

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

0. Prostorni plan uređenja općine Zažablje (u daljnjem tekstu: PPUO Zažablje) utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te posebno zaštitu kulturne baštine i vrijednih dijelova prirode i krajolika.
1. PPUO Zažablje obuhvaća prostor površine 60,60 km<sup>2</sup>, na kojem se nalazi 6 naselja i to:  
Badžula, Bijeli Vir, Dobranje, Mislina, Mlinište i Vidonje.

#### Članak 2.

1. PPUO Zažablje prikazan je u istoimenom elaboratu, koji se sastoji od:

- I. KNJIGA I

Tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom "Prostorni plan uređenja općine Zažablje"

- II. KNJIGA II

Odredbe za provođenje PPUO Zažablje

- III. Grafičkog dijela, kojeg čine sljedeći kartografski prikazi:

1.	Korištenje i namjena površina	1:25000
2.1.	Infrastrukturni sustavi i mreže – promet	1:25000
2.2.	Infrastrukturni sustavi i mreže – energetski i vodno-gospodarski sustav, pošta i telekomunikacije	1:25000
3.1.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja, kulturna baština	1:25000
3.2.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja, zaštićeni dijelovi prirode, područja primjene planskih mjera zaštite	1:25000
4.1.-4.6.	Građevinska područja naselja	1: 5000

### Članak 3.

0. Svrha i opći cilj PPUO Zažablje je osiguranje razvoja općine na načelima održivog razvoja.
1. Ovaj cilj će se ostvarivati na način da se propiše, omogući i potiče:
  - doseljavanje i povratak stanovništva te uspostava ravnoteže između takovog demografskog razvitka i prostornog razvoja općine
  - zaštita vrijednih područja, posebno obalnog pojasa sa otočićima, ugroženih dijelova prirode, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta te vrijednih krajolika; prostorni razvoj zasnovan na demografskom razvitku, koji se temelji na prirodnom priraštaju
  - gospodarski razvoj zasnovan na turizmu, poljoprivredi te industriji sa čistim tehnologijama, proizvodnim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) i značajnom udjelu servisnih djelatnosti
  - osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja u skladu sa njihovim realnim potrebama.
2. Ustanovljenje planskih kriterija i mjera koje će potaknuti povezivanje obalnog područja općine sa zaleđem i osiguranje jednakomjernog razvoja cijelog prostora općine. Pri tom nastojati na čuvanju specifičnih značajki i identiteta pojedinih naselja

### Članak 4.

1. Provedba PPUO Zažablje temeljit će se na ovim odredbama, kojima se definira namjena i korištenje prostora, načini uređivanja prostora te zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata plana. Svi uvjeti, kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata plana, sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu PPUO Zažablje, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE

### Članak 5.

1. Prostornim planom uređenja općine Zažablje određene su sljedeće osnovne namjene površina:
  - a) POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
    - Izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskih područja naselja (Badžula, Bijeli Vir, Dobranje, Mislina, Mlinište i Vidonje)
  - b) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA
    1. Izdvojena građevinska područja
      - mješovita namjena –pretežito poslovna M2
    2. Groblja
    3. Infrastrukturni sustavi IS

c) POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	
• Vrijedno obradivo tlo	P2
• Vrijedno obradivo tlo - istražno područje melioracije	PM
• Ostala obradiva tla	P3
d) ŠUMSKE POVRŠINE	
• Šuma gospodarske namjene	Š1
e) OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO – ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	PŠ
f) VODNE POVRŠINE	
• Vodotoci, kanali i jezera	V

### Članak 6.

0. Razmještaj i veličina površina iz članka 7. prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1 : 25000.
1. Granice građevinskih područja naselja prikazana su na kartografskom prikazu br. 4. «Građevinska područja» na katastarskim kartama u mjerilu 1 : 5000.
2. Za navedene zone gospodarske namjene i groblja određena su zasebna građevinska područja koja su prikazana na kartografskim prikazima navedenima u prethodnom stavku.
3. Postojeće i planirane linijske infrastrukturne površine (postojeći i planirani koridori ili trase) određene su aproksimativno u prostoru i prikazani na kartografskim prikazima br. 2. «Infrastrukturni sustav» u mjerilu 1 : 25000. Točne trase odredit će se idejnim rješenjem (projektom) za pojedini zahvat u prostoru.
4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora prikazani na kartografskim prikazima 3.1.1. «Područja posebnih uvjeta korištenja – kulturna baština», 3.1.2. «Područja posebnih uvjeta korištenja – zaštićeni dijelovi prirode», 3.2. «Područja posebnih ograničenja u korištenju», 3.3. «Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite» i 3.4. «Područja primjene planskih mjera zaštite» u mjerilu 1:25000.

### 3. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

#### 3.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

##### Članak 7.

U obuhvatu PPUO Zažablje su sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- A) Prometne građevine
  - Jadransko-jonska auto-cesta (Jadranska auto-cesta)
  - Dužjadranska željeznica
  
- B) Energetske građevine
  - Dalekovod 220 (400) kV DS Plat – Zagvozd (planirano)
  - Magistralni plinovod Gradac (Ploče – Opuzen)
  - Magistralni plinovod Opuzen – Metković – granica sa BiH
  
- C) Vodne građevine
  - Lijevi i desni nasip Neretve, dionica Opuzen - Metković
  - Vodoopskrbni sustav Neretva – Pelješac – Korčula - Lastovo

##### Članak 8.

Građevine od važnosti za županiju su :

- A) Prometne građevine
  - koridor županijske ceste Ž6220
  - koridor magistralnog svjetlovoda kabla u smjeru Vrgorac – Zažablje – Metković (Opuzen)
  - postojeće operativne jedinice i poštanski uredi
  - mjesne (UPS i UPN) telefonske centrale i građevine GSN
  
- B) Elektroenergetske građevine
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV smjer Vrgorac – Opuzen (planirano)
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV u smjeru Ploče - Opuzen
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV TS Ploče – TS Opuzen
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV TS Opuzen – TS Čapljina
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV TS Opuzen – TS Neum
  
- C) Vodno gospodarske građevine
  - melioracijski sustav Donje Neretve
  - vodoopskrbni sustav «Ploče»
  - vodoopskrbni sustav «Doljani» - Metković

D) Građevine na zaštićenom području

- građevine na području obuhvata predloženog Parka prirode Donja Neretva za koje se izdaje građevna dozvola prema posebnom zakonu

### 3.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

#### Članak 9.

1. Građevinsko područje predstavlja one dijelove prostora unutar obuhvata PPUO Zažablje koji su predviđeni za izgradnju i uređenje naselja, a sastoje se od izgrađenih i neizgrađenih dijelova u funkciji daljnjeg razvoja naselja.
2. U smislu ove odredbe izgrađenim dijelom građevinskog područja smatraju se izgrađene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni, a neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neuređenih i neizgrađenih građevnih čestica ukupne površine veće od 5.000 m<sup>2</sup> kao i sve rubne neizgrađene čestice.
2. Na građevinskom području ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom ugrožavale život i rad stanovnika u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša.
3. Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih čestica može se obavljati samo unutar građevinskog područja u skladu s odredbama PPUO Zažablje.
4. Poljoprivredno zemljište unutar građevinskog područja naselja, koje je u PPUO Zažablje predviđeno za drugu namjenu, može se i dalje koristiti na dosadašnji način, sve do privođenja novoj namjeni.

#### Članak 10.

1. Građevinsko područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:
  - nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
  - klizišta,
  - eksploatacijska polja,
  - zemljišta nedovoljne nosivosti,
  - predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
  - zemljište s visokim podzemnim vodama,
  - plavljena zemljišta,
  - šume i šumska zemljišta,
  - intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
  - zaštitna područja i područja pod zaštitom,
  - strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,
  - zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

### Članak 11.

1. Prevladavajuću namjenu ima prostor kojeg koristi više raznih korisnika, a jedna je namjena pretežna.  
U zonama osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz osnovne namjene.
2. Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevinskog područja postoji dvojba o tome koji dio prostora, odnosno čestice pripada izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, smatrati će se dio područja ili prostora udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od glavne zgrade na čestici koja daje karakter izgradnje na čestici.

### Članak 12.

1. U građevnim zonama (pretežno stambenim) predviđena je izgradnja novih građevina te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina namijenjenih za:
  - prostori za stanovanje
  - prostori za rad
  - prostori za javne i prateće sadržaje
  - prostori za gradnju trgovačkih i uslužnih sadržaja
  - prostori za gradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja
  - prostori za gradnju vjerskih građevina
  - infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji
  - manje zelene površine, sportsko-rekreacijske površine i dječja igrališta

### Članak 13.

1. Unutar građevinskog područja naselja moguće je uređenje zelenih površina (park, zelene površine) kao i drugih građevina i površina koje služe za normalno funkcioniranje naselja, a u svrhu uređenja i zaštite okoliša.
2. U sklopu površina iz stavka 1. ovog članka omogućeno je uređenje i izgradnja:
  - kolnih i pješačkih putova;
  - biciklističkih staza;
  - sportsko - rekreacijskih površina i igrališta;
  - manjih građevina prateće namjene.
3. U zoni pejzažnog zelenila mogu se zadržati i rekonstruirati zaštićene stare stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji.

## 4. NAMJENA GRAĐEVINA

### 4.1. STAMBENE GRAĐEVINE NAMIJENJENE ZA INDIVIDUALNO STANOVANJE

#### Članak 14.

0. Pod stambenom građevinom namjenjenom za individualno stanovanje podrazumijeva se stambena koja ima najviše do tri stambene jedinice ili stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja prelazi 50% bruto razvijene površine građevine.
1. Stambena građeva namijenjena za individualno stanovanje ne može biti manja od 45 m<sup>2</sup> brutto razvijene površine.

#### Članak 15.

1. Minimalne veličine građevnih čestica za individualno stanovanje na području općine Zažablje:

način izgradnje	minimalna širina čestice	minimalna dubina čestice	minimalna površina čestice	koef. izgrađenosti građ. čestice
a) za izgradnju na slobodnostojeći način:				
- prizemne	12 m	25 m	300 m <sup>2</sup>	0,4
- katne	12 m	25 m	300 m <sup>2</sup>	0,4
b) za izgradnju dvojnih građevina:				
- prizemne	11 m	23 m	250 m <sup>2</sup>	0,5
- katne	11 m	23 m	250 m <sup>2</sup>	0,5
c) za izgradnju građevina u nizu:				
- prizemne	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	0,6
- katne	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	0,6

- Ukoliko se dio objekta individualnog stanovanja koristi za obavljanje poslovnih djelatnosti maksimalna izgrađenost parcele kod slobodnostojećih objekata iznosi 60%.
- Građevinama koje se izgrađuju na slobodno stojeći način u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica.
- Dvojnim građevinama u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice, odnosno uz susjednu građevinu.
- Građevinama u nizu u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se dvjema svojim stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica i uz susjedne građevine.

- Kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevinskoj čestici manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

#### **Članak 16.**

1. Bruto izgrađenost građevinske čestice za stambene građevine namijenjene za individualno stanovanje može iznositi najviše:

25 % za slobodno-stojeći način izgradnje,  
35% za polu-ugrađeni način izgradnje,  
50% za građevine u nizu.

#### **Članak 17.**

1. Ako je građevinska čestica određena u skladu s propisima koji su vrijedili prije stupanja na snagu ovog PPUO Zažablje, omogućuje se zamjena i rekonstrukcija postojećih građevina i pojedinačne interpolacije i na česticama manjim od spomenutih s time da izgrađenost čestice ne može biti veća od 70%.
2. Kod rekonstrukcije postojećih objekata na česticama manjim od spomenutih ako je postojeća izgrađenost veća, ista se može zadržati.

### **4.2. VIŠESTAMBENE, STAMBENO-POSLOVNE I POSLOVNE GRAĐEVINE**

#### **Članak 18.**

Pod višestambenom građevinom podrazumijeva se stambena građevina koja ima više od četiri stambene jedinice ili stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja prelazi 50% bruto razvijene površine građevine. Izgradnja višestambenih građevina dozvoljena je samo u općinskom središtu –Mliništu.

#### **Članak 19.**

1. Poslovnim građevinama smatraju se građevine:
  - namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji),
  - namijenjene za bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (manji proizvodni pogoni te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.).



2. Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.  
Bučne i potencijalno štetne djelatnosti mogu se locirati isključivo na odgovarajućoj udaljenosti od stambenih građevina propisanoj odredbama posebnih zakona.

#### **Članak 20.**

3. Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i sl., a koje služe za obavljanje glavne građevine na čestici.
4. Gospodarskim građevinama smatraju se:
- bez izvora zagađenja (šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i strojeva, sušare, manji pogoni za preradu maslina i grožđa i sl.),
  - s potencijalnim izvorima zagađenja (staje, svinjci, kokošinjci i sl.).

#### **Članak 21.**

Bruto izgrađenost čestice za izgradnju višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina ne može biti veća od 40%.

Površina građevinske čestice višestambene, stambeno poslovne i poslovne građevine utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, shodno potrebama te građevine i obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu, uz uvjet da ne može biti manja od 500 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 22.**

Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi  $H/2$  (  $H$  je visina građevine do krovnog vijenca) za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine.

Udaljenost građevine od javno prometne površine je najmanje  $H/2$ , a ne može biti manja od 3,0 m.

#### **Članak 23.**

Međusobni razmak građevina mora biti najmanje jednak visini više građevine za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine.

### **4.3. KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

#### **Članak 24.**

Unutar granica obuhvata ovog PPUO Zažablje mogu se postavljati na javnim površinama i privatnim česticama kiosci ili pokretne naprave, kao i druge konstrukcije privremenih obilježja.

Kiosci se na javnim površinama postavljaju u skladu s Planom rasporeda kioska na području općine.

Kiosk se smatra građevina lagane konstrukcije, prenosivog karaktera površine do 12 m<sup>2</sup>.

Pokretnim napravama smatraju se stolovi, stolci, automati za prodaju napitaka, cigarete i sličnog, ugostiteljska kolica, hladnjaci za sladoled, peći za pečenje plodina, pokretne i druge naprave te šatori za obavljanje manifestacija. Iste se postavljaju sukladno odredbama ovog Plana i odgovarajućih drugih odluka.

Gore navedene građevine se postavljaju na način da ne narušavaju izgled prostora te da ne otežavaju korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih objekata.

#### **4.4. GRAĐEVNA ČESTICA**

##### **Članak 25.**

Na jednoj građevinskoj čestici u zoni namijenjenoj pretežito stambenoj gradnji može se graditi samo jedna stambena, poslovna ili stambeno-poslovna građevina individualne gradnje. U stambenoj građevini individualne gradnje mogu se nalaziti najviše tri stana.

Uz osnovnu građevinu iz stavka 1. ovog članka, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi i gospodarske, pomoćne i poslovne građevine, koje s osnovnom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Za obavljanje poslovne djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora, na način da se obavljanje tih djelatnosti odvija u skladu s propisima.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu postavljaju prema ulici, na način da se poštuje zadani građevni pravac, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini tih čestica iza tih građevina.

Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice te tradicionalna organizacija čestice ne dozvoljava način gradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

##### **Članak 26.**

Građevinska čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine najmanje 3,0 m.

Za višestambene, stambeno poslovne i poslovne građevine neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine mora iznositi najmanje 5,0 m.

Iznimno, na strmijim terenima ili u gusto izgrađenim ruralnim cjelinama, može se dozvoliti samo pješački pristup do čestice širine najmanje 1,5 m.

U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja u postupku izdavanja lokacijske ili građevne dozvole.

U slučaju kad se prilaz građevinske čestice na javnu prometnu površinu ostvaruje preko privatnog puta drugog vlasnika, utvrđuje se privremeno služnost prilaza do osnivanja javne prometne površine.

#### **Članak 27.**

Izgrađenost građevinske čestice je površina dobivena vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih dijelova svih građevina izgrađenih na čestici, na česticu.

Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu korištenja).

Građevinska linija je linija na kojoj se mora graditi građevina. Izvan građevinske linije mogu se graditi strehe, balkoni, lođe terase, "erkeri" i slično.

#### **Članak 28.**

Detaljnim planom uređenja centra općinskog središta Mlinište, kao i naselja Bijeli Vir, moguće je odrediti zone u kojima površine građevnih čestica određenih u prethodnom članku mogu biti i manje ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u tim zonama te u pogledu veličine građevne čestice i koeficijenta izgrađenosti čestice.

### **4.5. SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

#### **Članak 29.**

Građevine koje se izgrađuju na slobodno stojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

Udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 4,0 m,

ali ne manja od 0,5 m ili za širinu strehe pod uvjetom da se takav ritam osigura za dio ulice koji čini jedinstvenu cjelinu i da se na njemu ne mogu projektirati niti izvoditi otvori prema susjednoj čestici.

Udaljenost ostalih dijelova građevine koji se smatraju dijelom građevine (balkoni terase i otvorena stubišta) od granica građevne čestice ne može biti manja od 3,0 m.

Otvorima se u smislu stavaka 1. i 3. ovog članka ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm s otklopnim otvaranjem prema unutra (parapet najmanje visine 2,0 m), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

### Članak 30.

Na dijelu građevine koja se gradi na samoj građevnoj međi mora se izvesti puni zid bez staklene opeke.

Kod dvojnih građevina mora se zid između dvije građevine izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, obavezno puni zid i bez staklene opeke.

### Članak 31.

Uz stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, spremište ogrijeva i druge svrhe što služe redovnoj upotrebi stambene građevine i to:

- prislonjene uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici,
- odvojene od stambene građevine na istoj građevnoj čestici,
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala (ako je kosi krov, nagib krova obavezno izvesti prema pripadajućoj parceli građevine).

Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom računa se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

## 5. UDALJENOST GRAĐEVINA OD REGULACIJSKOG PRAVCA

### Članak 32.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca određuje se:

- |  |        |
|--|--------|
| - za stambene građevine  | 3,0 m  |
| - za garaže u sklopu stambene građevine                        | 3,0 m  |
| - za pomoćne građevine na parceli                              | 10,0 m |
| - za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja | 20,0 m |
| - za pčelinjake  | 15,0 m |

Dozvoljena je gradnja građevine na regulacionom pravcu u već formiranim uličnim potezima.

### Članak 33.

Za interpolaciju ili zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskoj liniji, radi izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini parcele od najmanje 3,0 m dovoljna širina prostora za prolaz komunalnih instalacija i slično) može se dozvoliti gradnja građevina i na regulacionoj liniji ili na liniji susjednih novosagrađenih građevina.

Ako građevinska čestica graniči s vodotokom, udaljenost regulacione linije čestice od granice vodnog dobra odredit će se prema vodopravnim uvjetima.

Građevna čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

## 5.1. MEĐUSOBNA UDALJENOST GRAĐEVINA

### Članak 34.

Međusobni razmak građevina mora biti veći od visine više građevine, odnosno ne manji od 4,0 m za prizemne ili 6,0 m za jednokatne građevine.

Međusobni razmak iz stavka 1. ovog članka može biti i manji, ukoliko se radi o već izgrađenim građevinskim česticama.

### Članak 35.

Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se minimalna udaljenost od 8,0 m.

Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama od stambenih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) i ulične ograde ne manja od 12,0 m.

Vodonepropusnu sabirnu jamu, bez mogućnosti ispuštanja sadržaja u okolni prostor, treba locirati na minimalnoj udaljenosti od 3,0 m od susjedne međe.

## 5.2. VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

### Članak 36.

Maksimalna visina više stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina može biti Po+P+1+Pk, ili P+2, odnosno visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 9,0 m.

Ostale zgrade na čestici trebaju biti prizemne.

Moguća je i gradnja građevina viših od propisanih (npr. crkveni tornjevi, silosi, vodotornjevi, vatrogasni tornjevi ili slično), ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja.

Ako objekt ima kosi krov njegov nagib treba iznositi 20-33<sup>0</sup>, a pokrov treba biti kupa kanalice ili mediteran-crijep.

Ako se izvodi istak vijenca krova građevine, onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama. Oba s istakom od 0,2 do 0,25 od ravnine pročelnih zidova građevine. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može se istaknuti do 0,05 m.

Na krovštima stambenih i drugih objekata osim objekata pod zaštitom mogu se uređivati sunčevi kolektori koji mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.

### **Članak 37.**

1. Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa. Kod ravnih krovova prostor potkrovlja podrazumijeva etažu izgrađenosti do 75% tlocrtne površine građevine.
2. Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, mjerenom u ravnini pročelja građevine.
3. Prozori potkrovlja, u pravilu, izvedeni su u kosini krova, kao krovne kućice ili na zabatnom zidu.
4. Potkrovlje ili mansarda uređeno za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, smatraju se etažom kao i etaža veće izgrađenosti od 75% tlocrtne površine građevine.

### **Članak 38.**

Postojeći tavanski prostori mogu se prenamijeniti u stambene ili druge namjene i u slučajevima kada ukupna izgrađena površina prelazi maksimalnu bruto razvijenu površinu građevine, ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

Izvedena ravna krovštita koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autorstvo i stilske karakteristike građevina, a u skladu s odgovarajućim aktom i uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u prethodnom članku .

Rekonstrukcijom dobivenog potkrovlja iz prethodnog stavka ovog članka mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

### **Članak 39.**

Ispod građevine po potrebi se može graditi podrum. Podrumom se smatra dio građevine, koji je najmanje jednom polovicom volumena ukopan u uređeni teren.

### **Članak 40.**

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovštita te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje.

Građevine koje se izgrađuju kao dvojni objekti ili u nizu moraju s susjednom građevinom činiti arhitektonsku cjelinu.

#### **Članak 41.**

Visina vijenca gospodarskih i pomoćnih građevina može iznositi najviše 4,0 m.

Visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše 5,0 m, (a silosi za odlaganje prema potrebama tehnologije istih).

