

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Napomena: radi usporedivosti i usklađenosti ovih Odredbi sa Odlukom o donošenju Plana, zadržan je istovjetan redosljed i numeracija članaka.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

Članak 5.

(1) Prostorni plan uređenja Grada Opuzena (u nastavku teksta: Prostorni plan) utvrđuje uvjete uređivanja prostora Grada, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te zaštitu kulturnih dobara i osobito vrijednih dijelova prirode na razmatranom prostoru.

(2) Uvjeti za određivanje površina javnih i drugih namjena proizašli su iz slijedećih karakteristika i mogućnosti korištenja predmetnog područja, kao što su:

- prostorno-prirodni i prometni uvjeti
- zatečena izgrađena urbana struktura (objekti i komunalna infrastruktura)
- zaštićene prirodne i spomeničke vrijednosti
- smjernice Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske, Strategije prometnog razvitka Republike Hrvatske, uključivo PPŽ Dubrovačko-neretvanske,
- potrebe urbanog, demografskog i gospodarskog razvoja Grada Opuzena,
- uvjeti održivog korištenja i zaštite kvalitete prostora i okoliša, te unaprijeđenje kvalitete života.

(3) Korištenje i namjena prostora, u okviru kojih su određene i površine javnih i drugih namjena, razgraničene su i označene bojom i planskim znakom sukladno uvjetima Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98.) na kartografskom prikazu 2: Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:25000, te kartografskim prikazima građevinskog područja naselja i izvan naselja u mjerilu 1:5000 (Katastar).

(3) Uvjeti određivanja i razgraničavanja proizlaze iz tekstualnog obrazloženja i grafičkih priloga PPUG Opuzen (kartografski prikaz br. 2: Korištenje i namjena površina, mj. 1:25000), koji zajedno čine jedinstvenu cjelinu za tumačenje planskog rješenja i provedbu razgraničavanja površina javnih i drugih namjena. U slučaju da nije moguće temeljem tekstualnog obrazloženja i grafičkih priloga Plana nedvojbeno utvrditi razgraničavanje, isto se utvrđuje primjenom i preklapanjem digitalno izrađenih karata - grafičkih priloga Plana i katastarskih planova.

Članak 6.

Uređivanje prostora na području Grada Opuzena za potrebe određene namjene (izgradnja građevina, uređivanje zemljišta i obavljanje drugih radova na površini zemlje, te iznad ili ispod površine zemlje), provodit će se u skladu s ovim Prostornim planom, odnosno u skladu s postavkama i izvednicama, koje iz njega proizlaze.

Članak 7.

Člankom 24. Zakona o područjima županija, gradova i Grad u Republici Hrvatskoj (Narodne novine broj 10/97.) utvrđena su naselja koja u okviru Dubrovačko-neretvanske županije ulaze u sastav Grada Opuzena, pa slijedom iznesenog Prostorni plan obuhvaća područja slijedećih naselja: Opuzen, Buk-Vlaka i Pržinovac (ukupno 3 naselja).

Članak 8.

(1) Prostornim se planom prvenstveno osiguravaju temeljni uvjeti za ukupni društveni i gospodarski razvitak, zaštitu okoliša, te svrhovito korištenje prostora, prirodnih i kulturno-povijesnih dobara.

(2) Prostorni plan utvrđuje mjere za korištenje, namjenu, uređenje i oblikovanje prostora naselja (gradskog središta i ostalih naselja) kojima se određuju uvjeti uređivanja prostora, pa se u korištenju i namjeni prostora razlikuju slijedeće površine:

a) unutar građevinskih područja

- za razvoj i uređenje unutar naselja,
- za razvoj i uređenje izvan naselja.

b) izvan građevinskih područja (temeljem članka 42. Zakona o prostornom uređenju)

Članak 9.

Prostornim planom utvrđene su slijedeće karakteristične prostorne cjeline;

A) Izgrađeno područje Opuzen i Buk-Vlaka površine 2,76 km², (11,48% područja Grada)

- dio izgrađenog područja kojeg oblikuju naselja Opuzen i Buk Vlaka vezano uz magistralnu prometnu infrastrukturu i vodotok Neretve - plovni put.

B) Ostalo ravničarsko poljoprivredno područje, površine 21,28 km² (88,52 % područja Grada)

- dio ravničarskog područja, između rijeke Neretve, vodotoka Mala Neretva i morske obale, a sastoji se od kvalitetnih poljoprivrednih i šumskih površina te predjela vrijednog prirodnog okvira i krajobraza sa visokom razinom očuvanosti ekoloških vrijednosti, pri čemu se gospodarska valorizacija ovog područja temeljem postojećih resusa, usmjerava na specifične oblike gospodarstva: poljoprivreda - povrtlarstvo i voćarstvo te prerada i obrada poljoprivrednih proizvoda, uključivo turizam.

Članak 10.

Uvjeti za određivanje namjene površina obuhvaćaju i sva ograničenja koja proizlaze iz potreba zaštite, uređenja i korištenja posebno vrijednih područja i građevina na prostoru Grada, kao što su:

- poljoprivredno zemljište,
- prirodne i krajobrazne vrijednosti,
- kulturna dobra,
- vodoopskrbni resursi, vode i vodotoci.

Članak 11.

(1) Ukupni prikaz korištenja i namjene površina vezano uz razvoj i uređenje površina naselja, odnosno razvoj i uređenje površina izvan naselja, dat je u okviru grafičkog dijela Prostornog plana u kartografskom prikazu broj 2: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (mjerilo 1:25.000). Tim prikazom utvrđene su mogućnosti namjenskog korištenja prostora uz njegovo strukturiranje unutar slijedećih namjenskih kategorija:

(a) Razvoj i uređenje površina naselja:

- Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
- Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

(b) Razvoj i uređenje površina izvan naselja:

- Gospodarska namjena: proizvodna (pretežito zanatska=I2) i poslovna (pretežito uslužna = K1, pretežito trgovačka = K2, komunalno-servisna = K3) namjena
- Ugostiteljsko-turistička namjena (T1= hotel, T3=kamp)
- Sportsko-rekreacijska namjena (R - nogomet, rukomet, odbojka, košarka i sl.)

(c) Površine za razvoj i uređenje izvan naselja na kojima nije predviđeno građenje:

- Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene - osobito vrijedno obradivo tlo (P1),
- Vodene površine - vodotoci i kanali (V),
- Površine infrastrukturnih sustava (IS),

(2) Funkcionalna povezanost naselja kao i osiguranje neophodnog prometno-infrastrukturnog standarda unutar Planom utvrđenih površina za razvoj i uređenje (unutar i izvan naselja) ostvaruje se izgradnjom nove i rekonstrukcijom postojeće prometne infrastrukture, te izgradnjom nove odnosno rekonstrukcijom postojeće komunalne infrastrukture.

Radi osiguranja kvalitetne funkcije ukupnog prostornog sustava Grada Opuzena Planom su u okvirima korištenja i namjene površina osigurani potrebni prostori i koridori (IS) za gradnju (i uključivo rekonstrukciju) cestovnih građevina i željezničke pruge.

(3) Razmatranje prometne i komunalne infrastrukture u okviru prostorno-planskog dokumenta ostvaruje se u slijedećim segmentima:

A. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - SEGMENT: PROMET, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

A.1. JAVNI CESTOVNI PROMET

- Izgradnja nove Jadranske autoceste na potezu Split- Dubrovnik (koridor za daljnje detaljnije istraživanje),
- Državne ceste D - 8 i D-9,
- Županijske ceste Ž-6219 i Ž -6217
- Lokalne ceste: L 69010, L-69007, L-69012
- Ostale (nerazvrstane) ceste koje nisu javne
- Raskrižje cesta u dvije razine
- Cestovne građevine - most

A.2. RIJEČNI PROMET

- Međunarodni plovni put VI klase
- Značajnije sidrište Opuzen

B: POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

B.1. POŠTA

- Jedinica poštanske mreže

B.2. JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

- B.2.1. Telefonska mreža - komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži
- udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) županijskog značaja - područna (mjesna) centrala

- B.2.2. Vodovi i kanali
- magistralni - svjetlovodni kabel
- korisnički i spojni vodovi

C. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - SEGMENT: ENERGETSKI SUSTAV

– C.1. PROIZVODNJA I CIJEVNI TRANSPORT NAFTE I PLINA

- C.1.1. Plinovodi
- magistralni plinovod
- lokalni plinovod
- redukcijaska stanica

C.2. ELEKTROENERGETIKA

C.2.1. Transformatorska i rasklopna postrojenja

- TS 110/35 kV
- TS 35/10 kV

C.2.2. Elektroprijenosni uređaji

- Dalekovod 110 kV
- Dalekovod 35 kV

D. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - SEGMENT: VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

D.1. KORIŠTENJE VODA

D.1.1. Vodoopskrba

- Regionalni (magistralni) vodoopskrbni cjevovodi
- Ostali vodoopskrbni cjevovodi

D.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

- Uređaj za pročišćavanje (MB -mehaničko biološki)
- Ispust
- Glavni dovodni kanal (kolektor)
- Ostali dovodni kanali

D.3. UREĐENJE VODOTOKA I VODA

D.3.1. Regulacijski i zaštitni sustav

- Nasip (Obalo utvrde)
- Odteretni kanal
- Lateralni (odteretni) kanali
- Brana (ustava)

D.3.2. Melioracijska odvodnja

- Osnovna kanalska mreža
- Crpna stanica i ustava

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU****Članak 12.**

Prostorni plan utvrđuje slijedeća područja i građevine od važnosti za Državu i Županiju:

(1) Područja i građevine od važnosti za Državu na području Grada Opuzena:

- Državne ceste D -8 i D-9
- Planirana autocesta Split-Opuzen-Dubrovnik, koridor za istraživanje
- Brza jadranska željeznica - koridor za istraživanje,
- Magistralni telekomunikacijski vodovi
- Magistralni (regionalni) vodoopskrbni cjevovod sustava Neretva - Pelješac - Korčula - Lastovo
- magistralni plinovod Gradac - Opuzen - Dubrovnik
- Desni obrambeni nasip uz Malu Neretvu
- Lijevi nasip Neretve, dionica “Opuzen-Metković”
- Dalekovod 110 kV sa ogrankom za TS Opuzen
- TS 110/35 kV Opuzen
- Melioracijski sustav Donje Neretve
- Sustav navodnjavanja - melioracijsko područje Opuzen - ušće
- Zaštićeno područje Park prirode Neretva

(2) Područja i građevine od važnosti za Dubrovačko neretvansku županiju na području Grada Opuzen:

- Županijske ceste Ž - 6219 i Ž-6217 s potrebnim rekonstrukcijama
- Poštanski ured Opuzen
- Mjesna centrala - UPS Opuzen
- Zaštićeni kultivirani krajolik
- Transformatorska stanica 35/10 kV
- Dalekovodi 35/10 kV
- Plovni put VI kategorije - Rijeka Neretva,
- Lateralni kanali za obranu od poplava
- Melioracijski kanali
- Sustav odvodnje otpadnih voda Opuzena, kao dio sveukupne zaštite podzemnih vodonosnika
- Zaštićena kulturna dobra - gradska i seoska cjelina sa pojedinačnim spomenicima, uključivo arheološko područje
- Veletržnica u dolini Neretve - Opuzen.

(3) Ovi uvjeti se utvrđuju temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju te posebnih zakona i propisa, sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja i uvjetima iz procjene utjecaja predmetnog zahvata na okoliš.

(4) Uvjeti uređenja prostora za građevine od važnosti za državu iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se temeljem stručnih podloga i studija utjecaja na okoliš prema važećim zakonskim propisima.

(5) Građevine od važnosti za Županiju iz stavka (2) ovog članka realiziraju se temeljem uvjeta uređenja prostora definiranih kroz:

- urbanističke i detaljne planove uređenja kod zahvata i područja za koje je ovim Planom uvjetovana izrada takovih planova,
- stručne podloge i studije utjecaja na okoliš za značajne gospodarske, prometne, energetske, vodoopskrbne i kanalizacijske sustave i objekte, u skladu s uvjetima važećih propisa,
- izradom procjene utjecaja na okoliš za sve proizvodne građevine (pored građevina i zahvata koji su određeni Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš) koje mogu utjecati na kvalitetu vode, tla i zraka,
- iznimno od prve alineje ovog stavka, do donošenja Urbanističkog plana uređenja i detaljnog plana uređenja, navedeni zahvati mogu se, za građevine i zahvate u prostoru koji nemaju negativni utjecaj na okoliš, realizirati kroz lokacijske dozvole temeljene na posebnim uvjetima građenja nadležnih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, idejnog projekta planiranog zahvata u prostoru i odredbama ovog Plana vezano uz vrstu planiranog zahvata.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Općenito

Članak 13.

(1) Građevinska područja naselja (cjelina izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja) obuhvaćaju prostorno, organizaciono i funkcionalno kompaktne cjeline izgrađenih i neizgrađenih prostora naseljskih struktura sa dijelovima mješovite namjene, pretežite namjene i isključive namjene.

(2) Razvoj i uređenje naselja u Gradu Opuzenu dozvoljeno je samo unutar građevinskih područja utvrđenih Prostornim planom i prikazanih na katastarskim kartama - listovima u mjerilu 1:5000 u okviru grafičkih priloga ovog Plana.

(3) Građevinska područja naselja koja predstavljaju dijelove povijesnih naselja ili su kao takova zaštićena odnosno predviđena za zaštitu, uključivo pojedinačne građevine i sklopove, arheološke lokalitete i nalaze, te područja kulturnog krajolika, uređuju se prema posebnim uvjetima utvrđenim od mjerodavnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i planovima niže razine (UPU, DPU) sa detaljnom konzervatorskom dokumentacijom.

(4) Građevinsko područje prikazano na katastarskim kartama u mj. 1:5000, kao cjelovito područje građenja, unutar svojih granica obuhvaća zatečene i buduće koridore prometne i komunalne infrastrukture, manje zelene površine i vodotoke, vododerine uključivo područja na kojima postoji određena razina ograničenja za izgradnju objekata. Na svim naprijed navedenim prostorima važe ograničenja koja se primjenjuju kod građenja uz koridore prometne i komunalne infrastrukture i vodotoke, uz uvjet primjene posebnih uvjeta građenja kod zemljišta sa određenom razinom ograničenja (seizmička i nestabilna te plavna područja i dr.).

(5) Građevinska područja naselja svojom površinom osiguravaju prostor za zadovoljavanje sadašnjih i budućih zahtjeva za građenje, a sukladno postojećem i očekivanom broju stanovnika te razvitku gospodarskih djelatnosti.

(6) Izgradnja unutar građevinskih područja naselja usmjerava se prvenstveno prema područjima sa najvišom razinom prometno-komunalne opremljenosti.

(7) Prostorni plan usmjerava i daje prednost u opremanju komunalnom infrastrukturom već izgrađenim dijelovima građevinskog područja, pred neizgrađenim dijelom građevinskog područja naselja.

2.2.2. Namjena građevinskog područja

Članak 14.

(1) Građevinska područja naselja iz članka 13. ovih Odredbi obuhvaćaju:

- područja isključivo stambene namjene predviđena za izgradnju višestambenih, jednoobiteljskih i višeobiteljskih samostojećih, dvojnih ili skupnih stambenih građevina stalnog i povremenog stanovanja (oznaka S, M3),
- područja mješovite namjene pretežito stambeno-poslovnog ili poslovno-stambenog tipa (M1, M2) sa korištenjem prostora za potrebe stanovanja kao osnovne funkcije (višestambeni, jednoobiteljski i višeobiteljski objekti) uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja stanovanja koji ne zahtijevaju posebne zone i ne utječu negativno na kvalitet življenja u naselju, kao što su: obrazovni, zdravstveni, kulturni, vjerski, sportsko-rekreacijski, poslovni, trgovački, turistički i ugostiteljski sadržaji, servisno-zanatski sadržaji, uključivo manje poslovne i gospodarske sadržaje te pojedinačne radne sadržaje komplementarne osnovnoj namjeni. Unutar ovih površina uključene su i potrebne prometne i komunalne površine, objekti i uređaji, te uređene i zaštitne zelene površine.
- područja mješovite namjene (M4) u formi obiteljskih gospodarstava (obiteljske kuće) u funkciji revitalizacije poljoprivredne proizvodnje i seoskog turizma.

