmiija i miševa) i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi u cijelosti ili većim dijelom, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim ovim Planom i mogu se:

- c) ili rekonstruirati, ako je to moguće,
- d) ili se može izgraditi zamjenska zgrada,

ali u oba slučaja u istom gabaritu (osim povećanja visine vijenca), materijalu, istom oblikovanju i istoj namjeni kakva je bila u vrijeme korištenja.