### **5.3. OGRADE I PARTERNO UREĐENJE**

#### **Članak 42.**

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne službe za ceste te mora iznositi najmanje:

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| - kod državne ceste                | 10,0 metara |
| - kod županijske ceste             | 8,0 metara  |
| - kod lokalne i nerazvrstane ceste | 5,0 metara  |

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika-javne prometne površine ne može biti manja od 5,0 m.

U već izgrađenom dijelu naselja, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika javno-prometne površine može biti manja od 5,0 m, ali ne manja od 3,5 m, osim u slučaju ako se zbog lokalnih uvjeta to ne može postići.

Infrastrukturni koridori prometnica određuju se sukladno odredbama Prostornog plana županije.

#### **Članak 43.**

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim česticama. Na građevinskim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe ili na drugi način, ali u dogovoru sa susjedom.

Izgradnja ograda pojedinačnih građevnih čestica treba biti u skladu sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50 m visine u kombinaciji kamena, betona i metala, ograde od punog zelenila te kameni ili žbukani ogradni zidovi max. visine 1,80 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog prefabriciranog betona.

Ograda između građevinskih čestica gradi se prema mjesnom običaju s lijeve ili desne strane, pri čemu njena visina može iznositi najviše 2,0 m.

#### **Članak 44.**

Teren oko građevine, potporne zidove terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja te da se onemogućí otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Prilazne stubbe terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine građevinskog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevinske čestice, najmanje širine 3,0 m.

### **5.4. PRIKLJUČAK NA PROMETNU INFRASTRUKTURU**

#### **Članak 45.**

Građevinska čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine najmanje 3,0 m te u postupku izdavanja odgovarajućeg akta potrebno ishoditi posebne uvjete priključenja od strane organizacije koja tim cestama upravlja.

### **5.5. KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA**

#### **Članak 46.**

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

#### **Članak 47.**

Gdje na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, stambena građevina se obvezatno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u nepropusne septičke jame, a po izgradnji kanalizacijskog sustava u njegov sistem.

Priključivanje građevina na elektroopskrbnu, opskrbu plinom i telekomunikacijsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnih organizacija.



## 5.6. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA

### Članak 48.

Građevine, što se u skladu sa važećim Zakonom o prostornom uređenju i u skladu s Odredbama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

Na izdvojenim građevinskim područjima (izvan građevinskih područja naselja) mogu se smještati samo one gospodarske djelatnosti koje se zbog uvjeta prostorne organizacije i tehnologije proizvodnje ne mogu smjestiti unutar građevinskih područja naselja, odnosno one gospodarske djelatnosti koje nepovoljno utječu na uvjete života u naselju. Obveza je da za smještaj takvih djelatnosti korisnik osigura svu potrebnu prometnu, energetska i komunalnu infrastrukturu.

Izvan građevinskog područja naselja ( na poljoprivrednim površinama ), na području općine Zažablje može se na pojedinačnim lokacijama odobriti izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevinskog područja, kao što su:

- infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne itd.)
- rekreacijske građevine
- građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina
- gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost
- obiteljska gospodarstva u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma (agroturizam)

Izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu I. i II. bonitetne klase može se planirati samo izgradnja:

- stambenih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti
- infrastrukturnih građevina (prometne, energetske, komunalne itd.)
- građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina

Ukoliko se planira izgradnja građevina unutar zaštitnih područja izvorišta, izgradnja je moguća isključivo sukladno Odluci o zaštiti predmetnog izvorišta.

### Članak 49.

Izvan građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine za koje se, u skladu sa zakonom, drugim propisima i odredbama ovih Odredbi, ne određuju posebna građevinska područja, kao:

- a) na poljoprivrednom zemljištu I i II razreda:
- gradnja poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja za 30 i više uvjetnih grla,
  - gradnja građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenika i plastenika,
  - gradnja građevina obiteljskog gospodarstva,
  - gradnja ribnjaka,
  - gradnja građevina infrastrukture,
  - gradnja građevina za istraživanje i iskorištavanje energetska mineralnih sirovina.

- b) na poljoprivrednom zemljištu ostalih razreda:
- svi zahvati kao pod a)
  - gradnja građevina za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
  - prilikom izgradnje nove javne ceste gradnja svih pratećih sadržaja javne ceste koji su predviđeni projektom ceste,
  - gradnja benzinskih postaja, odmorišta i parkirališta te postavljanje reklamnih panoa uz postojeće javne ceste,
  - gradnja manjih vjerskih građevina (križevi, poklonci, kapelice i slično) i spomen-obilježja,
  - gradnja infrastrukturnih građevina od interesa za obranu.
- c) u šumama i na šumskom zemljištu:
- gradnja građevina infrastrukture koja je predviđena u grafičkim dijelovima plana i šumskih prometnica potrebnih za gospodarenje šumom,
  - građevine u funkciji gospodarenja i korištenja šuma,
  - gradnja infrastrukturnih građevina od interesa za obranu.
- d) u evidentiranim i zaštićenim dijelovima prirode:
- gradnja građevina koje budu predviđene planom područja posebnih obilježja,
  - gradnja građevina infrastrukture koja je predviđena u grafičkim dijelovima ovog plana
- e) na vodama i unutar vodnog dobra ukoliko nije u suprotnosti s podtočkama c) ili d):
- gradnja vodnih građevina
  - gradnja građevina infrastrukture
  - gradnja ribnjaka (akvakultura)
  - gradnja građevina za rekreaciju i to samo temeljem plana užeg područja

## 5.7. GRAĐEVINE U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI

### 5.7.1. FARME

#### Članak 50.

Stambeno-gospodarski sklopovi (u daljnjem tekstu: farme) predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koje se mogu graditi na čestici najmanje površine od 3.000 m<sup>2</sup> s osiguranim pristupom na javnu prometnu površinu.

#### Članak 51.

Na farmi se mogu graditi:

- stambene građevine za potrebe vlasnika i zaposlenih,
- gospodarske građevine za potrebe biljne proizvodnje,
- gospodarske građevine za potrebe stočarske proizvodnje,
- građevine za proizvodnju i skladištenje vina,
- građevine za potrebe seoskog turizma,
- industrijske građevine za potrebe prerade poljoprivrednih proizvoda proizvedenih na farmi.

### **Članak 52.**

Površina i raspored građevina na farmi utvrđuju se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti.

Za izgradnju pojedinih vrsta građevina na farmi primjenjuju se odredbe za visinu izgradnje, udaljenost od javne prometne površine, susjedne čestice i građevine, propisane za izgradnju u sklopu građevinskog područja.

Najveća izgrađenost čestice može biti 30%.

### **Članak 53.**

Lokacijska dozvola za izgradnju farme utvrdit će se temeljem idejnog rješenja koje će sadržavati osobito:

- veličinu čestice i površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenog za korištenje,
- vrste poljoprivredne proizvodnje koje će se na njemu organizirati,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,
- razmještaj planiranih građevina i ostalih sadržaj na farmi,
- pristup na javnu prometnu površinu,
- mogućnosti opremanja komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način odvodnje, odlaganje otpada i dr.),
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere zaštite.

Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju farme, ne može se parcelirati na manje dijelove.

## **5.7.2. TOVILIŠTA**

### **Članak 54.**

Površina građevinske čestice za izgradnju gospodarskih građevina za uzgoj životinja (tovilišta) ne može biti manja od 2.000 m<sup>2</sup>, a najveća izgrađenost čestice 40%.

Visina je prizemlje, s time da visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 7,5 m.

Gospodarske građevine za uzgoj životinja mogu se graditi samo izvan građevinskog područja.

Najmanja udaljenost gospodarske građevine za uzgoj životinja je 500 m od građevinskog područja, najmanje 50 m od javnog puta i od javnog vodovoda, najmanje 100 m od magistralne ceste i najmanje 2000 m od obale mora.

Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju gospodarske građevine za uzgoj životinja, ne može se parcelirati na manje dijelove.

### **Članak 55.**

Za gospodarske građevine za uzgoj životinja kapaciteta preko 500 uvjetnih grla obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš.

### **5.7.3. SPREMIŠTA, POLJODJELSKA KUĆICA**

#### **Članak 56.**

Na poljoprivrednom zemljištu, vinogradima i voćnjacima od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> može se graditi spremište za alat, oruđe i strojeve do 15 m<sup>2</sup>.

Na poljoprivrednom zemljištu većem od 2000 m<sup>2</sup> može se graditi poljodjelska kućica najveće bruto razvijene površine od 25 m<sup>2</sup>, visine prizemlje s mogućnošću gradnje podruma, s time da visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 3,0 m.

Gospodarske građevine iz prvog stavka ne priključuju se na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

### **4.1.1. RIBARSKE I VINOGRADARSKÉ KUĆE ZA IZLETNIČKI TURIZAM I UGOSTITELJSTVO**

#### **Članak 57.**

Ribarske kućice mogu podizati isključivo fizičke ili pravne osobe koje imaju odobrenje za koncesiju za marikulturu na mjestima koja nisu u predjelu zaštićenog krajobraza. Ribarska kućica može imati površinu do 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i smije isključivo biti prizemna, bez podruma i potkrovlja, visine vijenca do 3,0 m.

#### **Članak 58.**

Proizvođač vrhunskog vina, uz postojanje registriranog poduzeća za poslovanje, može izgraditi gospodarsku građevinu (kušaonicu vina) za promidžbu svojih proizvoda s vinskim podrumom.

Građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi na česticama vinograda čija je površina najmanje 3000 m<sup>2</sup>. U tom slučaju je najveća bruto razvijene površine građevine 50 m<sup>2</sup>. Na svakih novih 2000 m<sup>2</sup> vinograda bruto razvijene površine građevine može se povećati za 20 m<sup>2</sup>, s time da konačna bruto razvijene površine građevine ne može biti veća od 150 m<sup>2</sup>.

Visina prizemlje s mogućnošću gradnje podruma, s time da visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 3,0 m.

Oblikovanje građevina mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom.

### 5.7.5. PLASTENICI

#### Članak 59.

Na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi staklenici i plastenici za uzgoj cvijeća, voća i povrća.

### 5.8. ŠPORTSKE, REKREACIJSKE I ZDRAVSTVENE GRAĐEVINE

#### Članak 60.

Izgradnja športskih, rekreacijskih i zdravstvenih građevina, koje se u skladu s ovim planom mogu graditi izvan građevinskog područja, može se vršiti samo na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za izdavanje odgovarajućeg akta, odnosno na temelju detaljnog plana uređenja za kompleksnu izgradnju.

Dokumentima prostornog uređenja iz stavka 1. ovog članka treba odrediti osnovne programske parametre, detaljni plan namjene prostora, prometnu mrežu te način opskrbe komunalnom infrastrukturom.

Građevine iz prethodnog stavka mogu imati maksimalnu tlocrtnu površinu 200 m<sup>2</sup> te maksimalnu visinu P+1, odnosno visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi maksimalno 7,0 m. Udaljenost građevine od susjedne čestice minimalno iznosi visini građevine.

Minimalna veličina čestice za izgradnju športskih, rekreacijskih i zdravstvenih građevina izvan građevinskog područja je 2.000 m<sup>2</sup>.

