

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
BRISTVA - PRIGRADICA - ŽUKOVA**

OBRAZLOŽENJE

Zagreb, listopad 2010.

NARUČITELJ: Općina Blato
Blato, Trg dr. Franje Tuđmana

IZVRŠITELJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o.
Zagreb, Britanski trg 12

VODITELJ
IZRADE PLANA: LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.

STRUČNI TIM: LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.
IVAN KAPOVIĆ, mag.ing.arch.
HRVOJE JAMNICKI, dipl.ing.građ.
MAJA VIDEK PAVLOVIĆ, mag.ing.arch.
ANA RAJČEVIĆ dip.ing.mat.
MATIJA MIHELIĆ, građ.tehničar
ANDREJA ŠUGAR mag.ing.aedif.

DIREKTOR: LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.

KOORDINATOR
NARUČITELJA: DOROTEA ŽANETIĆ, dipl. ing.

SADRŽAJ

OBRAZLOŽENJE

1.	POLAZIŠTA.....	1
1.	UVOD	1
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Općine	1
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	1
1.1.1.1.	Prirodne osobitosti.....	1
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke.....	2
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	2
1.1.3.1.	Prometna infrastruktura	2
1.1.3.2.	Komunalna infrastruktura.....	3
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	4
1.1.5.	Obaveze iz planova šireg područja	4
1.1.6.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	23
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	24
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja.....	24
2.1.1.	Demografski razvoj.....	24
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	24
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	24
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti obuhvata	25
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja	25
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	26
2.2.2.	Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture	26
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	28
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora.....	28
3.2.	Osnovna namjena prostora	28
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	31
3.4.	Prometna mreža.....	31
3.4.1.	Ulična mreža	31
3.4.2.	Pješački promet.....	32
3.4.3.	Uvjeti za smještaj vozila.....	32
3.5.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	32
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	38
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	38
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	56
3.7.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	57

OBVEZNI PRILOZI

1.	OBRAZLOŽENJE
2.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BLATO
3.	STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE OPROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA
4.	POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI
5.	ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANKA 79. I ČLANKA 94. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI
6.	IZVJEŠĆE O PRETHODNE I JAVNE RASPRAVE
7.	EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA
8.	SAŽETAK ZA JAVNOST

1. POLAZIŠTA

1. UVOD

Urbanistički plan uređenja Bristva – Prigradica - Žukova (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je na osnovi ugovora sklopljenog između Općine Blato i Urbanističkog zavoda grada Zagreba d.o.o.

Obaveza za izradu Plana određena je u Prostornim planom uređenja Općine Blato (3/03), i Izmjene i dopune PPUO Blato (5/04, 3/07 i 2/09) (u daljnjem tekstu Prostorni plan).

U tekstu Odluke o donošenju Prostornog plana u poglavlju 9. MJERE PROVEDBE PLANA, 9.2. Obveza izrade prostornih planova, u članku 131. utvrđena je obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja za navedeni prostor.

Granice obuhvata Plana dane su na grafičkom prikazu Prostornog plana 3.4. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE.

Plan je izrađen na katastarsko geodetskoj podlozi u mjerilu 1:2000.

Plan je izrađen u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz oblasti prostornog planiranja.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Općine

Obuhvat Plana površine 229,89 ha (uključujući akvatorij kupališta, privezišta i luka) obuhvaća uski obalni pojas na sjevernom dijelu otoka Korčule, oko 4 kilometra udaljen od središta naselja Blato. Obuhvat se proteže od ovale Žajkova na zapadu do Žukove na istoku te je većim dijelom uz lokalne ceste L-69018 i L-69019.

Namjena planiranog područja je najvećim dijelom stambena i mješovita namjena – pretežito stambena, manji dio u uvali Bristva je industrijske namjene – pretežito proizvodne (planska oznaka I1) a na površini od oko 3,7 ha na istočnom dijelu obuhvata pored uvale Žukova planirana je turističko ugostiteljska namjena – hotel (planske oznake T1). Ostatak obuhvata otpada na športsko rekreacijsku namjenu – rekreacija (R2) i kupalište (planske oznake R6), površine namijenjene infrastrukturnim sustavima i zaštitne zelene površine (planske oznake Z).

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat plana proteže se u dužinu od gotovo 7 kilometara i promjenjive je širine, 150-200 metara. Plan je najvećim dijelom izgrađen (oko 70% obuhvata). Prevladava obiteljska izgradnja, uglavnom samostojećih i manjim dijelom dvojnih objekata tipične dalmatinske priobalne izgradnje.

Izgradnja je diskontinuirana s većim i manjim pojasevima očuvanog prirodnog i kultiviranog krajolika između zonama izgradnje.

1.1.1.1. Prirodne osobitosti

Teren je neravan i strmo se spušta prema obali. Najviša kota terena je oko 55 metara a najniža na razini mora.

Prema vegetacijskim obilježjima, područje obuhvata plana pripada hemimediteranskoj zoni jadranske provincije regije u kojoj se, kao klimazonalna vegetacija, razvija šumska zajednica Šume dalmatinskog crnog bora (*Pinus nigra* subsp. *dalmatica*) rastu iznad šuma hrasta crnike i alepskog bora.

Tlo je obraslo vegetacijom karakterističnom za priobalno-mediteransko područje, uglavnom zimzelenim nižim grmolikim raslinjem s primjesama trave i korova. Postoji nekoliko većih površina kvalitetnog visokog zelenila unutar obuhvata plana, uglavnom borova i manjim dijelom maslina, vinove loze i voćaka.

Terase na kojima se nekada uzgajala vinova loza a prekrivaju veliki dio neizgrađenog dijela obuhvata, danas su uglavnom zapuštene.

Terase predstavljaju tradicionalno nasljeđe (način život satrosjedioaca) i kao takvo predstavljaju snažan krajobrazni antropogeni prostorni element koji vizualno čini sam identitet mjesta te ih je kao takve potrebno u najvećoj mjeri očuvati i prema mogućnostima obnoviti te zaštititi od moguće devastacije i propadanja.

Obuhvat Plana se nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036).

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Strmi uski i gotovo 7 kilometara dugi obalni pojas izuzetno je nepovoljan za organizaciju svrhovite ulične i cestovne mreže a samim time i urbanističke organizacije dijela naselja.

Reljefne karakteristike i velika udaljenost od središta naselja Blato i većine javnih i društvenih sadržaja, nepovoljan je za gradnju planiranih sadržaja a iziskuje i velike troškove u opremanju komunalnom infrastrukturom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometna infrastruktura

Cestovni promet

Geoprometni položaj obuhvata relativno je nepovoljan budući se nalazi u uskom pojasu uz samu obalu udaljen oko 3 kilometra od državne ceste D118 koja povezuje istočni i zapadni dio otoka (Korčula - Vela Luka).

Osim Lokalnih cesta L-69018 i L-69018 koje prolazi središnjim dijelom obuhvata, većina ostalih ulica i cesta su slabo održavane i potrebno ih je u potpunosti rekonstruirati i komunalno opremiti.

Ovo se odnosi na osnovne elemente opremljenosti prometnica, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika za nesmetan dvosmjerni promet vozila, minimalnu širinu nogostupa za kretanje pješaka, te osnovne uvjete osvjetljenosti i površinske odvodnje prometnih površina.

Unutar područja obuhvata organiziran je javni prijevoz a u Prigradici postoji uređeno autobusno stajalište.

Pomorski promet

Na području obuhvata nalaze se dvije luke od županijskog značaja i to luka posebne namjene – industrijska luka u uvali Bristva i luka otvorena za javni promet u Prigradici.

Osim njih unutar obuhvata su i četiri privezišta: Črnja luka, Prigradica, Kurija i Žukova.

Elektronički komunikacijski promet i pošta

Područna telefonska centrala nalazi se u Prigradici dok se u centru Blata nalazi RSS Blato kapaciteta je 1280 telefonskih priključaka (uključeno 1080) i kabelskim optičkim sustavom je povezan na višu elektroničku razinu (AXE 10 Korčula).

Duž čitavog područja obuhvata položeni su korisnički spojni vodovi te dijelom i magistralni komunikacijski vod.

Unutar obuhvata nema postojećih osnovnih radijskih postaja.

Jedinica poštanske mreže nalazi se u Prigradici a u središtu Blata nalazi se jedinica poštanske mreže Blato i planira se njen prelazak u poštanski centar.

1.1.3.2. Komunalna infrastruktura

Odvodnja

Unutar područja obuhvata danas nije izveden sustav javne odvodnje, već je odvodnja otpadnih voda riješena izgradnjom sabirnih jama od kojih se većina procjeđuje u podzemlje ili se nelegalnim obalnim ispuštima prelijevaju u more.

Oborinske vode se ispuštaju na neuređene površine ulica ili u otvorene cestovne jarke ili otvorene kanale.

Vodoopskrba

Naselje Blato potrebe za vodom pokriva iz vlastitog vodoopskrbnim sustavom koji je vezan na regionalni vodoopskrbni sustav. Za opskrbu naselja Blato koristi se vodosprema Blato (770 m³ na koti 151,80/156,80 m n.m.).

Područje obuhvata snabdijeva se vodom direktno iz vodocrpilišta i dijelom iz vodospreme Veprijak, zapremine 550 m³ na koti 72,00 m.n.m.

U lokalnim cestama L-69018 i L-69019 položen je magistralni vodoopskrbni cjevovod.

Plinoopskrba

Unutar područja obuhvata ne postoji izgrađena mreža plinovoda.

Elektroopskrba

U naselju Blato nalazi se TS 110/35 kV "Blato" preko koje se napaja TS 35/10 kV "Blato", a posredno i TS 35/10 kV "Korčula", tj. cijeli otok Korčula i Lastovo.

Područje Općine Blato napaja se iz TS 35/10(20) kV "Blato" koja je nedovoljnog kapaciteta i potrebno ju je rekonstruirati.

Područje obuhvata plana, u kojem se nalazi 6 trafostanica 10(20)0,4kV, napaja se električnom energijom 10 kV dalekovodom "TS 35/10 kV Blato – TS 10(20)/04 kV Prigradica". Od TS 10(20)/0,4 kV Prigradica položeni su 10(20) kV kabeli u trupu lokalnih cesta L-69018 i L-69019 kojima se radijalno napajaju ove TS.

Dalekovod 10 kV "Prigradica – Bristva" je van pogona (napušten), te se u skoroj budućnosti planira njegova demontaža.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Od prirodnih vrijednosti i posebnosti unutar obuhvata plana nalazi se kultiviran krajobraz sa terasasto obrađenim tlom na potezu Bristva – Prigradica, dvije manje površine u dijelu Žukova - Lovornik te obalni pojas s morem i zimzelenom vegetacijom od Grškog rta prema zapadu.

Od kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti unutar obuhvata plana nalaze se zaštićena graditeljska cjelina Prigradica i s crkvom Sv. Vičence i kaštelima Arneri i Ismaeli i Kapitul.

Zelenilo unutar obuhvata plana pojavljuje se u vidu prirodnih šumaraka, homogenih pojaseva šumskog prirodnog visokog i niskog zelenila karakterističnih za mediteran, poljoprivrednih površina (uzgoj vinove loze, maslina, smokve, badem, rogač) i zelenila privatnih vrtova.

Obuhvat Plana nalazi se u mediteransko-litoralnom i dijelom mediteransko-montanskom vegetacijskom pojasu te su od visokog zelenila zastupljene u većini vazdazelene stablašice: (*Ostrya carpinifolia*, *Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Morus alba / nigra*, *Olea europea*, *Acaccia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Ceratonia siliqua*, *Ficus carica*, *robinia pseudoacacia*,) i crnogorice (*Pinus nigra* subsp. *Dalmatica*, *Cupressus sempervirens*).

Od srednje visokog raslinja nalazimo razne zimzelene i listopadne vrste: *Laurus nobilis*, *Oleander nerium*, *razne horizontalne* čemprese.

Niže raslinje predstavljaju vrste grmolikog karaktera: borovica (*Juniperus oxycedrus*), sparožina (*Asparagus acutifolius*), bušin (*Cistus incanus*), ljekovita kadulja (*Salvia officinalis*), dalmatinska žutilovka (*Genista dalmatica*) i dr.

Ovom tipu šumskih zajednica pripada vrlo mala površina, veći dio sastojina je znatno degradiran tako da nemaju nikakvo privredno značenje, no vrlo su vrijedne sa stanovišta zaštite biološke raznolikosti.

Obuhvat Plana se nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036).

1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja

Plan šireg područja za područje Obuhvata je Prostorni plan uređenja Općine Blato.

Granice obuhvata Plana određene su na kartografskom prikazu Prostornog plana uređenja Općine Blato 3.4. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE, a na ostalima kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Općine Blato dani su podaci o namjeni površina kao i podaci o komunalnoj infrastrukturi.

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja utvrđena je u poglavlju 9. MJERE PROVEDBE PLANA, 9.2. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA. Uvjeti gradnje dani su u poglavlju "2.2.1 Uvjeti za gradnju stambenih objekata, objekata za društvene djelatnosti i djelatnosti gospodarstva koja se grade u građevinskim područjima naselja"

Izvod iz PPUO Blato relevantan za obuhvat ovog Plana**2.2.1 Uvjeti za gradnju stambenih objekata, objekata za društvene djelatnosti i djelatnosti gospodarstva koja se grade u građevinskim područjima naselja**

Nove građevine i uređaji komunalne infrastrukture ili njihovi novi dijelovi te druge infrastrukturne građevine ne mogu se priključivati na postojeće građevine i uređaje komunalne infrastrukture, odnosno druge infrastrukturne građevine koje kapacitetom ili drugim obilježjima ne udovoljavaju novim građevinama i uređajima odnosno njihovim dijelovima.

Zgrade u građevinskom području naselja mogu biti:

- stambene namjene (stambena površina zgrade > 80% bruto površine zgrade);
- mješovite namjene
- ugostiteljsko-turističke namjene;
- društvene namjene (zdravstvo, školstvo, socijalna briga, kultura i sl.);
- športske i rekreacijske namjene,
- prometne, infrastrukturne i sl.

Stambene zgrade i zgrade mješovite namjene

U građevinskom području Općine Blato mogu se planirati i graditi stambene zgrade i obiteljske kuće.

Obiteljska kuća je stambena zgrada s najviše tri stambene jedinice i ukupne bruto površine do 400 m² u koju površinu su uključene i površine pomoćnih građevina na istoj građevinskoj čestici.

Stambena zgrada jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevinskoj čestici s najviše tri stana (tri etažirane stambene jedinice) i bruto površine veće od 400 m² te najvećeg dozvoljenog broja etaža – podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. Nadzemnom etažom smatra se i potkrovlje (tavanska etaža namijenjena stanovanju). U dijelu stambene zgrade može biti organiziran poslovni prostor na površini najviše jedne etaže. U bruto površinu stambene zgrade uračunava se i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta, gospodarskih građevina i slično) ako se grade na istoj građevinskoj čestici.

Najveće dopuštene bruto površine stambenih zgrada i obiteljskih kuća određuju se u odnosu na veličinu građevinske čestice, a temeljem Tablice I.

Zgrade mješovite namjene su stambene zgrade s do tri stambene jedinice i bruto površine veće od 400 m² i poslovnim prostorima površine veće od 20% ukupne bruto površine zgrade. U zgradama mješovite namjene prostor može biti namijenjen za djelatnosti koje ne narušavaju kvalitetu stanovanja (bukom, režimom rada i sl.).

Zgrade mješovite namjene su: stambeno-poslovne namjene (stambena površina zgrade > 50% bruto površine zgrade), poslovno-stambena namjena (stambena površina zgrade < 50% bruto površine zgrade).

Na jednoj građevinskoj čestici namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine:

- a) jedna osnovna građevina stambene namjene u kojoj je manje od 20% bruto površine namijenjeno poslovanju;
- b) i (ili) pomoćna građevina;
- c) i (ili) gospodarska građevina;

Ukoliko se uz stambenu zgradu gradi i poslovni (gospodarski) prostor ukupna izgrađenost građevinske čestice određuje se u skladu s Tablicom 1.

Tihe i čiste poslovne djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambenih zgrada, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti. Na građevinskim česticama, u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.);*
- b) ugostiteljstvo (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, usluge ugostiteljskog smještaja i sl.);*
- c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, slastičarnica, proizvodnja i prodaja pekarskih proizvoda i sl.);*
- d) ostalo (odvjetništvo, manje dječje ustanove, uredi i predstavništva, intelektualne usluge i sl.).*

Djelatnosti koje radnim procesom ili drugim uvjetima korištenja bukom ili na drugi način narušavaju kvalitetu stanovanja (dostava, pretovar i sl.) moraju biti smještene u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih stambenih, stambeno-poslovnih i sličnih građevina.

Udaljenosti zgrada s poslovnim prostorima od obalne crte dozvoljena je sukladno uvjetima opisanim u ovim odredbama (sukladno Uredbi), a točan položaj crte koja određuje uže područje ograničenja i zabrane građenja uz obalnu crtu odrediti će u kartografskim prikazima detaljnije Urbanistički plan uređenja.

Prilaz i pristup

Za izgradnju stambenih zgrada i zgrada mješovite namjene s do tri stambene jedinice građevinska čestica mora imati neposredan kolni prilaz na javnu prometnu površinu širine najmanje 3,0 m, a za ostale zgrade širine najmanje 5,0 m u neizgrađenom dijelu građevinskog područja, a u izgrađenom dijelu građevinskog područja sukladno zatečenom stanju.

Kod izgradnje novih kolnih prilaza građevinskih čestica na javnu cestu (kategoriziranu) udaljenost između dva susjedna prilaza mora biti jednaka ili veća od 16 m. Ukoliko se postavljeni uvjet ne može postići mora se izgraditi zajednički prilaz za dvije ili više građevinskih čestica.

Izuzetno, na pretežno izgrađenim i strmim terenima (nagiba većeg od 33%) te unutar zaštićenih područja naselja za nove obiteljske kuće može se dozvoliti pješački pristup do građevinske čestice u širini od najmanje 1,5 m ali ne duži od 100 m.

Komunalna opremljenost

Sve građevine se moraju priključiti na infrastrukturu naselja.

Građevine se priključuju na infrastrukturu naselja - elektroopskrbnu mrežu, telekomunikacije, vodoopskrbnu mrežu, kanalizaciju i dr. - sukladno s Planom, propisima i posebnim uvjetima ustanova s javnim ovlastima.

Na javnu vodoopskrbnu mrežu može se priključiti građevina ako ima spoj na javnu kanalizaciju za odvođenje otpadnih voda ili spoj na izgrađenu trodijelnu vodonepropusnu septičku jamu.

Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (cisterne, bunari i sl.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izgrađeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl. Ako se cisterna gradi kao građevina iznad zemlje tada se smatra pomoćnom građevinom u domaćinstvu. Cisterne

(gustirne) građene kao samostalne građevine potpuno ukopane se ne uračunavaju u izgrađenu površinu građevinske čestice i mogu se graditi uz granicu susjedne građevinske čestice. Na kosom terenu (strmijem od 33% ili 20,5°), ako je prednji kraj cisterne manje od 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena na njegovom nižem dijelu smatra se da je cisterna potpuno pod zemljom i ne uračunava se u izgrađenu površinu čestice.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na javnu kanalizaciju. Do izgradnje sustava otpadnih voda (javne kanalizacije naselja) iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, dozvoljava se priključak na septičku jamu za manje građevine kapaciteta do 10 ES (ekvivalent stanovnika), dok je za veći kapacitet (broj stanovnika) obvezna izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Trodijelna nepropusna septička jama se može graditi na udaljenosti ne manjoj od 2 m od međe susjedne građevinske čestice i izvan zaštitnog pojasa prometnica. Kod strmih terena pri gradnji septičke jame ne smiju se ugrožavati susjedne cisterne za vodu koje su na nižoj koti terena od predmetne septičke jame. Nepropusna septička jama s tri komore mora biti pristupačna specijalnom vozilu za njeno pražnjenje.

Na građevinskim parcelama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (smještaj kućnog spremnika). Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Mjesto za odlaganje otpada može biti predviđeno i u sklopu zgrade.

Spremnike za zajedničko sakupljanje otpada uz javne prometne površine treba razmjestiti na uređena mjesta koja omogućavaju održavanje i siguran pristup, odmaknuta najmanje 1 m od vanjskog ruba kolnika te vizualno na zaštićenom mjestu (spremnici za komunalni otpad spremnici za odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.).

Ukoliko nije organiziran cjelogodišnji odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor za skupljanje otpada prije njegovog odvoženja koji je dovoljno udaljen od cisterni, bunara i stambenih zgrada.

Veličina građevinske čestice

Veličina i izgrađenost građevinske čestice moraju omogućuje njeno korištenje i gradnju u skladu s ovim Planom.