(2) Unutar izgrađenih i neizgrađenih cjelina naselja učestvuju i područja isključive namjene i to:

- javne i društvene namjene (D1-D7), tj. za smještaj objekata predškolskog i školskog odgoja, objekata kulture (društvenih domova) i ostalih kompatibilnih sadržaja,

- gospodarske namjene, vezano uz smještaj gospodarskih djelatnosti, pretežito industrijskog tipa (I2) u formi male privrede ili zanatskih pogona i pratećih kompatibilnih sadržaja.
- prostori pretežito poslovne namjene (K1, K2, K3)) za gradnju uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i ostalih komunalnih objekata.
- prostori za razvoj ugostiteljsko-turističkih sadržaja, te zona za smještaj manjih turističkih objekata(T),
- područja športsko-rekreacijske namjene (R) namjenjene športu i rekreaciji s pratećim kompatibilnim sadržajima,
- prostori javnih zelenih površina za realizaciju parkova, igrališta i vrtova (Z1, Z2 i Z3) uključivo zaštitno zelenilo u naseljima (Z).

2.2.3. Planske podloge za uređenje građevinskog područja

Članak 15.

(1) Uređenje prostora građevinskih područja provodi se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu ili izvodom iz drugih detaljnijih prostorno-planskih dokumenata čija je izrada uvjetovana ovim Planom.

(2) Područje uz morsku obalu, uključivo središnje naselje Grada (Opuzen), te građevinska područja na kojima se očekuje značajnija izgradnja, kao i uređenje prostora unutar kojih se nalaze zaštićeni spomenici kulture (nepokretno kulturno dobro) ili zaštićeni dijelovi prirode, uređuje se temeljem: Prostornog plana područja posebnih obilježja (PPPPO), urbanističkih planova uređenja (UPU) ili detaljnih planova uređenja (DPU).

(3) Donošenjem prostorno-planskih dokumenata iz stavka (2) ovog članka, uređivanje prostora u okvirima njihovog obuhvata regulira se putem odredbi tih planova.

(4) Do donošenja prostorno-planskih dokumenata iz stavka 2. ovog članka uređenje prostora naselja utvrđuje se temeljem ovih Odredbi, ali ne duže od tri (3) godine za priobalno razvojno područje te prostor građevinskog područja naselja Opuzen, a pet (5) godina za ostala područja. Produženje ovog roka moguće je donošenjem Programa mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru od strane Gradskog vijeća Grada Opuzena, kojim se utvrđuju novi rokovi za izradu predmetnih prostorno-planskih dokumenata niže razine. Navedenim Programom mjera utvrđuju se i granice obuhvata prostorno-planskih dokumenata niže razine.

(5) Izgradnja unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja izvan naselja moguća je samo temeljem detaljne prostorno-planske dokumentacije (UPU, DPU).

2.2.4. Komunalna opremljenost građevinskih područja

Članak 16.

(1) Građevinska područja naselja uređuju se za potrebe njihovog daljnjeg prostornog razvitka te izgradnju stambenih građevina sa pratećim urbanim funkcijama, građevinama i sadržajima društvenog standarda te svom potrebnom komunalnom infrastrukturom uz osiguravanje uvjeta zdravog i sigurnog stanovanja.

(2) Uređenje zemljišta u okviru izgrađenog i planiranog područja treba provoditi na način da se osigura odgovarajuća i neophodna komunalna opremljenost, odnosno da se područja građenja prethodno opreme potrebnom minimalnom razinom komunalne infrastrukture.

(3) Uvažavajući razvijenost pojedinog urbanog ili ruralnog područja u okviru Grada Opuzena, njegovu ulogu u mreži središnjih naselja, te prisutnu i buduću koncentraciju stanovništva i gospodarstva, neophodno je ostvarenje određenog nivoa komunalne opremljenosti koja u svojoj ukupnosti obuhvaća: prometni pristup, telekomunikacijski priključak, vodoopskrbu, odvodnju oborinskih i otpadnih voda, te elektroopskrbu i plinoopskrbu. U nužnu opremljenost zemljišta spadaju i sportsko-rekreativne, zaštitne zelene i parkovne površine te potrebni javni prostori za pješake i promet u mirovanju.

(4) Obzirom na nužnost osiguranja naprijed navedene cjelovite i potpune razine uređenja zemljišta za građenje ovim Odredbama se ovisno o namjeni prostora utvrđuje minimalni standard koji obuhvaća:

- Stambena i stambeno-poslovna područja
 - direktni ili posredni prometni pristup,
 - infrastruktura elektroopskrbe,
 - odvodnja oborinskih voda (kanalizacija ili cestovni jarci, zaštita od voda)
 - vodoopskrba iz javne mreže
- Poslovno-stambena područja
 - kao za stambeno-poslovna područja uz dodatak osiguranja odvodnje otpadnih voda preko javne mreže te povezivanja na sustav telekomunikacija uz direktan prometni pristup sa javne prometne površine,
- Proizvodno-poslovna područja
 - direktni prometni pristup sa javne prometne površine min. širine 6,0 m,
 - parkirališni prostor (javni ili u okviru parcele),
 - osiguranje priključka na javnu mrežu vodoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbe i telekomunikacija,
 - uređene zaštitne zelene površine.
- Urbano područje naselja sa ulogom glavnog središta Grada
 - kao proizvodno-poslovna područja uz dodatak većih uređenih pješačkih, sportsko-rekreativnih i parkovnih površina.

(5) Svaka građevna čestica treba imati prometni pristup sa javne prometne površine. Ukoliko na građevinsku česticu nije moguće osigurati direktan pristup, isti se može izvesti i posredno preko drugih čestica minimalne širine 3,50 m i max. dužine 50,0 m. Ovakav posredni pristup može se predvidjeti samo za objekte stambene (S) i stambeno-poslovne (M1) namjene, pri čemu se isti tretira kao sastavni dio parcele za koju se ostvaruje pristup.

2.2.5. Uvjeti za gradnju stambenih građevina stalnog i povremenog stanovanja (S i M3) višestambenih, jednoobiteljskih i višeobiteljskih i višestambenih objekata stambene (S) i mješovite (M1 i M2) namjene

2.2.5.1. Veličina građevinske parcele

Članak 17.

(1) Površina građevinske parcele za građenje stambenih građevina stalnog ili povremenog stanovanja - obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih objekata (sa mogućnošću realizacije poslovnih, pomoćnih i gospodarskih sadržaja iz članka 27. ovih Odredbi unutar stambenog objekta ili kao zasebnog objekta na stambenoj parceli), kao i širina parcele na regulacijskoj liniji uz javnu prometnu površinu, ne može biti manja od:

- za građenje samostojećih građevina:
 - visine prizemlja (P) površina parcele 300 m² i širina 14,0 m,
 - visine prizemlje i kat (P+1), površine parcele 350 m² i širina 16,0 m,
 - visine prizemlje i dva kata (P+2), površine parcele 400 m² i širine 18,0 m.
- za građenje dvojnih (poluugrađenih) građevina
 - visine prizemlja (P), površina parcele 250 m² i širina 12,0 m,
 - visine prizemlje i kat (P+1), površina parcele 300 m² i širina 14,0 m,
 - visine prizemlje i dva kata (P+2), površina parcele 350² i širina 14,0 m.
- za građenje skupnih (ugrađenih) građevina:
 - visine prizemlja (P), površina parcele 150 m² i širina 8,0 m,
 - visine prizemlje i kat (P+1), površina parcele 200 m² i širina 10,0 m,
 - visine prizemlje i dva kata (P+2), površine parcele 250 m² i širine 12,0 m.
- za građenje višestambenih građevina:
 - visine P+1 do P+2, kapaciteta do 10 stanova, površina 1000 m², širina 35 m.

(2) Iznimno se dopušta građenje obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih stambenih objekata sa visinom do P+4 na području gradskog središta naselja Opuzen.

(3) Iskazane visine za naprijed navedene tipove izgradnje uključuju mogućnost izgradnje podruma i tavana ili stambenog potkrovlja u skladu sa člankom 25. stavci 1-10.

(4) Minimalna tlocrtna brutto veličina građevine za pojedine tipove izgradnje iznosi:

- samostojeće građevine 60 m²,
- dvojne (poluugrađene) građevine (dio dvojnice) 50 m²,
- skupne (ugrađene) građevine (dio niza) 40 m².

(5) Samostojećim građevinama, u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela.

(6) Građevinama koje se izgrađuju kao dvojne (poluugrađene) građevine, u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele, odnosno uz susjednu građevinu.

(7) Građevinama koje se izgrađuju kao skupne (ugrađene), u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se svojim dvjema stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela i uz susjedne građevine.

(8) Kod izgradnje dvojnih i skupnih građevina razlika visine između susjednih građevina moguća je samo kao rezultat nagiba zemljišta, pri čemu se dopušta pomak od ½ etaže (1,50 m).

(9) Jednoobiteljskim objektom smatraju se građevine s najviše dva (2) stana, višeobiteljski objekti obuhvaćaju građevine sa najviše četiri (4) stana, dok se višestambenim građevinama smatraju stambeni i stambeno-poslovni objekti izgrađeni kao slobodnostojeći ili u bloku sa najmanje 5 stanova.

(10) Za stambeni objekt poljoprivrednog proizvođača na području seoskih naselja, uz koji će se graditi i gospodarski objekti poljoprivredne proizvodnje, dubina seoske građevinske parcele ne može biti manja od 50 m.

(11) Na građevnim česticama navedenim u stavku (1) ovog članka može se graditi samo jedna obiteljska, višeobiteljska ili višestambena - stambena ili stambeno-poslovna građevina sa pratećim pomoćnim, radno-poslovnim ili gospodarskim objektima.

(12) Izuzetno se dopušta da se na stambenoj građevnoj čestici izgradi samo poslovni objekt (iz članka 27. stavak 4a i 4b) prema uvjetima koji važe za stambene objekte uz sva ograničenja vezano uz zaštitu okoliša i susjednih parcela / građevina.

Članak 18.

(1) Maksimalna površina građevinske parcele za građenje jednoobiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih građevina, uključivo obiteljske građevine sa poslovnim prostorom, predviđena je sa:

- 2.500 m² za građenje samostojećih objekata,
- 1.600 m² za građenje dvojnih objekata,
- 800 m² za građenje skupnih objekata,
- 4500 m² za građenje veće grupe višestambenih objekata (slobodnostojećih ili bloka).

(2) Građevinska parcela može imati maksimalnu dužinu (od javne prometne površine do stražnje granice parcele) 100 m za višestambene građevine, odnosno 70 m za jednoobiteljske i višeobiteljske građevine, dok širina uz cestu ili javnu prometnu površinu (na regulacionoj liniji) može biti najviše 100 m za višestambene građevine, a 40 m za jednoobiteljske i višeobiteljske građevine.

(3) Iznimno, građevinska parcela može biti do 50% (koeficijent 1,5) veća od površine određene u stavku (1) ovog članka, uz najveću izgrađenost građevinske parcele od 0,20 (20% površine parcele) i to u slučajevima:

- kada se uz građevinu za stanovanje smještavaju i zgrade karakteristične za poljodjelsku djelatnost (obiteljska gospodarstva),
- kada se uz građevinu za stanovanje smještava poslovna građevina čija tehnologija, organizacija proizvodnog procesa te prometne potrebe zahtijevaju veću površinu.
- kada se uz stambenu građevinu organiziraju usluge iz ugostiteljsko-turističke djelatnosti.
- u slučaju izgradnje višestambenih objekata, s pratećim sadržajima javne namjene, većih zelenih (parkovnih i rekreacionih) površina te objekata za promet u mirovanju.

(4) Na dijelovima građevinskog područja naselja, koje je u grafičkim prikazima Plana definirano sa dubinom 50 - 100 m, dopušteno je ovim odredbama iznimno povećanje dubine građevinskog područja za pojedinačne parcele (u odnosu na veličine iz stavka 2. ovog članka) do maksimalno 200 m u slijedećim slučajevima:

- realizacije obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva uključivo sa uzgojem stoke (kao u članku 28. stavak 3.),
- izgradnje radno-proizvodnog ili poslovnog, zanatsko-servisnog objekta,
- realizacije turističko-ugostiteljskog objekta u funkciji seoskog turizma.

(5) U slučaju izgradnje objekata iz stavka 4. ovog članka, površina građevne parcele može iznositi do maksimalno 4500 m² uz maksimalnu dopuštenu izgrađenu površinu pod svim objektima od 600 m².

(6) Od odredbe o veličini građevinske parcele (stavak 1,2 i 3 ovog članka) izuzimaju se dijelovi građevinskog područja za koja je ovim odredbama propisana izrada urbanističkih planova uređenja (UPU) i detaljnih planova uređenja (DPU), koji će definirati veličine građevinskih parcela i druge uvjete uređenja prostora (izgrađenost, udaljenost građevine od rubova čestice i sl.).

2.2.5.2. Izgrađenost građevne čestice

Članak 19.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice određene namjene iznosi:

(1) stambena namjena:

- jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (stamostojeće, dvojne i skupne) - 0,3 (30% površine parcele),
- višestambene građevine - 0,40 (40% površine parcele)

(2) stambeno-poslovna namjena (poslovni prostor u okviru stambenog objekta)

- jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (stamostojeće, dvojne i skupne) - 0,35 (35% površine parcele),
- višestambene građevine - 0,50 (50% površine parcele)

(3) stambeno-poslovna (uključivo poljoprivredno - gospodarska) namjena - poslovni i gospodarski prostor u zasebnom objektu na parceli

- jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (stamostojeće, dvojne i skupne) - 0,4 (40% površine parcele),
- višestambene građevine - (sadržaji javne namjene ili prostori za promet u mirovanju u okviru zasebnog objekta) - 0,60 (60% površine parcele)

(4) Izgrađenost parcele predstavlja površinu koju zauzima ortogonalna projekcija svih objekata na parceli, kako je to utvrđeno Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 39/2004.).

(5) Pješačke i kolne staze, parkirališta (otvorena ili natkrivena), cisterne za vodu, bunari, izdvojeni podzemni objekti, bazeni, igrališta i sportski tereni, pergole i brajde, te rezervoari za gorivo ili plin sa zaštitnim elementima, vrtni roštilji, uključivo terase i stepeništa sa najvišom točkom 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena ne uračunavaju se u izgrađenu površinu parcele.

2.2.5.3. Uvjeti građenja u izgrađenim dijelovima naselja

Članak 20.

Unutar već izgrađenih i pretežito dovršenih dijelova naselja (izgrađeni dijelovi građevinskog područja), interpolacija nove izgradnje kao i izgradnja zamjenskih građevina moguća je uz zadovoljenje slijedećih uvjeta:

- minimalna veličina parcele iznosi najmanje 50% površine uvjetovane u članku 17. ovih Odredbi,
- minimalna širina parcele iznosi 10,0 m,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti 80% površine parcele.

Članak 21.

(1) Izuzetno od članka 17., 18. i 19. ovih Odredbi prilikom zamjene postojećeg objekta novim (u okvirima zatečenog gabarita), odnosno kod interpolacije unutar gusto izgrađenih dijelova naselja sa izgrađenim susjednim objektima, novi se objekt može graditi na postojećoj građevinskoj parceli zatečene veličine. Kod toga se kod izgradnje interpolacije treba osigurati minimalna veličina parcele od 400 m² za višestambenu građevinu (minimalne širine 16,0 m na regulacijskom pravcu), odnosno od 150 m² i minimalnom širinom 10,0 m za samostojeće građevine, 125 m² za dvojne građevine i minimalnom širinom 8,0 m, te 75 m² za skupne građevine i minimalnom širinom parcele od 6,0 m uz uvjet minimalnog odstojanja od javne prometne površine, sukladno susjednim objektima. Maksimalna izgrađenost parcele u tom slučaju može iznositi do 90% njezine površine.

(2) Izgradnja zamjenskih objekata (umjesto trošnih stambeno-sanitarno neadekvatnih objekata) moguća je u istoj veličini (horizontalni i vertikalni gabarit) i na istoj lokaciji kao raniji uklonjeni objekt bez obzira na veličinu i izgrađenost parcele te udaljenosti od okolnih parcela/objekata. Ova se odredba ne primjenjuje samo za one objekte koji se nalaze u neposrednom kontaktu s objektima od značaja kao kulturno dobro, kada se uređenje prostora provodi putem posebnih konzervatorskih uvjeta, odnosno kada predmetni objekt ulazi u planski koridor prometne ili infrastrukturne građevine.

2.2.5.4. Položaj objekta na građevnoj čestici

Članak 22.

(1) Unutar novih zona izgradnje jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (stambene i stambeno-poslovne namjene), koje će se graditi kao samostojeći objekti, moraju biti udaljene najmanje 3 m od granice susjedne građevinske parcele i 5,0 m od regulacijske linije javne prometne površine, odnosno u postojećoj kontinuiranoj građevnoj liniji.

(2) Višestambene građevine u novim zonama izgradnje trebaju biti udaljene od granice susjedne parcele za 5,0 m, (10,0 m od susjednog objekta), odnosno 10,0 m od regulacijske linije javne prometne površine, odnosno u postojećoj kontinuiranoj građevnoj liniji.