Građevine iz prethodnog stavka ovog članka u pravilu se ne smiju graditi na oranicama, voćnjacima i vinogradima I i II katastarske klase.

Seoski turizam može se planirati i ostvarivati u sklopu seoskih naselja, obiteljskih gospodarstava ili izdvojenih farmi kao komplementarna i dopunska djelatnost poljoprivrede.

### 5.9. GRAĐEVINE ZA ISTRAŽIVANJE I ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

#### Članak 61.

Eksploatacijska polja ne mogu se odobravati u zaštićenim dijelovima prirode, na prostoru šuma i poljoprivrednog zemljišta, infrastrukturnih koridora te unutar građevinskog područja naselja.

### Članak 62.

Uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za iskorištavanje mineralnih sirovina rudarska organizacija je dužna dostaviti programsko idejno rješenje usaglašeno s dokumentima prostornog uređenja, koje će sadržavati osobito:

- položaj, oblik i veličinu eksploatacijskog područja,
- površinu za smještaj građevina i postrojenja na čestici,
- građevine mogu imati maksimalnu tlocrtnu površinu 200 m<sup>2</sup>,
- mjesto i način priključivanja čestice na javni put i komunalne građevine,
- namjenu građevina,
- maksimalnu visinu građevina od P+1, odnosno visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi maksimalno 7,0 m,
- vrst krova i ograda,
- udaljenost građevina od susjedne čestice minimalno iznosi visini građevine,
- mjere zaštite okoline i oblikovanja okoliša,
- mjere sanacije područja po prestanku korištenja.

## 5. 10. INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

### Članak 63.

Infrastrukturne građevine (prometne, energetske i komunalne, koje su u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, su:

#### **prometne građevine**

- cestovne prometnice svih kategorija i nivoa opremljenosti (državne, županijske i lokalne), uključujući sve prateće građevine i uređaje (mostovi, nadvožnjaci, podvožnjaci, propusti, benzinske postaje i druge građevine u funkciji cestovnog prometa)
- željezničke pruge svih kategorija, uključujući prateće građevine i pružna postrojenja (mostovi, nadvožnjaci, propusti, ranžirni kolosjeci i druge građevine u funkciji željezničkog prometa)
- telekomunikacijski sustavi i ostali sustavi veza (TV, radio i drugi)

#### **energetske građevine**

- elektroenergetske građevine (građevine za proizvodnju i transport energije)
- građevine za proizvodnju i transport nafte i plina s pripadajućim građevinama, odnosno uređajima i postrojenjima
- građevine eksploatacije mineralnih sirovina

#### **vodne građevine**

- građevine za obranu od poplava (nasipi, kanali i akumulacije)
- regulacijske građevine (regulacije vodotoka, prokopi, izmjene profila, vodne stepenice)
- građevine za melioracijsku odvodnju
- građevine za korištenje voda (vodoopskrbni sustavi i vodozahvati)
- građevine za zaštitu voda (sustavi odvodnje otpadnih voda)

Pri određivanju površina infrastrukturnih koridora potrebno je uvažavati:

- vrednovanje prostora građenja
- uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
- mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti
- mjere zaštite kulturno-povijesnog nasljeđa
- mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

#### **Članak 64.**

Izvan zemljišnog pojasa javne ceste, a van građevinskog područja ne dozvoljava se izgradnja građevina za potrebe pružanja usluga vozačima i putnicima osim osnovne građevine benzinske postaje uz kategorizirane prometnice.

#### **Članak 65.**

Moguća je izgradnja kompleksa pratećih prometnih građevina na osnovi odluke Općinskog vijeća, a nikako na osobito vrijednom i vrijednom poljoprivrednom tlu i šumskom području.

Građevinama iz stavka 1. ovog članka smatraju se uz benzinsku postaju, uslužne (auto - dijelovi, marketi), ugostiteljske (restorani, caffè barovi), servisne (servis i pranje vozila) građevine te parkirališta za osobna i teretna vozila (kamionski terminal).

#### **Članak 66.**

Površina građevne čestice predviđene za izgradnju građevnog kompleksa iz članka 66. iznosi 1,5 ha, a ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,2.

#### **Članak 67.**

Prateće prometne građevine obvezatno se priključuju na sustav komunalne infrastrukturne mreže (vodoopskrba, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda telekomunikacije, opskrba plinom, elektroopskrba).

Priključivanje građevina na sustav komunalne infrastrukture obavlja se na način propisan od nadležnih službi.

## 6.UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 6.1. PROIZVODNA I POSLOVNA NAMJENA

#### Članak 68.

Prostornim planom uređenja osigurani su uvjeti za smještaj gospodarskih sadržaja:

- u građevnom području naselja
- izvan građevnog područja naselja.

Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka 1. ovog članka uz uvjet da racionalno koriste prostor te da nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

#### Članak 69.

Pod gospodarskom (poslovno-radnom zonom) podrazumijevaju se zona u kojima je moguća gradnje poslovnih građevina i proizvodnih pogona čiste industrije, servisne i zanatske djelatnosti, skladišta i servisi te ostale djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

U sklopu gospodarske (poslovno-radne zone) gradnja treba biti tako koncipirana da:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi do 60%
- najmanje 20% ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno

Građevinske čestice u gospodarskoj zoni (poslovno-radnoj zoni) moraju biti odijeljene zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom od građevinskih čestica stambenih i javnih građevina u zonama mješovite gradnje. Vegetacijski pojas oko gospodarskih građevina treba planirati u obliku amorfnih parkovno - pejzažnih formi.

#### Članak 70.

Poslovne građevine sa sadržajima neophodnim za svakodnevni život (obrada, dorada, servisi, opskrba, skladišta i slično) mogu se graditi i unutar građevinskih područja za gradnju i razvoj naselja u skladu s lokalnim uvjetima, ukoliko karakter naselja tehnološko rješenje, veličina građevinske čestice i njen položaj to omogućavaju.

Uz to trebaju biti zadovoljeni ovi uvjeti:

- djelatnost koja se u njima obavlja, način organizacije rada i tehnološko rješenje te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim građevinskim česticama i naselju
- najmanje 20% građevinske čestice mora se urediti kao parkovno-pejzažno ili zaštitno kao vegetacijski pojas u skladu s uvjetima zaštite okoliša
- oblik i veličina građevinske čestice treba biti određen prema člancima 22., 23. i 24. ove Odluke



### Članak 71.

U okviru prostornog razmještaja gospodarskih sadržaja, Prostorni plan utvrđuje osnovna usmjerenja za:

- smještaj industrije, malog gospodarstva, poduzetništva i obrtništva,
- poljoprivredu,
- šumarstvo,
- turizam.

### Članak 72.

Za razvoj manjih industrijskih pogona i obrta predviđeno je istražiti mogućnost uspostavljanja poslovne radne zone u naselju Mlinište na površini od cca 5 ha.

### Članak 73.

U zonama gospodarskih djelatnosti i to pretežno proizvodne i pretežno poslovne namjene izgradnja se izvodi na temelju detaljnog plana uređenja.

U slučaju kad se u zonama gospodarskih djelatnosti predviđa izgradnja novih ili rekonstrukcija postojećih građevina, u kojima je u tijeku tehnološkog procesa moguća emisija štetnih plinova, ispuštanje agresivnih tekućina ili postoji bilo koja opasnost po okolinu, potrebno je izraditi procjenu utjecaja na okoliš .

Parkiranje vozila se mora u pravilu rješavati na građevnoj čestici, a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m.

Iznimno se može izdati lokacijska dozvola za česticu koja je komunalno opremljena i ima izgrađenu javno prometnu površinu.

### Članak 74.

Planirana zona industrije, malog gospodarstva, obrtništva i poduzetništva trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, i temeljiti na realnom programu i analizi isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta.

## 6.2. EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA

### Članak 75.

Eksploatacija mineralnih sirovina na području općine Zažablje odnosi se na eksploataciju tehničkog i arhitektonskog građevnog kamena.

Eksploatacija mineralnih sirovina vezana je na iskorištavanje prirodnih resursa i te se djelatnosti smještavaju uz ležišta sirovina.

Na području općine Zažablje moguće je istražiti mogućnost lokacije eksploatacijskih polja i to:

- a) izvan zaštićenih dijelova prirode
- b) izvan obalnog područja (područje utvrđeno Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije)
- c) izvan prostora vrijednih šuma
- d) izvan vrijednih poljoprivrednih zemljišta
- e) izvan infrastrukturnih koridora te
- f) izvan građevnog područja.

Za otvaranje novih zona eksploatacije potrebno je provesti postupak procjene utjecaja na okoliš i to za:

- a) zone eksploatacije tehničkog građevnog kamena kapaciteta većeg od 10 000 m<sup>3</sup>/godišnje i
- b) arhitektonskog građevnog kamena kapaciteta većeg od 1000 m<sup>3</sup>/godišnje.

Svako eksploatacijsko polje mora imati definirane postupke sanacije polja po njegovom zatvaranju. U ovisnosti o osobinama eksploatacijskog polja teži se otvaranju eksploatacijskih polja u podzemlju.

Za postojeći kamenolom u Bijelom viru moguća je eksploatacija mineralnih sirovina pod uvjetom da bude sukladna zakonu.

### **6.3. POLJOPRIVREDA**

#### **Članak 76.**

Razvoj poljoprivrede treba temeljiti na tržišnim načelima i obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, uključujući i farmerski tip gospodarstva.

Prvenstveno je potrebno zaustaviti svako daljnje usitnjavanje zemljišnog posjeda i stimulirati povećavanje, a poželjno je pristupiti novom utvrđivanju vrijednosti - boniteta tla i djelotvornijoj zaštiti kvalitetnog, plodnog zemljišta.

U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba promovirati razvitak integrirane i ekološke poljoprivrede.

Ekološka poljoprivreda (organska, biološka) je poljoprivredna proizvodnja bez primjene mineralnih gnojiva, pesticida i drugih agrokemikalija. Integrirana poljoprivreda je kontrolirana poljoprivredna proizvodnja.

## 6.4. AKVAKULTURA

### Članak 77.

Temeljna značajka delte Neretve na kojoj se može zasnivati akvakuturni razvoj je postojanje velikog broja umjetno nastalih vodenih tijela (jaruga i kanala), koji su nastali prekopavanjem i melioriranjem niskih neretvanskih močvara, a uglavnom su rezultat neplanskog pristupa i nezakonite privatne inicijative, često i u zaštićenim područjima. Svi ovi kanali se danas ne koriste za potrebe uzgoja, a vrlo lako se mogu pregraditi i staviti u funkciju akvakuturne proizvodnje.

Za potrebe istraživanja mogućnosti uzgoja ribe na području općine Zažablje izradit će se Studija kojom će se definirati moguće lokacije za izgradnju centra za reciklažni uzgoj ribe, kao i vrste te granični kapaciteti uzgajališta.

### Članak 78.

Pri odabiru pojedinih lokacija za smještaj pojedinačnih farmi potrebna su dodatna, specifična istraživanja, uz istovremene razgovore s lokalnim ribarima i uzgajivačima glede njihovog iskustva i saznanja, poglavito o ekstremnim situacijama.