Veličina površine novo planirane građevinske čestice za gradnju stambenih zgrada određuje se za:

- samostojeće stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 400 m², a iznimno u izgrađenim dijelovima naselja Blato površina građevinske čestice samostojeće zgrade mora biti veća od 250 m²; uz uvjet da širina građevinske čestice samostojeće zgrade ne može biti manja od 14,0 m, mjereno na mjestu građevinske crte građevine;*
- polu-ugrađene (dvojne) stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 350 m², a iznimno u izgrađenim dijelovima naselja Blato površina građevinske čestice poluugrađene zgrade mora biti veća od 200 m², uz uvjet da širina građevinske čestice polu-ugrađene građevine ne može biti manja od 10,0 m mjereno na mjestu građevinske linije građevine;*
- ugrađene stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 300m², a iznimno u izgrađenim dijelovima naselja Blato površina građevinske čestice poluugrađene zgrade mora biti veća od 150 m², uz uvjet da širina građevinske čestice mjerena na mjestu građevinske linije građevine ne može biti manja od 6,0 m;*
- višestambene zgrade i zgrade mješovite namjene s više od tri stambene jedinice - površina građevinske čestice mora biti veća od 1000 m², odnosno sukladno uvjetima koje određuje Urbanistički plan uređenja.*

Ako je površina građevinske čestice samostojeće stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice ili obiteljske kuće veća od 1500 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske čestice kao da je građevinska čestica veličine 1500 m². Ako je površina građevinske čestice dvojne (poluugrađene) ili ugrađene stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice ili obiteljske kuće veća od 800 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske čestice kao da je građevinska čestica veličine 800 m². Na takvim građevinskim česticama ostatak površine je "negrađivi dio čestice" koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt, ili voćnjak.

Preparcelaciju građevinske čestice zakonito izgrađene stambene zgrade moguće je izvršiti u slučaju da je moguće funkcionalno i konstruktivno podijeliti zgradu uz osiguranje zasebnih sustava instalacija.

Površina i izgrađenost postojećih legalno izgrađenih građevinskih čestica se zadržava, a daljnje građenje dozvoljava se ako građevina zadovoljava uvjete određene ovim Odredbama za provođenje.

Izgrađenost i iskorištenost građevinske čestice

Pod izgrađenosti (koeficijent izgrađenosti) podrazumijeva se odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevinske čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevinsku česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

Koeficijent izgrađenost i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice za izgradnju samostojećih i poluugrađenih stambenih zgrada, zgrada mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljskih kuća u planiranim neizgrađenim građevinskim područjima određuje se prema podacima Tablice 1.

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice za izgradnju ugrađenih stambenih zgrada i obiteljskih kuća u planiranim neizgrađenim građevinskim područjima je najveći 0,5 (50%), a najveći koeficijent iskorištenosti 1,2.

Uvjeti građenja građevina na građevinskim česticama površina većih od navedenih u ovom članku i Tablici 1 (najveća bruto površina građevine) obračunava se prema najvećim površinama građevinske čestice iz ovih Odredbi za provođenje.

U izgrađenim dijelovima naselja na građevinskim česticama na kojima su izgrađene građevine na susjednim građevinskim česticama mogu se:

- a) izgrađivati nove obiteljske kuće tako da najveći koeficijent izgrađenost građevinske čestice može biti:
 - 1) za samostojeće zgrade (građene na otvoren način) 0,4 (do 40 %);
 - 2) za poluugrađene zgrade (dvojne) 0,4 (do 40 %);
- b) sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće obiteljske kuće. Ako se obiteljska kuće dograđuje treba primijeniti minimalne udaljenost kao za novu gradnju kao i veličine izgrađenosti i iskorištenosti iz ovoga članka.

Na izgrađenim građevinskim česticama pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost. Kod rekonstrukcije zakonito izgrađenih zgrada na građevinskim česticama površine manje od propisanih ovim odredbama i izgrađenosti veće od propisanih ovim Odredbama, zatečena izgrađenost građevinske čestice se može zadržati bez mogućnosti povećanja.

Tablica 1.

Veličina i izgrađenost građevinske čestice za

Samostojeće i poluugrađene stambene zgrade (uključivo obiteljske kuće)

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE		Najveći dopušteni KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI		Najveći dopušteni POSTOTAK IZGRAĐENOSTI		Bruto izgrađena površina prizemlja građevine na parceli		Najveći dopušteni KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI
min m ²	max m ²	min.	max.	min. %	max. %	min. m ²	max. m ²	K _{is}
POSTOJEĆE GRAĐEVINSKE ČESTICE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA								
201	250	0,2000	0,4000	20,0	40,0	42,00	100,00	1,2
251	300	0,2000	0,3800	20,0	38,0	50,20	114,00	1,2
301	350	0,1700	0,3600	17,0	36,0	51,17	126,00	1,2
NOVO PLANIRANE GRAĐEVINSKE ČESTICE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA								
351	400	0,1500	0,3400	15,0	34,0	52,65	136,00	1,2
401	450	0,1300	0,3200	13,0	32,0	52,13	144,00	1,1
451	500	0,1200	0,3000	12,0	30,0	54,12	150,00	1,1
501	550	0,1100	0,2850	11,0	28,5	55,11	156,75	1,0
551	600	0,1000	0,2750	10,0	27,5	55,10	165,00	1,0
601	650	0,1000	0,2650	10,0	26,5	60,10	172,25	0,9*
651	700	0,1000	0,2600	10,0	26,0	65,10	182,00	0,9*
701	750	0,1000	0,2500	10,0	25,0	70,10	187,50	0,9*
751	800	0,1000	0,2400	10,0	24,0	75,10	192,00	0,9*
801	850	0,1000	0,2300	10,0	23,0	80,10	195,50	0,8
851	900	0,1000	0,2200	10,0	22,0	85,10	198,00	0,8
901	950	0,1000	0,2100	10,0	21,0	90,10	199,50	0,8
951	1000	0,1000	0,2030	10,0	20,3	95,10	203,00	0,7
1001	1050	0,1000	0,1950	10,0	19,5	100,10	204,75	0,7
1051	1100	0,1000	0,1930	10,0	19,3	105,10	212,30	0,7
1101	1150	0,1000	0,1900	10,0	19,0	110,10	218,50	0,7
1151	1200	0,1000	0,1850	10,0	18,5	115,10	222,00	0,7
1201	1250	0,1000	0,1800	10,0	18,0	120,10	225,00	0,7
1251	1300	0,1000	0,1750	10,0	17,5	125,10	227,50	0,6
1301	1350	0,1000	0,1700	10,0	17,0	130,10	229,50	0,6
1351	1400	0,1000	0,1700	10,0	17,0	135,10	238,00	0,6
1401	1451	0,1000	0,1700	10,0	17,0	140,10	246,67	0,6
1451	1500	0,1000	0,1700	10,0	17,0	145,10	255,00	0,6

Visine zgrada, potkrovlje i podrum

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Visina građevine mjeri se i brojem etaža i oba uvjeta moraju biti zadovoljena. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Obračunska visina kata je 3m od kote gotovog poda tog kata do gornje kote gotovog poda nad stropnom konstrukcijom tog kata.

Etaže zgrade su: podrum koji se označava skraćeno s "P₀"; prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P"; kat koji se označava s (K) i arapskom brojkom ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju sve nadzemne etaže građevine. Etaže zgrade mogu biti i suteran koji se označava sa "S", poluukopan podrum (Pu) i visoko prizemlje (VP) iznad suterena ili polu-ukopanog podruma.

Stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljske kuće mogu se graditi na:

- ravnom terenu kao $P_0+P+1+Pks$ odnosno podrum ili polu-ukopan podrum, prizemlje, kat i stambeno potkrovlje s nadozidom do visine 1,2 metra (tj. najviše tri nadzemne etaže);
- kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°); $S+VP+1+Pks$, odnosno polu-ukopan podrum ili suteran i tri nadzemne etaže koje čine visoko prizemlje, kat i stambeno potkrovlje (Pks) ako ima nadozid do visine 1,2 metra.

Visina građevina mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m i to bez obzira na broje etaža te iznosi najviše:

a) za prizemnu zgradu (P): (1,5+3m)	4,5 m
b) za prizemnu zgradu s podrumom (P_0+P): (1,5+3m)	4,5 m
c) za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem ($P+Pks$): (1,5+3+1,2m)	5,7 m
d) za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potk. ($P_0+P+Pks$): (1,5+3+1,2m)	5,7 m
e) za katnu zgradu ($P+1$): (1,5+3+3m)	7,5 m
f) za katnu zgradu s podrumom (P_0+P+1): (1,5+3+3m)	7,5 m
g) za katnu zgradu s podrumom i stambenim potk. ($P_0+P+1+Pks$): (1,5+3+3+1,2m)	8,7 m
h) za visokoprizemnicu ($S+P$): (3+3m)	6,0 m
i) za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem ($S+P+Pks$): (3+3+1,2m)	7,2 m
j) za visokoprizemnicu s katom ($S+P+1$): (3+3+3m)	9,0 m
k) za visokoprizemnicu s katom i stambenim potkrovljem ($S+P+1+Pks$) (3+3+3+1,2m)	10,2 m

Točka (k) se primjenjuje iznimno za određivanje visine zgrade posmaknutih etaža na kosom terenu i određuje se:

- visinom građevine mjerenom od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno do vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Tako određena visina građevine može iznositi najviše 9 m.
- ukupnom visinom građevine mjerenom od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova i može iznositi najviše 10,2 m.

Visina građevine i ukupna visina građevine mogu biti najviše do veličina propisanih u alineji (a) do (k) ovog stava i ako građevina ima polu-ukopanu etažu ispod poda prizemlja, a koje je ukopana s više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine i ako toj etaži niti jedno pročelje nije u cijelosti izvan terena (mjereno uz zgradu).

Različita pozicija ulaza u zgradu (po visini) ne mijenja broj etaža građevine određenih ovim Odredbama za provođenje, niti ukupnu visinu građevine iskazanu u metrima (tj. ako se zgrada nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten u bilo kojoj etaži zgrade). Položaj ulaza na etaži zgrade različitoj od prizemlja ne daje pravo da se etaže ispod smatraju etažama podruma (P_0) a ni etaže iznad katovima.

Visina izgrađene stambene zgrade i višestambene zgrade građene "terasasto" (vertikalnim izmicanjem katova koje prati nagib tla) mjeri se kao da su etaže vertikalno izgrađene (jedna iznad druge).

Korisno potkrovlje uređeno je za stanovanje i sl., označava se oznakom "Pks" i može imati nadozid visine do 1,2 m. U potkrovlju obiteljske kuće, stambene zgrade, višestambene zgrade i zgrade mješovite namjene može biti samo jedna etaža.

Nadozid potkrovlja može biti i viši od 1,2 m uz uvjet da visina zgrade zadovoljava uvjete ovog članka. Etaža s nadozidom višim od 1,2 m smatra se katom (a ne potkrovljem).

Na potkrovlju ("Pks") s nadozidom visine do 1,2 m mogu se postavljati:

- a) krovni prozori u ravnini krovne plohe;
- b) krovni prozori građeni kao nadozidani s parapetom višim od nadozida visine 1,2 m (tzv. "belvedere" ili "luminar" – jednovodni, dvovodni ili trovodni) ako se ne koriste kao vrata za izlaz na terasu ili balkon.

Krovni otvori smiju zauzimati najviše 1/3 dužine i površine dijela krova tj. pročelja nad kojim se grade.

Potkrovlje može imati izlaz na balkon u ravnini pročelja na zabatu zgrade odnosno na bočnom pročelju. Potkrovlje može imati izlaz na terasu ili balkon i na drugim pročeljima zgrade uz uvjet da tlocrtni položaj izlaza iz potkrovlja mora biti odmaknut najmanje 3m od građevne linije na kojem se vanjski rub pročelja gradi i najmanje 3m od vertikalne ravnine pročelja na kojem se izlaz iz potkrovlja gradi (izračun udaljenosti isključuje istake na tom pročelju – profilacije, balkone, terase i sl.). Ukoliko opisani uvjeti ovog stava nisu ispunjeni potkrovlje je puni kat (etaža).

Stambeno potkrovlje (Pks) u izgrađenom građevinskom području zaštićenom kao povijesna graditeljska cjelina i na građevinama zaštićenim kao spomenicima kulture gradi se sukladno s uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

Obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade mogu imati samo jednu podrumsku ili polu-ukopanu etažu. Proizvodne i poslovne zgrade mogu imati više podrumskih ili polu-ukopanih etaža, a tako i hoteli u kojima se podrumске i polu-ukopane etaže koriste za prilaz i parkiranje vozila. Ukoliko prilazna rampa za vozila otkriva do 50% površine jednog zida pročelja podruma takva se podrumска etaža i dalje smatra podrumom.

Obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade mogu imati samo jednu etažu suterena.

Visina etaže mjeri se od gornje razine konstrukcije poda te etaže do gornje razine konstrukcije stropa iste etaže te iznosi za: podrum (P_0) i polu-ukopanu etažu (P_u) najviše do 2,6 m, visina etaže suterena (S) i svih ostalih etaža (P , K) smije biti najviše do 3,0 m.

Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija, ne može odrediti da li je nešto podrumска ili neka druga etaža.

Iznimno visina jedne etaže u razini ulice u samostojećim stambenim zgradama može biti do 4m ako se na toj građevini ne gradi nadozid u potkrovlju, ako visina zgrade nije veća od dopuštene te uz uvjet da se takvom gradnjom ne narušava graditeljska cjelina susjednih građevina.

Najveća dozvoljena katnost i visina stambenih zgrada ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

- B) Područja ostalih dijelova građevinskog područja naselja Blato (Črna Luka, Prigradica, Žukova, Zaglav, Karbuni, Grščica, Prižba, Priščapac, Lučica) i u naselju Potirna – u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja:
 - na ravnom terenu - $P_{0/u}+P+1+Pks$ - tri etaže, koje čine podrum ili polu-ukopana etaža, prizemlje, kat - te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine, te
 - na kosom terenu (strmijem od 33,0%) $S+P+1$ - tri etaže, koje čine suteran ili polu-ukopana etaža, prizemlje i kat.

Zgrade mješovite namjene

Zgrade mješovite namjene mogu se graditi u:

B) Zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice mogu se graditi na područjima ostalih dijelova građevinskog područja naselja Blato (područjima Prigradica, Karbuni, Grščica, Prižba) i na području naselja Potirna i to u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevnog područja:

- na ravnom terenu visine do 10,2m - Po/u+P+1+Pks - podrum ili polu-ukopana etaža, prizemlje, kat i stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine, te
- na kosom terenu 10,2m (strmijem od 33,0%) visine do - S+VP+1 - tri etaže, koje čine suteran ili polu-ukopana etaža, prizemlje te jedan kat.

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice mješovite namjene može biti do 0,4 (40%).

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevinske čestice mješovite namjene može biti za visine gradnje do:

- Po+P+2 $k_{is} = 1,2;$
- Po+P+2+Pks $k_{is} = 1,2;$
- S+P+1 $k_{is} = 0,9;$
- S+P+1+Pks $k_{is} = 1,2.$

U koeficijent iskorištenosti građevinske čestice se ne uračunava podrum, a koeficijent iskorištenosti se ne izračunava s reduciranim površinama suterana (S) i potkrovlja (Pks) zbog sukladnosti s određenim veličinama koeficijenta iskorištenosti u Tablici 1.

U izgrađenim dijelovima naselja najviša planirana katnost zgrada mješovite namjene usklađuje se s katnosti susjednih legalno izgrađenih zgrada. Visina ne može prelaziti visine susjednih zgrada, a ako su one različite kao visina planirane zgrade uzima se srednja visina susjednih zgrada. U tome slučaju može se odstupiti od etažnosti navedene u stavku (1) ovoga članka (visina može biti i veća od P+2 ili od propisanih visina do nadozida potkrovlja (ili krova) određenih ovim Odredbama).

Urbanističkim planom uređenja se na temelju konzervatorske podloge te uvjeta i suglasnosti nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine, propisuju visine građenja zgrada mješovite namjene za registriranu zaštićenu povijesnu cjelinu Blata kao i za druga naselja, dijelove naselja ili pojedinačne građevine koje se štite kao kulturna dobra.

Nove zgrade mješovite namjene mogu se graditi u neizgrađenom dijelu građevnog područja i izdvojenog građevnog područja isključivo na temelju Urbanističkog plana uređenja

Regulacijska linija, udaljenost zgrada od međe građevinske čestice i susjednih zgrada

Regulacijsku liniju čini vanjski rub punog poprečnog profila ceste (kolnik + nogostup + najmanje po 1,5 m od vanjskog ruba kolnika obostrano).

Površina između građevinske i regulacijske linije može se koristiti kao neizgrađen prostor, vrt, za smještaj komunalnih priključaka za zgradu i sl.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt za samostojeću stambenu zgradu je određena građevinskom linijom i linijama koje su od međa susjednih građevinskih parcela udaljene minimalno 3 m i to mjereno od najistaknutijeg dijela pročelja (vanjskog ruba balkona, lođe ili prohodne terase). Udaljenost samostojećih zgrada na susjednim građevinskim parcelama ne smije biti manja od 6 m mjereno od njihovih najistaknutijih dijelova.

Iznimno se može odobriti da u izgrađenim dijelovima naselja udaljenost samostojeće stambene zgrade može biti najmanje 1,0 m od ruba međe sa susjednom građevinskom česticom uz suglasnost vlasnika susjedne građevinske čestice do koje se planira izgraditi građevina na udaljenosti manjoj od 3 m od ruba međe i uz uvjet da takva zgrada nema otvora na pročelju prema susjednoj građevinskoj čestici od koje je udaljena manje od 3 m te uz obvezu provedbe mjera zaštite od požara.

Stambena zgrada se može graditi na postranoj (bočnoj) međi u slučaju kad se radi o:

- izgradnji zamjenske zgrade u istom gabaritu;
- izgradnji poluugrađene (prislonjene zgrade) uz već postojeću ili planiranu poluugrađenu zgradu na međi susjedne građevinske čestice;
- građenju nove zgrade u izgrađenom dijelu građevnog područja u kojem je takav oblik građenja tradicionalan;
- građenju niza zgrada (skupine jedne ili više ugrađenih i poluugrađenih građevina).

Stambena zgrada koja se gradi na postranoj međi je ugrađena ili polu-ugrađena i moguće je na međi susjedne građevinske čestice izgraditi zgradu na isti način. Bočni zid poluugrađene i ugrađene zgrade građen na međi susjedne građevinske čestice mora bit izgrađen bez otvora, nezapaljiv, bez vijenca krova i istaka, a sljeme krova te zgrade mora biti približno okomito na susjednu među uz koju se planira građenje zgrade.

Izgradnja poluugrađene stambene zgrade na jednoj od postranih međa moguća je na parceli širine manje od 14 m i veće od 10 m mjereno na mjestu građevinske linije. Izgradnja ugrađene zgrade na obje postrane međe moguća je na parcelama širine manje od 10 m mjereno na mjestu građevinske linije.

Istaci (balkoni i sl.) na pročelju stambene zgrade dubine do 1,5 m mogu se graditi i preko građevinske linije uz uvjet da čine oblikovnu cjelinu sa susjednim zgradama, da se nalaze na visini najmanje 4 m iznad javne površine i da zauzimaju najviše trećinu duljine uličnog pročelja.

Udaljenost najistaknutijeg dijela pročelja samostojeće višestambene zgrade od međe susjedne građevinske čestice ne smije biti manja od 5 m.

Zona urušavanja novih višestambenih zgrada, zgrada mješovite namjene i poslovnih zgrada ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine ($H/2$). Potrebno je svim novim zgradama osigurati vatrogasni kolni prilaz za potrebe spašavanja iz stambenih jedinica i poslovnih prostora sukladno posebnim propisima.

Ako između novih stambenih i zgrada mješovite namjene u neizgrađenom dijelu građevnog područja prolazi javna cesta, međusobna udaljenost tih zgrada mora iznositi najmanje $D_{min} = (h_1 + h_2)/2 + 5$ metara, (D_{min} je najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti; H_1 je visina prve zgrade mjereno do vijenca krova; H_2 je visina druge zgrade mjereno do vijenca krova (ako zgrade nisu okrenute zabatom prema susjednim zgradama.) Ako su zgrade nasuprotno okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do sljemena krova.

Građevinska linija

Građevinska linija određuje obaveznu liniju na kojoj mora početi građenje zgrade.

Građevinska linija za novo planirane zgrade mora biti udaljena od regulacijske linije lokalnih cesta najmanje 5 m. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja u slučaju izgradnje zgrade, uz koju su zgrade na susjednim bočnim građevinskim parcelama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz zgrada).

U dijelovima naselja zaštićene kulturno-povijesne cjeline, položaj građevinske linije novo planiranih zgrada određuju se temeljom uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku.

Određivanje udaljenosti građevinske od regulacijske linije za područja za koje se izrađuje Urbanistički plan uređenja određuje se tim planom.

Pomoćne građevine

Na građevinskoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine namijenjene redovitoj uporabi stambene zgrade: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, cisterna za vodu, septička jama i sl. koje funkcionalno služe stambenoj zgradi. Ovoj grupi pripadaju i kućni bazeni za stanare zgrade.

Maksimalna visina pomoćnih građevina do sljemena krova je 4 m mjereno od najniže razine tla uz zgradu, a nagib krova od 20-35° (po mogućnosti sukladan nagibu krova glavne zgrade).