(3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, prilikom interpolacija nove izgradnje između ili u dijelove izgrađenog građevinskog područja naselja, poglavito za navedene iznimke spomenute u članku 20. i 21., jednoobiteljska i višeobiteljska građevina svojom jednom stranom može biti na manjoj udaljenosti od granice susjedne parcele, ali ne manje od 1 m (3,0 m za višestambenu građevinu). Udaljenost ostalih dijelova građevine od granica susjednih parcela ne može biti manja od 3,0 m. U odnosu prema regulacijskom pravcu javne prometne površine objekti stambeno-poslovne namjene (jednoobiteljski, višeobiteljski i višestambeni) mogu se svojom građevinskom linijom približiti na udaljenost 1,0 m od navedenog regulacijskog pravca (linije pličnika) dok se stambeni objekti bez poslovnih sadržaja trebaju odmaknuti na minimalnu udaljenost od 3,0 m.

(4) Samo unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja, odnosno u zbijenim centralnim dijelovima naselja, gdje se postojeća susjedna izgradnja prislanja uz rubove građevinske parcele, moguće je novu izgradnju (interpolirani jednoobiteljski i višeobiteljski objekt) ili zamjenski objekt na mjestu legalno izgrađene postojeće građevine izgraditi do granice građevne čestice i susjednog uz granicu prislonjenog objekta.

Članak 23.

(1) U slučaju iz stavka (3) članka 22., kada se novi objekt gradi na udaljenosti 1,0 m do granice građevne čestice, na stambenoj se građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevinskoj parceli (osim prema javnoj prometnoj površini), a objekt treba biti vatrootporan i konstruktivno siguran od rušenja kod moguće seizmičke aktivnosti intenziteta 8° MCS.

(2) Otvorima iz stavka (1) ovog članka ne smatraju se otvori sa otvaranjem na otklop i visine parapeta 1,60 m sa neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine, te fiksni ventilacijski otvori veličine do 30x30 cm.

(3) Ventilacijski otvori iz stavka (2) ovog članka, koji služe za ventilaciju ugostiteljskih i drugih proizvodno-radnih sadržaja sa intenzivnim mirisima i prašinom, trebaju se izvesti vertikalno iznad krovišta građevine.

Članak 24.

(1) Jednoobiteljske i višeobiteljske stambene ili stambeno-poslovne građevine koje će se graditi kao dvojni (poluugrađeni) objekti, tako da se jednom stranom

prislanjaju uz susjednu građevinu ili granicu parcele, moraju sa svojim drugim dijelom biti udaljeni od granice suprotne građevinske parcele najmanje 3 m.

(2) Jednoobiteljske i višeobiteljske stambene ili stambeno-poslovne građevine koje će se graditi kao skupne - ugrađene (objekti u nizu), moraju bočnim stranama biti prislonjene na granice susjednih parcela, a od stražnje granice parcele udaljene najmanje 5,0 m.

(3) Prilikom planiranja i izgradnje skupnih (ugrađenih) objekata nužno je uz navedenu stražnju granicu parcele osigurati prilazni put širine najmanje 3 m.

(4) U slučaju iz stavaka (1) i (2) ovog članka, prislonjene građevine, uključujući i pomoćne građevine koje su svojim zidom prislonjene na granicu susjedne parcele, moraju biti odijeljene vatrootpornim zidovima.

(5) Građevina svojim položajem na parceli ne smije ugrožavati okolne parcele / objekte ili javne površine svojim oborinskim - površinskim ili krovnim vodama, te drugim štetnim utjecajima (buka, prašina, mirisi), već se zaštitne mjere od tih utjecaja trebaju provesti unutar granica predmetne parcele ili objekta. Isto se postiže potrebnim odmicanjem objekta na minimalnu udaljenost uvjetovanu ovim Odredbama, položajem krovnih ploha, ograničavanjem istaka strehe do 0,50 m, te izvedbom krovnog oluka i prihvaćanjem oborinskih voda na terenu putem oborinskih kanala ili rigola sa upuštanjem u teren putem upojnih bunara unutar parcele, odnosno priključkom na oborinsku kanalizaciju.

2.2.5.5. Visina građevina

Članak 25.

(1) Jednoobiteljske i višeobiteljske (stambene ili stambeno-poslovne) građevine mogu se, ovisno o veličini građevne čestice i lokacije u prostoru, graditi kao jednoetažne (P- prizemlje) ili dvoetažne (P+1- prizemlje i kat) građevine, odnosno iznimno za naselje Opuzen, kao središte Grada s (članak 17. stavak 2.) visinom P+2, odnosno P+4 za višestambene objekte na lokacijama izvan povijesne jezgre.

(2) Najveća visina građevine iz stavka (1) ovog članka propisuje se: kod jednoetažne građevine (P) sa visinom 5,5 m; a kod dvoetažne (P+1) sa visinom 9,0 m, troetažne (P+2) 12,5 m, te za višestambene objekte kao četveroetažne (P+3) sa visinom 14,00 i peteroetažne (P+4) visine 17,00 m - mjereći od najniže kote konačno zaravnatog terena uz objekt do vijenca objekta.

(3) Nivo prizemlja objekta može se izvesti najviše 1,00 m iznad terena. Izvedba na većoj visini tretira se kao druga etaža objekta.

(4) Unutar visine iz stavka (2) ovog članka može se predvidjeti gradnja podruma (kada postojeći uvjeti to omogućuju) i stambenog potkrovlja.

(5) Podrumom se smatra dio građevine ako je isti na čitavoj tlocrtnoj površini ukopan više od polovice volumena u konačno uređen teren oko građevine, odnosno kada je razlika između poda prizemlja i najniže kote uređenog terena uz objekt jednaka ili manja od 1,00 m.

(6) Tavanom se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, čiji nadozid iznad stropne konstrukcije mjereno na vanjskom rubu zida (do donje plohe krovne konstrukcije) nije viši od 60 cm.

(7) Stambenim potkrovljem ili mansardom smatra se prostor ispod krovne konstrukcije sa najvišom visinom nadozida (iznad stropne konstrukcije do donje plohe krovne konstrukcije) od 160 cm, mjereno na vanjskom rubu zida.

(8) Krovišta su u pravilu kosa, nagiba 30° - 40° , a pokrov treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (mediteran crijep i sl.).

(9) Iznimno se omogućuje i gradnja građevina javne namjene do maksimalne visine P+4 (18,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta) samo u naselju koje predstavlja središte Grada (Opuzen).

(10) Visina izgradnje za objekte unutar zaštićenih povijesnih cjelina, odnosno uz pojedinačne objekte zaštićene kao kulturna dobra, odredit će se prema članku 90. ovih Odredbi, odnosno detaljnim prostorno-planskim dokumentima i Konzervatorskom studijom, pri čemu visina ne može biti veća od postojećih okolnih objekata uz prostor na kome se realizira nova izgradnja (interpolacija ili zamjenski objekti)

2.2.5.6. *Prometni pristup i parkirališni prostor*

Članak 26.

(1) Građevinska parcela mora imati osiguran neposredan (ili posredan) pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 5,0 m.

(2) U slučaju posrednog prilaza na javnu prometnu površinu, širina tog prilaza treba iznositi minimalno 3,5 m sa maksimalnom dužinom od 50 m, te se isti dozvoljava samo za objekte stambene i stambeno-poslovne namjene. Takav pristup tretira se kao dio parcele koju povezuje s javnom prometnom površinom.

(3) Kod prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu, u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane mjerodavne institucije ili tijela.

(4) U slučaju kada se građevinska parcela nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz sa te parcele na javnu prometnu površinu obvezatno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

(5) Potreban prostor za smještaj i parkiranje vozila za utvrđenu namjenu građevine mora se predvidjeti na samoj građevnoj čestici ili javnoj prometnoj površini (javno parkiralište).

(6) U zonama mješovite namjene (stambeno-poslovne ili poslovno-stambene) potrebno je na građevnoj čestici ili javnoj površini na maksimalnoj udaljenosti do 150 m osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto po stambenoj jedinici uz dodatnih 2 - 5 parkirališnih mjesta, ovisno o namjeni i veličini poslovnog prostora, a u ostalim zonama izgradnje prema standardu utvrđenom u članku 72. ovih Odredbi.

(7) Odredbe iz stavka 5 i 6. ovog članka obvezatno se primjenjuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole za novu-neizgrađenu građevinsku parcelu.

(8) U slučaju nemogućnosti osiguranja prostora za smještaj vozila na građevinskoj čestici (posebno u slučaju izgradnje proizvodno-poslovnih sadržaja uz stambeni objekt), isti se može izgraditi kao javno parkiralište u okviru javne površine, na udaljenosti do 150 m na način da ne ometa njezino korištenje, te nema negativni utjecaj na funkciju okolnih građevina i odvijanje prometa.

2.2.6. Uvjeti za gradnju pratećih sadržaja - objekata uz stanovanje (radno-poslovne, ugostiteljsko-turističke, pomoćne i gospodarske građevine)

2.2.6.1. Opći uvjeti

Članak 27.

(1) U građevinskim područjima naselja, mogu se zajedno sa stambenim i stambeno-poslovnim građevinama, graditi pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine, koje sa stambenom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu, a pod uvjetom da svojom funkcijom ne ometaju stanovanje (buka, prašina, mirisi i dr.) kao osnovnu namjenu. U navedenim građevinama moraju biti zadovoljeni posebni sigurnosni uvjeti (zaštita od požara, eksplozija i sl.)

(2) Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, spremišta, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje i sl.

(3) Gospodarskim zgradama smatraju se:

- a) bez izvora zagađenja: šupe, staklenici, plastenici, kolnice, sjenici, spremišta poljoprivrednih strojeva, spremišta ljetine i sl
- b) s potencijalnim izvorima zagađenja: pušnice (sušenje-dimljenje mesa) staje, svinjci, kokošinjci, kunićnjaci, uzgoj krznaša, pčelinjaci i sl.

(4) Manjim poslovnim građevinama maksimalne ukupno izgrađene bto površine do 500 m² obuhvaćaju se slijedeće djelatnosti:

- a) tihe i čiste djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš, opasnosti od požara i eksplozije: različite kancelarije, uredi, biroji, ateljei i druge slične djelatnosti, pogoni sa čistim i tihim tehnološkim postupcima, obrtničke (servisno-zanatske), ugostiteljske (bez glazbe na otvorenom), trgovačke, prerađivačke, uslužne i slične djelatnosti;
- b) djelatnosti koje su potencijalni izvori buke i zagađenja okoliša: automehaničarske i limarske radionice, kovačnice, bravarije, stolarije, pilane, male klaonice, lakirnice, klesarske radionice, izrada plastike, veći ugostiteljski pogoni s glazbom, disco, streljane i sl.

2.2.6.2. Prostorna lokacija i kapacitet pratećih sadržaja

Članak 28.

(1) Namjene i sadržaji iz stavka 2, 3a i 4a članka 27. mogu se, prema prirodi posla smještavati i obavljati u prizemnom dijelu stambene građevine, odnosno zasebnoj građevini na stambenoj parceli u kojoj je predviđen prostor za takovu djelatnost.

(2) Građevine iz stavka (3b) članka 27. mogu se, osim na području naselja Opuzen, uz osiguranje veličine parcele (članak 17.) i u okviru maksimalne izgrađenosti parcele (članak 19.) graditi u svim naseljima (gdje to nije ograničeno posebnom odlukom Grada ili drugim propisom) za potrebe uobičajenog uzgoja i držanja navedenih vrsta domaćih životinja (pretežito za vlastite potrebe domaćinstva), pri čemu se broj domaćih životinja ograničava na:

- krupna stoka (goveda, konji, junad, telad i sl.)..... do 5 kom.
- svinje (krmača, tovnih odojaka, nazimica)do 10 kom.
- sitna stoka (koze, ovce i sl.).....do 20 kom.
- perad i ostalo (kunići, krznaši i sl.) do 200 kom.

(3) U slučaju realizacije obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva u okviru naselja sa gospodarskim objektom za uobičajeni uzgoj stoke i peradi za vlastite potrebe dubina građevne čestice treba biti minimalno 50 m, pri čemu se dopušta povećanje dubine izgradnje za predmetnu česticu na maksimalno 200 m od prometne površine, bez obzira na granicu prikazanu na grafičkim priložima Plana, kada se prostor u dubini iznad 100 m tretira kao izgradnja izvan građevinskog područja naselja (prema tabeli u članku 51).

(4) Građenje objekata za uzgoj stoke i peradi iz stavka (2) ovog članka nije dopušteno na području središnjeg naselja Opuzen. U ostalim naseljima izgradnja predmetnih objekata iz stavka (2) ovog članka moguća je na čitavom građevinskom području (izgrađeni i neizgrađeni dio).

(5) Za izgradnju objekata iz stavka (2) ovog članka treba ishoditi prethodnu suglasnost svih vlasnika / korisnika neposrednog susjednog zemljišta / objekata.

(6) Obavljanje djelatnosti uzgoja stoke i peradi u naselju moguće je samo uz osiguranje svih uvjeta zaštite okoliša vezano uz evakuaciju otpadnih materija i

voda, na način da se onemogući štetan utjecaj na okolne parcele i zagađivanje tla, voda i zraka.

(7) Građevine iz stavka 3b i 4b članka 27., mogu se graditi u granicama Planom utvrđenog građevinskog područja izgrađenih i neizgrađenih dijelova svih naselja, osim za naselje Opuzen, gdje se omogućava samo građenje objekata iz stavka 4B članka 27, uz ograničenje njihove lokacije samo na rubnim dijelovima izvan centra naselja tj. na minimalnoj udaljenosti 200 m od objekata sa sadržajima javne namjene značajnim za naselje (gradska uprava mjesni odbor, crkva, dom kulture, škola, dječji vrtić, društvene, zdravstvene i dr. funkcije).

(8) Unutar granica građevinskog područja naselja, mogu se u skladu s mjesnim prilikama graditi i proizvodno-poslovne građevine ako se djelatnosti i proizvodni postupci, prometne potrebe i ostale funkcionalne potrebe mogu ustrojiti na način da ne ugrožavaju okoliš i kvalitetu života i rada na susjednim parcelama (odnosno u naselju) što se dokazuje posebnim studijama (SUO i dr.).

(9) Prilikom planiranja, projektiranja i odabira tehnologije za djelatnosti iz stavka (7) i (8) ovog članka, moraju se osigurati i provesti propisane mjere zaštite okoliša, te iste moraju zadovoljavati Zakonom propisane uvjete (vezano uz zaštitu zraka, zaštitu od buke, zaštitu od požara i eksplozije i dr.).

2.2.6.3. Uvjeti za izgradnju manjih poslovnih sadržaja uz stanovanje

Članak 29.

(1) Unutar građevinskog područja, za gradnju i razvoj naselja, u skladu s mjesnim uvjetima i prilikama mogu se graditi i manji poslovni sadržaji maksimalno izgrađene btto površine do 500 m² (unutar stambenog objekta) neophodni za svakodnevni život (male pekarnice, prerada, dorada i obrada prehrambenih i mesnih proizvoda, drveta, metala, kamena, plastike i sl., servisi - kućanski aparati, vozila, poljoprivredni strojevi i sl., opskrba, skladišta i dr.) pod slijedećim uvjetima:

- djelatnost koja se obavlja, način organizacije proizvodnje, proizvodni postupak te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš, sigurnost i kvalitetu života na susjednim parcelama i u naselju;
- oblik i veličina građevinske parcele utvrdit će se i urediti u skladu s odredbama iz članka 17. i 18. ovih Odredbi.

(2) Za poslovne zgrade iz stavka (1) ovog članka mogu se oblikovati parcele maksimalno dozvoljene površine, prema članku 18. ovih Odredbi.

(3) Poslovne građevine (ostalih) tehnologija koje nisu kompatibilne sa stambenom namjenom i koje se izgrađuju sa izgrađenom btto površinom većom od 500 m², te zahtijevaju veće površine parcela od onih utvrđenih u članku 18., izgrađivat će se u posebnim zonama gospodarske i radno-poslovne namjene.

Članak 30.

(1) Građevine mješovite namjene (M1 i M2) iz članka 29. ovih Odredbi sa stambeno-poslovnom, poslovno-stambenom ili stambeno-ugostiteljsko-turističkom moraju svojim gabaritima i arhitektonskim oblikovanjem korespondirati s okolnom izgradnjom i mjesnom tradicijom, odnosno biti usklađene s uvjetima zaštite utvrđenim ovim Odredbama ili konzervatorskim uvjetima (ako se grade u područjima pod zaštitom).