Lokacije moraju zadovoljiti sljedeće kriterije:

- izbjeci inkompatibilnost s namjenom i korištenjem površina
- minimalna udaljenost do zona izgradnje na kopnu 1000 m.

U interesu zaštite okoliša od negativnog utjecaja akvakulture uslijed samozagađenja i vjerojatnosti prenošenja bolesti potrebno je poštovati standarde minimalnog razmaka između pojedinih farmi prema posebnom zakonu.

## 6.5. ŠUMARSTVO

### Članak 79.

Razvoj šumarstva kao gospodarske djelatnosti potrebno je temeljiti na načelu održivog gospodarenja.

Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području općine podrazumijeva, uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala suma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i općekorisne funkcije šuma.

Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.

## 6.6. TURIZAM

### Članak 80.

Prvenstveno postoji mogućnost razvoja lovnog turizma, seoskog i ugostiteljskog turizma sa popratnim sportsko-rekreacijskim sadržajima te izletničkog i kulturno-edukativnog turizma (izletnički turizam kroz močvaru u tradicionalnim neretvanskim lađama na rijeci Mislini).

### Članak 81.

Lovni turizam zauzima posebno mjesto u turističkoj ponudi i veliki je potencijal razvoja turizma.

Lovište ne obuhvaća:

- neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište te površine do 300 m od naselja
- javne prometnice i druge javne površine, podrazumijevajući i zaštitni pojas
- određene dijelove prirode koji su proglašeni posebno zaštićenim objektima prirode
- privredni ribnjaci s obalnim zemljištem koje služi za korištenje ribnjaka
- rasadnike, voćne i nasade vinove loze namijenjene intenzivnoj proizvodnji u površini do 100 ha, ako su ograđeni ogradom koja sprečava prirodnu migraciju sve dlakave divljači
- druge površine na kojima je aktom o proglašenju njihove namjene zabranjen lov.

### Članak 82.

Seoski turizam u tradicionalnim domaćinstvima, karakterističnim za ovo područje, s prepoznatljivom eko-gastronomskom ponudom, prikazu i uključivanju posjetitelja u svakodnevnicu života na imanju, s mogućnošću noćenja, uz razvoj osobito lovnog, ribolovnog i izletničkog turizma, ima kvalitetne predispozicije za osmišljenu marketinšku prezentaciju tržištu, na osnovu koje je moguće očekivati budući dinamičniji razvoj ovog vida ponude.

Za seoski turizam posebno su iskoristive lokacije na prostoru oko jezera Kutli.

Zapuštena sela za koja postoji mogućnost revitalizacije su sljedeća: Vidonje, Dobranje.

### Članak 83.

Sportsko-rekreacijski turizam.

Popularizacijom maratona lađama na rijeci Neretvi područje općine je prepoznato je u cijeloj Europi kao izuzetno zanimljiva lokacija za veslačke sportove. Očekuje se porast broja gostiju vezanih uz ovaj vid turizma, pa je potrebno predvidjeti smještajne kapacitete.

### Članak 84.

Turistička izgradnja unutar naselja:

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu može se planirati pojedinačna građevina za smještaj gostiju (hotel, pansion, prenoćište i sl.) maksimalnog kapaciteta do 80 postelja.

Proračunski broj postelja za navedene građevine iznosi 2 kreveta po smještajnoj jedinici.

Razmještaj, kategorija, kapacitet, veličina i ostali pokazatelji ugostiteljsko-turističkih područja primijeniti će se u skladu s kvalitativnim značajkama prostora prema sljedećim smjernicama:

- prilagoditi nužno ponudu na turističkom tržištu globalnoj strategiji razvoja Županije,
- ulagati prilikom investiranja u turizam u prilagodbu po namjeni postojećih ruralnih naselja poštujući načela zaštite kulturnih dobara i tradicionalne gradnje (Vidonje, Dobranje),
- poticati razvoj turističkih kapaciteta kod privatnih iznajmljivača soba,
- dati prednost poboljšanju unutarnje i vanjske infrastrukture i zaštiti okoliša.

### Članak 85.

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja mogu se graditi građevine vrste hotel u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli Ministarstva turizma.

- maksimalna gustoća korištenja površine može biti do 120 kreveta / ha,
- maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0,3
- maksimalni dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi 0,8
- najviša dopuštena katnost iznosi P+2, a najviša dopuštena visina građevine iznosi 9 mjereno od najniže kote konačno zaravnatog teren uz građevinu do vijenca
- najmanje 40% svake građevinske čestice uredi kao parkovno i prirodno zelenilo,
- unutar čestice mogu se realizirati i drugi kompatibilni prateći sadržaji javne namjene (poslovni prostor, kultura, usluge, servisi, zabava, sport-rekreacija i dr.) uz osnovnu turističku namjenu;
- povezivanje prostora zone ugostiteljsko-turističke namjene na javnu prometnu mrežu ostvaruje se direktno ili spojnim putem minimalne širine 6,0 metara;
- u sklopu čestice ili zone ugostiteljsko-turističke namjene treba realizirati najmanje 1 parkirališno mjesto po smještajnoj jedinici.

### Članak 86.

Uređenje i izgradnju odgovarajućih sadržaja potrebno je planirati i provoditi tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja.

## 6.7. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### Članak 87.

Prostornim planom osigurani su prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih i školskih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova, građevina kulture i sporta, vjerskih građevina te ostalih građevina javnog interesa.

### Članak 88.

Za izgradnju građevina iz prethodnog članka koriste se sljedeći orijentacijski normativi:

---

- za primarnu zdravstvenu zaštitu	0,10 m <sup>2</sup> po stanovniku
- za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija	0,20 m <sup>2</sup> po stanovniku
- za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.)	0,10 m <sup>2</sup> po stanovniku
- za odgoj i obrazovanje	prema posebnim propisima

---

### Članak 89.

Površina građevinske čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se temeljem lokacijske dozvole za svaku pojedinačnu građevinu prema potrebama te građevine i obuhvaća zemljište pod građevinom i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine.

### Članak 90.

Bruto izgrađenost čestica za društvene djelatnosti može biti najviše 60% za slobodno stojeće i poluugrađene građevine, a 80% za ugrađene građevine.

Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obavezno je osigurati vrtno-parkovne površine i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost čestice za dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu može biti najviše 40%.

Visina građevina društvenih djelatnosti ne može biti viša od P+2, odnosno visina vijenca može iznositi maksimalno 9,0 m mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine.

### Članak 91.

Udaljenost građevina društvenih djelatnosti mora iznositi najmanje 3,0 m od granice susjedne čestice.

U slučaju kad se susjedna građevina planira izgraditi pored postojeće građevine za odgoj i obrazovanje, tad njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje tri visine planirane građevine.

Za građevine društvenih djelatnosti širina neposrednog pristupa na javnu prometnu površinu mora iznositi najmanje 5,0 m.

## 7.

### UVJETI ZA UTVRĐIVANJE KORIDORA / TRASA I POVRŠINA ZA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE SUSTAVE

#### Članak 92.

Ovim prostornim planom je predviđeno opremanje područja općine Zažablje sljedećom prometnom i komunalnom infrastrukturom:

- prometnim površinama (ceste, pješački putovi, biciklističke staze, itd.),
- mrežom telekomunikacija,
- elektroopskrbnom mrežom
- plinoopskrbnom mrežom,
- vodoopskrbnom mrežom i
- mrežom odvodnje

Detaljno određivanje trasa prometnica, komunalne i energetske infrastrukture koje su određene ovim Prostornim planom, utvrđuje se idejnim rješenjem za izdavanje odgovarajućeg akta, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

#### 7.1. PROMETNI SUSTAV

#### Članak 93.

Područjem općine Zažablje prolazi mreža (kategoriziranih) javnih cesta čiji su koridori definirani kartografskim prikazom broj 1. «Korištenje i namjena površina» i broj 2.1. «Prometna infrastruktura», a njihova točna širina posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

#### Članak 94.

Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishoda lokacijske dozvole (ili donošenja detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishoda lokacijske dozvole i zasnivanja građevinske čestice ceste, odredit će se zaštitni pojasevi ceste prema posebnom propisu, a prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj namjeni.

### **Članak 95.**

U planskom koridoru javne ceste mogu se graditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima, a predviđene projektom ceste (cestarske kućice, skladišta opreme za održavanje, benzinske postaje, servisi, parkirališta, odmorišta i sl.).

### **Članak 96.**

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevnih parcela ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

### **Članak 97.**

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz kojega se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine te na koji te građevine imaju izravan pristup.

Ulice u naselju s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste (javna cesta).

Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju širinu 5,5 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku).

Jedna vozna traka može se izgrađivati samo iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100,0 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,0 m na preglednom dijelu ili 50,0 m na nepreglednom.

Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

### **Članak 98.**

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine, biciklističke staze i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima.

Izuzetno uz kolnik slijepe ulice može se osigurati izgradnja nogostupa samo uz jednu stranu.

Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda te podizanje nasada koji sprječavaju proširivanje preuskih ulica, uklanjanje oštih zavoja te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.



### Članak 99.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

### Članak 100.

Pojedine ulice ovim planom se predviđaju za javni prijevoz. Na odgovarajućim mjestima potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike.

### Članak 101.

Uz sve prometnice u naseljima potrebno je predvidjeti gradnju i uređivanje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,0 m za jedan smjer, odnosno 1,6 m za dvosmjerni promet.

Gradnju i uređivanje biciklističkih traka moguće je izvesti odvojeno od kolnika u drugoj razini, kao fizički odvojeni dio od kolnika i prometnim znakom odvojeni dio kolnika.

### Članak 102.

Predviđa se uz mjesne ulice uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od 0,6 m.

### Članak 103.

Idejnim rješenjem za izdavanje odgovarajućeg akta za gradnju građevina javne, proizvodno-servisne ili sportsko-rekreacijske namjene potrebno je utvrditi način osiguranja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

Dimenzioniranje broja parkirališno-garažnih mjesta za građevine iz prethodnog članka odredit će se na temelju sljedeće tablice:

Namjena građevine	Broj mjesta na:	Potreban broj mjesta
1. Stambene građevine	1 stan	1 PGM
2. Industrija i skladišta	1000 BRP-a	6 PGM
3. Uredski prostori	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	20 PGM
4. Trgovina	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40 PGM
5. Banka, pošta, usluge	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40 PGM
6. Ugostiteljstvo	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40 PGM
7. Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,15 PGM
8. Sportske građevine	1 gledatelj	0,20 PGM

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta je potrebno predvidjeti na čestici ili u sklopu zelenog pojasa ispred čestice uz suglasnost pravne osobe koja upravlja cestom.

## 7.2. SUSTAV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### Članak 104.

Ovim Prostornim planom predviđeno je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza, grafički prilog br. 2.2.

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Za izgradnju građevina potrebnih za antenske uređaje mobilne telefonije (tornjevi) predvidjeti zasebnu građevnu česticu ukoliko se ne postavljaju na već izgrađenu građevinu ili na već formiranu građevnu česticu. Treba ih tako pozicionirati da ne remete sklad urbane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza uz suglasnost konzervatora.