Minimalna udaljenost slobodnostojećih pomoćnih građevina od granice građevinske čestice iznosi 2,0 m, a mogu se graditi kao poluugrađene ako se na susjednoj parceli planira ili je postojeća odgovarajuća građevina. Zid pomoćne građevine građene na međi uz susjednu građevinsku česticu mora biti nezapaljiv, bez istaka i otvora.

Bruto izgrađena površina pomoćnih zgrada uračunava se u ukupnu izgrađenost građevinske čestice.

Garaže i parkirališta

Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar zgrade ili u sklopu pomoćne građevine. Ako je garaža u konstruktivnoj vezi sa glavnom zgradom tada se razina garaže ubraja u etažu građevine. U slučaju izgradnje na kosim terenima većih nagiba od 33,33% ili 20.5° moguće je garažu izgraditi i u potkrovlju zgrade kada se zgrada nalazi na terenu nižem od razine prilazne ulice.

Garaža se može graditi na građevinskoj čestici prema javno prometnoj površini udaljena od regulacijske linije lokalnih cesta najmanje 5m.

U pretežito izgrađenim dijelovima naselja za građevinske čestice na kojim je izgrađena glavna zgrada, nove garaže za osobne automobile mogu se graditi uz regulacijsku liniju javno prometne površine lokalnih cesta i to na udaljenosti većoj od 1,5 m od ruba kolnika uz uvjet da ulaz u garažu ne smije biti izravno s javne prometne površine već preko prilaza veličine najmanje 3 ´ 6m koji je u funkciji sigurnijeg prometnog priključenja.

Iznimno u postojećim izgrađenim povijesno i ambijentalno vrijednim dijelovima naselja u kojima nije moguće izgraditi pješački nogostup, garaže za osobne automobile mogu se graditi uz regulacijsku liniju javno prometne površine lokalnih cesta i ulica uz uvjet da ulaz u garažu ne smije biti izravno s javne prometne površine već preko prilaza veličine najmanje 3 ´ 6 m koji je u funkciji sigurnijeg prometnog priključenja.

Odvojeno od glavne zgrade garaže se grade ako uvjeti terena i prilaza ne omogućuju građenje unutar gabarita glavne zgrade, kao i u slučaju terena nagiba većeg od 33,33% ili 20.5° i uz uvjet da se gradnjom garaže ne ugrožavaju uvjeti korištenja susjedne građevinske čestice i stanovanja u susjednoj zgradi.

U slučaju većih nagiba od 33,33% ili 20.5° i smještaja zgrade s donje strane pristupne ulice moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije, a na način

da se do garaže čija je dulja stranica smještena paralelno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne prometnice koji je položen približno paralelno sa slojnicom tla, te po mogućnosti na način da se za dvije susjedne građevinske čestice izgradi zajedničko mjesto priključenja na javnu prometnu površinu.

Na građevinskim parcelama koje su većih nagiba od 33,33% ili 20,5° moguća je izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren.

Garaža građena izvan osnovne građevine je najveće ukupne dozvoljene visine 2,4 m.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se osigurati smještaj za sva potrebna vozila sukladno propisanom normativu u ovim odredbama.

Od zadovoljena uvjeta potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta na istoj građevinskoj parceli može se odstupiti samo kod rekonstrukcije postojećih zgrada u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, ako se tom rekonstrukcijom zadržava bruto površina zgrade ili povećava za najviše 10%.

Pomoćne zgrade u domaćinstvu

Na građevinskim parcelama u okviru građevinskog područja naselja mogu se graditi uz glavnu zgradu (obiteljsku kuću ili stambenu zgradu) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja kao što su to: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stava mogu se koristiti i prostori ili zgrade koji ranije nisu bili namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

Pomoćne zgrade koje se grade na istoj parceli s osnovnom stambenom zgradom i s istom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo jednu etažu - prizemlje (P). Visina pomoćne zgrade mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do vijenca krova zgrade je najviše 3m.

Bruto izgrađena površina pomoćnih zgrada uračunava se u koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice.

Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini građevinske čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5 m od regulacijske linije. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjednoj međi mora biti nezapaljiv. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu parcelu. Materijalima i oblikovanjem pomoćne zgrade moraju biti usklađene s oblikovanjem zgrade uz koju se grade.

Udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice:

- a) Na ravnom terenu nagiba manjeg od 33,33% ili 20,5° udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice treba biti minimalno 3 m. Ako se pomoćna zgrada gradi kao poluugrađena, tj. ako je pročelje pomoćne zgrade na međi bez otvora može se pomoćna zgrada graditi uz susjednu među.
- b) Na kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°) pomoćna građevina se može graditi na međi na višoj strani građevinske čestice. U ovom slučaju pomoćna građevina mora biti ukopana u teren tako da je na međi prema susjedu visine do 1 m od najniže razine tla uz zgradu (mjereno na strani uz susjeda).

U građevinskom području naselja ne mogu se graditi pomoćne zgrade koje bi svojim postojanjem ili uporabom remetile život i rad stanovnika naselja, odnosno ugrožavale vrijednosti postojećeg okoliša (zgrade s izvorom onečišćenja).

Postojeće pomoćne zgrade u domaćinstvu, gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez onečišćenja koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati uz provedbu protupožarnih propisa i u slučaju kada njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u ovim odredbama.

Zamjenske pomoćne zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Male poslovne zgrade - zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba

U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba – male poslovne zgrade za tihi i čisti rad. Ove zgrade mogu biti građene i na vlastitoj, zasebnoj građevinskoj parceli. U malim poslovnim zgradama se ne smije organizirati proizvodnja koja podliježe obvezi potreba izrade procjene utjecaja na okoliš ili određuje vrste proizvodnje koje se mogu graditi u građevinskim područjima za gospodarsku izgradnju (proizvodnim, uslužnim, trgovačkim, komunalno-servisnim zonama).

Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka (1) ovoga članka:

- a) može imati ukupno do 200 m² bruto razvijene površine;*
- b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m²;*
- c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m*
- d) udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m;*
- e) visina do vijenca 6,5 m, a visina do sljemena krova 7,5 m mjereno od najniže točke terena uz zgradu;*
- f) nagib krovne plohe 10°-30°, ako se gradi uz glavnu zgradu nagib krova prilagoditi nagibu krova glavne zgrade;*
- g) na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.*
- h) do građevinske čestice smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 7,0 tona;*
- i) bruto izgrađenost građevinske čestice mora biti u skladu s Tablicom 1.*

Zgrade iz ovoga članka mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, ali izvan područja zaštićene povijesne cjeline naselja kao i izvan zaštićenih područja koje određuje Urbanistički plan uređenja.

Postojeće male poslovne zgrade koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati i ako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka uz provedbu protupožarnih mjera.

Zamjenske zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Uređenje naselja i odnos prema ZOP-u

Točan položaj obalne crte i propisanih udaljenosti ograničenja i zabrane građenja određuju se Urbanističkim planom uređenja.

Oblikovanje zgrada

Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada (novih i rekonstruiranih zgrada), oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima tradicijske arhitekture. Preporuča se izvedba otvora visine veće od širine 1,3-2/1 uz što manje većih istaka i lukova na pročeljima.

Preporuča se dvostrešan kosi krov nagiba 20°- 36°. Za pokrov se preporuča ravni valoviti crijep, kupa kanalica ili kamene ploče. Krovnište ne smije imati strehu. Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut od pročelja građevine, a na zabatu najviše 10 cm. Sljeme krovništa se preporuča postaviti paralelno s dužim pročeljem zgrade te paralelno sa slojnicama terena nagiba većeg od 10°. Krovni prozori smiju zauzimati najviše 1/3 površine krovne plohe na kojoj su građeni.

Urbanističkim planom uređenja mogu se odrediti područja ograničenja građenja ravnih krovova i krovova manjih nagiba što se osobito odnosi društvene, proizvodne i športske građevine. Na krovništima stambenih i drugih građevina mogu se ugrađivati sunčevi kolektori.

Polu ugrađene i ugrađene zgrade moraju činiti arhitektonsku cjelinu sa zgradom uz koju su prislonjene.

Preporuča se kamena obrada uličnog pročelja i pročelja zgrada građenih uz obalnu crtu. Fuge kamenog pročelja treba svijetlo tonirati. Zabranjuje se završna obloga pročelja opekom. Žbukana pročelja preporuča se bojati u svijetlim nijansama. Zaštitu otvora od atmosferskih utjecaja obvezno izvesti "griljama" ili "škurama".

Uređenje neizgrađenog prostora građevinske čestice

Teren oko zgrada, potporni zidovi, terase i slično moraju se izgraditi tako da ne narušavaju izgled naselja i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice ili građevine. Predlaže se tradicionalna obrada potpornih zidova i ograda. Osnovni materijal je kamen, a ograde mogu biti i živice raznog oblika.

Ograde se mogu graditi do visine 1,5 m u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od zelenila; uz preporuku da puni (zidani) dio ograde ne bude viši od 0,80 m. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja te u dijelu naselja zaštićenih povijesnih i graditeljskih vrijednosti ograde mogu biti i više sukladno tradiciji i potrebi formiranja unutrašnjeg dvorišta («dvora»).

Na građevinskoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće. Podne površine dvorišta, terasa i puteljaka preporuča se popločati kamenom. Nad dvorištima ili terasama dozvoljava se odrina i tradicijsko zelenilo. Na nenatkrivenim balkonima dozvoljeno je postavljanje platnenih tendi za zaštitu od sunca.

U naseljima treba urbanističkim planovima uređenja obvezno planirati uređenje površina perivoja, površina za dječja igrališta, športsko-rekreacijske površine kao i slične površine koje su važne za standard i izgled naselja uključivo uređenje odgovarajućih prilaza i površina za parkiranje vozila posjetitelja.

Unutar postojećih perivoja nije dozvoljeno građenje građevina izuzev postava skulptura i spomen obilježja uz obvezu očuvanja i zaštite cjeline perivoja.

Unutar novih perivoja mogu se planirati kolni i pješački putovi te zgrade prateće namjene (sjenice, nadstrešnice i sl.) Bruto površina svih zgrada prateće namjene može biti najviše 5% ukupne površine perivoja, ali ne više od ukupno 500 m² bruto izgrađene površine svih zgrada.

2.3. Izgrađene strukture izvan naselja (izdvojena građevinska područja)

U ZOP-u u izdvojenom građevinskom području (izvan naselja) ne može se planirati gradnja, niti se

može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za:

- proizvodnju i trgovinu u pojasu najmanje 70 m od obalne crte,*
- usluge ugostiteljskog smještaja u pojasu najmanje 70 m od obalne crte,*
- stalno ili povremeno stanovanje (apartmanske građevine za tržište),*
- odmor i rekreaciju (kuće za odmor).*

U neizgrađenom dijelu izdvojenog od građevinskog područja (izvan naselja) u pojasu najmanje 70 m od obalne crte može se planirati samo izgradnja infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali, (brodogradilišta, luke i sl.).

Odredbe ovog članaka ne odnose se na područje teritorija koje je udaljeno od obalne crte više od 1000 m i rekonstrukciju građevina izgrađenih na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne vlasti.

Na području naselja Blato planirana izdvojena građevinska područja gospodarske ugostiteljsko – turističke namjene (izvan naselja) na udaljenosti manjoj od 1000 m od obalne crte su lokaliteti: «Žukova» (hotel -T1) površine 3,7 ha i planiranog kapaciteta do 200 ležaja te lokalitet «Prižba – Ravno» (hotel - T1) površine 5,68 ha i planiranog kapaciteta do 380 ležaja.

2.5. Uređenje obale

Planom se određuje uži pojas - morska obala, koji se posebno vrednuje i uređuje u namjeni, korištenju i uređenju prostora. Morska obala je u morfološkom smislu pojas kopna koji ide od glavne obalne crte iznad crnog obalnog pojasa do crte od koje počinje rasti vegetacija i čini bijeli obalni rub koji je više ili manje širok, a u pravnom smislu sukladno odredbama zakona.

U ZOP-u se površina za plaže određuje kao uređena i prirodna morska plaža. Uređena morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju. Većim dijelom je uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, infrastrukturno i sadržajno je to uređen kopneni prostor (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Uređene morske plaže na području Općine Blato planiraju se u Prigradici, Prižbi, Prišćapcu i Lučići. Na dijelu kopna što pripada «uređenoj plaži» može se graditi prizemna infrastrukturna prateća zgrada bruto površine do 50 m² u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl.) kojom raspolaže onaj koji ima koncesiju i koji uređuje, čisti i osigurava plažu u skladu sa zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.

Urbanistički plan uređenja odrediti će detaljnije područje uređenih plaža te uvjete uređenja i uporabe prostora, a mogu se planirati i nove uređene plaže.

Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane te infrastrukturno neopremljena i potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja. Izvan građevinskog područja naselja moguće je na površinama određenim ovim planom djelomično urediti i prirodne morske plaže, a sve sukladno zakonu, uredbama, pravilnicima i standardima.

Kao prirodne plaže na području Općine Blato planirane su: uvala Izmeta, poluotoci Ratak i Prišćapac te otok Otočić. Na dijelu kopna koji pripada prirodnoj morskoj plaži, organizira se nadzor plaže, a moguća su isključivo uređenja suhozida, partera (šljunčane staze, staze od kamenih ploča ili dr.) i hortikulture, te postava urbane opreme preporučljivo od kamena ili drva.

Morska obala koja se nalazi u okviru građevinskih područja naselja se zavisno o namjeni i načinu korištenja kontaktnih građevinskih područja, namjenjuje i uređuje :

- a) u uvali Bristva obala je namijenjena potrebama luke otvorene za javni promet lokalnog značaja i luke posebne namjene – industrijska luka i može se uređivati rekonstrukcijom i održavanjem obale;
- b) u naselju Prigradica postojeća obala je u funkciji luke otvorene za javni promet, a može se obnavljati i rekonstruirati uz mogućnost dogradnje pristana na zapadnoj obali duljine do 100 m te izgraditi maritimna zaštita;

Urbanistički plan uređenja detaljnije će odrediti uvjete posebne upotrebe pomorskog dobra unutar građevinskog područja naselja sukladno čl. 51. Pomorskog zakonika NN 17/94 i čl. 19. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama NN 141/06, a kojim se daje koncesija za posebnu uporabu fizičkim osobama u svrhu gradnje rive do najviše 12 m² pristupne površine za pristan brodice. Tom koncesijom se ne ograničava opća uporaba pomorskog dobra i ta površina ne može služiti za obavljanje gospodarske djelatnosti.

U građevinskom području turističke namjene obala se uređuje kao kupalište, s mogućnosti uređenja pristana montažno-pontonskog tipa. Zauzetost obale za pristan polovila može iznositi 5% od ukupne duljine obale obuhvata turističke namjene

Uz morsku obalu u naseljima previđena je izgradnja šetnica ("lungo mare"). Širina šetnice «lungo mare» je 1,5 m. Ispod šetnice moguće je postavljati komunalne instalacije. U slučaju kada se ispod šetnice «lungo mare» postavljaju komunalne instalacije potrebna je provedba procjene utjecaja na okoliš.

Detaljne uvjete uređenja morske obale, položaj i uvjete građenja šetnice određuje Urbanistički plan uređenja.

Morska obala izvan građevinskog područja naselja zadržava se u prirodnom obliku. Na ovim dijelovima obale nisu dozvoljeni građevinski zahvati. Ta obala čini jedinstveno rekreacijsko područje i ima osnovnu funkciju zaštite i očuvanja prirode i krajobraza.

U priobalnom pojasu od jedne morske milje od obale kopna, otoka, grebena ili hridi Općine Blato zabranjen je ribolov pridnenom kočom.

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

3.1. Gospodarska namjena (unutar naselja)

Postojeća područja za gospodarsku pretežito industrijsku i pretežito poslovnu namjenu unutar građevinskog područja naselja Blato su:

- Proizvodna pretežito industrijska zona «Bristva» (I1) površine 3,95 ha unutar građevinskog područja naselja Blato – dijela građevinskog područja Črna luka – Bristva – Prigradica - Žukova. Zona obuhvaća postojeću industrijsku luku i izgrađene proizvodne i industrijske sadržaje tvornice Radež d.d. Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih pogona u luci i izgradnja novih proizvodnih i servisnih građevina s pratećim površinama i uređajima.

Uređenje prostora i građenje za gospodarsku pretežito proizvodnu namjenu:

U građevinskom području gospodarske pretežito proizvodne namjene obvezatno se moraju graditi:

- a) proizvodnje za koje je obveza izrade studija utjecaja na okoliš;
- b) djelatnosti koje se zbog prostornih ograničenja ovoga Plana ne mogu smjestiti u ostalim dijelovima građevinskog područja naselja (veličina zgrada i potrebnih površina parcela);
- c) djelatnosti koje narušavaju bukom, režimom teškog prometa, neugodnim mirisima ili na drugi način život u naselju.

Oblik novih građevinskih čestica za gospodarsku namjenu treba biti geometrijski pravilan, najmanje širine 20,0 m, te površine veće od 600 m².

Koeficijent izgrađenosti novih građevinskih čestica gospodarske namjene je do 0,5 (50%), a koeficijent iskorištenosti do 1,2.

Visina gospodarskih zgrada na građevinskoj parceli od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova može biti do 12,0 m, izuzev dijelova proizvodne opreme koji mogu biti i viši. Visina sljemena krova smije biti do 13,5 m mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani. Visina proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru nije ograničena (visine spremišta – silosa, utovarne opreme i sl.), a treba je smjestiti izvan vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

Upravna ili proizvodna zgrada, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma (Po+P+1). Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dviju međustropnih konstrukcija od 4 m.

Razmak između samostojećih proizvodnih zgrada na susjednim građevinskim parcelama mora biti jednak $H1/2 + H2/2$ ali ne manje od 4m od međe susjedne građevinske parcele, a do svih zgrada mora biti osiguran propisan prilaz vatrogasnim vozilima.

Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima. Uz međe građevinske čestice treba posaditi drvored ili visoku živicu. Za uređivanje okoliša treba uporabiti autohtone biljne vrste.

Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna, djelomično zidana u kamenu u kombinaciji sa živicom. Visina zidanog dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 2,0 m.

Parkiranje vozila korisnika i posjetitelja treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici prema normativima ovih odredbi.

Kod rekonstrukcije postojećih proizvodnih građevina zatečeno stanje legalno izgrađenih građevina se zadržava uz uvjet da se daljnjim građenjem to stanje ne smije pogoršavati (povećavati ovim Planom propisanu izgrađenost, visinu građenja, umanjivati udaljenost od susjednih građevina i sl.).

Za gospodarske djelatnosti koje se smještavaju u građevinskim područjima naselja namijenjenim pretežito stanovanju (S) te u mješovitoj zoni (M1) i grade kao građevine uslužnog i proizvodnog zanatstva, trgovačko-skladišnih, servisnih, komunalnih usluga i sl. određuju se uvjeti:

- najveća veličina građevinske čestice može iznositi 2000 m² ;*
- koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi do 0,4 (40%);*
- na građevinsku česticu treba biti osiguran kolni pristup širine najmanje 4,5 m;*
- visina građevina mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz gradu do najviše točke krovnog vijenca može biti 10 m,*
- na vlastitoj građevinskoj čestici treba urediti prostor za parkiranje vozila korisnika i posjetitelja.*

Nove gospodarske građevine većih visina i veličina mogu se graditi u područjima gospodarske namjene.

Kod rekonstrukcije postojećih proizvodnih građevina zatečeno stanje legalno izgrađenih građevina se zadržava uz uvjet da se daljnjim građenjem to stanje ne smije pogoršavati (povećavati ovim Planom propisana izgrađenost, visina građenja, umanjivati udaljenost od susjednih građevina i sl.).

3.2. Gospodarska ugostiteljsko-turistička namjena

Unutar površina turističko-ugostiteljske namjene obvezno je izgraditi i urediti sve potrebne prateće prostore i građevine u funkciji osnovne namjene (šport, rekreacija, usluge, prometnice i parkirališta, energetska i komunalna infrastruktura).

U građevinskom području naselja unutar površina mješovite namjene nalaze se građevine za turistički smještaj kapaciteta do 80 kreveta (hotel, pansion, prenočište i sl.) u Blatu i Prigradici, a Urbanističkim planom uređenja se mogu planirati i nove građevine ove namjene.

U Općini Blato su izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene «Prižba – Ravno» (T1) i «Žukova» (T1).

- Turistička zona «Žukova» (T1) je površine 3,72 ha, namijenjena izgradnji hotela do ukupno najviše do 200 ležaja, te izgradnji pratećih sadržaja (ugostiteljski, zabavni, športsko - rekreacijski i sl. sadržaji).