(2) Stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine iz stavka (1) ovog članka (sa pratećim sadržajima izgrađene btto površine do 500 m²) moraju zadovoljiti slijedeće uvjete:

- minimalna veličina parcele u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 1000 m², dok za interpolacije u izgrađenim dijelovima treba osigurati minimalnu veličinu čestice od 600 m²,
- maksimalni broj etaža u stambeno-poslovnom objektu može za područje gradskog središta (izvan prostora povijesne jezgre) iznositi P+4 (prizemlje i četiri etaže) uz mogućnost izvedbe podruma i potkrovlja (mansarde), odnosno P+1 (prizemlje i jedna etaža) za ostala naselja;
- visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena do vijenca objekta ne smije mjeriti više od 9,0 m (za objekte P+1) i 12,50 m (za objekte P+2) te 14,0 m (za objekte P+3) odnosno 17,0 m (za objekte P+4), i mora biti oblikovno usklađena s namjenom građevine;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca javno prometne površine iznosi za nove zone izgradnje 5,0 m dok se prilikom interpolacije u postojećim zonama primjenjuje minimalna udaljenost od 1,0 m,
- najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinskim parcelama mora iznositi 3,0 m,
- veličina parcele za predmetnu izgradnju može se fomirati i prema članku 18. ovih Odredbi,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele, osim u slučaju primjene članka 18., ne smije biti veći od 0,5 (50% površine parcele) u novim zonama odnosno 0,8 za interpolacije unutar ili između postojećih već izgrađenih građevina;
- najmanje 20% površine građevinske parcele mora se hortikulturno urediti kao zaštitno zelenilo, a rubovi prema susjednim parcelama moraju se urediti kao odgovarajući tamponi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša;
- pristup do ovih građevina osigurava se preko javne prometne površine minimalne širine 5,0 m, sa potrebnim parkirališnim prostorom unutar parcele ili na javnom parkiralištu na udaljenosti do 150 m;
- u okviru parcele osigurava se ukupna zaštita od požara i eksplozije sa obveznim predtretmanom otpadnim voda.

(3) Maksimalni broj etaža za naselja ili dijelove naselja u kojima su utvrđene određene razine zaštite kulturnih dobara definira se prema uvjetima zaštite iz ovih Odredbi (posebno članak 90.), odnosno temeljem planova niže razine (UPU-DPU) i konzervatorske podloge izrađene za te planove, uključivo posebne konzervatorske uvjete.

2.2.6.4. Uvjeti za izgradnju zasebnih pomoćnih, gospodarskih i manjih poslovnih građevina na stambenoj parceli

A. Općenito

Članak 31.

Zasebne pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine (iz stavka 2, 3 i 4. članka 27.) smještavaju se na građevnoj čestici uz slijedeće uvjete:

- manje poslovne građevine moguće je locirati ispred stambenog objekta uz javnu prometnu površinu,
- pomoćne i gospodarske objekte treba obvezno locirati na stražnjem dijelu parcele iza stambenog objekta (naročito pomoćne i gospodarske građevine), osim garaža koje se mogu graditi i uz javnu prometnu površinu,
- u tim objektima ne smiju se skladištiti niti upotrebljavati lakozapaljivi i eksplozivni materijali,
- ako se grade na međi ili prislanjaju na drugu zgradu, odnosno grade uz javnu prometnu površinu, moraju zadovoljiti uvjete vatrootpornosti i graditi se od vatrootpornog materijala.

B. Pomoćne i manje poslovne građevine

Članak 32.

Pomoćne i manje poslovne građevine na stambeno-poslovnim, poslovno-stambenim ili zasebnim parcelama jednoobiteljskih i višeobiteljskih stambenih objekata mogu se graditi prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina parcele prilikom izgradnje zasebnih manjih poslovnih građevina iznosi u neizgrađenom dijelu građevinskog područja 1000 m², a prilikom interplacija u izgrađene dijelove građevinskog područja naselja treba osigurati minimalno 600 m²,
- pomoćne građevine grade se u okviru površine parcele i njezine maksimalne izgrađenosti utvrđenih u člancima 17, 18 i 19. ovih Odredbi,
- izvode se kao prizemnice sa tavanom i nadozidom do 0,60 m,
- visina vijenca, odnosno strehe, ne smije biti viša od 4,0 m od kote konačno zaravnatog terena;
- visina sljemena ne smije biti viša od 7,0 m od kote konačno zaravnatog terena;
- najmanja udaljenost slobodnostojećih građevina od susjednih parcela može biti 3,0 m, a izuzetno 1,0 m,
- najmanje udaljene 4,0 m od građevine na susjednoj građevnoj čestici,
- najmanje udaljene 5,0 m od međe susjedne građevinske parcele, ako su građene od drveta ili služe za spremanje suhe ljetine, drva i sl.
- najmanje udaljene 5,0 m od stambene građevine na istoj parceli odnosno 10 m od stambene građevine na susjednoj parceli ako ostvaruju manji utjecaj na okoliš,

- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca javne prometne površine za male poslovne građevine u novim zonama iznosi 10,0 (postojeće zone 5,0 m), dok se kod pomoćnih građevina (samo za garaže) dopušta primicanje javnoj površini na udaljenost (ovisno o lokalnim uvjetima) od min. 1,5 m (postojeće zone) - 3,0 m (nove zone), a druge pomoćne objekte treba graditi na stražnjem dijelu parcele iza stambene građevine;
- maksimalna izgrađenost parcele u slučaju izgradnje manje poslovne građevine (uključivo površine svih ostalih objekata na parceli) iznosi 0,5 ili 50 % njezine površine,
- ako se grade na poluotvoren način, potrebno ih je locirati s jedne strane uz susjednu zgradu ili vatrobrani zid, uz uvjet da nagib krovne plohe nije prema toj međi.
- ako se grade na ugrađeni način, potrebno ih je locirati s dvije strane uz među susjednih parcela i izvesti s vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krovnih ploha nije prema tim međama,
- ako imaju otvore prema susjednoj parceli trebaju biti udaljeni od te parcele najmanje 3,0 m;
- ako je nagib krova prema susjednoj parceli trebaju biti udaljeni od te parcele najmanje 3,0 m, a krov mora imati oluke i snjegobrane.
- objekti garaža mogu se prisloniti sa obje strane granične linije bez posebne suglasnosti vlasnika / korisnika parcele, uz uvjet da se susjedni stambeni objekti nalaze udaljeni minimalno 3,0 m od najbliže točke pomoćne građevine - garaže.

C. Gospodarske građevine

Članak 33.

Gospodarske građevine iz stavka 3b članka 27. s potencijalnim izvorima zagađenja na parcelama jednoobiteljskih i i višeobiteljskih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata mogu se graditi u skladu sa stavcima 2-7 članka 28. prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina parcele za građevine iz stavka 2. članka 28. iznosi 2000 m²,
- dubina parcele iznosi 50-100 m, uz mogućnost maksimalne dubine od 200 m prema stavku 3. članka 28.,
- maksimalna izgrađenost parcele (uključivo površine svih ostalih objekata na parceli) iznosi 40% površine,
- maksimalna veličina objekta za intenzivni uzgoj stoke i peradi iznosi 800 m², bez obzira na veličinu parcele,
- mogu imati najviše: podrum, prizemlje i tavan, s time da se tavan može koristiti samo za spremanje ljetine;
- visina do vijenca krova može biti najviše 4,0 m, a do sljemena krova 7,0 m, s time da najveća visina krovnog nadozida bude max. 0,6 m;
- lokacija ovih objekata unutar stambene parcele nalazi se na njezinom stražnjem dijelu (iza stambenog objekta lociranog uz javnu prometnu površinu),

na udaljenosti minimalno 25 m od regulacijskog pravca javne prometne površine.

- moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od stambene građevine na istoj parceli, odnosno 15,0 m, od stambene građevine na susjednoj građevinskoj parceli;
- ako su građene od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne parcele iznosi 5,0 m;
- ako se grade od vatrootpornih materijala, najmanja udaljenost od susjedne parcele može biti min. 1,0 m;
- ako se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne parcele, ne smiju se prema toj parceli graditi otvori;
- sve naprijed navedene udaljenosti od susjednih parcela mogu biti i manje u već izgrađenim dijelovima naselja, ali ne manje od 1,0 m,
- mogu se prisloniti uz granicu susjedne parcele samo ako je i susjedni objekt iste namjene prislonjen uz tu granicu, te u tom slučaju treba izvesti vatrootporni zid i provesti mjere zaštite od požara i eksplozije,
- uzgoj, promet, djelatnost ili postupci koji se u njima obavljaju ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim parcelama;
- moraju zadovoljiti sve uvjete kojima se postiže sigurnost od požara, eksplozija i tehničkih akcidenata;
- skladištenje i korištenje lako zapaljivih i eksplozivnih tvari podliježe posebnim propisima i uvjetima.

Članak 34.

(1) Udaljenost pčelinjaka od stambenih, stambeno-poslovnih i gospodarskih građevina (u kojima boravi stoka) ne može biti manja od 20,0 m.

(2) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 15,0 m od susjedne građevinske parcele, ako su okrenuti prema toj parceli, a najmanje 10,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

(3) Udaljenost pušnice (građevina u kojoj se odvija proces sušenja putem temperature - sušenje mesa) od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m.

(4) Ako se grade na međi ili prislanjaju na drugu zgradu, moraju zadovoljiti uvjete vatrootpornosti i graditi se od vatrootpornog materijala.

2.2.6.5. Uvjeti za zbrinjavanje otpadnih voda i tvari

Članak 35.

(1) Za naselja na području Grada Opuzena Prostorni plan određuje način zbrinjavanja otpadnih voda putem sustava javne kanalizacije, uz izgradnju uređaja za mehaničko-biološko pročišćavanje otpadnih voda.

(2) Putem sustava javne kanalizacije razdjelnog tipa usmjerenog na mehaničko-biološki uređaj za pročišćavanje sa lokacijom uz naselje Opuzen za naselja: Opuzen, Buk-Vlaka i Pržinovac prihvaćaju se optadne vode koje se na uređaj dovode preko gravitacijskih i tlačnih vodova uključivo crpne stanice.

(3) Rješavanje sustava javne kanalizacije uvjetuje se prioritetno za naselje Opuzen, dok će ostala naselja izgradnju kanalizacijskog sustava rješavati kroz duži vremenski period. Za ta manja naselja do izgradnje sustava javne kanalizacije, određena je izgradnja odgovarajućih nepropusnih lokalnih uređaja (malih jednostupanjskih, mehaničko-bioloških uređaja ili nepropusnih sabirnih jama uz svaki objekt / građevnu česticu), a prema mjesnim prilikama i u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i propisima.

(4) Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama od stambenih, stambeno-poslovnih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 15,0 m, a od građevina za snabdijevanje pitkom vodom (bunari, cisterne, crpke, izvori i sl.) najmanje 30,0 m.

(5) Gnojište i vodonepropusnu sabirnu jamu treba graditi bez mogućnosti ispuštanja sadržaja u okolni prostor, visine do 0,50 m iznad konačno zaravnatog terena, nepropusnog pokrova, predviđeno otvorima za povremeno čišćenje i zračenje, a locirati na minimalnoj udaljenosti od 5,0 m do susjedne međe.

(6) Gnojišta se u pravilu grade iza gospodarskih građevina, ako to lokalne prilike omogućuju.

2.2.6.6. Uvjeti za udaljenost građevina od cestovnih prometnih koridora

Članak 36.

(1) Za građenje građevina u građevinskim područjima uz postojeće i planirane prometnice Prostorni plan utvrđuje najmanje dozvoljene udaljenosti.

(2) Udaljenost građevina od ruba koridora - cestovnog pojasa postojeće državne, županijske i lokalne ceste utvrdit će se u postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole sukladno zakonskim i posebnim propisima koji reguliraju tu materiju kao i propisima o zaštiti okoliša.

(3) Udaljenost građevine od koridora ceste šireg značaja (državna i županijska cesta) mora iznositi najmanje 10 m u naseljima i 15-20 m izvan naselja.

(4) Udaljenost građevine od regulacione linije ceste užeg lokalnog značaja i prometnice unutar naselja ne smije biti manja od:

- a) 5 m za jednoobiteljske i višeobiteljske stambeno-poslovne građevine, te radno-poslovne objekte i garaže izgrađene u okviru parcele (izuzetno 3,0 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno u pravcu dva susjedna izgrađena objekta),

- b) 10 m za višestambene, stambene ili stambeno-poslovne građevine,
- c) 10 m za poslovne i radno-proizvodne građevine,
- d) 25 m za gospodarske građevine s izvorima zagađenja;
- e) 20 m za pomoćne i ostale gospodarske građevine (osim garaža);
- f) 1,5 - 3,0 m za garaže.

(5) Izuzetno za izgradnju novih građevina koje se interpoliraju između postojeće izgradnje unutar gusto izgrađenih dijelova naselja udaljenost nove građevine do regulacijskog pravca javne prometne površine (ceste lokalnog značaja ili gradske-naseljske ulice) može iznositi 1,0 m.

2.2.6.7. Ograda na građevinskoj čestici

Članak 37.

(1) Ulična ograda podiže se iza regulacione 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, ali ne manje od 6,0 m.

(2) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim parcelama. Na građevinskim parcelama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.

(3) Ulične ograde u pravilu su visine do 1,2 m u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton, čelični profili, sa kombinacijom zelenila i dr.), ali drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja, te uklapanju u urbani izgled naselja.

(4) Ograde između građevinskih parcela grade se prema mjesnim običajima, pri čemu njena visina ne prelazi 1,8 m.

(5) U naseljima zaštićenim kao povijesna cjelina seoskih obilježja, odnosno u zaštićenim dijelovima naselja, te u kontaktnom području oko pojedinačnih zaštićenih objekata ograda oko objekata oblikuje se prema uvjetima iz članka 90. ovih Odredbi.

(6) Iznimno od stavka (3) i stavka (4) ovog članka, ograde mogu biti i više od 1,2 m odnosno 1,8 m, kada je to nužno radi zaštite ili zbog načina korištenja građevine i površina (gospodarskih, športskih, rekreacijskih i drugih), ali ne više od 4,0 m kada se moraju izvesti kao prozračne.

(7) Ukoliko se nasipavanjem parcele uz njezinu granicu pojavljuje visinska razlika prema prirodnom terenu susjedne parcele veća od 1,0 m potrebno je za takove radove ishoditi suglasnost vlasnika/korisnika susjedne parcele, pri čemu nasipavanje nije dozvoljeno ako je susjedni objekt lociran bliže od 3,0 m do granice parcele, odnosno ako se takovim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne parcele /objekta.

2.2.6.8. Oblikovanje građevina

Članak 38.

(1) Arhitektonsko oblikovanje građevine te građevinski materijal koji će se upotrebljavati mora biti u skladu s uobičajenim načinom građenja na okolnom prostoru, uvažavajući krajobrazne karakteristike i vrijednosti.

(2) Oblikovanje uličnog poteza treba postići sa volumenima u odnosu stranica tlocrta objekta 1:2, te postavljanjem duže stranice paralelno sa ulicom, pri čemu sljeme objekta u pravilu prati pružanje ulice, osim ako je zatečena izgradnja u naselju, odnosno predmetnom dijelu naselja, formirala potez ulice sa objektima zabatom orijentiranim prema ulici i položajem sljemena okomito na ulični pravac.

(3) U zaštićenim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom koristit će se građevinski elementi prema uvjetima iz članka 90. ovih Odredbi.

(4) Građevine koje se grade kao dvojne (poluugrađene) ili skupne (ugrađene) moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu, a visinski pomak radi razlike u niveleti terena može iznositi max. 1,50 m.

(5) Krovništa treba u pravilu planirati kao kosa (dvovodna - viševodna), a pokrov treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (mediteran crijep). Drugi oblici krovništa iznimno se mogu planirati i upotrijebiti samo za prateće i pomoćne objekte (garaže, spremišta, radionice i sl.) odnosno dijelove stambenog i stambeno-poslovnog objekta koji se oblikuje i koristi kao terasa iznad dijela prizemne etaže objekta.

(6) Izvan područja navedenih u stavku (3) ovog članka, dopušteno je postavljanje "sunčanih" kolektora na krovne plohe objekta.

2.2.6.9. Uređenje građevne čestice

Članak 39.

(1) Dijelovi vanjskih prostora oko građevine (posebno prema javnoj površini), uređivat će se kao ukrasne zelene površine (minimalno 20% površine parcele kod objekta javne, poslovne i proizvodne namjene), sadnjom autohtonih vrsta zelenila, uključivo izvedbu pješačkih površina i terasa, te kolnih prometnih površina za pristup do objekta ili parkirališta - garaže na parceli.