U postavljanju telekomunikacijskih vodova minimalne udaljenosti iznose:

- 5,0 m od ruba cestovnog pojasa županijskih i lokalnih cesta i temelja zgrada izvan naselja
- 2,0 m od stupa zračnih TT mreža
- 2,0 m od vodovodnih cijevi promjera preko 200 mm
- 1,0 m od cijevi gradske kanalizacije, slivnika, vodovodnih cijevi promjera do 200 mm, plinovoda s tlakom do 3 bara
- 10,0 m od plinovoda s tlakom od 3 do 10 bara te od instalacija i rezervoara s zapaljivim ili eksplozivnim gorivom
- 30,0 m od plinovoda s tlakom preko 10 bara izvan naselja

### Članak 105.

Općinska plinska mreža se treba polagati u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica, grafički prilog br. 2.3.

### Članak 106.

Za planiranu mrežu elektroopskrbe na temelju analize dosadašnjeg razvoja može se pretpostaviti rast vršnog opterećenja. Daljnje širenje 10(20) kV mreže odvijat će se sukladno potrebama i mogućnostima HEP-a da osigura potrebna sredstva za poboljšanje kvalitete mreže. Nova 20 kV mreža gradit će se u principu zračno Al/Če vodičima, osim u naseljenim mjestima gdje će se izvoditi kabelski na dijelu gdje bi uzrokovala smetnju širenju naselja, grafički prilog br. 2.3.

Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini osigurati zaštitne koridore i to:

- |                          |       |
|--------------------------|-------|
| - 220(400) (35+35 m)     | 70 m  |
| - 110 kV ZDV (25+25 m)   | 50 m  |
| - 10/20 kV ZDV (15+15 m) | 30 m. |

### **Članak 107.**

Trafostanice i telefonske centrale kada se ne grade u sklopu druge građevine potrebno je kao i plinske redukcijske stanice uklopiti u izgrađenu strukturu naselja na zasebnoj građevnoj čestici, ali tako da ne smanjuju preglednost raskrižja i ne remete sklad javnih zelenih površina.

### **Članak 108.**

Predviđeno proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije i sigurnije vodoopskrbe cijelog područja temeljeno na dosadašnjoj koncepciji vodoopskrbe je zadovoljavajuće i to u svim područjima i za dijelove naselja koji do sada nisu obuhvaćeni vodoopskrbom. Za poslovnu servisnu zonu u naselju Mlinište potrebno je osigurati dodatne količine vode, s obzirom na ograničeni kapacitet postojećeg vodoopskrbnog sustava.

Najmanji profili hidrantske mreže, potrebna oprema, način izvedbe protupožarne zaštite propisan je posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

### **Članak 109.**

Zaštita voda i mora od onečišćenja otpadnim vodama osigurat će se izgradnjom zajedničkih kanalizacijskih sustava naselja, turističkih objekata, raznih servisa i industrijskih pogona s uređajem za pročišćavanje i ispuštom u prijamnik.

Stupanj pročišćavanja (prethodno čišćenja I, II, III stupanj) otpadnih voda koje se ispuštaju u vodotoke utvrdit će se u odnosu na veličinu uređaja (ES) i kategoriju vode prijamnika (osjetljivost područja). U prvoj etapi uređaji za pročišćavanje bi se realizirali s preliminarnim (mehaničkim) stupnjem čišćenja. U drugoj etapi bi se na uređaje dogradio biološki i/ili fizikalno-kemijski stupanj pročišćavanja.

Otpadne vode industrijskih pogona i servisa moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročititi na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

Privremena rješenja odvodnje otpadnih voda manjih naselja vide se u promatranom razdoblju na dobro izvedenim septičkim jamama i njihovom urednom održavanju. Oborinska odvodnja manjih naselja predviđa se otvorenim kanalima i cestovnim jarcima do recipijenta. Po izgradnji kanalizacijskog sustava pojedinog naselja potrebno je izvesti priključak svake građevine na javnu kanalizaciju, a zatečene septičke jame isključiti iz kanalizacijskog sustava.

### **Članak 110.**

Svi industrijski pogoni, pogoni male privrede kao i gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) trebaju imati svoje predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

## 8. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA

### 8.1. KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI I PRIRODNA BAŠTINA

#### Članak 111.

Na području općine Zažablje temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode nema zaštićenih dijelova prirode.

Na području općine Zažablje, kulturni krajolik doline Neretve, u PPDNŽ određen je kao osobito vrijedni predio - kulturni krajobraz.

Na području općine Zažablje predlaže se temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode zaštititi dijelove prirode kao: Park prirode Donja Neretva.

#### Članak 112.

Ekološki vrijedna područja treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN, 7/06).

Na području općine Zažablje zaštita prirodne baštine provodit će:

- određivanjem dijelova žive i nežive prirode koji imaju osobitu zaštitu Republike Hrvatske, osiguravanjem racionalnog korištenja prirode i njenih dobara,
- sprječavanjem štetnih zahvata i osiguravanja što povoljnijih uvjeta održanja i slobodnog razvoja prirode,
- donošenjem dugoročnih i kratkoročnih planova,
- provedbom prostornih planova, odnosno mjerama zaštite zaštićenih dijelova prirode.

Jezero Kut, kao i tršćaci, rogozici tj močvarno područje koje ga okružuje predstavlja područje od međunarodnog značaja odnosno dio je Ramsarskog područja donjeg toka i ušća Neretve. Stoga ga treba očuvati u izvornom obliku.

Ne smije se dopustiti gradnja i isušivanje područja različitim vodno-gospodarskim zahvatima.

#### Članak 113.

Šumske površine i zaštitne šume utvrđene PPUO štite se od sječe i krčenja, a u cilju održavanja i unapređivanja njihove biološke raznolikosti, sposobnosti reprodukcije te njihove zaštitne funkcije.

Dozvoljava se provođenje mjera zaštite šuma od štetočina i mjera za zaštitu od požara.

Predviđa se pošumljavanje ogoljelih i opožarenih površina i slivnih područja bujica.

#### **Članak 114.**

Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno PPUO mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu, osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s odredbama ovog PPUO.

#### **Članak 115.**

Za ugrožena i rijetka staništa na području općine Zažablje treba provoditi sljedeće mjere očuvanja:

- submediteranskim i epimediteranskim suhim travnjacima potrebno je racionalno gospodariti putem ispaše i režimom košnje uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva te poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva,
- onemogućiti pretvaranje područja vlažnih staništa u poljoprivredno zemljište što podrazumijeva u najvećoj mjeri sprečavanje daljnjih melioracija
- spriječiti širenje građevinskih područja u neposrednoj blizini vlažnih staništa,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišne tipove karakteristične za to područje te zaštićene i strogo zaštićene svojte i ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme na njihova staništa.

### **8.2. KULTURNA BAŠTINA**

#### **Članak 116.**

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz odredbi posebnih zakona i podzakonskih akata.

Propisanim mjerama utvrđuje se obvezni upravni postupak te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na pojedinačnim kulturnim dobrima - građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se građevine koje imaju svojstvo kulturnog dobra nalaze te pojedinim zonama zaštite naselja.

#### **Članak 117.**

U postupku izdavanja lokacijske dozvole ili izrade detaljnog plana uređenja potrebna je prethodna dozvola za sve zahvate unutar zaštićenih cjelina ili u blizini spomenika kulture.

Ukoliko bi se na području obuhvata Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti te o navedenom bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza.

### **Članak 118.**

Na jednoj građevinskoj parceli mogu se dozvoliti i dvije stambene građevine kada se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljsko skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće.

Za svako pojedinačno zaštićeno kulturno dobra kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin povijesni vrijedni dio. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl.

Vrijedne gospodarske građevine izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u drugu namjenu koja će poslužiti u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva ovog kraja.

Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premještati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja nadležne službe.

### **Članak 119.**

Zaštićene građevine, memorijalna područja i spomen obilježja kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obavezno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se sve građevine koje su registrirani spomenici kulture.

U budućnosti bi trebalo nastojati, zbog njezine izuzetne povijesne i ambijentalne vrijednosti, zaštititi

Staru župnu crkvu Male Gospe u Dobranjama, koja se nalazi na velikoj srednjovjekovnoj nekropoli stećaka i uvrstiti u Registar kulturnih dobara. Time bi se stekli temelji da se ta vrijedna građevina sustavno održava i sačuva u najvećoj mogućoj mjeri.

Evidentirana kulturna dobra potpadaju pod grupu kulturnih dobara od lokalnog značenja. Odluku o proglašenju zaštićenog kulturnog dobra lokalnog značenja donosi predstavničko tijelo lokalne uprave, a način njegove zaštite utvrđuje se uz prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

### **Članak 120.**

Etnozone unutar zaštićenih kulturnih krajobraza (pretpostavljene nacionalne i županijske razine značaja) kao što su naseljeni prostori uz rubove obradivih polja, na području Općine Zažablje, uređuju se stvaranjem mreže naselja u kojima se planskim pristupom revitaliziraju lokalne tradicije. Kako je očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno vezano uz očuvanje vitalnosti naselja, potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fondacija promovirati elemente duhovnosti u kulturnom stvaralaštvu stanovnika etno-zona, a razvoj gospodarskih djelatnosti vezati za radne običaje stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, obrt, turizam na seljačkim domaćinstvima).

### Članak 121.

Na području općine Zažablje evidentirani su sljedeći lokaliteti kulturne baštine:

#### OPĆINA ZAŽABLJE POPIS ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

R.B.	NASELJE	POLOŽAJ	RAZDOBLJE	RAZDOBLJE	STATUS
1.	BADŽULA	vrh brda Vijenac	1 gradina	prapovijest	E
2.	BOBOVIŠTE		nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
3.	BOBOVIŠTE	pokraj puta	nekoliko gomila (među kojima i gomila pod Križem)	prapovijest	E
4.	BRESTICA	oko 200 m od Brestice prema jezeru	nekropola sa stećcima, oko 5 komada	srednji vijek	E
5.	BRESTICE	Lušac (Greblje, uz cestu prema Goračićima)	nekropola sa stećcima, 12 komada	srednji vijek	E
6.	DOBRANJE	stara župna crkva Male Gospe	nekropola sa stećcima (na kojoj je podignuta crkva 1617.)	srednji vijek	E
7.	GALOVIĆI	iznad sela	nekoliko gomila	prapovijest	E
8.	GALOVIĆI	Gradina	1 gradina	prapovijest	E
9.	GLAVICE	Velika i Mala Gradina	1 gradina (dvojna) 1 gomila	prapovijest	E
10.	GLAVICE	na brežuljcima Glavica	oko 15 gomila	prapovijest	E
11.	GORAČIĆI	Ciganska glavica, iznad Podgrilića	1 gomila	prapovijest	E
12.	GORAČIĆI	Sjegotin (u zaleđu Reljinovca)	1 gomila	prapovijest	E
13.	GORAČIĆI	Ilijina glavica, iznad Ružinih njiva	1 gomila	prapovijest	E
14.	GORAČIĆI	Vidonjske gomile	nekoliko gomila	prapovijest	E
15.	GORAČIĆI	Goračke gomile između Goračića i Galovića	nekoliko gomila	prapovijest	E
16.	GORAČIĆI	Grič	5 gomila	prapovijest	E
17.	GORAČIĆI	Podgrič	nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
18.	KALOPEROVIĆI	iznad stare župne crkve	nekoliko gomila (vjerovatno 4, među njima i Popova gomila)	prapovijest	E
19.	KLJETINA	na jugozapadnoj visoravni Gradine	7 gomila	prapovijest	E
20.	KUTI	Gavranovi dvori	stari grad ili antički lokalitet	antika	E
21.	KUTI	šire područje	ostaci antičkog naselja pod naplavinom (Bojanovski)	antika	E
22.	MEDAROVINE	Mali Hum	1 gomila	prapovijest	E
23.	MEDAROVINE	Veliki Hum	1 gomila	prapovijest	E
24.	MEDAROVINE	Jejavica	1 gomila	prapovijest	E
25.	MEDAROVINE	uokolo Huma	antički lokalitet	antika	E
26.	MISLINA	Lovorika u Lukama (kod ceste)	antički lokalitet	antika	E
27.	MISLINA	šire područje	antičko naselje (prema Bojanovskom)	antika	E
28.	MISLINA ?	Klačina	antički lokalitet	antika	E