Za planiranje područja i površina ugostiteljsko-turističke namjene određuju se sljedeći uvjeti:

- ukupna površina područja određena za ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja može biti do 20% građevinskog područja tog naselja;
- novu gradnju planirati u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja kao kvalitativnu i kvantitativnu dopunu postojećoj turističkoj ponudi s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša;
- nove smještajne građevine planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti;
- smještajne građevine te prateće građevine potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planirati na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture;
- smještajnu građevinu s pripadajućim zemljištem u građevinskom području naselja unutar površine određene za ugostiteljsko-turističku namjenu planirati izvan postojećih javnih površina uz obalu;
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina odrediti proporcionalno za svaku fazu izgradnje smještajnih građevina;
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale;
- gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja je od 50-120 kreveta/ha;
- koeficijent izgrađenost građevinske čestice ne može biti veći od 0,3 (30%);
- koeficijent iskorištenosti građevinske čestice ne može biti veći od 0,8;
- najmanje 40% površine svake građevinske čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao park i prirodno zelenilo;
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javnoprometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta;
- broj vezova jednog ili više priveza u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene može biti najviše 20% ukupnog smještajnog kapaciteta te cjeline, ali ne više od 200 vezova (vez za plovilo standardne dužine do 12m), a plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta;
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Za određene skupine ugostiteljskih smještajnih jedinica (SJ) proračunski broj kreveta je: za hotele i dr. pojedinačne smještajne građevine (2 kreveta/1SJ), turističko naselje (3 kreveta/1SJ), kamp (3 kreveta/1SJ).

Najveća visina zgrada hotela iznosi $P0+P+3+Pks$ odnosno 12 m, a depadansa $P0 + P + 2 + Pks$ odnosno 10m mjereno od najniže kote terena uz građevinu do vijenca krova građevine, a na kosom terenu najviša visina hotela iznosi $S+VP+2+Pks$ odnosno 12 m, a depadansa $S+VP+1+Pks$ odnosno 10m mjereno od najniže kote terena uz građevinu do vijenca krova građevine.

Prometna cirkulacija unutar područja turističke namjene ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m i razdvajanjem pješačkog od kolnog prometa.

Povezivanje građevinske zone turističke namjene na javnu cestu je prometnicom minimalne širine 6,0 m.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevinskog područja za turističku namjenu.

Ako nema postojećeg javnog sustava odvodnje, za turističke lokacije (T) obvezna je izgradnja vlastitog odvodnog sustava s biopročistačem.

Ovim Planom predviđeni su maksimalni kapaciteti turističkih lokacija - građevinskih područja za turističku namjenu (T) površina manjih od 20% površina naselja i navedeni su u Tablici 2.

Grafički prikaz građevinskih područja za turističke namjene (T), dan je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina".

Detaljnije uvjete uređenja područja turističke namjene odrediti će Urbanistički plan uređenja, a osobito točno razgraničenje ZOP-a i položaj obalne crte (na kartografskom prikazu u mjerilu 1 : 2000 ili 1 : 1000).

U tablici 2 navedeno je kako je površina planirane turističko ugostiteljska zone "Žukova" (T1) 3,72ha a kapacitet 200 kreveta. Duljina obale je 500 m.

Građevinska područja za sportsko - rekreaciju namjenu

Građevinskim područjima za sportsko-rekreacijsku namjenu u ovom Planu smatraju se:

- sportsko-rekreacijski centri (SRC) i površine za sport i rekreaciju u naseljima;

Športske površine smještaju se unutar građevinskih područja naselja, izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja i kao izdvojena građevinska područja i to

- a) unutar područja mješovite namjene (M)
- b) na područjima namjene za sport i rekreaciju (R);
- c) u okviru zona ugostiteljsko-turističke izgradnje kao prateća namjena (T).

Za izgradnju i uređenje sportsko-rekreacijskih područja određuju se slijedeći usmjerujući uvjeti:

- koeficijent izgrađenosti (pod glavnim i pomoćnim zgradama) u sportsko-rekreacijskim područjima je najviše do 0,4 (40%);
- u sklopu sportsko-rekreacijskog područja mogu se unutar zgrada za sport i rekreaciju uređivati prostori ugostiteljske namjene bruto površine najviše do 15% površine zgrade osnovne namjene;
- površine za promet u okviru zone športa i rekreacije mogu zauzimati najviše 20% ukupne površine;
- najmanje 40% prostora područja namjenjuje se za gradnju sportskih otvorenih igrališta, a najmanje 20 % površine za prirodno zelenilo,
- građevine unutar zone mogu imati visinu od najviše $Po/u + P + 1$ izuzev športske dvorane i športske opreme koji mogu biti i viši (športska dvorana, tribina, toranj za skokove, rasvjetni toranj i sl.) i trebaju biti smješteni na udaljenosti od najmanje 70m od obalne crte te najmanje 5,0 m od regulacijske linije ceste.

Razmještaj građevina i igrališta za sport i rekreaciju i uvjete za njihovu izgradnju odrediti će Urbanistički plan uređenja (UPU).

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

Zgrade društvene namjene upotrebljavaju se za potrebe društvenih djelatnosti, a obuhvaćaju zgrade namijenjene: obrazovanju (predškolske i školske ustanove), zdravstvu, socijalnoj zaštiti, vjerske zgrade, zgrade za kulturu i fizičku kulturu, upravu, poštu i sl. Društvenim djelatnostima obuhvaćene su i zgrade mješovite namjene u kojima se nalaze prostori za obavljanje navedenih djelatnosti. Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obavezno je osigurati vrt za boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

Zgrade društvene namjene grade se u građevinskim područjima naselja društvene namjene (D), područjima namijenjenim pretežito stanovanju (S) te u području mješovite namjene (M).

Zgrade društvenih djelatnosti mogu imati: podrum (Po), prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje (Pks) s nadozidom do 1,2 m visine iznad stropne konstrukcije (Po+ P +1+ Pks). Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda razizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati iznad konačno dovršenog i zaravnatog terena uokolo zgrade do visine 1,0 m. Visina krovnog vijenca zgrade mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na višoj strani zgrade može biti do 10 m. Na odluku o visini zgrade utječe njen odnos prema obrisu (silueti) naselja vidljivoj s glavnih cestovnih prilaza i s mora. Iznad linije obrisa (siluete) naselja smije se vidjeti samo krov, ali ne i pročelje.

Iznimno visina dvorana za javne skupove, športskih dvorana i vjerskih građevina može biti 12m mjereno od naniže točke konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba krovnog vijenca zgrade, izuzev zvonika koji može biti i viši.

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice društvene namjene je do 0,4 (40%). Iznimno koeficijent izgrađenosti građevinske čestice zgrade društvene namjene unutar izgrađene zaštićene povijesne cjeline Blata može biti veća te uz obvezu ishođenja pozitivnog mišljenja Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti od granice susjedne čestice je najmanje 3,0 m, ali ne manje od polovice visine zgrade (H/2). Iznimno u zaštićenoj povijesnoj cjelini Blata udaljenost može biti i manja uz obvezu gradnje protupožarnih prilaza i mjera zaštite od požara.

Građevinska čestica mora imati prilaz širine najmanje 5 m na javno prometnu površinu .

Na građevinskoj čestici društvene namjene treba osigurati prostor za parkiranje vozila korisnika i posjetitelja. Iznimno unutar izgrađene povijesne zaštićene građevinske cjeline Blata parkiranje se može osigurati izvan građevinske čestice na kojoj se zgrada gradi te sukladno raspoloživom prostoru.

Razmještaj građevina društvene namjene i detaljnije uvjete za njihovu gradnju odrediti će Urbanistički plan uređenja (UPU).

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Prema rezultatima posljednjeg službenog popisa stanovništva od 31.3.2001. godine broj stanovnika na području općine Blato je 3680, što prati trend smanjenja broja stanovnika na području čitave Županije.

U slučaju Blata, smanjenje od 427 stanovnika uglavnom se odnosilo na iseljavanje stanovništva a samo manjim dijelom na prirodni pad. Iseljavale su se uglavnom mlađe osobe, pa je to dovelo i do velike starosti ukupnog stanovništva. Ako se uzme u obzir i podatke iz popisa stanovništva iz 1981. taj pad je nešto manji i iznosi 176 stanovnika u razdoblju od 20 godina.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Osnovni cilj ovoga Plana je definiranje uvjeta i mjera uređenja dijela naselja Blato za postizanje primjerene zaštite te svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

U skladu s tom pretpostavkom ciljevi uređenja su:

- Planiranje cjelovitog uređenja dijela naselja, a posebno sanaciju već izgrađenog dijela s nezadovoljavajućim stanjem prometne i komunalne opremljenosti.
- Povećanje udjela stambenih i rekreacijskih funkcija kako bi se time utjecalo na povoljnija demografska kretanja i razvoj naselja u svrhu razvoja ovih sadržaja.
- Podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže. U svrhu ove stavke, Planom su određene trase novih prometnica i rješenje križanja s postojećom i planiranom mrežom.
- Organiziranje pješačkih površina i zona proširenjem koridora postojećih cesta i uređenjem pješačkih nogostupa.
- Podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za razvoj stambenih, javnih i turističkih sadržaja te poboljšati standarde stanovanja.
- Zaštita prirodnih osobitosti i vrijednosti krajolika
- Planiranje gradnje objekata manjih i vizualno nenametljivih volumena, oblika, boja i vrsta građevnog materijala radi uklapanja u okoliš.

2.1.1. Demografski razvoj

Pad broja stanovnika od oko 10% u razdoblju od 1991. do 2001. može se dijelom obrazložiti okolnostima rata. Porastom turističke aktivnosti, bolje prometne povezanosti i aktiviranja novih poduzetničkih zona na otoku, za očekivati je smanjenje ili čak okretanje tog trenda u pozitivnom smjeru.

Budući se unutar prostora obuhvata najvećim dijelom uređuje i predviđa stambena izgradnja moguće je očekivati neposredan pozitivan utjecaj utjecaja na demografski razvoj Općine.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabir prostorne i gospodarske strukture određen je na osnovi analize posebnih potreba izgrađenih sadržaja i prostornih mogućnosti za postavu prometne mreže koja bi trebala omogućiti optimalnu prometnu i komunalnu opremljenost.

Za stambene dijelove naselja odabrana je struktura obiteljskog stanovanja (samostojeće i dvojne građevine), a u skladu s postojećom strukturom i očekivanim razvojem predviđena je izgradnja stambenih građevina sa do 3 stana.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Cilj prostornog uređenja u odnosu na prometnu i komunalnu infrastrukturu je u prvom redu kompletiranje, tj. izgradnja prometne mreže u smislu osiguranja potrebnih širina profila ulica zbog racionalnog korištenja prostora.

Posebno se to odnosi na pojedine segmente gdje su uočeni nedostaci u smislu uskih profila prometnica, neasfaltiranih poteza, slabo ili nikako riješene površinske odvodnje, javne rasvjete i nedostatak nogostupa i sl.

Unapređenju će isto tako doprinijeti rekonstrukcija odnosno izgradnja svih planiranih vodova komunalne infrastrukture.

Poboljšanje prometne povezanosti naselja s postojećom i planiranom prometnom mrežom Općine postići će se i otvaranjem novih priključaka na postojeće prometnice kao i izgradnjom novih prometnica koje bi trebale prometno rasteretiti postojeću mrežu. Također, ovaj Plan stvoriti će i uvjete za dogradnju luke Prigradica, odnosno, obalnog pojasa luke.

Komunalno opremanje obuhvata ima za cilj poboljšanje uvjeta, ali i zaštitu prirodnih vrijednosti odnosno okoliša, u prvom redu izvedbom sustava javne odvodnje te zatim svih komunalnih vodova infrastrukture kao i pratećih infrastrukturnih građevina.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti obuhvata

Obuhvat Plana u velikom je padu prema sjeveru i lako je vidljiv s mora te se uređenjem građevnih čestica treba postići maksimalno uklapanje u krajobraz. Od presudne važnosti su kriteriji i uvjeti gradnje te uređenje građevnih čestica zadani upravo ovim Planom.

Unutar obuhvata plana, osim zaštićene graditeljske cjeline Prigradica, nema zaštićenih povijesnih vrijednosti i posebnosti, no svojim položajem na sjevernoj padini obuhvat Plana ima veliku važnost u kreiranju slike naselja pa se stoga njegovu planiranju treba posvetiti jednaku pažnju.

Također, potrebno je prilikom projektiranja novih cesta voditi računa o što boljem uklapanju u okoliš. Ceste treba u što je moguće većoj mjeri polagati u poluzasjeku i prilagođavati konfiguraciji terena.

Postojeća prirodna visoka vegetacija kao i kultivirani dijelovi krajolika maslinika i vinograda koji su zastupljena u nekim dijelovima obuhvata Plana maksimalno se štite a zadržavanje postojećih vrijednih stabala doprinijet će očuvanju ambijentalnih vrijednosti.

Kako se obuhvat Plana nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036), u izradi Plana potrebno je poštivati smjernice za mjere zaštite za navedeno područje.

2.1.5. Analiza površina turističko ugostiteljske namjene

Na području Općine Blato nalaze se dva naselja: općinsko središte Blato i naselje Potirna. Prema podacima iz Izmjena i dopuna PPUO Blato (sl.gl. 2/09) ukupna površina građevinskih područja Općine Blato je 307 ha, od čega se oko 4% (12 ha) odnosi na površine naselja Potirna a 96% (295 ha) odnosi na naselje Blato. Površina turističko ugostiteljske namjene naselja Blato je 21.37 ha, odnosno, 7.24% od čega je 15.69 ha (5.31%) unutar a 5.68 ha (1.92%) izvan naselja.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

Osnovni cilj ovoga Plana je definiranje uvjeta i mjera uređenja dijela naselja Blato za postizanje primjerene zaštite te svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Cijeli se obuhvat Plana nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Potrebno je planirati cjelovito uređenje naselja, a posebno sanaciju već gusto izgrađenog dijela s nezadovoljavajućim stanjem prometne i komunalne opremljenosti, i nedostatkom sadržaja društvenog standarda.

Posebna pažnja posvetit će se očuvanju prirodnih osobitosti i vrijednosti obalnog krajolika i zaštiti prirodnog i kultiviranog krajolika.

Cilj je racionalnog i primjerenog korištenja prostora u skladu s planovima višeg reda (PPUO i PPŽ) odrediti granične veličine građevnih čestica i gabarita gradnje građevina, primarno onih stambene namjene.

U skladu s navedenim planovima građevinske će čestice morati biti, u prosjeku u neizgrađenom dijelu veće od onih u izgrađenom dijelu naselja a gabarit građevina manji.

Uz to će se povećati standard prometne i komunalne opremljenosti.

Vrijedno visoko zelenilo valja očuvati, a zone javnog parkovnog i pejzažnog zelenila povećati, radi unapređenja prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

Planiranim uređenjem regulirat će se obaveza postave uređenih površina zelenila na prostorima postojećih i planiranih sadržaja a uz sadnju autohtonih vrsta visokog zelenila bit će respektirana obilježja i vrijednosti krajobraza.

Vrijedno visoko zelenilo valja očuvati, a ruralno tradicionalno zelenilo povećati, radi unapređenja prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

Ciljevi zaštite zelenila

Polazišni ciljevi prilikom ostvarivanja oblikovne i funkcionalne koncepcije zelenila su:

1. Doprinos ekološko-biološkoj kvaliteti sredine
2. Lijepo oblikovani, vizualno privlačni, sigurni i ugodni prostori za boravak na otvorenom
3. Omogućavanje što kvalitetnijeg odvijanja svih aktivnosti u otvorenom prostoru
4. Sudjelovanje u identitetu naselja i očuvanju njegovog ruralnog i prirodnog karaktera
5. Iskorištavanje života u već ozelenjenom naselju, čuvajući što veći broj postojećeg prirodnog zelenila
6. Ostvarenje potrebe stanovnika za reprezentativnošću naselja u kojem žive, poželjnim i ugodnim vizurama te intimnih prostora (gajevi, odmorišta)
7. Stvaranje ekološki kvalitetnih uvjeta koristeći parkove kao poveznicu s prirodom; novi zeleni sustav naselja se orijentira prema postojećem zelenilu koje bi u budućnosti, ako bi se prostor uz njega razvijao kao parkovni, mogao dominirati širim područjem.

2.2.2. Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture

Komunalno opremanje ima za cilj prije svega poboljšanje uvjeta života kao i zaštitu okoliša općenito.

Planirana mreža komunalne infrastrukture bit će povezana s komunalnom mrežom naselja, a zbog većih potreba budućih korisnika od potreba postojeće izgradnje unaprijediti će se i

postojeća komunalna opremljenost. Ovo će prije svega ubrzati izgradnju sustava javne odvodnje čija posredna vrijednost je zaštita vodonosnika.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora određen je prema analizi prostornih obilježja, procjeni mogućnosti za optimalnu organizaciju nove gradnje i uređenja prostora te u skladu s obvezama iz planova šireg prostora - odrednicama za namjenu i uvjete uređenja prostora iz PPUO Blato.

Ovim Planom se definira namjena, način korištenja i uređenja površina, utvrđuju se standardi prometnog i komunalnog opremanja te uvjeti zaštite prirodnih i izgrađenih vrijednosti prostora

Primarni cilj urbane regulacije je postava ulične mreže koja će omogućiti kolni pristup i komunalnu infrastrukturnu opremljenost za sve površine unutar obuhvata. Određena je planska ulična mreža koju čine postojeće lokalne ceste L-69018 i L-69019, nerazvrstane ceste te postojeće i planirane ulice planskih oznaka G1 do G4, O1 do O13 KP1 do KP40. Preko postojećih lokalnih cesta L-69018 i L-69019 prostor obuhvata povezan je na cestovnu mrežu Općine.

3.2. Osnovna namjena prostora

Ovim Planom određuje se osnovna namjena površina:

- stambena namjena – S
- mješovita namjena – pretežito stambena – M1
- gospodarska namjena - proizvodna
 - pretežito industrijska - I2
- gospodarska namjena - turističko ugostiteljska
 - hotel - T1
- športsko rekreacijska namjena
 - rekreacija – R2
 - kupalište - R6₁ (prirodna plaža)
 - kupalište - R6₂ (uređena plaža)
- zelene površine
 - zaštitne zelene površine – Z
- infrastrukturni sustavi
 - trafostanica - I1
 - pročištač otpadnih voda - I2
 - separator ulja i masti - I3
 - crpna stanica - I4
 - odvodni kanal Blato – IS5
- prometne površine
 - lokalne i nerazvrstane ceste, glavne, sabirne i ostale ulice, kolnopješačke i pješačke površine
 - luka posebne namjene - industrijska – LI (Bristva)
 - luka otvorena za javni promet (Prigradica)
 - privezište – L

STAMBENA NAMJENA – S

Ove površine namijenjene su gradnji

- obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora

- stambenih zgrade s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m², maksimalne katnosti podrum, prizemlje, kat i potkrovlje i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora

MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA – M1

Površina mješovite namjene – pretežito stambene planirana je najvećim dijelom u Prigradici i na većim i manjim površinama na čitavom obuhvatu plana. Planirana je, osim obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora i stambenih zgrade s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m², maksimalne katnosti podrum, prizemlje, kat i potkrovlje i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora, za gradnju zgrada mješovite namjene – pretežito stambene s do tri stana ukupne GBP veće od 400 m² i maksimalno 50% površine namijenjene poslovanju koje bukom, režimom rada i sl. ne narušavaju kvalitetu stanovanja. Također, u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) omogućeno je formiranje zasebnih građevina čestice turističko ugostiteljske, športsko rekreacijske, društvene, trgovačke ili poslovne namjene.

GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA PRETEŽITO INDUSTRIJSKA - I2

U uvali Bristva planirana je zona gospodarske namjene – pretežito industrijske. Zona obuhvaća izgrađene proizvodne i industrijske sadržaje tvornice Radež d.d. Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih pogona u Luci i izgradnja novih proizvodnih i servisnih građevina s pratećim površinama i uređajima.

TURISTIČKO UGOSTITELJSKA NAMJENA – HOTEL - T1

Planirana je površina turističko ugostiteljske namjene – hotel – T1 unutar naselja (područje Žukova) te se za nju planira izrada Detaljnog plana uređenja. Maksimalni planirani kapacitet zone je 200 ležajeva. Najmanje 70% smještajnih kapaciteta potrebno je osigurati u hotelu a maksimalno 30% smještajnih kapaciteta moguće je ostvariti u vilama. U sklopu zone planira se uređenje kupališta i priveza do maksimalno 13 vezova.

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – REKREACIJA – R2

Zona ove namjene planirana je u Prigradici. Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih igrališta i građevina športsko rekreacijske namjene s pratećim površinama. Unutar zgrada za šport i rekreaciju dozvoljeno je uređivati prostore ugostiteljske namjene bruto površine najviše do 15% površine zgrade osnovne namjene

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – KUPALIŠTE – R6₁ i R6₂

Unutar obuhvata plana nalaze se uređene i prirodne morske plaže. Uređena plaža mora biti nadzirana i biti pristupačne svim pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju. Planirani su zahvati uređenja plaže koji obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaže te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja. Planirana je gradnja jedne prizemne zgrade bruto površine do 50 m² u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl

Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanoga zatečenoga prirodnog obilježja. Planirane su samo intervencije u svrhu renaturalizacije, sanacije, uređenja obalne šetnice i izgradnja infrastrukture u funkciji naselja koji nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina (odvodnja otpadnih voda).