(2) Ograde, pergole ili brajde, terase, stepeništa, pristupni put i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno ili postojeće oticanje oborinske vode na štetu susjednih čestica i građevina, uzevši u obzir uvjete iz članka 24. stavak (5) ovih Odredbi.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA

2.3.1. Razvoj i uređenje površina izvan naselja

2.3.1.1. *Općenito*

Članak 40.

Izgrađene strukture izvan cjelina izgrađenih i neizgrađenih dijelova naselja obuhvaćaju:

(1) Strukture različite namjene čiji je razvoj i uređenje, obzirom na veličinu površine, sadržaje, namjenu, kapacitet i funkciju te potrebe prometnog pristupa, predviđen izvan naselja;

(2) Građevine, koje se u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju grade izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju druga korištenja u prostoru, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

(3) Građevinske parcele na kojima postoje legalno izgrađene pojedinačne, izdvojene stambene građevine ili manje skupine građevina (stambena- stalnog ili povremenog stanovanja, stambeno-poslovna, poslovna, gospodarska,) a nisu posebno prikazane ili utvrđene u okviru ovog Plana kao građevinska područja, smatraju se izdvojenim građevinskim područjem. Takva se područja mogu uređivati prema uvjetima za građevinska područja, pri čemu se visina građevina ograničava sa max. P+1 ili 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

(4) Na izgrađenim parcelama iz stavka (3) ovog članka, osim sanacije, rekonstrukcije, zamjene, dogradnje, nadogradnje i prenamjene postojećih objekata, iznimno je radi osiguranja potreba obnavljanja obiteljskog (ruralnog) gospodarstva, moguća i ograničena izgradnja novih stambenih, poslovno-ugostiteljsko-turističkih i gospodarskih građevina (prvenstveno kao interpolacije unutar rubova zatečene strukture). Navedeni zahvati provode se u skladu sa odredbama koje reguliraju veličinu parcele, izgrađenost i visinu objekta i njihovu udaljenost od susjednih parcela i javnih prometnih površina.

(5) Izvan područja naselja Planom se predviđa razvoj i uređenje određenih lokaliteta za potrebe slijedećih zahvata u prostoru vezano uz određenu namjenu:

Gospodarska namjena (kombinirana):

- proizvodna (pretežito zanatska) I2 i poslovna K1 (uslužna) K2 (trgovačka), K3 (komunalno-servisna),
- ugostiteljsko-turistička (T1=hotel, T3=kamp),
- sportsko-rekreacijske površine (R-različite sportsko rekreacijske površine: nogomet, rukomet, odbojka, tenis, bočalište i sl.)
- površine infrastrukturnih koridora i objekata (IS).

2.3.1.2. *Gospodarska namjena - proizvodno-poslovna (I2-K1-K2-K4)***Članak 41.**

(1) Navedena kombinirana proizvodno-poslovna namjena (I2-K1-K2-K3) sa novo planiranom površinom 50,11 ha (ukupno postojeća i nova površina iznosi 69,13 ha) ha smještena je na dvije lokacije uz već postojeće takove sadržaje na teritoriju naselja Opuzen.

(2) Unutar novog građevinskog područja izvan naselja lociranog na dvije lokacije uz naselje Opuzen moguće je po potrebi razvijati i sadržaje gospodarske namjene kombiniranog proizvodno-poslovnog tipa, što uključuje zanatske djelatnosti - I2 (mala privreda), zajedno sa poslovno-trgovačko-uslužnim i komunalnim sadržajima tipa K1, K2, K3, uz uvjet da djelatnosti I2 nemaju nepovoljan utjecaj na druge aktivnosti u prostoru ili prirodni okoliš (vode, poljoprivredno zemljište).

Članak 42.

Prometni pristup ovim gospodarskim zonama Opuzena predviđen je preko odvojaka sa postojećih državnih cesta D-8 i D-9.

Članak 43.

Realizacija novih lokacija predviđenih u okvirima građevinskog područja izvan naselja, moguća je samo temeljem Urbanističkog plana uređenja i Detaljnog plana uređenja, uvažavajući uvjete zaštite okoliša.

2.3.1.3. *Ugostiteljsko-turistička namjena***Članak 44.**

(1) Lokalitet sa predmetnom turističko-ugostiteljskom namjenom smješten je na morskom priobalnom dijelu naselja Pržinovac sa površinom od 28,08 ha, Objekti ugostiteljsko-turističke namjene mogu se također kao zasebne manje lokacije razvijati i interpolirati unutar građevinskih područja naselja.

(2) Uređenje novih zona ugostiteljsko-turističke namjene u naseljima provodit će se samo temeljem detaljne prostorno-planske dokumentacije (DPU).

2.3.1.4. *Športsko-rekreacijska namjena***Članak 45.**

(1) Uređenje prostora sa namjenom športsko-rekreacijskih zona na prostoru izvan naselja obuhvaća lokaciju uz urbano područje Opuzena sa površinom od 7,11 ha.

Osim navedene zone ovim Planom predviđena je realizacija sportsko-rekreacijskih površina i unutar građevinskih područja naselja.

(2) Uređenje lokaliteta za šport i rekreaciju obuhvaća potrebne zahvate oblikovanja zemljišta za izvedbu športsko-rekreacionih površina (igrališta, staza i sl.), ali i izgradnju pratećih objekata nužnih za funkciju ovih zona (ugostiteljski, društveni, servisno-sanitarni i drugih prateći sadržaji). Uređivanje ovih područja može se provoditi samo na temelju Detaljnog plana uređenja (DPU).

2.3.1.5. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 46.

(1) Ukupna površina planiranih infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaća prostor od 155,49 ha. Unutar navedene površine nalaze se postojeći i planirani koridori prometne infrasturkture, te koridori 110 i 35, uljučivo TS 110/35 i 35/10 kV.

(2) Planom predloženi novi koridori autoceste i brze željeznice locirani su u prostoru na potencijalnim trasama - lokacijama podložnim daljnjem istraživanju, valorizaciji i konačnom definiranju temeljem SUO i planske dokumentacije na nivou UPU - DPU.

2.3.1.6. Groblja

Članak 47.

Na području Grada Opuzena nema lokacija postojećih i planiranih groblja, koja su smještena izvan teritorija Grada Opuzena na prostoru nove općine Slivno (ranije u okvirima bivše općine Opuzen). Međusobnim sporazumom dvije jedinice lokalne samouprave riješile su način korištenja i održavanja groblja.

2.3.2. Gradnja izvan građevinskog područja (naselja i izvan naselja)

2.3.2.1. Općenito

Članak 48.

(1) Izvan građevinskih područja mogu se graditi, u skladu s mjesnim uvjetima i prilikama, slijedeće građevine:

- a) Infrastrukturne građevine (prometne, telekomunikacijske, energetske, komunalne itd.);
- b) spremnici voća - povrća
- c) gospodarske građevine vezane uz resurse poljoprivrednog zemljišta, koje službe primarnoj - stočarskoj proizvodnji i uzgoju (farme, toviljšta, staje, peradarnici, pčelinjaci)

- d) gospodarske i poljoprivredne građevine koje služe primarnoj proizvodnji, obradi i konfekcioniranju proizvoda (razne poljoprivredne građevine, klaonice, kafilerije, mljekare, hladnjače, vinarije, mlinovi, silosi, pilane), staklenici, plastenici i ribogojilišta
- e) rekreacijske i izletničke građevine,
- f) stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma,
- g) benzinske postaje s pratećim sadržajima.

(2) Za gradnju na poljoprivrednom zemljištu najviše (P₁) bonitetne kategorije izvan granica građevinskih područja u skladu s ovim odredbama, potrebno je predhodno ishoditi suglasnost županijskog tijela nadležnog za poljoprivredu i županijskog tijela nadležnog za poslove prostornog uređenja, te drugih tijela u skladu s važećim propisima, ovisno o vrsti i značenju namjene građevine.

(3) Objekti koji se grade izvan građevinskih područja, a posebno iz stavka 1 točke c, d, e, f članka 48. moraju imati minimalnu komunalnu opremljenost koja se sastoji od direktnog kolnog pristupa sa javne prometne površine, te osiguranju vodoopskrbe i elektroopskrbe iz javne mreže ili lokalnih izvora (bunari, agregati). Unutar parcele treba biti riješeno zbrinjavanje otpadnih voda bez negativnog utjecaja na okoliš, uz ostvarenje zaštite od požara i eksplozije.

(4) Izgradnja objekata opisanih u članku 48. stavak 1 točke b, c, d, f izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu moguća je samo u slučaju ako podnositelj zahtjeva za gradnju takove građevine dokaže da mu je poljoprivreda glavno ili sporedno zanimanje, te da ovu djelatnost obavlja na predmetnom zemljištu koje na takav način mora biti i uređeno - obrađeno.

2.3.2.2. Spremište voća - povrća

Članak 49.

(1) Ako voćnjak ima najmanje 2.000 m² a povrtnjak ima najmanje 1000 m² može se graditi spremište voća-povrća.

(2) Spremište voća-povrća može se graditi kao prizemna građevina, tako da ukupna brutto razvijena površina iznosi najviše 60,0 m², pri čemu prostor za boravak ljudi iznosi maksimalno 30 m² a preostali prostor koristi se isključivo kao spremište.

(3) Svako daljnje povećanje površine voćnjaka ili povrtnjaka za najmanje 1000 m² omogućava povećanje brutto razvijene površine objekta za 10,0 m², ali ne više od 80 m² ukupne brutto razvijene površine spremišta - klijetu.

(4) Objekti iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi samo na parceli koja ima direktan pristup s javne prometne površine.

Članak 50.

(1) Spremište mora biti građeno u skladu s lokalnim običajima i to:

- maksimalni broj etaža iznosi prizemlje i potkrovlje,
- kota poda prizemne etaže ne smije biti viša od 50 cm od konačne kote zaravnatog i uređenog terena na njegovom višem dijelu;
- svjetla visina prizemlja ne može biti viša od 2,60 m,
- krovšte objekta izvodi se kao dvostrešno sa nagibom 30-40°.

(2) Spremište mora biti udaljeno od granice susjedne poljodjelske parcele najmanje 3,0 m.

2.3.2.3. *Gospodarske građevine (farme, tovišta, staje, peradarnici, pčelinjaci)*

Članak 51.

(1) Izvan građevinskog područja, prema članku 48. stavak c. može se odobriti gradnja gospodarskih građevina (farme i tovišta, staje, peradarnici, pčelinjaci).

(2) Površina parcele za gradnju građevine iz stavka (1) ovog članka ne može biti manja od 2.000 m², a najveći koeficijent izgrađenosti parcele ne može biti veći od 0,40 (40% površine parcele). U slučaju većih parcela izgradnja sa ograničava sa maksimalnom površinom ispod svih objekata koja iznosi 800 m².

(3) Gospodarske građevine za uzgoj stoke - farme mogu se graditi na slijedećim udaljenostima od građevinskog područja, te državnih, županijskih i lokalnih cesta:

Stoka krupnog zuba komada	Stoka sitnog zuba komada	Perad komada	Udaljenost u metrima		
			od građevinskog područja (m)	od državne i županijske ceste (m)	od lokalne ceste (m)
do 100	do 200	do 5000	50	100	50
100 - 300	200 - 500	5000-10000	100	150	100
300 - 500	500 - 1000	10000-15000	250	300	250
preko 500	preko 1000	preko 15000	500	500	500

(4) Za gospodarske građevine za uzgoj stoke (farme), što će se graditi na parceli zatečenog gospodarstva, udaljenost od stambene građevine tog gospodarstva, odnosno od zdenca ne smije biti manja od 30 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih građevinskih područja i građevina prema tablici iz stavka (3) ovog članka.

(5) Udaljenosti veće od 250 m iz stavka (3) ovog članka mogu se smanjiti za 30%, ako to omogućavaju mjesne prilike (topografija terena, smjer dominantnih

vjetrova, jaka pošumljenost i sl.), uz prethodnu suglasnost mjesnog odbora predmetnog naselja.

Članak 52.

Lokacijskom dozvolom gospodarskih građevina iz stavka (1) i (3) članka 51. odredit će se uvjeti i mjere za:

- prometni pristup i priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu,
- zaštitu okoliša temeljem odredbi ovog Plana ili druge dokumentacije (PUO, SUO), kada je to uvjetovano drugim propisima,
- zaštitu od požara i elementarnih opasnosti;
- djelotvorno sabiranje, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda;
- opskrbu vodom i energijom,
- postupanje s otpadom;
- sadnju zaštitnog zelenila.

2.3.2.4. *Gospodarske građevine za primarnu proizvodnju, obradu i konfekcioniranje proizvoda, staklenici, plastenici i ribogojilišta*

Članak 53.

A. Gospodarske građevine za primarnu proizvodnju

- (1) Gospodarske i poljoprivredne građevine sa namjenom za primarnu proizvodnju, obradu i konfekcioniranje proizvoda iz članka 48. stavak 1 točka (d) mogu se graditi samo na poljoprivrednim parcelama čija površina nije manja od 2.000 m², uz maksimalno dopuštenu izgrađenost parcele od 40% njezine površine.
- (2) Na građevinskim česticama veće površine od 2000 m², ne primjenjuje se ograničenje vezano uz dopuštenu izgrađenost utvrđenu stavkom (1) ovog članka, već se veličina objekta ograničava maksimalnom veličinom brutto tlocrtne površine prizemlja sa 800 m².
- (3) Pojedinačne poljoprivredne građevina u pravilu se izvode kao prizemnice (visina 4,0 m od terena do vijenca) s mogućnošću izvedbe, te tavana kao spremišta.
- (4) Iznimno od stavka (3) ovog članka, moguća je izgradnja i viših građevina, ali ne više od 25,0 m, ukoliko je to neophodno zbog tehnološkog rješenja (hladnjače, mljekare, vinarije, mlinovi, silosi i sl.).
- (5) Minimalna udaljenost građevina od rubova parcele iznosi 3,0 m.
- (6) Minimalna komunalna opremljenost parcela i objekata iz ovog članka sastoji se iz pristupnog puta širine min 3,5 m, te osiguranja vodoopskrbe i elektroopskrbe iz javne mreže ili lokalnih izvora (bunar, agregat)

- (7) Oblikovanje poljoprivrednih građevina mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom i tehnološkim zahtjevima.
- (8) Na poljoprivrednim površinama unutar ili izvan građevinskih područja, mogu se graditi staklenici, plastenici za uzgoj povrća, voća i cvijeća.
- (9) Platenicima se smatraju montažne građevine od plastične folije (PVC) koja je postavljena na montažnoj konstrukciji od plastike, drva ili metala.
- (10) Izgradnja staklenika i platenika unutar ili izvan građevinskih područja podliježe slijedećim uvjetima:
- Minimalna veličina parcele
 - unutar naselja 1000 m²
 - izvan naselja 2000 m²
 - Dopustiva izgrađenost parcele:
 - unutar naselja (uključivo ostale objekte na parceli - stambeni, radno-poslovni, pomoćni i dr.) 40 %
 - izvan naselja 50 %
 - Udaljenost od rubova parcele
 - unutar naselja - 1,0 m
 - izvan naselja - 3,0 m
 - Minimalna komunalna opremljenost parcele (u naselju i izvan naselja) sastoji se od:
 - prometni pristup (direktan ili indirektan)
 - opskrba vodom iz javne mreže ili lokalnih izvora
 - priključak na elektroenergetsku mrežu ili iz lokalnih izvora
 - javni ili individualni sustav za evakuaciju otpadnih i oborinskih voda.
- (11) Osim staklenika i platenika na poljoprivrednom zemljištu mogu se postavljati pčelinjaci, gljivarnici i druge građevine u funkciji obavljanja poljodjelskih djelatnosti.
- (12) Djelatnosti navedene pod stavkom (1) ovog članka moraju biti temeljene na procjeni utjecaja na okoliš, te trajno nadzirane.

2.3.2.5. *Rekreacijske, izletničke i slične građevine*

Članak 54.

- (1) Izvan građevinskog područja, a u okviru atraktivnih krajobraznih - prirodnih područja dopuštena je izgradnja građevina iz članka 48. stavak 1e.

(2) Realizacija predmetnih rekreacijskih, izletničkih i sličnih objekata moguća je na parceli minimalne površine 5000 m².

(3) Udaljenost građevine od rubova parcele iznosi minimalno 20 m.

(4) Unutar objekata iz stavka (2) ovog članka dopušta se za određene vrste i namjene objekata slijedeća maksimalno ukupno izgrađena (razvijena) btto površina:

- rekreacijske građevine i izletišta sa ugostiteljsko-turističkim sadržajima, maksimalno 500 m² ukupne btto izgrađene površine u objektima (visina izgradnje P, P+1 ili 6-8,5 m),

(5) Oblikovanje ovih objekata mora biti u potpunosti podređeno tradicionalnim - autohtonim načinom građenja i oblikovanja objekata uz potpuno korištenje lokalnih materijala i oblika (kamen, kosi krov, kupa kanalica i sl.), sa uklapanjem u krajobrazne specifičnosti predmetnog područja.