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE ZAŽABLJE**  
**II ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

29.	MLINIŠTE	Lovorika - između Mliništa i Kose	ostaci antičkog naselja (Vidović)	antika	E
30.	MLINIŠTE	Veliki Čelin, iznad Vira	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
31.	MLINIŠTE	Vukuša	1 gomila	prapovijest	E
32.	MLINIŠTE	Šćenjivac	2 gomile	prapovijest	E
33.	MLINIŠTE	Brijeg	1 gomila	prapovijest	E
34.	MLINIŠTE, DŽELETINI	Bljuštevaca (kota 109)	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
35.	PRISOJE		3 gomile	prapovijest	E
36.	TROJANOVINA	Stara Tlaka	antički lokalitet	antika	E
37.	VIDONJE	šire područje	nekoliko gomila	prapovijest	E
38.	VIDONJE	kod crkve Sv. Liberana	3 gomile	prapovijest	E
39.	VIDONJE	Marin Vijenac (kota 507)	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
40.	VIDONJE	Gradina, jugozapadno od Sv. Liberana, iza brda Poretka	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
41.	VIDONJE	kod crkve Sv. Ivana Krstitelja (s južne strane)	nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
42.	VIDONJE	kužina obitelji Matić	stećak, <i>spolia</i>	srednji vijek	E
43.	VIDONJE	brežuljak Nebojše 8300 m jug.zap.od Žune9, kod granice s Hercegovinom	srednjovjekovna utvrda	srednji vijek	E
44.	ZMIJINA GLAVICA		1 gomila	prapovijest	E
45.	ZMIJINA GLAVICA		nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
46.	ŽABE	Sandać gomila - između Dobranja i Vidonja na brdskoj stazi preko Žabe	1 gomila	prapovijest	E
47.	ŽABE	kod Sandaće gomile i Adžibegovog vrha	1 gradina	prapovijest	E

### Članak 122.

*Mjere zaštite i očuvanja kulturno – povijesnih cjelina:*

a) povijesne graditeljske cjeline

Za graditeljske cjeline povijesnih seoskih naselja, koje su upisane u Registar kulturnih dobara; ili se radi o naseljima za koja je temeljem valorizacije prostora doneseno rješenje o preventivnoj zaštiti, mjere zaštite su:

- očuvanje povijesne matrice i slike naselja, njegove prostorne organizacije i mjerila;
- očuvanje tradicijske graditeljske strukture i načina građenja;
- očuvanje reljefa i specifičnih obilježja svakog pojedinog naselja, pripadajućeg krajobraza i autohtonih elemenata pejzaža (šuma, livada, oranica, voćnjaka);
- očuvanje trasa povijesnih komunikacija u naseljima, javnih prostora i prostornih detalja – ograda, zdenaca, raspela, mostića i sl.;



- sprečavanje unošenja neprimjerenih oblikovnih i građevinskih elemenata, njegovanje tradicijskog načina građenja i oblikovanja građevina;
- sanacija i očuvanje preostalih etnoloških građevina, posebno mlinova;
- novu izgradnju mjerilom, tipologijom, materijalima građenja i položajem na parceli prilagoditi tradicijskom načinu izgradnje.

Za sve građevinske zahvate na prostoru zaštićenih naselja i građevinama u tim naseljima, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole ishoditi posebne uvjete, kao i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

b) povijesni sklopovi i građevine

Povijesne sklopove i građevine potrebno je održavati unutar njihovog autentičnog okruženja.

Unutar prostornih međa kulturnog dobra povijesnih sklopova i građevina (graditeljski sklopovi, civilne i sakralne građevine ) zaštitu i očuvanje potrebno je provoditi:

- sustavnim održavanjem i sanacijom na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije kojoj kao podloga trebaju prethoditi konzervatorski / restauratorski istražni radovi;
- mogući su manji rekonstrukcijski zahvati, na način da se tim zahvatima ne ugroze izvorna i spomenička svojstva sklopa ili građevina;
- u pravilu očuvati izvornu namjenu, uz mogućnost određivanja druge namjene koja ne zahtijeva bitne promjene graditeljske strukture i prostornih odnosa.

Za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela.

c) etnološka baština

Etnološku baštinu – etnološko područje i građevine, koje su zaštićene kao najkvalitetniji očuvani primjeri tradicijskog načina gradnje, potrebno je:

- sustavno održavati te poduzimati zahvate neophodne građevinske sanacije i konzervacije, uz očuvanje izvornog oblikovanja i graditeljsko-tipoloških karakteristika te autentičnih ambijenata;
- autentičnost oblika i ambijenata moguće je očuvati u okviru etno-sela i uz mogućnost korištenja u turističke svrhe;
- gospodarske zgrade, osobito mlinove-vodenice potrebno je očuvati u autentičnom okruženju i izvornim graditeljskim i tehničkim oblicima, uz mogućnost korištenja u turističko-ugostiteljske svrhe.

Za sve zahvate na zaštićenoj etnološkoj baštini potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela.

d) arheološka baština

U cilju očuvanja arheološke baštine potrebno je izraditi sveobuhvatni program istražnih i zaštitnih radova na lokalitetima gdje se zna ili sa velikom sigurnošću pretpostavlja da je pod zemljom skrivena arheološka građa te sustavno provoditi arheološka istraživanja.

Kod građevinskih radova koji zadiru u kulturne slojeve pod zemljom i na označenim arheološkim lokalitetima, potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog tijela.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Po primitku obavijesti iz stavka 1. ovoga članka, a najdulje u roku od tri dana od primitka obavijesti nadležno će tijelo, ako to ocijeni potrebnim, rješenjem odrediti mjere osiguranja i zaštite nalazišta i nalaza, a može donijeti i rješenje o privremenoj obustavi daljnjih radova.

Za vrijeme privremene obustave radova po rješenju iz stavka 2. ovoga članka investitor može podnijeti zahtjev nadležnom tijelu za odobrenje nastavka radova. O ovom zahtjevu investitora nadležno će tijelo odlučiti u roku 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

e) memorijalna baština

Stara groblja i grobne građevine u zaštićenim povijesnim seoskim naseljima uz dokumentarnu, povijesnu i ambijentalnu vrijednost, često posjeduju i kulturnu i umjetničku vrijednost, koja se očituje u oblikovanju nadgrobnih ploča, križeva i grobnih kapela te je potrebno očuvati matricu i karakteristike uređenja grobova i kapela.

U cilju očuvanja tih vrijednosti nadležno tijelo utvrditi posebne uvjete kod intervencija u povijesnu matricu groblja i pri zahvatima na postojećim građevinama ili kod gradnje novih.

## 9. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 123.

Na području Županije potrebno je uspostaviti cjeloviti sustav gospodarenja otpadom te što prije usvojiti opredjeljenje o temeljnom principu zbrinjavanja komunalnog i tehnološkog otpada. Osnovni preduvjet za to je potreba što točnijeg utvrđivanja količine i sastava proizvedenog otpada na području Županije.

Prema Projektu sustavnog zbrinjavanja komunalnog otpada u I. etapi realizacije do 2005., funkciju županijskog centra za zbrinjavanje otpada preuzima pet regionalnih odlagališta:

- Dubrovnik i okolica s otokom Mljetom,
- dolina Neretve,
- Pelješac,
- otok Korčula,
- otok Lastovo.

U II. etapi do 2010. otočka odlagališta koristiti će se isključivo kao odlagališta inertnog otpada te za smještaj pretovarne postaje, odlagališta (skladišta) izdvojeno skupljenih vrsta otpada do otpreme na središnje mjesto u Županiji, moguće obrade i sl.

U III. etapi do 2015. nakon izgradnje županijskog centra za gospodarenje otpadom ostala tri regionalna (kopnena) odlagališta imati će istu funkciju.

Ovu odluku mora slijediti i obveza organizacije odvoza otpada od domaćinstava koja treba težiti 100 %-noj obuhvatnosti.

### **Članak 124.**

Postupanje s otpadom provodit će se sukladno studiji “Zbrinjavanje komunalnog otpada Općine Zažablje”, koju je potrebno izraditi. Na području općine Zažablje sva će se “divlja” odlagališta sanirati te se ne dopušta izgradnja novih odlagališta otpada.

Do izrade studije iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se način zbrinjavanja otpada sukladno zakonskim i podzakonskim aktima te studiji “Zbrinjavanje komunalnog otpada u Dubrovačko-neretvanskoj županiji”.

Na području općine potrebno je provoditi mjere u svrhu odvojenog prikupljanja korisnog i opasnog otpada.

Za postavljanje kontejnera za komunalni otpad te sekundarne sirovine (staklo, papir i slično), potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojime se neće ometati kolni i pješački promet te koji će po mogućnosti biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili slično.

Građevinski otpad će se odlagati do popunjenja iskopa bivše ciglane i to do poravnanja širokog iskopa s okolnim terenom. Po završetku sanacije građevinske jame teren će se isplanirati i staviti u prvobitnu funkciju.

## **10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 125.**

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

### **Članak 126.**

Vodo-zaštitna područja dijele se na dvije zone prema stupnju opasnosti od mogućeg zagađenja vode:

- prva zona sanitarne zaštite, zona strogog režima (zona izvorišta, ponora i vodoopskrbnih objekata),
- druga zona sanitarne zaštite, zona strogog ograničenja (uže vodo-zaštitno područje).

### **Članak 127.**

Prva zona sanitarne zaštite obuhvaća nalazište vode - izvorište, kaptaze, crpilišta, crpne stanice, prostor i objekte neophodne za pogon, gravitacijske vodove, prostor za održavanje i čuvanje ovih objekata te ponore i ponorne zone s direktnim utjecajem na izvorište.

Područje prve zone sanitarne zaštite obuhvaća najmanje 50 m od mjesta izviranja vode i mora biti ograđeno.