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

Planirano je uređenje pješačkih i biciklističkih staza i dječjih igrališta, obalne šetnice i izgradnja infrastrukture u funkciji naselja koji nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina (odvodnja otpadnih voda). Pri uređenju ovih površina planira se sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

PRIVEZIŠTE – L

Privezište je izdvojeno lučko područje luke otvorene za javni promet koje je opremljeno za sigurno vezanje plovila. Ovim planom planirana su četiri privezišta (Črnja luka, Prigradica, Kurija i Žukova) od čega je za tri privezišta određena površina na grafičkom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, dok se privezište Prigradica planira urediti unutar površine planirane za luke otvorene za javni promet – Prigradica.

LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA – (Prigradica)

U Prigradici je planirana luka otvorena za javni promet. To je luka kojom upravlja lučka uprava kao ustanova koju je osnovala županija i ona je pod jednakim uvjetima dostupna svima. Unutar lučkog područja planira se urediti privezište a moguće je urediti operativnu obalu namijenjenu ukrcaju/iskrcaju putnika i tereta kako u linijskoj plovidbi tako i za ostala plovila, komunalni vez namijenjen privezu plovila domicilnog stanovništva, dio luke rezerviran za ribarice i dio namijenjen privezu nautičkih plovila.

LUKA POSEBNE NAMJENE - INDUSTRIJSKA – LI (Bristva)

Naredbom (NN 96/96) luka Bristva proglašena je lukom otvorenom za javni promet. Ovim Planom planira se kao luka posebne namjene – industrijske. Na ovoj površini može se obavljati privez plovniha objekata i iskrcaj/ukrcaj tereta, a koji teret je namijenjen za potrebe proizvodnog procesa ovlaštenika koncesije.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE**IS1 – GRAĐEVNA ČESTICA TRAFOSTANICE**

Unutar obuhvata Plana planirane su građevna čestica za smještaj trafostanica.

IS2 – POVRŠINA ZA SMJEŠTAJ PROČISTAČA OTPADNIH VODA

U uvali Bristva planirana je čestica za smještaj pročištača otpadnih voda sa stupnjem pročišćavanja u skladu s važećom zakonskom regulativom.

IS3 – POVRŠINA ZA SMJEŠTAJ SEPARATORA ULJA I MASTI

Unutar obuhvata Plana planirane su građevne čestice za smještaj separatora ulja i masti.

IS4 – POVRŠINA ZA SMJEŠTAJ CRPNE STANICE

Unutar obuhvata Plana planirane su građevna čestica za smještaj crpnih stanica sanitarne odvodnje.

IS5 – ODVODNI KANAL BLATO

U uvali Bristva planirana je površina za smještaj odvodnog tunela Blato.

PROMETNE POVRŠINE

Ovim planom planirane su građevne čestice za gradnju lokalnih cesta, glavnih, sabirnih i ostalih ulica te kolno pješačkih i pješačkih ulica. Na površinama ove namjene planirano je izvesti elemente prometnica i vodove komunalne infrastrukture.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Namjena	Oznaka	Ukupno	%
Stambena	S	31,31	15,34%
Ukupno po namjeni - stambena		31,31	15,34%
Mješovita namjena - pretežito stambena	M1	30,85	15,12%
Ukupno - mješovita		30,85	15,12%
Rekreacija	R2	0,39	0,19%
Kupalište	R61 i R62	121,40	44,67%
Ukupno – športsko rekreacijska		121,79	44,86%
Zaštitne zelene površine	Z	14,79	7,25%
Ukupno – zelene površine		19,13	9,38%
Pretežito proizvodna	I1	2,00	0,98%
Hotelski kompleks s pratećim sadržajima	T1	3,72	1,82%
Ukupno – gospodarska		5,72	2,80%
Trafostanica	IS1	0,02	0,01%
Pročistač otpadnih voda	IS2	0,04	0,02%
Separator ulja i masti	IS3	0,04	0,02%
Crpna stanica	IS4	0,02	0,01%
Odvodni kanal Blato	IS5	0,09	0,04%
Ukupno – infrastrukturna		0,22	0,11%
Luka otvorena za javni promet		5,68	2,78%
Industrijska luka	LI	4,89	2,40%
Privezište	L	2,22	1,09%
Ceste i ulice		12,44	6,12%
Ukupno - prometna		25,28	12,39%
Ukupno:		229,89	100,00%

3.4. Prometna mreža

Planom su određene građevne čestice javnih prometnih površina koje omogućavaju uređenje kolnika, nogostupa, usjeka, nasipa i ostalih objekata ceste. Detaljni odnosi između tih površina definiraju se projektnom dokumentacijom.

3.4.1. Ulična mreža

Okosnicu prometne mreže čine lokalne ceste L-69018 (planske oznake G2) i L-69019 (planske oznake G3) te nerazvrstane ceste planskih oznaka G1 i G4.

Pristup sjevernoj obali iz smjera Blata planiran je preko lokalne ceste L-69018.

Glavne i sabirne ulice naselja (planske oznaka G1 do G4 i S1) imaju kolnik širine 6,0m (2×3,0 m) te jednostrani pločnik širine 1,6 m.

Ostale ulice naselja (planska oznaka O1 do O13) imaju kolnik širine 5,5m (2 × 2,75m) te jednostrani pločnik širine 1,6m.

Novoplanirane kolno-pješačke površine namijenjene dvosmjernom prometu širine su 5,5m (2 × 2,75m). Postojeće kolno-pješačke su nerijetko i znatno manjeg presjeka zbog nepovoljne

konfiguracije terena i guste izgradnje. Proširenje postojećih kolno pješačkih površina planirano je samo na mjestima gdje je to nužno i moguće bez rušenja postojećih objekata.

U situativnom i visinskom smislu ceste treba u što je moguće većoj mjeri polagati u poluzasjeku i prilagođavati konfiguraciji terena. Posebno treba izbjegavati betonske potporne i uporne zidove a umjesto njih primjenjivati zemljane pokose usjeka i nasipa ili raditi škarpe s oblogom od prirodnog kamena (kameni suhozid).

Na površinama svih namjena moguće je planirati nove nekategorizirane ulice čiji koridori nisu planirani ovim Planom. Minimalna širina takvih ulica je 5,5 m (kolnopješačke) a smiju se izvoditi i u širim profilima. Ukoliko se ulica planira kao slijepa, maksimalna dužina je 100 m s tim da je za ulice duže od 50 m obavezna izvedba okretišta.

Presjeci ulica vidljivi su na grafičkom prikazu 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.2. Pješački promet

Pješački promet unutar obuhvata predviđen je po pješačkim i kolno-pješačkim površinama i nogostupima neposredno uz kolnik širine 1,6 m.

Na ovim se površinama zabranjuje i po potrebi tehničkim rješenjima onemogućava parkiranje vozila.

Uz obalu, unutar površine rekreacije uz more (R7) kopnenog dijela kupališta (R6) i zaštitnih zelenih površina (Z) planira se uređenje obalne šetnice (lungo mare) širine 1.5 m. Ispod šetnice planira se, u dijelovima gdje to drugačije nije moguće, postavljanje komunalnih instalacija (energetski kabel za rasvjetu šetnice, sanitarna i oborinske odvodnje). U slučaju polaganja instalacija potrebno je provesti procjenu utjecaja na okoliš.

Pri uređenju obalne šetnice potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena. Uz šetnicu je dozvoljeno postavljanje parkovne i likovne opremom (klupe, košarice za otpatke, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom.

Staze se uređuju šljunkom, popločenjem, prirodnim ili umjetnim kamenom, betonskim opločnicima i sl.

3.4.3. Uvjeti za smještaj vozila

Parkirališne i garažne potrebe rješavat će se u skladu s odredbama Plana i to na svakoj od građevnih čestica sukladno namjeni.

3.5. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Unutar područja obuhvata u planiranim ulicama osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture. U dijelovima gdje to drugačije nije moguće, postavljanje komunalnih instalacija sanitarne i oborinske odvodnje i energetski kabel za rasvjetu šetnice planirano je ispod obalne šetnice (lungo mare).

Načelni položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica treba uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.

Detaljni položaj vodova komunalne infrastrukture unutar koridora prometnica odredit će se u postupku izdavanja lokacijskih dozvola za te prometnice ili za pojedinačne vodove komunalne infrastrukture.

Poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture u pravilu treba izvoditi u zoni križanja prometnica. Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture treba fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje bilo prometnih površina bilo infrastrukture.

Odvodnja

Prostornim planom uređenja općine Blato određena je osnovna mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Na području obuhvata Plana planiran je razdjelni sustav odvodnje što znači odvodnju sanitarnih otpadnih voda voditi odvojeno od oborinskih voda.

Sanitarna odvodnja

Otpadne vode naselja Blato transportirati će se glavnim kolektorom kroz izgrađeni hidrotehnički tunel za odvodnju poplavnih voda Blatskog polja do uvale Bristva, gdje se zajedno s otpadnim vodama s područja obuhvata Plana pročišćuju na uređaju za pročišćavanje, te podmorskim ispuštom ispuštaju u more.

Otpadne vode se do uvale Bristva transportiraju putem niza crpnih stanica. Gravitacijski i tlačni kolektori unutar predviđenih građevinskih zona će se polagati u planiranim i postojećim prometnicama. Na dijelovima između građevinskih zona, gdje su visinski uvjeti to omogućavali, kolektori se polažu u obalnoj prometnici. Na ostalim dionicama vezano za trasu planirane kanalizacije potrebno je izvesti servisne prometnice kako bi se omogućila izgradnja i održavanja kanalizacijske mreže.

Dispozicija otpadnih voda se temeljem važećih standarda predviđa izgradnjom uređaja sa stupnja pročišćavanja sukladno zakonskoj regulativi, tako da se skupa s pročišćavanjem koje se predviđa na podmorskom ispustu osigura tražena kvaliteta mora na mjestu ispusta i u branjenoj zoni 200 m od obale.

Uređaj je dimenzioniran na količinu od 55 l/s, što je količina otpadnih voda u maksimalnom satu, u ljetnom razdoblju, kada se realizira sva planirana izgradnja na promatranom području. Dimenzioniranje uređaja na veće količine nije potrebno, a ni tehnološki i ekonomski isplativo, s obzirom na velike razlike u količinama u ljetnom i zimskom razdoblju, kao i na dug vremenski period koji će proći do potpune izgrađenosti naselja.

Oborinska odvodnja

Sve oborinske vode s građevnih čestica izvan javnih uličnih površina trebaju se upustiti u tlo na površini te građevne čestice ili raspršeno ili mrežom drenažnih cijevi ili koncentrirano upojnim bunarima.

Sve oborinske vode s građevnih čestica izvan javnih uličnih površina trebaju se upustiti u tlo na površini te građevne čestice ili raspršeno ili mrežom drenažnih cijevi ili koncentrirano upojnim bunarima adekvatnog kapaciteta uz uvjet da se oborinske vode s površina gospodarske namjene, kolnih površina internih prometnica, parkirališta i garaža iznad 10 parkirališnih mjesta prethodno pročiste na separatoru ulja i masti s taložnicom.

Oborinske vode s kolnih površina javnih prometnica će se prije upuštanja u more prethodno pročistiti na nekom od separatora.

Opći uvjeti za odvodnju otpadnih voda u sustav javne odvodnje

U skladu s činjenicom da je odvodnja otpadne i oborinske vode od iznimne važnosti za zdravlje i život ljudi, a u svrhu zaštite podzemnih slojeva od onečišćenja i zagađivanja, ovom segmentu infrastrukturnog opremanja prostora treba obratiti posebnu pozornost.

S građevnih čestica zabranjeno je upuštanje otpadnih voda s opasnim elementima u sustav javne odvodnje. Sve otpadne sanitarne vode treba prije upuštanja u sustav javne odvodnje pročititi na stupanj pročišćenja propisan Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama tj. na razinu kućnih otpadnih voda.

Idejnim projektom odvodnje bit će određeni profili, nivelete kanala i kote usporne vode te način priključenja na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda.

Visinskim položajem i uzdužnim padovima cjevovoda treba u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti gravitacijsku odvodnju. U svrhu osiguravanja gravitacijskog tečenja u sustavu javne odvodnje Planom je dozvoljeno i drugačije lokalno situativno rješenje položaja kanala.

Kanalizacijska mreža mora biti izvedena vodonepropusno što se treba dokazati odgovarajućim atestima.

Poklopce revizijskih okana treba postavljati u sredini prometnog traka.

Točne pozicije precrpnih uređaja na sustavu javne odvodnje, ukoliko budu potrebni, odredit će se projektom.

Vodoopskrba

Postojeći kapaciteti vodovoda zadovoljavaju trenutnu dinamiku razvoja priobalnog područja a problema ne bi trebalo biti ni u narednu godinu do dvije, do kada bi se trebao Vodovod Blato djelomično povezati s NPKLM sustavom.

Crpna stanica Veprijak je ključni objekt u vodoopskrbi naselja Blato, južne obale te Brne, Smokvice i Zavalatice a malim dijelom utječe na vodoopskrbu sjeverne obale tj. Bristve, Prigradice i Žukove. Kompletna obnova crpne stanice Veprijak planirano je u narednih pet godina pa negativnog utjecati na razvoj u navedenom periodu za predmetno područje neće biti.

Čitav obuhvat UPU-a nije opskrbljen vodom pa bi se istovremeno s izgradnjom, odnosno proširenjem vodovodne mreže obavljali i gore navedeni radovi.

Ovim planom predviđena je izgradnja vodoopskrbnih cjevovoda u koridoru planiranih ulica s priključkom na postojeći vodoopskrbni sustav općine Blato.

Svaka građevna čestica mora imati mogućnost priključka na odgovarajuću vodovodnu mrežu, koja će joj omogućiti dovoljan tlak i protok vode kojim se trebaju zadovoljiti zahtjevi spram zaštite od požara.

Iz istog razloga cjevovode treba, gdje god je to moguće, zatvarati u prstene. Na dijelovima mreže gdje to okolnosti ne dozvoljavaju obavezno treba izvesti završni hidrant u svrhu mogućnosti ispiranja cjevovoda.

Istovremeno s izgradnjom vodovodne mreže treba izgraditi i vanjsku hidrantsku mrežu. Hidrante treba predvidjeti na udaljenosti ne većoj od 120 m.

Proračun planirane potrošnje vode:

Za proračun planiranog broja stanovnika uzeta je računski veličina građevne čestice na površinama stambene i mješovite namjene – pretežito stambene od 400 m², 3 stana po kući i 3 člana po kućanstvu. Uz koeficijent 0,4 zbog većih građevnih čestica, manjeg broja stanova po kući i aktiviranja samo dijela planiranog građevinskog područja dolazi se do broja od 2366 stanovnika. Turističko ugostiteljska zona "Žukova" planirana je s kapacitetom od 200 kreveta.

Specifična potrošnja vode:

Turizam..... 360 l/gostu/dan

Stanovanje..... 360 l/stanovniku/dan

$$Q_{\text{korisnici}} = (2366 \times 360 + 200 \times 360) \times 365 = 337.231 \text{ m}^3/\text{god}$$

$$Q_{\text{dnev.sred.}} = Q_{\text{god}} : 365 = 923,9 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.dnev.}} = Q_{\text{dnev.sred.}} \times 1,7 = 1570,7 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{sat.sr.}} = Q_{\text{max.dnev.}} / 24 = 65,4 \text{ m}^3/\text{sat}$$

$$Q_{\text{sat.max}} = Q_{\text{sat.sr.}} \times 2,4 = 157,1 \text{ m}^3/\text{sat} = 43,6 \text{ l/s}$$

Protupožarna količina vode: 10 l/s

Ukupno potreba vode: 53,6 l/s

Minimalan tlak u cjevovodu je 2,5 bara za hidrantsku mrežu.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).

Plinoopskrba

U dugoročnom planskom razdoblju nije predviđena izgradnja plinoopskrbnog sustava na prostoru općine Blato. Plinoopskrba će se i dalje zasnivati na ukapljenom plinu.

Elektroopskrba

Planiranom izgradnjom sjevernog dijela obale naselja Blato javlja se potreba izgradnje elektroenergetske napojne i konzumne kabela mreže, novih trafostanica, dvostranog napajanja, te rekonstrukcije postojeće TS 35/10(20) kV "Blato".

U skladu s potrebom da se za sve novoplanirane sadržaje osiguraju dostatne količine električne energije predviđena je izgradnja novih trafostanica postavljene u centru konzuma unutar područja obuhvata.

Planom se omogućava izgradnja novih trafostanica i na mjestima gdje Planom nisu predviđene, ako se za to ukaže potreba. U slučaju korisnika s većom potrošnjom električne energije potrošač mora osigurati na vlastitom zemljištu građevnu česticu za izgradnju nove trafostanice, kao samostojeće građevine ili ju izgraditi u sklopu svoje građevine uz osiguran cjelodnevni slobodni pristup.

U ulicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje srednjenaponskih i niskonaponskih kabela, kao i kabela javne rasvjete. Ukoliko ulica ima nogostup polaganje ovih kabela predviđeno je isključivo ispod nogostupa.

Proračun elektroenergetske potrošnje

Proračun elektroenergetske potrošnje provodi se za novu (planiranu) izgradnju. Specifični normativi potrošnje ovisno o vrsti namjene preuzeti su iz "Normativa opterećenja potrošnje električne energije", Institut za elektroprivredu, Zagreb, 1980. godine, a u skladu s normativima određenim Prostornim planom uređenja općine.

Minimalnu veličinu građevne čestice je 400 m². Uz koeficijent 0,4 zbog većih građevnih čestica, manjeg broja stanova po kući i aktiviranja samo dijela planiranog građevinskog područja dolazi se do broja od 263 kuća, odnosno 789 stanova.

Proračun instalirane snage konzuma:

Gospodarska namjena - proizvodna:	3874 m ² × 0,8 × 120W/m ²	= 366 kW
Hotelski kompleks s pratećim sadržajima	37.200 m ² × 0,8 × 120W/m ²	= 3571 kW
Ceste i ulice	90.000 m ² × 2W/m ² × 1,3	= 251 kW
Stanovanje	526stanova × 4,4 kW	= 3471 kW
Sveukupno:		= 7659 kW

Uz koeficijent istovremenosti od 0,80 proračun vršne potrošnje: 7659 kW × 0,80 = 6127 kW.
Gubici snage procjenjuju se na 10%, pa vršno opterećenje iznosi: 6127 kW × 1,1 = 6740 kW.
Uz faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 20 / 0,4 kV na području obuhvata:

$$S = \frac{6740}{\cos j \times st} = \frac{6740}{0,9 \times 0,95} = 7883 \text{ kW}$$

Uz rezervu snage vršna potrošnja iznosi 8000 kW.

Za zadovoljenje elektroenergetskih potreba treba zadovoljiti i uvjete dozvoljenog pada napona od transformatorske stanice do kablenskog priključka korisnika od 3% uz dodatni uvjet da pad napona do najudaljenijeg potrošača u strujnom krugu ne smije prelaziti 6%.

Iz navedenih uvjeta proizlazi dopustiva međusobna udaljenost trafostanica (do 400 m) što opet u mikrolokacijskom smislu traži odgovarajuću građevnu česticu s osiguranim kolnim pristupom uz što je moguće manje ometanje realizacije, kako same trafostanice, tako i planirane izgradnje.

Sljedeći dodatni uvjeti su postojeće naponsko stanje i potrebe u neposrednom kontaktnom području.

Razvoj mreže 20 kV

Mreža na području obuhvata napajat će se iz novih i postojećih TS 20/0,4 kV s tipskim transformatorima koje treba spojiti na postojeću srednjenaponsku mrežu 20 kV kablenskim vezama po sistemu ulaz-izlaz, uvažavajući prostornu koncepciju razvoja i širenja srednjenaponske mreže u području obuhvata. TS "Blato" je nedovoljnog kapaciteta i potrebno ju je rekonstruirati.

Transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV

Nove transformatorske stanice treba postaviti kao slobodnostojeće, a u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša. Treba koristiti tipske trafostanice i ugrađivati opremu prema tipizaciji HEP-a.

Položaj trafostanice unutar čestice treba odrediti na način koji omogućava pristup kamionima i mehanizaciji u svrhu izgradnje i održavanja te uz osiguranje minimalnog zaštitnog razmaka od 1 m od međa čestice. Minimalne dimenzije čestice su 6,5×6,5 m, odnosno 42 m².

Mreža niskog napona 0,4 kV

Planom se određuje izvedba kablenske niskonaponske mreže koristeći vodiče za tu naponsku razinu.

Za zaštitu od dodirnog napona predviđa se sustav nulovanja. Kod svakog novog objekta potrebno je predvidjeti temeljni uzemljivač.

Za zaštitu od kratkog spoja predviđa se rastalni osigurač. Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema njemačkim propisima DIN EN 1998 uz uvažavanje postojećih hrvatskih propisa i smjernica.

U svrhu ishođenja potrebnih suglasnosti i uvjeta koje treba obvezno poštivati prilikom izrade daljnje tehničke dokumentacije idejne projekte treba dostaviti nadležnoj elektrodistributivnoj organizaciji HEP-a.

Kabele treba postavljati na dubini od 0,80 m, a na mjestima prijelaza kolnika obvezna je njihova dodatna odgovarajuća fizička (mehanička) zaštita uvođenjem u zaštitne cijevi.