(6) Obavezna minimalna komunalna opremljenost prostora za izgradnju predmetnih objekata određenog sadržaja obuhvaća:

- rekreacijske građevine i izletišta sa ugostiteljsko-turističkim sadržajima:
 - prometni pristup preko lokalne javne ceste 5,0 m širine ili odvojka širine 3,5 m sa proširenjima za mimoilaženje svakih 100 m, na ukupnoj dužini pristupne ceste do 500 m, sa suvremeno obrađenim kolnikom,
 - vodoopskrba iz javne mreže ili lokalnih izvora
 - odvodnja otpadnih voda putem lokalnog uređaja.
 - priključak na energetska i telekomunikacijsku infrastrukturu.

2.3.2.6. *Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma*

Članak 55.

(1) Građevine iz članka 48. stavak 1 točka f) mogu se graditi izvan građevinskog područja na parceli minimalne površine 2000 m².

(2) Dopuštena visina izgradnje objekta ograničava se na P+1, maksimalne visine 9,0 m od terena do vijenca objekta, dok se izgrađenost parcele ograničava na maksimalno 25% površine (koeficijent izgrađenosti 0,25), pri čemu se za parcele veće površine od 2000 m² izgrađena površina pod svim objektima limitira sa maksimalno 500 m².

(3) Kapacitet objekta ograničen je na najviše dvije stambene jedinice (stana) i 5 turističkih jedinica (5 soba-10 kreveta) u smještajnom kapacitetu objekta vezanom na seoski turizam, uključivo i manji ugostiteljski prostor. Udaljenost objekta od rubova parcele iznosi minimalno 10 m.

(4) Oblikovanje ovih objekata, kao i minimalnu komunalnu opremljenost treba provesti u skladu sa člankom 54. stavak (5) i (6).

Članak 56.

(1) Građevine obuhvaćene člankom 54. i 55. mogu prema lokalnim i terenskim uvjetima izgraditi i potkrovlje, koje se namjenski koristi u okviru proširenja opće namjene objekta.

(2) U sklopu građevinske čestice objekta iz stavka (1) ovog članka može se provesti uređenje otvorenih prostora u formi površina za rekreaciju (manja igrališta - tenis, košarka, rukomet, boćanje i sl.), uređenih otkrivenih ili natkrivenih terasa, bazena i vrtno-tehnički uređenih parkovnih prostora.

2.3.2.7. Benzinske postaje s pratećim sadržajima

Članak 57.

(1) U skladu sa člankom 71, stavak 4, ovih Odredbi predmetni objekti mogu se graditi uz osiguranje slijedećih minimalnih uvjeta:

- površina građevne čestice 1500 m²
- maksimalna izgrađenost iznosi 10 % parcele ali ne više od 200 m² ukupne brutto razvijene površine u objektima bez obzira na veličinu parcele, osim za prometno-uslužne objekte uz i ceste D-8 i D-9 kada može iznositi 20% površine parcele odnosno do 500 m²
- maksimalna visina objekata iznosi 4,0 m od terena do vijenca, dok se nadstrešnica iznad otvorenog prostora može izvesti do visine 6,0 m (visina od terena do gornje rubne plohe)
- minimalna udaljenost objekta nadstrešnice, pumpi i rezervoara od ruba parcele iznosi 3,0 m, odnosno 1,0 m uz suglasnost korisnika/vlasnika okolnih parcela i javnih površina.

Članak 58.

(1) Prometna se površina na prostoru benzinske postaje izvodi sa suvremenim kolnikom uz minimalno osiguranje priključka na mrežu elektroopskrbe, vodoopskrbe iz javne mreže ili lokalnih izvora te odvodnje otpadnih voda putem posebnog objekta - sabirne jame bez mogućnosti upuštanja u teren, a oborinske vode treba prije upuštanja u cestovne jarke provesti kroz pjeskolov i separator ulja - masti.

(2) Otvoreni prostor benzinske postaje treba vrtno-tehnički urediti i ozeleniti na način da se ne smanjuju prometno-tehnički i sigurnosni uvjeti (vidljivost - preglednost).

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1. GOSPODARSKE DJELATNOSTI UNUTAR PODRUČJA NASELJA

Članak 59.

(1) Građevinska područja naselja sa lociranjem gospodarskih djelatnosti ukupne brutto izgrađene površine do 500 m² unutar naselja, njihovo kapacitiranje i uvjeti izgradnje opisani su u člancima 17., 18., 19., 29., 30., 31. i 32. ovih Odredbi.

(2) Objekti gospodarskih djelatnosti (I2-K1-K2-K3) locirani unutar građevinskog područja naselja, ukupno izgrađene brutto površine veće od 500 m² realizirati će se prema uvjetima iz članka 61. ovih Odredbi.

3.2. GOSPODARSKE DJELATNOSTI IZVAN NASELJA

3.2.1. Općenito

Članak 60.

(1) Prostornim planom utvrđene su površine za razvoj i uređenje (građevinska područja) izvan naselja za izgradnju gospodarskih namjena:

- a) površine proizvodno-poslovnih, uslužnih, skladišnih i sličnih (I2-K1-K2-K3) namjena;
- b) površine turističke namjene (T);
- c) površine sportsko-rekreacijske namjene (R).

3.2.2. Gospodarske djelatnosti (I2-K1-K2-K3)

Članak 61.

Objekti gospodarske namjene: proizvodno-poslovni (I2-K1-K2-K3)

(1) U građevinskim područjima za izgradnju građevina iz stavka (1.a) članka 60. koja su predviđena Prostornim planom, mogu se graditi građevine prema slijedećim uvjetima :

- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš;
- sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, ekoakcidenta;
- na građevinskoj parceli treba osigurati protupožarni put i priključak do izgrađene javno prometne površine (ukoliko nije locirana uz prostojeću javnu prometnu površinu) minimalne širine kolnika tog priključka od 6,0 m
- na građevinskoj parceli ili uz javnu prometnu površinu potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila;

- minimalna veličina građevinske parcele za namjenu I₂-K₁-K₂-K₃ iznosi 1000 m²
- ukupna tlocrtna zauzetost građevinske parcele može iznositi max. 50% (koeficijent izgrađenosti 0,5), a minimalno 10% (koeficijent 0,1) površine parcele,
- visina proizvodne građevine (I₂) može biti najviše jednu etaže (P), ili 8,0 m od terena do vijenca objekta,
- izuzetno se dopušta visina poslovne (K₁ - K₂ - K₃) građevine (P+2) odnosno 12,0 m od terena do vijenca objekta
- unutar naprijed ograničene visine građevine se mogu realizirati sa podrumom ili potkrovljem (mansardom), ovisno o terenskim uvjetima (podzemne vode),
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine (do 50% ukupne tlocrtna površine), može biti i viši od navedenog u prethodnoj alineji (dimnjaci, silosi i sl.), ali ne viši od 25,0 m,
- visina krovnog nadozida kod građevine sa najvećim brojem etaža može biti najviše 1,00 m iznad stropne konstrukcije;
- razina poda prizemlja može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena;
- krovišta mogu biti kosa, ravna ili bačvasta;
- oblikovanje građevina, vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom;
- najmanje 20% površine građevinske parcele potrebno je ozeleniti;
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih parcela iznosi 10,0 m;
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, uvjetuju se Zakonom propisane sigurnosne mjere te mjere za zaštitu okoliša.

(2) Unutar zona gospodarskih djelatnosti namjenske kategorije I₂-K₁ - K₂ - K₃ mogu se po potrebi realizirati gospodarske djelatnosti jednog i/ili drugog (proizvodno-poslovnog) tipa - uz uvjet da nemaju štetan utjecaj međusobno i na okoliš.

(3) Utvrđivanje lokacijske dozvole za izgradnju unutar predmetnih područja iz stavka 1. ovog članka moguće je samo na temelju detaljnih planova uređenja (DPU).

Članak 62.

Objekti turističke namjene (T)

(1) Ovim Planom određeno je područje turističke namjene izvan naselja (lokacija Pržinovac), koja obuhvaća površinu veličine 28,08 ha i orijentacijski maksimalni kapacitet od 1500 korisnika. Realizacija ove zone moguća je samo temeljem planova detaljnije razine (DPU).

(2) Niže date odredbe sa uvjetima za uređenje prostora i izgradnje turističko-ugostiteljskih ili turističko-stambenih objekata predstavljaju samo okvirne

smjernice i podlogu radi daljnje izrade detaljnijih planova (DPU) za njihovu realizaciju.

(3) Unutar Planom utvrđenih građevinskih područja izvan naselja - zona turističke namjene, zavisno od njihove površine, formira se jedna ili više graditeljskih cjelina sa maksimalnom površinom pojedine cjeline od 10,0 ha.

(4) Prostori uređenog ili zaštitnog zelenila između pojedinih graditeljskih cjelina unutar jedinstvenog građevinskog područja trebaju iznositi minimalno 50 m.

(5) Okvirne smjernice za uređenje zona turističko-ugostiteljske i turističko-stambene namjene izvan naselja, kao podloga za izradu detaljnije prostorno-planske dokumentacije, obuhvaćaju slijedeće prostorne uvjete:

- Uvjeti lokacije ugostiteljsko-turističke namjene u okvirima zona izvan naselja vezani su uz potpuno poštivanje terenskih, prirodnih i vegetacijskih karakteristika prostora. To znači da se postavljaju uvjeti zaštite prirodnog okoliša (teren - vegetacija - obala) na pojedinoj lokaciji na način da se isti sačuva u izvornom obliku (minimalno na 50% površine parcele) i uklopi u novu strukturu izgradnje.
- Unutar ovih zona uvjetuje se očuvanje slobodnog i neizgrađenog priobalnog pojasa minimalne širine 50 m, dok se na parcelama odvojenim od morske obale nekom drugom namjenom ili prometnom površinom treba osigurati uređeni neizgrađeni pojas širine 20 m,
- Na ovom području realizira se ugostiteljsko-turistička namjena, sa izgradnjom turističkog objekta tipa hotel ili kamp, uključivo ostale prateće sadržaje (bazeni, površine za sport i rekreaciju i dr.),
- Minimalna veličina parcele za formiranje turističkog objekta ili njegovog dijela (pojedine faze) iznosi 5000 m² a kampa 20.000 m²,
- Izgrađenost parcele objektima ugostiteljsko-turističke namjene ograničava se na maksimalno 25% površine parcele,
- Visina objekata turističke namjene ograničava se sa maksimalno P+2 (hotel) ili 12,5 m od terena do vjenca objekta, dok se u okviru kampa mogu graditi objekti maksimalne visine "P" ili 5,0 m od terena do vjenca objekta.
- Udaljenost turističkih građevina do rubova parcele treba iznositi minimalno 10,0 m.
- Unutar parcele mogu se realizirati i drugi kompatibilni prateći sadržaji i namjene uz osnovnu turističku namjenu (ugostiteljstvo-zabava-rekreacija). U takvim sadržajima može se izgraditi dodatnih 5% površine parcele, a visina im se ograničava na 5,0 m ili "P" (prizemlje),
- Prometna cirkulacija ostvaruje se unutar parcele, korištenjem interne prometne mreže min. širine kolnika 5,0 m.
- Povezivanje prostora zone ugostiteljsko-turističke namjene na javnu (eksternu) prometnu mrežu ostvaruje se direktno ili spojnim putem minimalne širine 6,0 m,

- U sklopu parcele ili zone ugostiteljsko-turističke namjene treba realizirati odgovarajući parkirališni prostor dimenzioniran prema standardima iz ovih Odredbi,
- Sastavni dio oblikovanja i izgradnje turističke zone predstavlja i uređenje rekreacijskog (obalnog) pojasa (u sklopu turističke zone ili kao posebne namjenske kategorije) radi osiguranja potrebnog uređenja kupališnog prostora sa pratećim sadržajima. Kupališno-plažni prostor treba dimenzionirati sa minimalno 6,0 m² / turistu u smještajnim kapacitetima turističke zone,
- Unutar zone turističke namjene treba osigurati potpuni komunalni standard koji obuhvaća vodoopskrbu iz javne mreže, priključak na mrežu elektroopskrbe i telekomunikacija, te osiguranu odvodnju otpadnih i oborinskih voda putem javnog sustava ili interne mreže i lokalnog uređenja za pročišćavanje,
- Unutar turističkog područja treba postići zakonom propisanu protupožarnu zaštitu, uključivo zaštitu od buke i zagađivanja zraka,
- Oblikovanje objekata i okolnog slobodnog prostora treba provesti u skladu sa lokalnim oblikovnim karakteristikama mediteranskog ambijenta uz ostvarenje visokog standarda u pogledu uređenja vanjskih otvorenih površina (pješačke - šetne, staze, odmorišta, kupališta -plaže, športsko-rekreativne površine i dr.)
- Utvrđivanje lokacijske dozvole za izgradnju unutar predmetnih područja moguće je samo na temelju Detaljnog plana uređenja (DPU),

Članak 63.

Područja sporta i rekreacije (R)

(6) Ovim Planom predviđena je realizacija prostora za sport i rekreaciju površine 7,11 ha na lokaciji uz naselje Opuzen, namijenjenih većem broju različitih sadržaja uz slijedeće uvjete:

- Unutar zone sporta i rekreacije realiziraju se različiti uređeni prostori za slijedeće potencijalne aktivnosti: nogomet, rukomet, odbojku, košarka, tenis, badminton, boćanje, plivanje (bazen),
- Minimalna površina parcele za organizaciju prostora za potrebe ove namjene iznosi 5000 m².
- U sklopu prostora namijenjenog za razvitak sadržaja sporta i rekreacije moguća je izgradnja sportske dvorane, ugostiteljskih i pratećih sadržaja (klupski prostori, sanitarije, spremište rekvizita i dr.) sa maksimalnom izgrađenosti parcele do 10% njezine površine
- Visina objekata u zoni sporta i rekreacije (dvorana, bazeni i sl.) ograničava se sa maksimalno 15,0 m od terena do vijenca objekta, dok se preteći i pomoćni objekti (ako se grade odvojeno) mogu izgraditi sa maksimalnom visinom od 5,0 m - od terena do vijenca objekta.
- Objekte u ovoj zoni treba udaljiti od okolnih prometnica i granica susjednih parcela za minimalno 10 m te im treba osigurati prometni pristup širine 6,0 m, uključivo površine za promet u mirovanju te potrebnu infrastrukturnu opremljenost (vodoopskrba, odvodnja-lokalni objekt, elektroopskrba)

- U parcelama namijenjenim sportu i rekreaciji nije dozvoljena izgradnja objekata stanovanja i turističkog smještaja
- Predmetnu zonu treba urediti sa atraktivnim oblikovanjem parkovnih zelenih površina (visoka i parterna vegetacija) na minimalno 50% površine zone, te osigurati pješačke šetnice i trgove
- Uvjeti uređenja u zoni sporta i rekreacije određuju se detaljnijim prostorno-planskim dokumentima (UPU - DPU) koji se izrađuju zajedno sa okolnim urbanim područjem grada.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

4.1. OPĆENITO

Članak 64.

(1) Prostornim planom utvrđuje se smještaj građevina za sadržaje društvenih djelatnosti i javnih službi, unutar utvrđenih izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja na površinama predviđenim za razvoj i uređenje naselja.

(2) Izvan građevinskih područja moguća je samo sanacija, adaptacija i rekonstrukcija postojećih građevina i sadržaja društvenih djelatnosti ukoliko su izgrađeni legalno.

(3) Urbano važnije i složenije građevine ili skupine građevina s površinom pod objektom brutto razvijene površine preko 1000 m², koje formiraju značajan središnji prostor naselja, realiziraju se temeljem Detaljnog plana uređenja predmetne lokacije, uključivo i neposredni okolni kontaktni prostor.

4.2. Uvjeti za izgradnju građevina društvenih djelatnosti

Članak 65.

(1) Građevine i sadržaji društvenih djelatnosti mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 2000 m²,
- građevinska parcela na kojoj će se graditi treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 6,0 m i obostranog pješačkog hodnika 1,5 m,
- na građevinskoj parceli ili uz javno-prometnu površinu treba osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila, prema članku 72. ovih Odredbi,
- udaljenost građevine sa sadržajima društvenih djelatnosti od rubova parcele iznosi minimalno 5,0 m, a od granice prema javnoj prometnoj površini minimalno 10,0 m,

- udaljenost građevine: škole, dječjeg vrtića i jaslica od drugih stambenih, stambeno-poslovnih građevina, treba biti najmanje 10,0 m, a od manjih poslovnih i gospodarskih građevina s izvorima zagađenja najmanje 20,0 m;
- građevine trebaju biti sigurne od požara, elementarnih i drugih opasnosti.