Na području prve zone sanitarne zaštite zabranjena je izgradnja i korištenje bilo kakvih objekata osim onih koji su potrebni za pogon, održavanje i čuvanje crpilišta i vodospreme. Zabranjena je svaka djelatnost koja nije u funkciji zahvaćanja vode.

### **Članak 128.**

Druga zona sanitarne zaštite obuhvaća područje zaleđa izvora u smjeru sjevera prema dokazanom smjeru dotoka i u smjeru sjeveroistoka pretpostavljenog smjera dotoka vode.

U drugoj zoni sanitarne zaštite dopuštena je izgradnja stambenih, gospodarskih (osim farmi za uzgoj stoke), pomoćnih i poslovnih građevina osim građevina koje koriste i proizvode opasne i štetne tvari odnosno tehnološke vode. Dopuštena je izgradnja prometnih građevina uz posebne uvjete.

U ovoj zoni nije dopušteno iskorištavanje mineralnih sirovina, ispuštanje bilo kakvih otpadnih voda, otrovnih i štetnih tvari, transport štetnih tvari cjevovodima, odlaganje organskih otpadnih tvari, otpadnih tvari iz industrije, zanatske, poljoprivredne proizvodnje i kućanstva te upotreba umjetnih gnojiva, pesticida i herbicida.

### **Članak 129.**

PPUO Zažablje predviđa se zaštita od bujičnih voda, i to:

- gradnjom i održavanjem sustava potoka i kanala,
- uređenjem i održavanjem zatvorenih kanala uz prometnice te njihovo korištenje kao dio sustava odvodnje oborinskih voda,
- pošumljavanjem i održavanjem zaštitnih šuma na područjima ugroženim bujicama i uslijed toga sklonim eroziji tla.

### **Članak 130.**

Unutar građevinskog područja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavale život i rad ljudi.

Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i gospodarske pogone te manje zanatske radionice u pogledu mogućnosti onečišćenja zraka, vode i odlaganja otpada.

Otpadne vode iz domaćinstva, u naseljima bez kanalizacijske mreže, moraju se prije upuštanja u okoliš pročititi izgradnjom trodijelnih septičkih jama s kontroliranim ispuštanjem u tlo.

Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda moraju se, prije upuštanja u kanalizacijski sustav naselja, pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za taj sustav i recipijent.

### **Članak 131.**

U naseljima te uz prometnice i kanale, kao i u rekreativnim zonama, treba formirati poteze i veće površine zaštitnog zelenila.

## 11. MJERE PROVEDBE PLANA

### 11.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 132.

Na temelju Prostornog plana uređenja općine Zažablje izradit će se sljedeći dokumenti prostornog uređenja:

- ) UPU-a općinskog središta Mlinište
- a) UPU-a naselja Bijeli Vir
- b) UPU-a poslovno servisna zona u Mliništu
- c) PPPPO za planirani Park prirode «Donja Neretva»

Granice obuhvata planova uređenja iz stavka 1. ovog članka dani su u grafičkom prilogu 3.3. »Područje promjene planskih mjera zaštite» u mjerilu 1:25000.

Ostala građevinska područja Općine uređivat će se na temelju izvoda iz ovog plana, odgovarajućih akata izdanih na temelju ovog plana.

Do izrade urbanističkih planova iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se važeći dokumenti prostornog uređenja koji su u skladu s ovim prostornim planom odnosno primjenjivat će se odredbe ovog plana.

### 11.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

#### Članak 133.

Temeljne odrednice organizacije prostora općine Zažablje slijede iz usvojenih ciljeva razvoja u prostoru na županijskoj i općinskoj razini. U cilju zaštite i racionalnijeg korištenja prostora vrši se temeljno razgraničavanje prostora općine na područja pretežito namijenjena izgradnji (građevinska područja, izgrađena i neizgrađena) te negrađevinska područja (samo iznimno i ograničeno gradiva).

Ovime se naglašava razlika između pretežito izgrađenih prostora namijenjenih potrebama rasta i razvoja stanovništva i gospodarstva od prostora koje se štiti i održava zbog vrijednih resursa prirodne sredine (šume, poljoprivredno zemljište, prostori posebnih prirodnih vrijednosti namijenjenih rekreaciji, lokaliteti i zone vrijedne kulturne baštine itd.) i ukupne ekološke ravnoteže. Osim toga i jedno i drugo područje dopušta utvrđivanje prostornih koridora namijenjenih tehničkoj infrastrukturi (promet, elektroopskrba, vodoopskrba telekomunikacije itd.).

Realizacija plana je direktna primjenom provedbenih odredaba kod izdavanja lokacijskih dozvola, odnosno kroz izradu i donošenju dokumenata prostornog uređenja niže razine: urbanističkog plana uređenja i detaljnog plana uređenja.

### Članak 134.

Područja primjene posebnih razvojnih mjera u okviru obuhvata plana prvenstveno su:

- naselja s demografski nepovoljnim pokazateljima
- poljoprivredne površine
- područja sa slabo razvijenim gospodarstvom

Posebne postavke razvoja koje treba poticati za navedena područja su:

- revitalizacija naselja, gospodarstva i poljodjelstva na realnim osnovama,
- ublažavanje negativnih procesa smanjenja broja stanovništva
- uvođenje permanentnog obrazovanja stanovništva
- poticati razvoj prometnih pravaca, koji osiguravaju razvoj ovog područja i integraciju u prostor općine, Županije i regije
- građevinsko zemljište - osigurati prodaju uređenog građevinskog zemljišta po povoljnijim cijenama
- poticajne mjere za poduzetnike i obrtnike, poljodjelstvo i drugo
- povećanje površina pod vinogradima i voćnjacima (poticaji i subvencije)
- pokretanje razvojnih projekata u suradnji sa susjednim općinama
- ubrzano razvijati sve segmente infrastrukture.

### Članak 135.

Za zaštitu i sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati skloništa po opsegu zaštite:

- dopunske zaštite otpornosti 50 kPa
- osnovne zaštite otpornosti 100 do 300 kPa.

Sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodobske svrhe u suglasnosti s Ministarstvom unutarnjih poslova i u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.

Broj sklonišnih mjesta u skloništima se određuje:

- za višestambenu zgradu na 50 m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine osigurati 1 sklonišno mjesto,
- za poslovne, proizvodne i slične građevine osigurati sklanjanje 2/3 ukupnog broja djelatnika, a za rad u smjenama dimenzionirati prema broju djelatnika u najvećoj smjeni,
- za javna skloništa prema procjenjenom broju stanovnika koji se mogu zateći na javnom mjestu.

## 11.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

### Članak 136.

Sve postojeće legalno izgrađene pojedinačne stambene, stambeno-poslovne i gospodarske građevine, a koje su u suprotnosti s namjenom određenom Prostornim planom uređenja Općine Zažablje mogu se adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

Neophodnim obimom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada smatraju se za:

I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovništa u postojećim gabaritima;
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) uz postojeće stambene građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevnoj čestici, i to u najvećoj površini od 12 m<sup>2</sup>;
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova;
5. adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
6. postava novog krovništa, bez nadozida kod objekata s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I. broj 4. ovoga stavka; sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta)
7. ostalo po posebnim zakonima i propisima

l. građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovništa;
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 16 m<sup>2</sup>+5% ukupne brutto izgrađene površine za veće građevine;
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture;
6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih prometnih površina;
7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).
8. ostalo po posebnim zakonima i propisima

**Članak 137.**

Nije dopuštena rekonstrukcija građevina koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

## 12. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 138.

Radnje za gradnju započete zahtjevom za izdavanje lokacijske ili građevne dozvole u vrijeme važenja Prostornog plana (bivše) općine Metković (Općinski glasnik, br. 5/89) završavaju se u skladu s odredbama i rješenjima tog plana.

Detaljni planovi čija je obveza izrade utvrđena Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru (Neretvanski glasnik, br.05/06.) moraju se uskladiti sa odredbama i rješenjima ovog Plana.

### Članak 139.

Odluka o donošenju PPUO Zažablje stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se u "Neretvanskom glasniku".

## 13. ZAKLJUČNE ODREDBE

### Članak 140.

Prostorni plan uređenja općine Zažablje ("Neretvanski glasnik", br.....) koji se sastoji od pisanog i grafičkog dijela, ovjeren i potpisan po predsjedniku Općinskog vijeća općine Zažablje., čuva se: jedan primjerak u arhivu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, jedan primjerak u arhivu općine Zažablje, jedan primjerak u Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije te jedan primjerak u nadležnoj Službi za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Predsjednik Općinskog vijeća

Klasa:  
Ur. broj:  
Mlinište,



## DOKUMENTACIJA I SURADNJA

### a) Pregled korištenih relevantnih dokumenata

#### Planovi:

1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1997.
2. Program prostornog uređenja Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1999.
3. Strategija prometnog razvitka republike Hrvatske, Ministarstvo pomorstva, prometa i veza, Zagreb, 1999.
4. Prostorni plan Dubrovačko -neretvanske, Županijski zavod za prostorno uređenje, 2003. god.
5. Izvješće o stanju u prostoru, 2001. god.
6. Program mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru, 2001. god.
7. Prostorni plan «bivše» općine Metković,
8. Izmjene i dopune prostornog plana «bivše» općine Metković, 1989. (Neretvanski glasnik, br. 5/89)
9. Podaci Državni zavod za statistiku

### b) Suradnja tijela, ustanova i subjekata

- Županijski zavod za prostorno uređenja, Dubrovnik
- Ured za prostorno planiranje Dubrovačko-neretvanske županije, Ispostava Metković
- Ured za prostorno planiranje Dubrovačko-neretvanske županije, Dubrovnik
- Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb, Ispostava Dubrovnik
- Hrvatske auto-ceste d.o.o. Zagreb
- Županijska uprava za ceste, Dubrovnik
- Hrvatske šume, Šumarija Metković
- Hrvatska elektroprivreda d.d., Elektrodalmacija Split, Split
- Hrvatska elektroprivreda d.d., Distribucijsko područje Elektrodalmacija Split, Pogon Metković
- HEP – Prijenos d.o.o., Prijenosno područje Spli, Split
- HP – Hrvatska pošta d.d., SP Dubrovnik
- T – COM, Zagreb
- HŽ – Hrvatske željeznice d.o.o., Poslovnica Dubrovnik
- Neretvansko-Pelješko-Korčulansko-Lastovski vodovod d.o.o., Korčula
- Hrvatske vode Zagreb, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split
- “Izvor” Komunalno poduzeće d.o.o., Ploče
- “Metković” d.o.o., Metković
- INA- Industrija nafte d.d., Metković
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode, Zagreb
- T – Mobile Hrvatska d.o.o., Zagreb
- Odašiljači i veze, Projektiranje i nadzor, Zagreb

- VIP – NET d.o.o., Zagreb
- LUKA PLOČE, Ploče
- Hrvatske željeznice d.o.o., Razvoj i investicije, Zagreb
- PLINACRO, Služba razvoja i istraživanja, Zagreb
- PROPLIN d.o.o., DC METKOVIĆ