Javna rasvjeta

Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom prema preporukama "Javna rasvjeta" što u prvom redu podrazumijeva prometnu funkciju. U tom smislu primjenjivat će se klase javne rasvjete B (C).

S obzirom da na razini razrade ovog plana nije moguće kvantificirati sve prometne površine, staze i šetnice koje zahtijevaju funkcionalno osvjetljenje moguće je uzeti specifično opterećenje s potrošnjom od $2,0 \text{ W/m}^2$ iz razloga što će zastupljenost klase biti pretežno B. Procjena potrošnje javne rasvjete iznosi $90.000 \times 2 \text{ W/m}^2 \times 1,3 = 234 \text{ kW}$.

Sve stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u skladu sa standardima za određene kategorije prometnica ovisno o njihovoj prometnoj funkciji.

Stupove u ulicama treba bojom i oblikom prilagoditi postojećim i u okolišu specifičnih objekata prateće izgradnje koji svojom namjenom i arhitekturom predstavljaju izdvojenju cjelinu moguće je korištenje stupova javne rasvjete i vrste rasvjete koji će s tim objektom činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Rasvjeta treba biti ekološka, bez nefunkcionalnog rasvjetljavanja.

Elektronička komunikacijska distribucija

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije i to ispod nogostupa.

Kako se čitav obuhvat nalazi u uskom obalnom pojasu u sustavu pokretnih komunikacija unutar područja obuhvata nije dozvoljeno postavljanje slobodnostojećih antenskih stupova osnovnih radijskih postaja osim krovnih prihvata malih visina diskretno uklopljenih u gabarit krova građevine.

Poprečni presjek ulica s rasporedom pojaseva vodova komunalne infrastrukture

Poprečni presjeci ulica s rasporedom pojaseva vodova komunalne infrastrukture dani su na grafičkom prikazu 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNA I ULIČNA MREŽA.

Sve vodove komunalne infrastrukture u pravilu treba položiti u sredinu pojaseva predviđenih za njih.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Oblici korištenja, uređenja i zaštite prostora određeni u Planu zasnovani su na razgraničenjima i obavezama koja su određena u PPUO Blato.

Planom su definirani uvjeti korištenja, uređenja i zaštite za sljedeće namjene:

- gospodarska namjena - proizvodna, pretežito industrijska - I2
- gospodarska namjena - turističko ugostiteljska - hotel - T1
- športsko rekreacijska namjena - rekreacija – R2
- športsko rekreacijska namjena - kupalište - R6₁ (prirodna plaža)
- športsko rekreacijska namjena - kupalište - R6₂ (uređena plaža)
- stambena namjena – S
- mješovita namjena – pretežito stambena – M1
- zaštitne zelene površine – Z
- infrastrukturni sustavi - trafostanica – IS1
- infrastrukturni sustavi - pročištač otpadnih voda - IS2
- infrastrukturni sustavi - separator ulja i masti - IS3
- infrastrukturni sustavi - crpna stanica - IS4
- infrastrukturni sustavi – odvodni kanal Blato – IS5
- prometne površine – lokalne i nerazvrstane ceste, glavne, sabirne, i ostale ulice, kolnopješačke i pješačke površine
- prometne površine – luka posebne namjene - industrijska – LI
- prometne površine – luka otvorena za javni promet (Prigradica)
- prometne površine – privezište - L

Površine koje su Planom predviđene kao površine zaštitnog zelenila su smještene pretežito uz obalu i na terenu koji nije pogodan za gradnju.

Površine za gradnju trafostanica (IS1), pročištača otpadnih voda (IS2), separatora ulja i masti (IS3), crpnih stanica sanitarne odvodnje (IS4) i odvodnog tunela Blato (IS5) označene su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

Prometnim površinama određeni su koridori – građevne čestice ulica i cesta. Presjeci ulica i cesta vidljivi su na grafičkom prikazu 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNA I ULIČNA MREŽA.

Za prostor obuhvata nije donesena Odluka o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće. Od trenutka donošenja odluke potrebno je osigurati mjere zaštite sukladne Odluci.

Na prostorima obuhvata Plana koji su predviđeni za uređenje kao javne zelene površine i športsko-rekreacijske zone uvjeti korištenja i zaštite prostora bit će u skladu s planiranom namjenom. Postojeća visoka vegetacija na ovim prostorima treba se zaštititi i uklopiti u planirano uređenje.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje određeni su prema obavezama iz Odredbi za provođenje PPUO Blato kao i specifičnim potrebama osnovnih djelatnosti koje su planirane na prostoru obuhvata.

Planom se određuje namjena površina:

- gospodarska namjena - proizvodna, pretežito industrijska - I2
- gospodarska namjena - turističko ugostiteljska - hotel - T1
- športsko rekreacijska namjena - rekreacija – R2
- športsko rekreacijska namjena - kupalište - R6₁ (prirodna plaža)

- športsko rekreacijska namjena - kupalište - R62 (uređena plaža)
- stambena namjena – S
- mješovita namjena – pretežito stambena – M1
- zaštitne zelene površine – Z
- infrastrukturni sustavi - trafostanica – IS1
- infrastrukturni sustavi - pročištač otpadnih voda - IS2
- infrastrukturni sustavi - separator ulja i masti - IS3
- infrastrukturni sustavi - crpna stanica - IS4
- infrastrukturni sustavi – odvodni kanal Blato – IS5
- prometne površine – lokalne i nerazvrstane ceste, glavne, sabirne, i ostale ulice, kolnopješačke i pješačke površine
- prometne površine – luka posebne namjene - industrijska – LI
- prometne površine – luka otvorena za javni promet (Prigradica)
- prometne površine – privezište - L

Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – proizvodne, pretežito industrijske (I1)

Na kartografskom prikazu "1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA" određena je u uvali Bristva zona gospodarske namjene – pretežito industrijske (I2).

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih pogona i izgradnja novih proizvodnih i servisnih građevina s pratećim površinama i uređajima.

Na površini gospodarske namjene – pretežito industrijske (I2) moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica.

Na svakoj građevnoj čestici moguća gradnja jedne građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina koje zajedno s osnovnom građevinom čine tehnološko-funkcionalnu cjelinu.

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

Građevne čestice mora imati osiguran kolni pristup na prometnu površinu odnosno priključak na komunalnu infrastrukturu.

Novo građevinske čestice moraju biti najmanje širine 20,0 m, te površine veće od 600 m².

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Maksimalni broj etaža upravne ili proizvodne zgrade je podrum ili suteren, prizemlje i jedan kat (Po/Su+P+1).

Maksimalna visina građevine je 12,0 m, izuzev dijelova proizvodne opreme koji mogu biti i viši.

Maksimalna ukupna visina građevine (visina do sljemena) je 13,5 m.

Visina proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru nije ograničena (visine spremišta – silosa, utovarne opreme i sl.).

Razmak između samostojećih građevina na susjednim građevnim česticama mora biti najmanje $(h_1+h_2)/2$ ali ne manje od 4 m od međe susjedne građevne čestice.

Do svih zgrada mora biti osiguran prilaz vatrogasnim vozilima.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Građevinski pravac određen je

na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Gradivi dio čestice određen je minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskog pravca i od međa susjednih građevnih čestica. Unutar gradivog dijela čestice mogu se graditi građevine osnovne namjene i pomoćne građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati: površine zelenila, interne prometnice, kolno-manipulativne i parkirališne površine, komunalni uređaji i priključci, potporni zidovi i ev. montažne građevine portirnice.

Uz građevinu osnovne namjene, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine, i to:

- prislonjene uz građevinu osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa,

- odvojeno od građevine osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa. Udaljenost pomoćne građevine od osnovne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.
- na poluugrađeni način uz sljedeće uvjete: da je zid prema susjednoj čestici bude otporan na požar, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu te da na susjednoj čestici već postoji izgrađena pomoćna građevina na međi ili se zajedno planiraju.

Građevine proizvodne namjene treba oblikovati suvremenim arhitektonskim izričajem karakterističnim za takve građevine.

Građevine se mogu graditi kao montažne (beton ili čelik) uz korištenje suvremenih materijala.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, a kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Oblik i nagib krovništa građevina treba biti u skladu sa usvojenom tehnologijom građenja, a vrsta pokrova nije određena.

Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima na prirodnom tlu. Uz međe građevinske čestice treba posaditi drvo ili visoku živicu. Za uređivanje okoliša treba uporabiti autohtone biljne vrste.

Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna, djelomično zidana u kamenu u kombinaciji sa živicom. Visina zidanog dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 2,0 m.

Parkiranje vozila korisnika i posjetitelja treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici sukladno odredbama Plana.

Od ukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta najmanje 5% a najmanje jedno parkirališno mjesto mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Kod rekonstrukcije postojećih proizvodnih građevina zatečeno stanje legalno izgrađenih građevina se zadržava uz uvjet da se daljnjim građenjem to stanje ne smije pogoršavati (povećavati ovim Planom propisanu izgrađenost, visinu građenja, umanjivati udaljenost od susjednih građevina i sl.).

Na kosim dijelovima terena u nagibu prema javnim prometnim površinama kao i prema susjednim građevnim česticama maksimalna visina podzida je 1,5 m. Iznimno ukoliko to zahtijevaju propisi o sigurnosti gradnje te nema drugih načina da se to osigura visina podzida može biti i viša, ali ne viša od 3,0 m.

Na dijelu prema javnim prometnim površinama na maksimalno 20% dužine ograde moguća je postava reklamnih panoa maksimalne visine 2,0 m.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,5;

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 1,2;

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na prometnu površinu minimalne širine internog kolnika 5,0 m, s minimalno jednim nogostupom širine 1,5 m koji treba biti neposredno priključen na nogostup ulice. Jedna građevna čestica može imati više kolnih priključaka.

Priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu. Svakoj građevnoj čestici mora biti osiguran priključak na javni vodovod i javni sustav odvodnje, niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju.

Građevine gospodarskih djelatnosti treba izvesti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – turističko ugostiteljske - hotel "Žukova" planske oznake T1

Za površinu turističko ugostiteljske namjene – hotel (T1) unutar naselja na predjelu Žukova ovim Planom propisana obveza izrade Detaljnog plana uređenja prema sljedećim uvjetima:

- Maksimalni kapacitet zone je 200 ležajeva;
- Najmanje 70% smještajnih kapaciteta potrebno je osigurati u hotelu;
- Maksimalno 30% smještajnih kapaciteta moguće je ostvariti u vilama;
- Proračunski broj kreveta za hotele je 2 kreveta/1SJ;
- Svaka vila je jedna smještajna jedinica i može imati do 6 postelja;
- Vile smiju biti samostojeće, poluugrađene, ugrađene i grupa vila;
- Unutar površina turističko-ugostiteljske namjene obvezno je izgraditi i urediti sve potrebne prateće prostore i građevine u funkciji osnovne namjene (šport, rekreacija, usluge, prometnice i parkirališta, energetsku i komunalnu infrastrukturu);
- Smještajne građevine smiju se graditi isključivo izvan pojasa od 70m od obalne crte;
- U pojasu od 70 do obalne crte, dozvoljena je gradnja pratećih sadržaja sporta i rekreacije.
- Smještajne građevine te prateće građevine potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina odrediti proporcionalno za svaku fazu izgradnje smještajnih građevina;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,3;
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,8;
- Najmanje 40% površine svake građevinske čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao park i prirodno zelenilo;
- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javnoprometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta;
- Od ukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta najmanje 5% a najmanje jedno parkirališno mjesto mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti;
- Maksimalan broj vezova koje je moguće ostvariti unutar jednog ili više priveza je 13. (Vezom se smatra vez za plovilo standardne dužine do 12 m a plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta);
- Proračunski broj kreveta za hotele i dr. pojedinačne smještajne građevine (2 kreveta/1SJ);
- Na ravnom terenu najveća visina zgrada hotela iznosi Po+P+3+Pk (podrum, prizemlje, tri kata i potkrovlje) odnosno 12 m, a depadansa i vila Po + P + 2 + Pk (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje) odnosno 10 m
- Na kosom terenu najviša visina hotela iznosi Su+P+2+Pk (suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje) odnosno 12 m, a depadansa S+P+1+Pk (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje) odnosno 10 m.
- Prometna cirkulacija unutar područja turističko ugostiteljske namjene ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m i razdvajanjem pješačkog od kolnog prometa.
- Povezivanje građevinske zone turističke namjene na javnu cestu je prometnicom minimalne širine 6,0 m.
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
- Ako nema postojećeg javnog sustava odvodnje obvezna je izgradnja vlastitog odvodnog sustava s pročištačem stupnja pročišćavanja sukladno važećom zakonskom regulativom.
- Prilikom projektiranja, potrebno je poštivati Pravilnik o zaštiti ugostiteljskih objekata (NN 100/99).

Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene - rekreacija (R2)

Na kartografskom prikazu "1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA" određena je u naselju Prigradica zona športsko rekreacijske namjene – rekreacija (R2).

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih igrališta i građevina športsko rekreacijske namjene s pratećim površinama.

Unutar zgrada za šport i rekreaciju dozvoljeno je uređivati prostore ugostiteljske namjene bruto površine najviše do 15% površine zgrade osnovne namjene

Na površini športsko rekreacijske namjene - rekreacija (R2) moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica.

Na svakoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više građevina.

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

Minimalna površina nove građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Građevine športsko rekreacijske namjene mogu imati najviše Po/S+P+1 (podrum ili suteran, prizemlje i kat) i visinu najviše 8 m, izuzev športske dvorane i športske opreme koji mogu biti i viši (športska dvorana, tribina, toranj za skokove, rasvjetni toranj i sl.) i trebaju biti smješteni na udaljenosti od najmanje 70 m od obalne crte te najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca ceste.

Razmak između samostojećih građevina na susjednim građevnim česticama mora biti najmanje $(h_1+h_2)/2$ ali ne manje od 4 m od međe susjedne građevne čestice.

Do svih zgrada mora biti osiguran propisan prilaz vatrogasnim vozilima.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Građevinski pravac određene je na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Gradivi dio čestice određen je minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskog pravca i od međa susjednih građevnih čestica. Unutar gradivog dijela čestice mogu se graditi građevine osnovne namjene i ostale građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati: površine zelenila, interne prometnice, kolno-manipulativne i parkirališne površine, komunalni uređaji i priključci i ev. montažne građevine portirnice.

Uz građevinu osnovne namjene, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine, i to:

- prislone uz građevinu osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa,
- odvojeno od građevine osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa. Udaljenost pomoćne građevine od osnovne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.
- na poluugrađeni način uz sljedeće uvjete: da je zid prema susjednoj čestici bude otporan na požar, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu te da na susjednoj čestici već postoji izgrađena pomoćna građevina na međi ili se zajedno planiraju.

Građevine športsko rekreacijske namjene treba oblikovati suvremenim arhitektonskim izričajem karakterističnim za takve građevine.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, a kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Nagib krova mora biti 20°- 36°. Pokrov može biti izveden kao ravni valoviti crijep, kupa kanalice ili kamene ploče. Krovšte ne smije imati strehu. Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut od pročelja građevine, a na zabatu najviše 10 cm.

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti namijenjeno za izgradnju otvorenih športskih igrališta.

Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima na prirodnom tlu. Uz međe građevinske čestice treba posaditi drvored ili visoku živicu. Za uređivanje okoliša treba uporabiti autohtone biljne vrste.

Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna, djelomično zidana u kamenu u kombinaciji sa živicom. Visina zidanog dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 2,0 m.

Parkiranje vozila korisnika i posjetitelja treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici sukladno odredbama Plana.

Od ukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta najmanje 5% a najmanje jedno parkirališno mjesto mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Površine za promet u okviru zone športa i rekreacije mogu zauzimati najviše 20% ukupne površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,4;

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,8;

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5,5 m, s minimalno jednim nogostupom širine 1,5 m. Jedna građevna čestica može imati više kolnih priključaka.

Priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu. Svakoj građevnoj čestici mora biti osiguran priključak na javni vodovod i javni sustav odvodnje, niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju.

Građevine treba izvesti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene - kupalište (R6)

Uređene plaže Prigradica i Žukova - Lovornik

Razgraničenje uređenih i prirodnih plaža vidljivo je na kartografskom prikazu 3 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

Plaža mora biti nadzirana i pristupačne svim pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju. Većim dijelom je izmijenjenog prirodnog obilježja, infrastrukturno i sadržajno opremljena (sanitarni uređaji, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.), označena i zaštićena s morske strane.

Dozvoljeni su zahvati uređenja plaže koji obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaže te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja.

- Zahvati održavanja, unapređenja i zaštite plaže su:
 - renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaže koje su prethodnim zahvatima oštećene,
 - sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaže ako je prethodnim zahvatima oštećena,
 - uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaže - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaže na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.
- Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaže obuhvaćaju:
 - čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja,
 - rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba,
 - izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama,
 - nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje),
 - oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,
 - izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, elektroenergetska, telekomunikacijska, javna rasvjeta),
 - hortikulturno uređenje i uređenje dječjih igrališta,
 - postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,
 - postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.),
 - postavljanje pontona za kupače i signalizacije u moru.

Moguće je planirati zahvate povećanja površine plaže s ciljem povećanja postojećeg prihvatnog kapaciteta. Za zahvate kojima se mijenja obalna crta obavezna je procjena utjecaja na okoliš kojom će se ocijeniti prihvatljivost zahvata za okoliš, obuhvatiti mjere zaštite okoliša i predložiti plan provedbe mjera.

Dozvoljena je gradnja jedne prizemne zgrade bruto površine do 50 m² u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl

Prirodna plaža Prigradica

Razgraničenje uređenih i prirodnih plaža vidljivo je na kartografskom prikazu 3 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanoga zatečenoga prirodnog obilježja.

Na površini prirodne plaže Prigradica dozvoljene su samo intervencije u svrhu

- renaturalizacije - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaže koje su prethodnim zahvatima oštećene,
- sanacije - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaže ako je prethodnim zahvatima oštećena,
- uređenja obalne šetnice
- izgradnja infrastrukture u funkciji naselja koji nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina (odvodnja otpadnih voda).

Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)

U zonama stambene namjene (S) dozvoljena je izgradnja:

- obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora.
- stambenih zgrada s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m² i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora.

U sklopu stambenih zgrada mogu se obavljati tihe i čiste poslovne djelatnosti, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti. Na građevinskim česticama, u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.);
- turizam i ugostiteljstvo (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, usluge ugostiteljskog i turističkog smještaja i sl.);
- zanatstvo i osobne usluge (krojač, obučar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, slastičarnica, proizvodnja i prodaja pekarskih proizvoda i sl.);
- ostalo (odvjetništvo, manje dječje ustanove, uredi i predstavništva, intelektualne usluge i sl.).

Prilaz i pristup

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja građevna čestica mora imati neposredan kolni prilaz na prometnu površinu širine najmanje 3,0 m a u izgrađenom dijelu građevinskog područja sukladno zatečenom stanju.

Izuzetno, na pretežno izgrađenim i strmim terenima (nagiba većeg od 33%) te unutar zaštićenih područja naselja Prigradica za nove obiteljske kuće može se dozvoliti pješački pristup do građevinske čestice u širini od najmanje 1,5 m ali ne duži od 100 m.

Kod izgradnje novih kolnih prilaza građevinskih čestica na javnu cestu (kategoriziranu) udaljenost između dva susjedna prilaza mora biti jednaka ili veća od 16 m. Ukoliko se postavljeni uvjet ne može postići mora se izgraditi zajednički prilaz za dvije ili više građevinskih čestica.

Komunalna opremljenost

Sve građevine se moraju priključiti na infrastrukturu naselja.

Građevine se priključuju na infrastrukturu naselja - elektroopskrbnu mrežu, elektroničku komunikacijsku mrežu, vodoopskrbnu mrežu, kanalizaciju i dr. - sukladno s Planom, propisima i posebnim uvjetima ustanova s javnim ovlastima.

Na javnu vodoopskrbnu mrežu može se priključiti građevina ako ima spoj na sustav javne odvodnje otpadnih voda ili iznimno, za objekte kapaciteta do 10 ES (ekvivalent stanovnika) spoj na izgrađenu vodonepropusnu sabirnu jamu s odvozom.

Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (cisterne, bunari i sl.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izgrađeni na propisanoj udaljenosti od sanitarnih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

Ako se cisterna gradi kao građevina iznad zemlje tada se smatra pomoćnom građevinom u domaćinstvu.

Cisterne (gustirne) građene kao samostalne građevine potpuno ukopane se ne uračunavaju u izgrađenu površinu građevinske čestice i mogu se graditi uz granicu susjedne građevinske čestice. Na kosom terenu (strmijem od 33% ili 20,5°), ako je prednji kraj cisterne manje od 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena na njegovom nižem dijelu smatra se da je cisterna potpuno pod zemljom i ne uračunava se u izgrađenu površinu čestice.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na sustav javne odvodnje. Do izgradnje sustava otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, dozvoljava se priključak na vodonepropusnu sabirnu jamu s odvozom za manje građevine kapaciteta do 10 ES, dok je za veći kapacitet više od 10 ES) obvezna izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Nepropusna sanitarna jama s odvozom se može graditi na udaljenosti ne manjoj od 2 m od međe susjedne građevinske čestice i izvan zaštitnog pojasa prometnica. Kod strmih terena pri gradnji sanitarne jame ne smiju se ugrožavati susjedne cisterne za vodu koje su na nižoj koti terena od predmetne sanitarne jame.