(2) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele za građevine društvenih sadržaja može iznositi najviše 0,20 ili 20% površine parcele.

(3) Parcela građevine društvenih djelatnosti treba biti ozelenjena, a najmanje 40% njezine površine treba hortikulturno urediti, koristeći autohtoni biljni materijal.

(4) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi najviše do visine P+2 (prizemlje + dvije etaže), a prema potrebi i sa podrumom i potkrovljem, odnosno maksimalno 12,50 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta, pri čemu visina vjerskih objekata može biti i veća.

(5) Građevine društvenih djelatnosti mogu se iznimno (radi ekonomičnosti objedinjavanja većeg broja sadržaja) na području središnjeg naselja Opuzen graditi najviše do visine P+4 (maksimalno 18,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta), uključivo podrum i potkrovlje.

(6) Na prostorima unutar gušće izgrađenog urbanog područja glavnog središnjeg naselja Opuzen, gradnja građevina društvenih djelatnosti prilagođava se stvarnim mogućnostima prostora, okolnoj izgrađenosti i ambijentu zbog interpolacije u izgrađeno tkivo gradskog područja, pa se oblik i veličina građevne čestice za ove sadržaje u pravilu određuje urbanističkim ili detaljnim planom uređenja. U tom slučaju minimalna površina parcele iznosi 1000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti može biti do 0,8 ili 80% površine parcele, maksimalnu visinu građevine P+2 do P+4 (12,50 m - 18,0 m), ovisno o okolnim kontaktnim građevinama /parcelama, sa udaljenostima građevine minimalno 5,0 m do svih rubova parcele.

(7) Građevine društvenih djelatnosti moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati lako zapaljive ili eksplozivne tvari.

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

5.1. PROMETNI KORIDORI I POVRŠINE

Članak 66.

(1) Prostornim su planom na kartografskom prikazu: INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - PROMET utvrđene trase, koridori i površine za cestovni, željeznički i riječni, promet, te potrebne prateće objekte.

(2) Prema Strategiji i programu prostornog uređenja Republike Hrvatske ovim Planom osigurava se koridor širine 2x100 m za istraživanje trase nove autoceste na pravcu Split-Opuzen-Dubrovnik.

(3) Radi osiguranja povezivanja nove autoceste i postojećih cesta D-8 i D-9 planom se predviđa realizacija čvorišta u više razina sa lokacijom za daljnje istraživanje na poziciji istočno od naselja Opuzen.

(4) Prelazi nove autoceste preko postojećih prometnica D-8 i D-9, te rijeke Neretve izvode se sa mostom odnosno nadvožnjakom čije će se točne lokacije i način izvedbe uvrđiti u postupku istraživanja njezine trase.

(5) Prilikom definiranja trase planirane autoceste iz stavka 2 ovog članka, treba osigurati pristup prema poljoprivrednom zemljištu s obje strane trase izvedbom podvožnjaka ili nadvožnjaka.

(6) Prostornim planom utvrđeni su koridori i građevine vezano uz pravce državnih, županijskih, lokalnih i nerazvrstanih cesta na području Grada Opuzena.

Članak 67.

Prema strategiji prometnog razvitka RH u ovom se Planu rijeka Neretva tretira kao plovni put. Za potrebe pristupa teretnih i turističkih brodova na lokaciji naselja Opuzen treba osigurati sidrište čija će se točna lokacija i njegovo uređenje utvrditi kroz izradu detaljnije dokumentacije na razini UPU - DPU.

Članak 68.

(1) Prometni koridori trasa državnih, županijskih i lokalnih cesta moraju biti tako uređeni, da se stambena naselja s kojima graniče (ili kroz koja prolaze), zaštite od nepovoljnih utjecaja (buka, ispušni plinovi, i sl.).

(2) Planom predloženi novi koridori predstavljaju podlogu za daljnja istraživanja i utvrđivanje konačnog (detaljnog) položaja trase kroz izradu SUO i druge plansko-projektne dokumentacije.

Članak 69.

(1) Prostorni plan utvrđuje i određuje rekonstrukcije postojećih državnih, županijskih i lokalnih cesta sa ciljem poboljšanja prometno-sigurnosnih uvjeta unutar postojeće cestovne mreže.

(2) Širine zaštitnih koridora državnih, županijskih i lokalnih cesta utvrđene su prema tablici:

Značaj (rang) javne prometnice		Minimalna širina koridora (cestovnog i zaštitnog pojasa) u m	
		U naselju	Van naselja
1. Državne ceste	(4 trake)	15+30+15 m	40+30+40 m
2. Državne ceste	(2 trake)	10+11+10 m	25+11+25 m
3. Županijske ceste	(2 trake)	5+10+5 m	15+10+15 m
4. Lokalne ceste	(2 trake)	3 (5)+9+3(5) m	10+8+10 m

(3) Kod prolaza državne, županijske ili lokalne ceste kroz gusto izgrađeno građevinsko područje naselja širina koridora se smanjuje, te za 2 vozne trake ne može biti manja od 14,0 m (3+8+3m).

(4) Ako se izdaje lokacijska dozvola za građenje objekata i instalacija uz javnu cestu ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste potrebno je ishoditi posebne uvjete Hrvatske ili Županijske uprave za ceste.

Članak 70.

Do konačnog usvajanja rješenja za trasu nove autoceste na pravcu Split-Opuzen-Dubrovnik, na dionici kroz teritorij Grada Opuzena osigurava se koridor za istraživanje na prostoru izvan naselja širine 2 x 100 m.

Članak 71.

(1) Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevinskih parcela, ili su uvjet za formiranje građevinske parcele, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sistem javnih prometnica.

(2) Prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

(3) Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu cestu preko koje će se ostvarivati direktan pristup na javnu prometnu površinu višeg ranga, a sve u skladu s posebnim uvjetima nadležne institucije ili tijela.

(4) Unutar i uz koridore prometnica županijske i lokalne razine, kao i nerazvrstanih cesta mogu se izgrađivati prateći uslužni objekti za potrebe prometa. To se odnosi na benzinske postaje i prateće sadržaje (servisi, ugostiteljstvo i sl.), ali ne obuhvaća ugostiteljsko-turističke (smještajne) objekte. Navedene prateće uslužne objekte moguće je graditi i izvan građevinskog područja. Predmetna izgradnja i uređivanje prostora realizira se prema smjernicama iz članka 58 ovih Odredbi odnosno temeljem Detaljnog plana uređenja lokacije, uz prethodnu suglasnost mjerodavne institucije koja vodi brigu o predmetnoj problematici. Prilikom

projektiranja realizacije takove lokacije treba primjeniti sve Zakonom predviđene uvjete zaštite okoliša i prometno-sigurnosna pravila, uključivo zaštitu od požara i eksplozije.

Članak 72.

(1) Lokacijskom dozvolom za građevinu određene namjene utvrđuje se potreba osiguranja parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za: javna, teretna i osobna vozila.

(2) Parkiranje i garažiranje vozila rješavat će se na građevinskim parcelama unutar pojedinih namjena, ili dijelom u neposrednoj blizini građevinske parcele na javnim površinama, određenim za tu namjenu.

(3) Gradnja parkirališno-garažnih mjesta određuje se okvirnim normativom koji se koristi za dimenzioniranje prostora za promet u mirovanju, vezano uz namjenu i kapacitet prostora (prema broju korisnika ili na 1000 m² izgrađene površine), te uz primjenu prosječnog stupnja motorizacije od 300 vozila na 1000 stanovnika. Tako na svakih 1000 m² niže navedene namjene objekta, potrebno je orijentaciono (minimalno) osigurati:

– Jednoobiteljski i višeobiteljski stambeni objekti	1 mjesto / 1 stambena jedinica
– Višestambene građevine	15 mjesta/1000 m ² BRP
– Poslovni prostori uz stanovanje	20 mjesta/1000 m ² BRP
– Industrija i zanatstvo	10 mjesta/1000 m ² BRP
– Škole (za nastavnike i učenike)	5 mjesta/1000 m ² BRP
– Športska igrališta i dvorane	40 mjesta/1000 m ² BRP
– Uredi i sl.	15 mjesta/1000 m ² BRP
– Trgovine i uslužni sadržaji	20 mjesta/1000 m ² BRP
– Kulturni, vjerski i društveni sadržaji	40 mjesta/1000 m ² BRP
– Lokalni centri	20 mjesta/1000 m ² BRP
– Ugostiteljstvo	20 mjesta/1000 m ² BRP

Članak 73.

(1) Uređenje javnih parkirališta u centralnoj zoni naselja Opuzen definirat će se u okviru UPU Opuzen.

(2) Lokacija kamionskog terminala rješava se u okviru komunalno-servisne zone K3 unutar planiranog gospodarskog područja.

Članak 74.

(1) Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu zonu naselja (građevine, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometnih površina za vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolovozu i zaštitnim ogradama.

(2) Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine (na glavnim pravcima kretanja i u glavnom centru širine 2,0 - 2,5 m), u pravilu ne uže od 1,50 m. Iznimno u vrlo skućenim uvjetima mogu biti i uže, ali ne manje od 1,2 m. Kad su površine za kretanje pješaka uže od 1,5 m u njih se ne smiju postavljati stupovi javne rasvjete niti bilo kakve druge prepreke koje otežavaju kretanje pješaka.

(3) Za kretanje pješaka gradit će se i uređivati, osim pločnika, trgova i ulica, pješački putovi, pothodnici, nathodnici, stube i prečaci, te prolazi i šetališta.

(4) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

(5) U cilju unapređenja kvalitete življenja urbani prostor će se uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja. U provedbi plana primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko arhitektonskih barijera.

(6) Prilikom rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih prometnica treba u okviru njihovog koridora osigurati prostor za biciklističku stazu (minimalno jednostrano sa širinom 1,50 m).

Članak 75.

(1) Prostorni plan određuje lokacije za istraživanje za potrebe uzletišta za helikoptere (helidrom) u okviru zone gospodarske namjene (I-K) uz naselje Opuzen. Veličina prostora heliodroma je cca dvije dužine helikoptera, odnosno 1.300 m² kvadratne površine 36m x 36 m za helikopter dužine 18,0 m (HOL). Prateći sadržaji prema posebnom programu, lociraju se prema mogućnostima odabrane lokacije.

(2) Prostor heliodroma uređuje se prema posebnom programu kao prometna površina s parkiralištem i potrebnim komunalnim priključcima.

(3) Daljnje istraživanje detaljne lokacije, pratećih sadržaja i uređenja prostora heliodroma utvrdit će se posebnom studijom, Urbanističkim planom naselja Opuzen i detaljnim planom uređenja predmetne lokacije.

5.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

5.2.1. Općenito

Članak 76.

(1) Prostorni plan u kartografskim prikazima: INFRASTRUKTURNI SUSTAVI, određuje trase sustava infrastrukture, trase glavnih vodova, te položaj osnovnih objekata.

(2) Vodovi mreže infrastrukture u naseljima polažu se prema načelu:

- u gabaritu ceste smještava se tzv. fiksna infrastruktura: odvodnja otpadnih i oborinskih voda;
- ispod nogostupa i u zaštitnom neizgrađenom zelenom pojasu smještavaju se instalacije vodovodne i hidrantske mreže (prema uvjetima komunalnog poduzeća);
- vodovi elektroopskrbe odvajaju se od telekomunikacijske mreže;
- na sustav površinske odvodnje cesta priključuju se odvodnje s krovnih ploha i s površina prilaza stambenih i javnih građevina.

(3) Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s Prostornim planom te programima i projektima pravnih osoba s javnim ovlastima (komunalna poduzeća i dr.).

(4) Pojedini dijelovi sustava infrastrukture mogu se izvoditi po fazama realizacije, s time da svaka faza mora činiti funkcionalnu cjelinu.

(5) Tijekom faze izrade studija ili projektiranja pojedinih segmenata komunalne infrastrukture moguća su odstupanja od smjernica ovog PPUG ukoliko se obrazlože povoljnije i tehničke ekonomske karakteristike tih rješenja.

5.2.2. Vodoopskrba

Članak 77.

(1) Situaciono rješenje mreže vodoopskrbe definirano je temeljem podataka o zatečenom stanju izgrađenosti mreže i podataka o raspoloživim količinama vode odnosno potrebama stanovništva i gospodarstva u području Grada Opuzena.

(2) Prostorni plan određuje priključenje svih naselja Grada Opuzena na javnu vodovodnu mrežu, kao cjelovitog vodoopskrbnog sustava povezanog s magistralnim cjevovodom regionalnog sustava.

(3) Ovim se Planom osiguravaju koridori za prolaz postojećeg magistralnog vodoopskrbnog sustava, te za postojeće i planirane lokalne cjevovode prema

pojedinih korisnicima uz druge prometne pravce na područjima pojedinih naselja i gospodarskih zona.

- (4) Cjevovod lokalne vodovodne mreže, kod radova rekonstrukcije ili kod polaganja novog dijela mreže, ukapa se najmanje 100 cm ispod površine tla i izvodi sa minimalnim profilom \varnothing 100 - 160 mm, a odnos prema drugim vodovima komunalne infrastrukture utvrđuje se kroz posebne uvjete nadležnog komunalnog poduzeća.
- (5) Uz javne prometnice izvodi se mreža nadzemnih hidranata. Najveća međuudaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80 metara, a najmanji presjek dovodne priključne cijevi iznosi 100 mm (izuzetno 80 mm).
- (6) Veći korisnici prostora gospodarske namjene, na parcelama većim od 2.000 m², grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu.

5.2.3. Odvodnja

Članak 78.

- (1) Prostornim planom utvrđen je sustav te način odvodnje i sabiranja otpadnih voda.
- (2) Područje Grada Opuzena rješava odvodnja otpadnih voda preko jedinstvenog sustava koji obuhvaća sva naselja i građevinska područja izvan naselja. Sam sustav se u pojedinim dijelovima rješava kao razdjelni, što će se utvrditi kroz daljnje studije i projekte.
- (3) Otpadne vode naselja rješavaju se izgradnjom kanalizacijske mreže i uređaja za pročišćavanje prvenstveno za gušće naseljeno i gospodarski razvijenije područje naselja Opuzen, dok se područja drugih naselja riješavaju u kasnijem - postplanskom periodu, kako je to opisano u članku 35. ovih Odredbi.
- (4) Obzirom na potrebna daljnja istraživanja konačnog rješenja sustava odvodnje na području Grada Opuzena, Planom se ostavlja mogućnost i drugačijeg rješenja od predloženog ovim planom sa ciljem postizanja više razine zaštite okoliša i bolje ekonomske opravdanosti.
- (5) Daljnje istraživanje detaljnog rješenja mreže odvodnje provest će se i na nižoj planskoj razini prilikom izrade UPU Opuzen i projektnih rješenja sustava pojedinih naselja.

Članak 79.

(1) Oborinske vode iz naselja Opuzen, zona gospodarske namjene i s prometnih površina u naselju sakupljaju se u sustav javne kanalizacije te se odvođe prema uređajima za čišćenje (separatori i taložnice) i ispuštaju u lokalne recipjente (vodotoke, kanale).

(2) U manjim naseljima, oborinska odvodnja rješava se cestovnim jarcima povezanim s lokalnim vodotocima.

(3) Utvrđivanje lokacijskih dozvola za sustave iz članka 78. i 79. temelji se na izvodima iz urbanističkog plana uređenja naselja odnosno detaljnog plana uređenja za zone gospodarske namjene, a navedene zahvate izgradnje mreže odvodnje u periodu do izrade detaljne prostorno planske dokumentacije moguće je realizirati na osnovu lokacijske dozvole temeljene na posebnim uvjetima građenja nadležnih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima te idejnim projektom i ovim Odredbama.

Članak 80.

(1) Upuštanje industrijskih i tehnoloških otpadnih voda u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom predobradom na mjestu nastanka do razine kućne otpadne vode (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina).

(2) Priključenje na sustav javne kanalizacije se izvodi putem revizijskih i priključnih okana, najmanje dubine 1,0 metar od gornje površine cijevi.

5.2.4. Elektroopskrba**Članak 81.**

(1) Prostorni plan Grada Opuzena utvrđuje energetske potrebe, mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja, zona gospodarske namjene i javne rasvjete.

(2) Prostornim planom se trase zračnih dalekovoda napona 110 kV i 35 kV zadržavaju u okviru postojećih koridora, kao i postojeća transformatorska postrojenja 110/35 kV i 35/10 kV. Temeljem dokumenata prostornog uređenja: "Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske", "Program prostornog uređenja Republike Hrvatske" i Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije na teritoriju Grada Opuzena nisu planirani novi prijenosni uređaji elektroenergetike.