Nepropusna sanitarna jama mora biti pristupačna specijalnom vozilu za njeno pražnjenje.

Na građevinskim parcelama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (smještaj kućnog spremnika). Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Mjesto za odlaganje otpada može biti predviđeno i u sklopu zgrade.

Spremnike za zajedničko sakupljanje otpada uz javne prometne površine treba razmjestiti na uređena mjesta koja omogućavaju održavanje i siguran pristup, odmaknuta najmanje 1 m od vanjskog ruba kolnika te vizualno na zaštićenom mjestu (spremnici za komunalni otpad spremnici za odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.).

Ukoliko nije organiziran cjelogodišnji odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor za skupljanje otpada prije njegovog odvoženja koji je dovoljno udaljen od cisterni, bunara i stambenih zgrada.

Veličina građevinske čestice

Veličina i izgrađenost građevinske čestice moraju omogućuje njeno korištenje i gradnju u skladu s ovim planom.

Veličina površine nove građevine čestice za gradnju stambenih zgrada određuje se za:

- Samostojeće stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 400 m²;
- Polu-ugrađene (dvojne) stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 350 m²;
- Ugrađene stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 300m²;
- Zgrade mješovite namjene s više od tri stambene jedinice - površina građevinske čestice mora biti veća od 1000 m².

Ako je površina građevinske čestice samostojeće stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice ili obiteljske kuće veća od 1500 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske čestice kao da je građevna čestica veličine 1500 m².

Ako je površina građevinske čestice dvojne (poluugrađene) stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice ili obiteljske kuće veća od 800 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske čestice kao da je građevna čestica veličine 800 m². Na takvim građevinskim česticama ostatak površine je "negrađivi dio čestice" koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt, ili voćnjak.

Preparcelaciju građevinske čestice zakonito izgrađene stambene zgrade moguće je izvršiti u slučaju da je moguće funkcionalno i konstruktivno podijeliti zgradu uz osiguranje zasebnih sustava instalacija.

Površina i izgrađenost postojećih legalno izgrađenih građevinskih čestica se zadržava, a daljnje građenje dozvoljava se ako građevina zadovoljava uvjete određene ovim odredbama za provođenje.

Izgrađenost i iskorištenost građevinske čestice

Koeficijent izgrađenost i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice za izgradnju samostojećih i poluugrađenih stambenih zgrada, zgrada mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljskih kuća u planiranim neizgrađenim građevinskim Područjima određuje se prema Podacima Tablice 1.

Uvjeti građenja građevina na građevinskim česticama površina većih od navedenih u ovom članku i Tablici 1 (najveća građevinska bruto površina) obračunava se prema najvećim površinama građevinske čestice iz ovih Odredbi za provođenje.

U izgrađenim dijelovima naselja na građevinskim česticama na kojima su izgrađene građevine na susjednim građevinskim česticama mogu se:

- izgrađivati nove obiteljske kuće tako da najveći koeficijent izgrađenost građevinske čestice može biti:
 - za samostojeće zgrade (građene na otvoren način) 0,4 (do 40 %);
 - za poluugrađene zgrade (dvojne) 0,4 (do 40 %);
- sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće obiteljske kuće. Ako se obiteljska kuće dograđuje treba primijeniti minimalne udaljenost kao za novu gradnju kao i veličine izgrađenosti i iskorištenosti iz ovoga članka.

Na izgrađenim građevinskim česticama pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost. Kod rekonstrukcije zakonito izgrađenih zgrada na građevinskim česticama površine manje od propisanih ovim odredbama i izgrađenosti veće od propisanih ovim Odredbama, zatečena izgrađenost građevinske čestice se može zadržati bez mogućnosti povećanja.

U gusto izgrađenom dijelu naselja, na području zaštićene graditeljske cjeline Prigradica (površina označena na grafičkom prikazu "3. Uvjeti korištenja, uređenja zaštite površina") moguća je izgradnja interpolacija i na manjim česticama od propisanih i uz veće koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti a sve u skladu s lokalnim uvjetima.

Tablica 1.

Veličina i izgrađenost građevinske čestice za

Samostojeće i poluugrađene stambene zgrade (uključivo obiteljske kuće)

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE		Najveći dopušteni KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI		Najveći dopušteni POSTOTAK IZGRAĐENOSTI		Bruto izgrađena površina prizemlja građevine na parceli		Najveći dopušteni KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI
min m ²	max m ²	min.	max.	min. %	max. %	min. m ²	max. m ²	K _{is}
POSTOJEĆE GRAĐEVINSKE ČESTICE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA								
201	250	0,2000	0,4000	20,0	40,0	42,00	100,00	1,2
251	300	0,2000	0,3800	20,0	38,0	50,20	114,00	1,2
301	350	0,1700	0,3600	17,0	36,0	51,17	126,00	1,2
NOVO PLANIRANE GRAĐEVINSKE ČESTICE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA								
351	400	0,1500	0,3400	15,0	34,0	52,65	136,00	1,2
401	450	0,1300	0,3200	13,0	32,0	52,13	144,00	1,1
451	500	0,1200	0,3000	12,0	30,0	54,12	150,00	1,1
501	550	0,1100	0,2850	11,0	28,5	55,11	156,75	1,0
551	600	0,1000	0,2750	10,0	27,5	55,10	165,00	1,0
601	650	0,1000	0,2650	10,0	26,5	60,10	172,25	0,9
651	700	0,1000	0,2600	10,0	26,0	65,10	182,00	0,9
701	750	0,1000	0,2500	10,0	25,0	70,10	187,50	0,9
751	800	0,1000	0,2400	10,0	24,0	75,10	192,00	0,9
801	850	0,1000	0,2300	10,0	23,0	80,10	195,50	0,8
851	900	0,1000	0,2200	10,0	22,0	85,10	198,00	0,8
901	950	0,1000	0,2100	10,0	21,0	90,10	199,50	0,8
951	1000	0,1000	0,2030	10,0	20,3	95,10	203,00	0,7
1001	1050	0,1000	0,1950	10,0	19,5	100,10	204,75	0,7
1051	1100	0,1000	0,1930	10,0	19,3	105,10	212,30	0,7
1101	1150	0,1000	0,1900	10,0	19,0	110,10	218,50	0,7
1151	1200	0,1000	0,1850	10,0	18,5	115,10	222,00	0,7
1201	1250	0,1000	0,1800	10,0	18,0	120,10	225,00	0,7
1251	1300	0,1000	0,1750	10,0	17,5	125,10	227,50	0,6
1301	1350	0,1000	0,1700	10,0	17,0	130,10	229,50	0,6
1351	1400	0,1000	0,1700	10,0	17,0	135,10	238,00	0,6
1401	1451	0,1000	0,1700	10,0	17,0	140,10	246,67	0,6
1451	1500	0,1000	0,1700	10,0	17,0	145,10	255,00	0,6

Visine zgrada, potkrovlje i podrum

Etaže zgrade su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), kat (arapska brojka "+1", jedan kat, "+2": dva kata itd.), Potkrovlje (Pk).

Stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljske kuće mogu se graditi na:

- ravnom terenu kao Po/S+P+1+Pk (podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje)
- kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°) S+P+1+Pk (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje)

Visina građevina iznosi najviše:

- | | |
|--|-------|
| a) za prizemnu zgradu (P): | 4,5 m |
| b) za prizemnu zgradu s podrumom (Po+P): | 4,5 m |
| c) za prizemnu zgradu s potkrovljem (P+Pk): | 5,7 m |
| d) za prizemnu zgradu s podrumom i Potkrovlje (Po+P+Pk): | 5,7 m |
| e) za katnu zgradu (P+1): | 7,5 m |
| f) za katnu zgradu s podrumom (Po+P+1): | 7,5 m |

g) za katnu zgradu s podrumom i potkrovljem (Po+P+1+Pk):	8,7 m
h) za visokoprizemnicu (S+P):	6,0 m
i) za visokoprizemnicu s potkrovljem (S+P+Pk):	7,2 m
j) za visokoprizemnicu s katom (S+P+1):	9,0 m
k) za visokoprizemnicu s katom i potkrovljem (S+P+1+Pk)	10,2 m

Zadnja točka se primjenjuje iznimno za određivanje visine zgrade posmaknutih etaža na kosom terenu i određuje se:

- visinom građevine: najviše 9 m.
- ukupnom visinom: najviše 10,2 m.

Visina izgrađene stambene zgrade i višestambene zgrade građene "terasasto" (vertikalnim izmicanjem katova koje prati nagib tla) mjeri se kao da su etaže vertikalno izgrađene (jedna iznad druge).

U potkrovlju obiteljske kuće, stambene zgrade, višestambene zgrade i zgrade mješovite namjene može biti samo jedna etaža.

Na potkrovlju ("Pk") s nadozidom visine do 1,2 m mogu se postavljati:

- krovni prozori u ravnini krovne plohe;
- krovni prozori građeni kao nadozidani s parapetom višim od nadozida visine 1,2 m (tzv. "belvedere" ili "luminar" – jednovodni, dvovodni ili trovodni) ako se ne koriste kao vrata za izlaz na terasu ili balkon.

Krovni otvori smiju zauzimati najviše 1/3 dužine i površine dijela krova tj. pročelja nad kojim se grade.

Potkrovlje može imati izlaz na balkon u ravnini pročelja na zabatu zgrade odnosno na bočnom pročelju. Potkrovlje može imati izlaz na terasu ili balkon i na drugim pročeljima zgrade uz uvjet da tlocrtni položaj izlaza iz potkrovlja mora biti odmaknut najmanje 3 m od građevnog pravca na kojem se vanjski rub pročelja gradi i najmanje 3 m od vertikalne ravnine pročelja na kojem se izlaz iz potkrovlja gradi (izračun udaljenosti isključuje istake na tom pročelju – profilacije, balkone, terase i sl.). Ukoliko opisani uvjeti ovog stava nisu ispunjeni potkrovlje je puni kat (etaža).

Potkrovlje (Pk) u izgrađenom građevinskom području zaštićenom kao povijesna graditeljska cjelina i na građevinama zaštićenim kao spomenicima kulture gradi se sukladno s uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

Obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade mogu imati samo jednu podrumsku etažu. Proizvodne i poslovne zgrade mogu imati više podrumskih etaža, a tako i hoteli i druge smještajne građevine u kojima se podrumске i suterenska etaža koriste za prilaz i parkiranje vozila.

Visina etaže mjeri se od gornje razine konstrukcije poda te etaže do gornje razine konstrukcije stropa iste etaže te iznosi za: podrum (Po) najviše do 2,6 m, visina etaže suterena (S) i svih ostalih etaža (P, K) smije biti najviše do 3,0 m.

Iznimno visina jedne etaže u razini ulice u samostojećim stambenim zgradama može biti do 4 m ako se na toj građevini ne gradi nadozid u potkrovlju, ako visina zgrade nije veća od dopuštene te uz uvjet da se takvom gradnjom ne narušava graditeljska cjelina susjednih građevina.

Za dijelove naselja registrirane kao kulturna dobra, tj. za zaštićenu povijesnu cjelinu se u izgrađenim dijelovima naselja najviša katnost usklađuje s gabaritima susjednih legalno izgrađenih zgrada. Visine koje propiše nadležna ustanova za zaštitu kulturne baštine može biti viša ili niža od propisanih u ovim Odredbama.

Zgrade mješovite namjene

Zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice mogu se graditi u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevnog područja:

- na ravnom terenu visine do 10,2 m – Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje)
 - na kosom terenu 10,2 m (strmijem od 33,0%) visine do Su +P+1 (suteran, prizemlje i kat)
- Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice mješovite namjene može biti do 0,4 (40%).

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevinske čestice mješovite namjene može biti za visine gradnje do:

- Po+P+1+Pk $k_{is} = 1,2$
- Su+P+1 $k_{is} = 0,9$

U izgrađenim dijelovima naselja najviša planirana katnost zgrada mješovite namjene usklađuje se s katnosti susjednih legalno izgrađenih zgrada. Visina ne može prelaziti visine susjednih zgrada, a ako su one različite kao visina planirane zgrade uzima se srednja visina susjednih zgrada. U tome slučaju može se odstupiti od etažnosti navedene u stavku (1) ovoga članka (visina može biti i veća od P+1 ili od propisanih visina do nadozida potkrovlja (ili krova) određenih ovim Odredbama).

Za ostale odredbe za izgradnju na površinama mješovite namjene pretežito stambene - M1 primjenjuju se uvjeti i način gradnje definirani u poglavlju "4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)".

Regulacijska crta, udaljenost zgrada od međe građevinske čestice i susjednih zgrada

Regulacijski pravac čini vanjski rub punog poprečnog profila ceste.

Površina između građevinskog pravca i regulacijskog pravca može se koristiti kao neizgrađen prostor, vrt, za smještaj komunalnih priključaka za zgradu i sl.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt za samostojeću stambenu zgradu je određena građevinskim pravcem i linijama koje su od međa susjednih građevinskih čestica udaljene minimalno 3 m i to mjereno od najistaknutijeg dijela pročelja (vanjskog ruba balkona, lođe ili prohodne terase). Udaljenost samostojećih zgrada na susjednim građevinskim česticama ne smije biti manja od 6 m mjereno od njihovih najistaknutijih dijelova.

Iznimno se može odobriti da u izgrađenim dijelovima naselja udaljenost samostojeće stambene zgrade može biti najmanje 1,0 m od ruba međe sa susjednom građevinskom česticom uz suglasnost vlasnika susjedne građevinske čestice do koje se planira izgraditi građevina na udaljenosti manjoj od 3 m od ruba međe i uz uvjet da takva zgrada nema otvora na pročelju prema susjednoj građevinskoj čestici od koje je udaljena manje od 3 m te uz obvezu provedbe mjera zaštite od požara.

Stambena zgrada se može graditi na postranoj (bočnoj) međi u slučaju kad se radi o:

- izgradnji zamjenske zgrade u istom gabaritu;
- izgradnji poluugrađene (prislunjene zgrade) uz već postojeću ili planiranu poluugrađenu zgradu na međi susjedne građevinske čestice;
- građenju nove zgrade u izgrađenom dijelu građevnog područja u kojem je takav oblik građenja tradicionalan;
- građenju niza zgrada (skupine jedne ili više ugrađenih i poluugrađenih građevina).

Stambena zgrada koja se gradi na postranoj međi je ugrađena ili polu-ugrađena i moguće je na međi susjedne građevinske čestice izgraditi zgradu na isti način. Bočni zid poluugrađene i ugrađene zgrade građen na međi susjedne građevinske čestice mora bit izgrađen bez otvora, otporan na požar, bez vijenca krova i istaka, a sljeme krova te zgrade mora biti približno okomito na susjednu među uz koju se planira građenje zgrade.

Izgradnja poluugrađene stambene zgrade na jednoj od postranih međa moguća je na čestici širine manje od 14 m i veće od 10 m mjereno na mjestu građevinskog pravca. Izgradnja ugrađene zgrade na obje postrane međe moguća je na česticama širine manje od 10 m mjereno na mjestu građevinskog pravca.

Istaci (balkoni i sl.) na pročelju stambene zgrade dubine do 1,5 m mogu se graditi i preko građevinskog pravca uz uvjet da čine oblikovnu cjelinu sa susjednim zgradama, da se nalaze na visini najmanje 4 m iznad javne površine i da zauzimaju najviše trećinu duljine uličnog pročelja.

Udaljenost najistaknutijeg dijela pročelja samostojeće višestambene zgrade od međe susjedne građevinske čestice ne smije biti manja od 5 m.

Građevinska crta

Minimalna građevinska crta za novo planirane zgrade mora biti udaljena od regulacijskog pravca najmanje 5 m. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja u slučaju izgradnje zgrade, uz koju su zgrade na susjednim bočnim građevinskim parcelama izgrađene na regulacijskom pravcu i ta nova zgrada mora se izgraditi na regulacijskom pravcu (niz zgrada).

U dijelovima naselja zaštićene kulturno-povijesne cjeline, položaj građevinskog pravca novoplaniranih zgrada određuju se temeljom uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca prometnice određuje se:

- za građevine osnovne namjene $h/2 \geq 5 \text{ m}$
- za garaže i pomoćne građevine na čestici 5 m

Pomoćne građevine

Na građevinskoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine namijenjene redovitoj uporabi stambene zgrade: garaže, spremišta, nadstrešnice, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, cisterna za vodu, sanitarne jama i sl. koje funkcionalno služe stambenoj zgradi. Ovoj grupi pripadaju i kućni bazeni za stanare zgrade.

Maksimalna visina pomoćnih građevina do sljemena krova je 4 m mjereno od najniže razine tla uz zgradu, a nagib krova od 20°-35° (po mogućnosti sukladan nagibu krova glavne zgrade).

Minimalna udaljenost slobodnostojećih pomoćnih građevina od granice građevinske čestice iznosi 2,0 m, a mogu se graditi kao poluugrađene ako se na susjednoj parceli planira ili je postojeća odgovarajuća građevina. Zid pomoćne građevine građene na međi uz susjednu građevinsku česticu mora biti otporan na požar, bez istaka i otvora.

Potpuno ukopane cisterne za vodu i sanitarne jame mogu se graditi i na međi te se njihova površina ne uračunava u izgrađenu površinu građevinske čestice.

Bruto izgrađena površina pomoćnih zgrada uračunava se u ukupnu izgrađenost građevinske čestice.

Garaže i parkirališta

Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar zgrade ili u sklopu pomoćne građevine.

Ako je garaža u konstruktivnoj vezi sa glavnom zgradom tada se razina garaže ubraja u etažu građevine.

U slučaju izgradnje na kosim terenima većih nagiba od 33,33% ili 20.5° moguće je garažu izgraditi i u potkrovlju zgrade kada se zgrada nalazi na terenu nižem od razine prilazne ulice.

Garaža se može graditi na građevinskoj čestici prema javno prometnoj površini udaljena od regulacijskog pravca najmanje 5 m.

U pretežito izgrađenim dijelovima naselja za građevinske čestice na kojim je izgrađena glavna zgrada, nove garaže za osobne automobile mogu se graditi uz regulacijski pravac javno prometne površine lokalnih cesta i to na udaljenosti većoj od 1,5 m od ruba kolnika uz uvjet da ulaz u garažu ne smije biti izravno s javne prometne površine već preko prilaza veličine najmanje 3 × 6 m koji je u funkciji sigurnijeg prometnog priključenja.

Iznimno u postojećim izgrađenim povijesno i ambijentalno vrijednim dijelovima naselja u kojima nije moguće izgraditi pješački nogostup, garaže za osobne automobile mogu se graditi uz regulacijski pravac javno prometne površine lokalnih cesta i ulica uz uvjet da ulaz u garažu ne smije biti izravno s javne prometne površine već preko prilaza veličine najmanje 3 × 6 m koji je u funkciji sigurnijeg prometnog priključenja.

Odvojeno od glavne zgrade garaže se grade ako uvjeti terena i prilaza ne omogućuju građenje unutar gabarita glavne zgrade, kao i u slučaju terena nagiba većeg od 33,33% ili 20.5°

i uz uvjet da se gradnjom garaže ne ugrožavaju uvjeti korištenja susjedne građevinske čestice i stanovanja u susjednoj zgradi.

U slučaju većih nagiba od 33,33% ili 20,5° i smještaja zgrade s donje strane pristupne ulice moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijskog i građevinskog pravca, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena paralelno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne prometnice koji je položen približno paralelno sa slojnicom tla, te po mogućnosti na način da se za dvije susjedne građevinske čestice izgradi zajedničko mjesto priključenja na javnu prometnu površinu.

Na građevinskim parcelama koje su većih nagiba od 33,33% ili 20,5° moguća je izgradnja garaže na regulacijskom pravcu čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren.

Garaža građena izvan osnovne građevine je najveće ukupne dozvoljene visine 2,4 m.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se osigurati smještaj za sva potrebna vozila sukladno propisanom normativu u ovim odredbama.

Od zadovoljena uvjeta potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta na istoj građevinskoj parceli može se odstupiti samo kod rekonstrukcije postojećih zgrada u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, ako se tom rekonstrukcijom zadržava bruto površina zgrade ili povećava za najviše 10%.

Iznimno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja označenog na kartografskom prikazu "4 Način i uvjeti gradnje" kao površina posebnih uvjeta parkiranja (zaštićene graditeljske cjeline Prigradica), gdje zbog prostornih ili topografskih uvjeta nije moguće ostvariti parkiranje na vlastitoj građevnoj čestici, moguće je osigurati potreban broj parkirnih mjesta na čestici u neposrednoj blizini ili na javnom parkiralištu.

Pomoćne zgrade u domaćinstvu

Na građevinskim parcelama u okviru građevinskog područja naselja mogu se graditi uz glavnu zgradu (obiteljsku kuću ili stambenu zgradu) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja kao što su to: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili zgrade koji ranije nisu bili namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

Pomoćne zgrade koje se grade na istoj čestici s osnovnom stambenom zgradom i s istom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo jednu etažu - prizemlje (P). Visina pomoćne zgrade mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do vijenca krova zgrade je najviše 3 m.

Bruto izgrađena površina pomoćnih zgrada uračunava se u koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice.

Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinskog pravca osnovne zgrade prema dubini građevinske čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5 m od regulacijskog pravca. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjednoj međi mora biti nezapaljiv. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu parcelu. Materijalima i oblikovanjem pomoćne zgrade moraju biti usklađene s oblikovanjem zgrade uz koju se grade.

Udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice:

- a) Na ravnom terenu nagiba manjeg od 33,33% ili 20,5° udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice treba biti minimalno 3 m. Ako se pomoćna zgrada gradi kao poluugrađena, tj. ako je pročelje pomoćne zgrade na međi bez otvora može se pomoćna zgrada graditi uz susjednu među.
- b) Na kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°) pomoćna zgrada se može graditi na međi na višoj strani građevinske čestice. U ovom slučaju pomoćna zgrada mora biti ukopana u teren tako da je na međi prema susjedu visine do 1 m od najniže razine tla uz zgradu (mjereno na strani uz susjeda).

U građevinskom području naselja ne mogu se graditi pomoćne zgrade koje bi svojim postojanjem ili uporabom remetile život i rad stanovnika naselja, odnosno ugrožavale vrijednosti postojećeg okoliša (zgrade s izvorom onečišćenja).

Postojeće pomoćne zgrade u domaćinstvu, gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez onečišćenja koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati uz provedbu protupožarnih propisa i u slučaju kada njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u ovim odredbama.

Zamjenske pomoćne zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Oblikovanje zgrada

Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada (novih i rekonstruiranih zgrada), oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima tradicijske arhitekture.

Nagib krova mora biti 20°- 36°. Pokrov može biti izveden kao ravni valoviti crijep, kupa kanalice ili kamene ploče. Krovnište ne smije imati strehu. Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut od pročelja građevine, a na zabatu najviše 10 cm. Krovni prozori smiju zauzimati najviše 1/3 površine krovne plohe na kojoj su građeni.

Polu ugrađene zgrade moraju činiti arhitektonsku cjelinu sa zgradom uz koju su prislonjene.

Zabranjuje se završna obloga pročelja opekom. Žbukana pročelja ne smiju se bojati u tamnim nijansama. Zaštitu otvora od atmosferskih utjecaja obvezno izvesti "griljama" ili "škurama".

Uređenje neizgrađenog prostora građevinske čestice

Teren oko zgrada, potporni zidovi, terase i slično moraju se izgraditi tako da ne narušavaju izgled naselja i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice ili građevine.

Ograde se mogu graditi do visine 1,5 m u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od zelenila; uz obvezu da puni (zidani) dio ograde ne bude viši od 0,80 m. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja te u dijelu naselja zaštićenih povijesnih i graditeljskih vrijednosti ograde mogu biti i više sukladno tradiciji i potrebi formiranja unutrašnjeg dvorišta ("dvora").

Na građevinskoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće i kamene terase. Nad dvorištima ili terasama dozvoljava se odrina i tradicijsko zelenilo. Na nenatkrivenim balkonima dozvoljeno je postavljanje platnenih tendi za zaštitu od sunca.

Unutar postojećih perivoja nije dozvoljeno građenje građevina izuzev postava skulptura i spomen obilježja uz obvezu očuvanja i zaštite cjeline perivoja.

Na površinama kultiviranog krajobraza označenih na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA ZAŠTITE POVRŠINA prilikom uređenja građevne čestice nužno je maksimalno sačuvati postojeće terase (podzide) u izvornom obliku i materijalu (kamen).

Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)

U zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) dozvoljena je izgradnja:

- obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora.
- stambenih zgrada s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m² i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora.
- zgrade mješovite namjene – pretežito stambene s do tri stana ukupne BRP veće od 400 m² i maksimalno 50% površine namijenjene poslovanju koje bukom, režimom rada i sl. ne narušavaju kvalitetu stanovanja.

U zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) moguće je formirati zasebnu građevnu česticu turističko ugostiteljske, športsko rekreacijske, društvene i poslovne namjene.

Uvjeti i način gradnje turističko ugostiteljske namjene

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene – M1 može se formirati zasebna građevna čestica turističko ugostiteljske namjene minimalne površine 1500 m².

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Ukoliko se na tako formiranoj građevnoj čestici gradi građevina za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.), kapacitet takve građevine je ograničen na 80 kreveta.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) i koeficijent iskoristivosti građevne čestice (Kis) nisu zadani već se primjenjuje odredba o najvećoj bruto izgrađenoj površini prizemlja građevina na čestici 300 m² i najvećoj bruto građevinskoj površini (BGP) 900 m².

Građevna čestica mora imati prilaz na kolnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i nogostup minimalne širine 1,5 m.

Za sve ostale uvjete i način gradnje primjenjuju se odredbe za stambenu namjenu (S).

Uvjeti i način gradnje poslovne namjene

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene – M1 može se formirati zasebna građevna čestica poslovne namjene namijenjena izgradnji građevina zanatstva, trgovačko-skladišnih, servisnih, komunalnih i sličnih usluga.

Minimalna površina građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice je 2000 m².

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi do 0,4 (40%).

Koeficijent iskoristivosti građevinske čestice iznosi do 0,8.

Građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup širine najmanje 4,5 m.

Visina građevina mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz gradu do najviše točke krovnog vijenca može biti 10 m.

Kod rekonstrukcije postojećih proizvodnih građevina zatečeno stanje legalno izgrađenih građevina se zadržava uz uvjet da se daljnjim građenjem to stanje ne smije pogoršavati (povećavati ovim Planom propisana izgrađenost, visina građenja, umanjivati udaljenost od susjednih građevina i sl.).

Za sve ostale uvjete i način gradnje primjenjuju se odredbe za stambenu namjenu (S).

Uvjeti i način gradnje javne i društvene namjene

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene – M1 može se formirati zasebna građevna čestica društvene namjene namijenjena izgradnji građevina zdravstva, školstva, socijalne skrbi, kulturi i sl.

Minimalna površina građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice je 2000 m².

Koeficijent izgrađenosti (Kig) građevinske čestice iznosi do 0,4 (40%).

Koeficijent iskoristivosti (Kis) građevinske čestice iznosi do 0,8.

Zgrade društvenih djelatnosti mogu imati: podrum, prizemlje, jedan kat i potkrovlje (Po+P+1+Pk) maksimalne visine 10 m.

Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti od granice susjedne čestice je H/2 (gdje je H visina zgrade) ali ne manje od 3,0

Građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup širine najmanje 5 m.

Za sve ostale uvjete i način gradnje primjenjuju se odredbe za stambenu namjenu (S).

Uvjeti i način gradnje športsko rekreacijske namjene

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene – M1 može se formirati zasebna građevna čestica športsko rekreacijske namjene.

Za površine iz prethodnog stavka primjenjuju se uvjeti i način gradnje definirani u poglavlju za površine športsko rekreacijske namjene - rekreacija (R2).

Male poslovne zgrade - zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba

U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba – male poslovne zgrade za tihi i čisti rad. Ove zgrade mogu biti građene i na vlastitoj, zasebnoj građevinskoj čestici. U malim poslovnim zgradama se ne smije organizirati proizvodnja koja podliježe obvezi potreba izrade procjene utjecaja na okoliš ili određuje vrste proizvodnje koje se mogu graditi u građevinskim područjima za gospodarsku izgradnju (proizvodnim, uslužnim, trgovačkim, komunalno-servisnim zonama).

Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka (1) ovoga članka:

- a) može imati ukupno do 200 m² BGP;
- b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m²;
- c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m
- d) udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 5,0 m;
- e) visina do vijenca 6,5 m, a visina do sljemena krova 7,5 m mjereno od najniže točke terena uz zgradu;
- f) nagib krovne plohe 10°-30°, ako se gradi uz glavnu zgradu nagib krova prilagoditi nagibu krova glavne zgrade;
- g) na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.
- h) do građevinske čestice smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 7,0 tona;
- i) bruto izgrađenost građevinske čestice mora biti u skladu s Tablicom 1.

Zgrade iz ovoga članka mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, ali izvan područja zaštićene povijesne cjeline naselja.

Postojeće male poslovne zgrade mogu se rekonstruirati i ako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka uz provedbu protupožarnih mjera.

Zamjenske zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Uvjeti i način gradnje na površinama privezišta:

Privezište je izdvojeno lučko područje na kojem se može obavljati vezanje plovila.

Planom je određena površina za privezišta: Črnja luka, Prigradica, Kurija i Žukova. Privezišta Črnja luka, Kurija i Žukova su dio lučkog područja luke otvorene za javni promet Prigradica. Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA označena je površina za kopneni i morski dio privezišta Črnja luka, Kurija i Žukova dok će se privezište Prigradica biti uređeno unutar površine luke otvorene za javni promet – Prigradica.

Unutar privezišta dozvoljeno je uređenje i gradnja molića pojedinačne površine do 12m².

Postojeća spremišta za brodove (orsan) moguće je zadržati bez proširenja i prenamijene.

Površina privezišta ne smije se koristiti za obavljanje gospodarskih djelatnosti.

Na kopnenom dijelu privezišta potrebno je osigurati neometan pješački pristup obali.

Uvjeti i način gradnje na površinama luke otvorene za javni promet:

Lukom Prigradica upravlja lučka uprava kao ustanova koju je osnovala županija i mora biti pod jednakim uvjetima dostupna svima.

Unutar lučkog područja obavezno je urediti:

- privezište (izdvojeno lučko područje koje je opremljeno za sigurno vezanje plovila)

Dozvoljeno je uređenje:

- operativnog dijela luke (dio luke otvorene za javni promet namijenjen za privez plovila u javnom pomorskom prometu, plovila za povremeni prijevoz putnika, teretnih plovila i ostalih plovnih objekata i ribarskih plovila kada obavljaju djelatnost ukrcanja i iskrcanja),
- komunalnog dijela luke (dio luke otvorene za javni promet namijenjen za stalni vez plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave ili plovni objekt pretežito boravi na tom području i upisan je u upisnik brodova nadležne lučke kapetanije ili očevidnik brodica nadležne lučke kapetanije ili ispostave

i za korištenje kojeg se zaključuje ugovor o stalnom vezu s lučkom upravom i na kojem se u pravilu ne obavljaju gospodarske djelatnosti)

- nautičkog dijela luke (dio luke namijenjen za privez nautičkih plovila),
- stalnog veza (vez na komunalnom dijelu luke za korištenje kojeg se zaključuje ugovor s lučkom upravom na minimalno mjesec dana),
- dnevnog ili tranzitnog veza (vez na nautičkom dijelu luke),
- zimovanja (neprekinuti boravak plovila izvan nautičke sezone u luci na temelju sklopljenog ugovora o zimovanju s lučkom upravom)
- sidrišta (dio morskog akvatorija namijenjen za sigurno sidrenje i koji može biti opremljen napravama za vez ili bez naprava).

Dozvoljeno je uređenje obale i lukobrana, postavljanje gatova, dogradnje pristana na zapadnoj obali duljine do 100 m te izrada maritimne zaštite.

Gatovi moraju biti tako izvedeni da osiguraju nesmetanu cirkulaciju mora.

Vrhovi gatova moraju biti označeni pozicijskim svjetlom radi orijentacije noću i u uvjetima smanjenje vidljivosti.

Na kopnenom dijelu privezišta potrebno je osigurati neometan pješački pristup obali.

Uvjeti i način gradnje na površinama luke posebne namjene - industrijska luka - (LI):

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u uvali Bristva određena je površina luke posebne namjene – industrijska luka, planske oznake LI.

Na površini ove namjene mogu se obavljati privez plovnih objekata i iskrcaj/ukrcaj tereta, a koji teret je namijenjen za potrebe proizvodnog procesa ovlaštenika koncesije.

Dozvoljeno je uređenje obale, lukobrana i postavljanje gatova koji moraju biti tako izvedeni da osiguraju nesmetanu cirkulaciju mora.

- Vrhovi gatova moraju biti označeni pozicijskim svjetlom radi orijentacije noću i u uvjetima smanjenje vidljivosti.

Unutar obuhvata Plana na česticama infrastrukturne namjene – trafostanica (IS1) mogu se graditi trafostanice uz sljedeće uvjete i način gradnje:

Transformatorske stanice treba postavljati kao slobodnostojeće, a u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša. Treba koristiti tipske trafostanice instalirane snage s transformatorima do 2×1000 kVA prema tipizaciji HEP-a.

Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom dodatnih trafostanica za koje ovim planom nisu predviđene građevne čestice, moguće je na površinama drugih namjena formirati građevnu česticu za izgradnju trafostanice.

- minimalne dimenzije čestice su $6,5 \times 6,5$ m.
- najveća etažnost građevine je jedna etaža – ili podrum ili prizemlje odnosno najveća dopuštena visina građevina je 5,0 m;
- minimalna udaljenost od ruba čestice je 1 m;
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 3 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,5;
- neizgrađen prostor treba zatravniti;
- ograde se mogu izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda maksimalne visine 2,0 m. Uz ogradu je moguća sadnja živice. Izvedba ograde nije obvezna;
- građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu;
- priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu.
- ukoliko se TS gradi na kosom terenu, te je istu potrebno ukopati u tlo, čestica se može ograditi betonskim zidom s licem od kamena, čija je visina za 0,4 m viša od okolnog terena, a kako bi se ista zaštitila od obrušavanja.
- Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture su određeni na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Unutar obuhvata Plana određene su građevne čestice infrastrukturne namjene - pročištač otpadnih voda (IS2), separator ulja i masti (IS3) i crpna stanica odvodnje (IS4). Uvjeti izgradnje na navedenim česticama su:

- pročištač otpadnih voda može imati jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu (Po+P), odnosno najveća dopuštena visina građevina je 5,0 m;
- separatore ulja i masti i crpne stanice sanitarne odvodnje potrebno je izvesti kao podzemne s tim da dijelovi uređaja koji vire iz tla moraju biti udaljeni najmanje 2 m od regulacijskog pravca i 1 m od ruba građevne čestice.
- minimalna udaljenost od ruba čestice za pročištač (IS2) je 3 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,5;
- ograde se mogu izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda maksimalne visine 2,0 m a uz ogradu je moguća sadnja živice;
- građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu;
- stupanj pročišćavanja uređaja mora biti u skladu s važećom zakonskom regulativom.

Na području uvale Bristva određena je površina infrastrukturne namjene – odvodni kanal Blato (IS5).

Obzirom da je odvodni kanal Blato namijenjen isključivo odvodnji polja Blato, postavljanje bilo kakvih novih instalacija unutar tunela treba strogo ograničiti, odnosno za planiranje istih potrebno je prethodno dobiti isključivu suglasnost Hrvatskih voda. Postojeće postavljene instalacije (vodovod i kanalizacija) unutar tunela moraju se rekonstruirati i postaviti na način kojim se neće umanjiti propusna moć tunela ili onemogućiti održavanje istog, odnosno na način kako je to određeno vodopravnim uvjetima i drugim odgovarajućim suglasnostima Hrvatskih voda.

Uvjeti i način gradnje na zaštitnim zelenim površinama (Z):

Dozvoljeno je uređenje pješačkih i biciklističkih staza i dječjih igrališta, obalne šetnice i izgradnja infrastrukture u funkciji naselja koji nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina (odvodnja otpadnih voda).

Pri uređenju ovih površina nužno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

Površine je dozvoljeno opremiti parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, fontane, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

Staze se uređuju šljunkom, popločenjem, prirodnim ili umjetnim kamenom, betonskim opločnicima i sl.

Dječja igrališta opremaju se sukladno uzrastu kojem su namijenjena odvojeno po dobnim skupinama uz zadovoljenje sigurnosnih standarda.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Od prirodnih vrijednosti i posebnosti unutar obuhvata plana ili u njegovoj neposrednoj blizini nalazi se kultiviran krajobraz sa terasasto obrađenim tлом na potezu Bristva – Prigradica, dvije manje površine u dijelu Žukova - Lovornik te obalni pojas s morem i zimzelenom vegetacijom od Grškog rta prema zapadu.

Dio kultiviranog krajobraza sa terasasto obrađenim tлом na potezu Bristva – Prigradica u širini od oko 70 južno od (iznad) lokalne ceste L-69018 do planirane ulice planske oznake S1 Prostornim planom uređenja Općine Blato određen je kao građevinsko područje. Prilikom uređenja i gradnje na navedenom području potrebno je maksimalno očuvati postojeću konfiguraciju terena, odnosno sačuvati izvedene terase.

Od kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti unutar obuhvata plana nalaze se zaštićena graditeljska cjelina Prigradica i s crkvom Sv. Vičence i kaštelima Arneri i Ismaeli i Kapitul.

Unutar područja zaštićene graditeljske cjeline prigradica gradi se sukladno s uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

Kako se obuhvat Plana nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036), u izradi plana poštivane su smjernice za mjere zaštite za navedeno područje.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Pri odabiru sadržaja, djelatnosti i tehnologija koje će se realizirati u obuhvatu ovoga Plana moguće su samo one koje ne onečišćuju okoliš odnosno one kod kojih se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

Tlocrtnom dispozicijom građevina i organizacijom prostora potrebno je poštivati mjere zaštite okoliša.

Zaštita tla od zagađenja otpadom spriječit će se sistemom izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Slijedeće mjere trebaju biti polazište prilikom razrade daljnje projektne dokumentacije:

1. Mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno članku 11. stav. 1. podstavak 2. pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora 8NN 29/83, 36/85 i 42/86)
 - obveze geoloških i geotehničkih ispitivanja tla
 - seizmičnost i seizmološke karte područja
 - kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene gore navedenih standarda i normativa pozivom na članak 25. i 27. istog Pravilnika
2. Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima
 - analiza opskrbe vodom i energijom
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaj koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
3. Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara)
 - sklanjanje – mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa
 - kartografski prikaz mreže skloništa i radijusom gravitacije
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva sukladno članku 4. Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) te članak 21. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09)
 - kartografski prikaz lokacije i dometa čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva način provođenja evakuacije i zbrinjavanja stanovništva sukladno članku 29. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09) kartografski prikaz puteva evakuacije i određivanja lokacija za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara

Zaštita od poplave i zaštita podzemnih voda

Za sjevernu obalu naselja Blato s obzirom na konfiguraciju terena nema opasnosti od plavljenja.

Posebne mjere radi održavanja vodnog režima treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama. Zaštita podzemnih voda provodi se izgradnjom sustava nepropusne kanalizacije.

Kod gradnje spremnika za lož ulje za grijanje objekata treba ishoditi odobrenje za gradnju i posebne uvjete od nadležne vodnogospodarske ustanove.

U kanalski sustav odvodnje otpadnih voda mogu se upuštati samo prethodno pročišćene vode do propisanog stupnja onečišćenja u skladu s posebnim propisima.

Sve prometne, manipulativne i površine za remont vozila, mehanizacije i strojeva trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga.

Zaštita od požara

Prilikom projektiranja i izvođenja treba primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti od požara i posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Pridržavajući se odredbi propisa Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.

Kod projektiranja internih prometnica obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative u oblasti zaštite od požara.

Kod projektiranja građevina radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnog dijela projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu.

Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara.

Prilikom projektiranja ugostiteljskih objekata potrebno je poštivati i odredbe Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata.

Treba izgraditi Planom određene cjevovode za potrebne količine vode za gašenje požara. Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obvezna je izgradnja hidrantske mreže u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, potrebno je pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa.

Zaštita od ratnih opasnosti

Sklanjanje stanovnika, zaposlenika i korisnika na prostoru obuhvata Plana rješavati će se sukladno Planom zaštite i spašavanja Općine, kada on bude donesen.

Zaštita od potresa

Prostor obuhvata Plana prema seizmičkim kartama nalazi se u zoni VIII° seizmičnosti (po MCS). Sve građevine moraju biti dimenzionirane najmanje na očekivani intenzitet potresa u skladu sa zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

Zaštita zraka

Na prostoru obuhvata Plana zaštita zraka provodit će se smanjivanjem emisije onečišćujućih tvari u zrak i to ograničavanjem emisije i propisivanjem tehničkih standarda u skladu sa Zakonom o zaštiti zraka i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona

Na području obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja građevina djelatnosti koje izazivaju zagađenja zraka.

Uređenjem građevne čestice mora se spriječiti raznošenje prašine odnosno širenje neugodnih mirisa.

Zaštita od buke

Radi zaštite od buke treba se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od buke i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.

Zaštita od buke generirane proizvodnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće građevne čestice odnosno građevine.

Od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila na prometnicama višeg reda, moguća je zaštita nasadima bilja.

Nesmetano kretanje invalidnih osoba

Kod projektiranja građevina i javnih prometnih površina potrebno je postupati u skladu s važećim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera osoba s invaliditetom odnosno osoba smanjene pokretljivosti.