(3) Ovim planom je predviđena dogradnja postojećeg elektroopskrbnog sustava izgradnjom novog 2x400 kV dalekovoda (izvan granica Grada Opuzena) na pravcu Plat-Dubravica (Metković) - Zagvozd te realizacija nove TS 400 kV "Dubravica" na

koju će se putem postojećih 110 kV dalekovoda (Opuzen-Čapljina) prespojiti postojeća TS 110/35 kV, čime će se postići veća sigurnost i kvaliteta u energetskej opskrbi potrošača.

(4) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi 10/20 kV i transformatorske stanice) kao i kabliranje vodova visokog napona na prolazu kroz građevinska područja naselja određuje se lokacijskim dozvolama prema rješenjima Prostornog plana, odnosno izvodima iz urbanističkih planova uređenja ili detaljnih planova uređenja pojedinih područja, uključivo utvrđene uvjete HEP-a.

Članak 82.

(1) Prostorni plan određuje zaštitne koridore za buduće zračne elektroprijenosne uređaje i to kako slijedi:

- dalekovod 110 kV - postojeća trasa.....koridor širine 2 x 19 m,
- dalekovod 35 kV - postojeća trasa.....koridor širine 2x10 metara.

(2) Isključuje se građenje novih građevina u koridoru dalekovoda, osim iznimno, a na temelju uvjeta koje utvrđuje HEP.

(3) Prostor u koridoru iz stavka (1) ovog članka mora biti tako uređen da se spriječi moguća pojava požara.

Članak 83.

(1) Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete na javnim površinama naselja, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, javne zgrade, gospodarske građevine, prometne površine, spomenici i dr.)

(2) Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskom dozvolom, a u posebnim slučajevima centralne zone naselja, zaštićenih kulturnih dobara i dr. na temelju detaljnih planova uređenja (DPU) i rješenja izrađenih prema uvjetima HEP-a i nadležnih komunalnih poduzeća.

5.2.5. Cijevni transport nafte i plina

Članak 84.

(1) Prostorni plan utvrđuje energetske sustav u dijelu koji se odnosi na mrežu plinovoda unutar područja Grada Opuzena.

(2) Temeljem smjernica Prostornog plana Županije utvrđeni su koridori magistralnog plinovoda te mjerno-redukcijskih i regulacijskih stanica na prostoru Grada Opuzena.

(3) Uvjeti za izgradnju lokalnih mreža plinovoda obuhvaćaju potrebne sigurnosne udaljenosti od objekata, prometne i druge komunalne infrastrukture, u skladu sa važećim propisima (zakoni i pravilnici).

(4) Ovim Planom utvrđuju se potrebni zaštitni koridori uz trase plinovoda.

Navedeni plinovodi uvjetuju uspostavljanje zaštitnih koridora koji isključuju građenje na dijelu njihovog prolaza kroz postojeće ili planirano građevinsko područje naselja, te isti iznose:

- za promjer plinovoda do 125 mm = 2 x 10 m
- za promjer plinovoda 125-300 mm = 2 x 15 m
- za promjer plinovoda 300 - 500 mm = 2 x 20 m
- za promjer plinovoda veći od 500 mm = 2 x 30 m

Magistralni plinovodi trebaju biti odmaknuti od prometnih koridora na udaljenost od: 5 m za županijske ceste do 15 m kod državnih cesta te 20 m za željezničke pruge.

Mjerno regulacijske stanice kapaciteta do 30.000 m³/h trebaju biti udaljene od državnih cesta za 20 m, a županijskih i lokalnih cesta 10 m te od urbanih prostora (šetališta, parkovi i ostalo) za minimalno 6,0 m.

5.2.6. Pošta i telekomunikacije

Članak 85.

(1) Prostorni plan u dijelu: INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE određuje raspored jedinica poštanske mreže te položaj objekata i mreže javnih telekomunikacija.

(2) Prostorni plan određuje također i raspored područnih centrala (UPS) telefonske mreže (komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži) na prostoru Grada, pri čemu UPS Opuzen ima širi mjesni i županijski značaj.

(3) Za potrebe Grada Opuzen funkciju glavnog poštanskog centra i mjesne telefonske centrale obavlja poštanski centar i tranzitna mjesna AXE 10 centrala u Metkoviću, dok se veza sa širim područjem ostvaruje preko TC/PC Dubrovnik.

(4) Planirano proširenje telekomunikacijske mreže, obzirom na njezinu postojeću izgrađenost sastojati će se u proširenju kapaciteta postojećeg UPS-a Opuzen.

(5) Javne telefonske govornice treba planirati u dokumentu prostornog uređenja nižeg nivoa (UPU, DPU) kao dio urbane opreme i smještavati ih u centralnim zonama naselja, uz javne sadržaje.

(6) Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava iz ovog članka određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Prostornog plana u skladu sa važećim

zakonskim propisima (zakon i pravilnik) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže, te utvrđenih uvjeta od HT i HTV.

(7) Ovim Planom se omogućava daljnja izgradnja sustava mobilne telefonije pri čemu se bazne stanice s antenskim stupom mogu graditi samo izvan građevinskog područja na minimalnoj udaljenosti 100 m od njegovog ruba. Unutar naselja se infrastruktura mobilne telefonije može graditi samo u formi krovnih ili potkrovnih antena.

5.3. KOMUNALNI OBJEKTI, MONTAŽNO-DEMONTAŽNE GRAĐEVINE (KIOSCI) I NADSTREŠNICE

5.3.1. Komunalni objekti - kamionski terminal

Članak 86.

(1) Ovim Planom utvrđena je lokacija kamionskog terminala na prostoru izvan naselja, unutar područja komunalno-servisne namjene (K) na lokaciji nove razvojno-gospodarske zone. U sklopu predmetne zone rješavaju se i svi prateći sadržaji (parking vozila, benzinska postaja, servisi, ugostiteljstvo, motel, sanitarni čvor i dr.). Minimalna veličina prostora koji treba osigurati za predmetnu namjenu iznosi 10,0 ha.

(2) Izgrađenost predmetnog prostora iznosi maksimalno 1000 m² bruto površine ispod svih objekata, s maksimalno dopuštenom visinom izgradnje građevina P + 1 ili 8,0 m (od terena do vijenca objekta), odnosno 10,0 m od terena do sljemena krova. Udaljenost građevina do rubova parcele treba iznositi najmanje 10,0 m.

(3) Predmetni prostor treba minimalno opremiti s infrastrukturom vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, i elektroopskrbe uz osiguranje direktnog pristupa s javne prometne površine širine 8,0 m, odgovarajućeg parkirališnog prostora u sklopu parcele i uređenih zelenih površina.

5.3.2. Postavljanje montažno-demontažnih građevina i nadstrešnica

Članak 87.

(1) Ovim Planom dopušteno je postavljanje montažno-demontažnih građevina i nadstrešnica na području svih naselja Grada Opuzena:

- Lokacija ovih objekata dozvoljava se uz sadržaje i površine javne namjene (autobusni, tržnica, objekti školstva, kulture, sporta - rekreacije) u okviru njihovih površina ili okolnih zelenih površina uz prometnice.

- Osim navedenog, predmetne građevine mogu se locirati i unutar zelenih površina kategorije uz javne prometnice, kao i unutar namjenske kategorije I2, K1, K2, K3, na dijelu uz javnu prometnu površinu.
- Iznimno se dozvoljava lokacija predmetnih građevina u stambenim zonama tipa M1-M2 (stambena-poslovna i poslovno-stambena namjena) na prostoru parcele uz javnu prometnu površinu, u okviru ukupno dozvoljene izgrađenosti parcele.
- Korištenje predmetnih objekata moguće je za sljedeću namjenu: trgovina, servisi, usluge i ugostiteljstvo, te isti trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu sukladno namjeni objekta.
- Montažno-demontažni objekti izvide se kao tipski (sa certifikatom proizvođača) za čitavo područje Grada, modularne veličine 2,5 x 2,5 m do max. 2,5 x 5,0 m visine 3,0 m.
- Njihova lokacija treba biti takova da ne ometa odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te se uz iste treba izvesti proširenje pješačke površine adekvatno površini objekta.
- Izbor tipa montažno-demontažnog objekta, određivanje njihovih lokacija kao i dužina i rok korištenja pojedine lokacije na području Grada Opuzena treba utvrditi posebnim prostorno-planskim dokumentom niže razine (UPU, DPU) ili studijom ili odlukom koju donosi Gradsko vijeće. .

(2) Postavljanje nadstrešnica (fiksni i sklopivi tendi) dozvoljava se uz poslovne prostore u prizemnim dijelovima građevina, te uz stajališta javnog prometa. Njihovo postavljanje uz objekte zaštićene kao kulturna dobra uvjetuje se određivanjem posebne oblikovne tipologije prema uvjetima mjerodavne službe zaštite. Lokacija i postava nadstrešnica u prostoru ili na objektu ne smije smetati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, smanjivati vizuelnu preglednost prometnice te ometati ili ugrožavati normalno korištenje drugih (stambenih ili poslovnih) prostora u predmetnom objektu, odnosno narušavati izgled samog objekta.

(3) Postavljanje građevina iz ovog članka moguće je uz ishođenje dozvole nadležnog tijela ureda državne uprave sukladno propisima o gradnji.

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

6.1. ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 88.

(1) Na području Županije, a dijelom unutar granica Grada Opuzena temeljem Zakona o zaštiti prirode zaštićen je dio prirode kao:

- *posebni rezervat ihtiološko-ornitološki, jugoistočni dio delte Neretve i otočić Osinj.*
- (2) Na području Županije, a dijelom unutar granica Grada Opuzena predlaže se temeljem Zakona o zaštiti prirode zaštititi dio prirode kao
 - *park prirode - Donja Neretva.*
- (3) Na području Županije, a dijelom unutar granica Grada Opuzena u Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije je određen osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz i to:
 - **akvatorij delte Neretve**
- (4) Na području Županije, a dijelom unutar granica Grada Opuzena u Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije je određen osobito vrijedan predjel - kulturni krajobraz i to:
 - **kulturni krajolik doline Neretve - područje oko Neretve uz deltu.**
- (5) U svezi zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti na dijelovima područja Grada Opuzen, treba izvršiti slijedeće:
 - utvrditi granice područja predloženih kategorija zaštite na Osnovnoj državnoj karti (ODK) u mjerilu 1:5000;
 - utvrditi i proglasiti nivo - kategoriju zaštite i veličinu područja sukladno Zakonu o zaštiti prirode;

6.2. ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA (KULTURNE BAŠTINE)

Članak 89.

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune):

- Zakon o zaštiti kulturnih dobara (NN 69/99),
- Zakon o gradnji (NN 52/99),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98),
- Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.).

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: povijesnim građevinama, građevnim sklopovima, memorijalnim područjima, arheološkim lokalitetima, u zonama zaštite naselja i kulturnog krajolika ili drugim predjelima s obilježjima kulturnog dobra.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova,

novogradnje unutar utvrđenih zona zaštite povijesnih naselja ili kontaktnih zona pojedinačnih spomenika, funkcionalne prenamjene povijesnih građevina, izvođenje radova u zonama arheoloških lokaliteta.

(4) U skladu s navedenim zakonima za sve zahvate na građevinama, sklopovima, zonama zaštite naselja, arheološkim područjima i lokalitetima, za koje je ovim prostornim planom utvrđena obveza zaštite kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole),
- nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnog dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Prostornom planu propisane kao kulturna dobra.

Članak 90.

(1) Sastavni dio Odredbi za provođenje je Popis kulturnih dobara prikazan u tekstualnom obrazloženju Plana točka 3.4.1.2. a odnosi se na sve građevine / područja - lokalitete, bez obzira na njihov trenutni status zaštite.

(2) Provedbu obnove i zaštite kulturnih dobara svih vrsta (a to znači moguću izgradnju u kontaktnim zonama zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskim uvjetima i mjerama zaštite.

(3) Zaštita užega urbanog područja naselja Opuzen (povijena jezgra) uspostaviti će se na razini Urbanističkog plana uređenja sa sustavom mjera zaštite.

(4) U neposrednom kontaktnom prostoru uz kulturna dobra (zaštićena ili predložena za zaštitu), svi zahvati koji podliježu izdavanju lokacijskih i građevinskih dozvola moraju se provoditi uz posebne uvjete i prethodnu dozvolu Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

Članak 91.

Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti propisuju se mjere zaštite kojima se utvrđuje način korištenja tog kontaktnog prostora. Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi propisati će nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine. Ova odredba se poglavito odnosi na predjele oko zaštićenih sakralnih objekata.

Članak 92.

(1) Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99) regulirana je između ostalog i zaštita arheoloških nalazišta i nalaza te se stoga na ove lokalitete te na preostalo područje Grada Opuzen primjenjuju propisane odredbe iz ovog Zakona.

(2) Evidentiranim se arheološkim lokalitetima zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice te su stoga locirani položajima. Površine na tim lokalitetima mogu se koristiti na dosad uobičajeni način, a eventualni posebni uvjeti korištenja propisati će se ukoliko to bude potrebno.

(3) Također, ukoliko bi se na preostalom području Grada, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih zemljanih radova naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove te bez odlaganja obavijestiti Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza.

Članak 93.

(1) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu sa utvrđenim svojstvima kulturnog dobra kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Za građevine koja imaju svojstva kulturnog dobra osobito se primjenjuju slijedeće mjere:

- Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste objekta potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se uspostavio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.
- Vrijedne stambene i gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva. Kod gradnje novih kuća u kontaktnim područjima povijesnog naselja preporuča se oblikovanje kojim će se uspostaviti harmonični odnosi s postojećom građevnom strukturom, u pogledu gabarita, nagiba krovova, upotrebi materijala završnog oblikovanja i kolorita, pa valja slijediti prepoznatljive tradicijske građevne tvorevine.
- Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađene sturkture naselja.
- Prilikom projektiranja - izgradnje prometno-infrastrukturnih objekata u zonama kulturnih krajolika treba prethodno zatražiti konzervatorske uvjete.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 94.

(1) Prostornim planom nije određen prostor za realizaciju sanitarnog odlagališta za prihvata komunalnog otpada s područja Grada Opuzena. Naime, obzirom na veličinu, broj stanovnika i gospodarski razvitak Grada Opuzena odlaganje komunalnog otpada riješit će se na postojećim / planiranim sanitarnim odlagalištima okolnih jedinica lokalne samouprave, a u konačnici na Županijskom sanitarnom odlagalištu koje će zadovoljavati sve zakonske uvjete.

(2) U daljnjem planskom periodu, do realizacije županijskog sanitarnog odlagališta koristit će se i nadalje postojeće odlagalište otpada izvan prostora Grada Opuzena.

(3) Konačni prostorni razmještaj lokacija za odlaganje komunalnog i posebnog otpada treba riješiti na razini strategije i programa zaštite okoliša Dubrovačko-neretvanske županije kroz izradu posebne studije.

(4) U svim naseljima predviđet će se prostor za privremeno odlaganje kućnog otpada sa odgovarajućim kontejnerima za njegov prihvata. Navedeni prostor treba biti dostupan vozilima komunalnog poduzeća.

(5) Prema uvjetima važećih zakonskih propisa kojima se regulira odlaganje otpada, ovim Planom predviđeno je rezervno odlagalište površine 4,0 ha unutar teritorija Grada Opuzena, kao lokacija za istraživanje.

(6) Korištenje rezervne lokacije iz stavka (5) ovog članka za odlaganje otpada sa područja Grada realizirati će se samo u slučaju ako nije moguće odlaganje na povoljnijim lokacijama izvan teritorija Grada (druge susjedne općine/gradovi ili županijsko odlagalište).

8. MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 95.

(1) Ovaj plan utvrđuje prostorne preduvjete za unapređenje uvjeta života i rada, zaštite okoliša te zaštite od prirodnih i tehničkih nepogoda.

(2) Na području Grada Opuzena ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje ili graditi građevine koje bi mogle svojim postojanjem ili uporabom ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša, te kulturnih dobara ili narušavati osnovna obilježja krajobraza.

Članak 96.

(1) Nepovoljan utjecaj na okoliš spriječava se uvjetima korištenja prostora, posebnim mjerama utvrđenim u okviru Zakona koji tretiraju predmetnu problematiku i odredbama za provođenje Prostornog plana.

(2) Vrijedni dijelovi prirode i kulturna dobra stavljeni su Zakonom pod posebnu zaštitu, a Prostornim planom određena su posebna ograničenja njihovog korištenja.

(3) Prostor prolaza prometnica državnog i županijskog značaja kroz naselja ili u neposrednoj blizini naselja mora biti tako uređen da se postigne sigurnost učesnika u prometu i zaštita od buke (zeleni pojasevi, odmicanje izgradnje od regulacijske linije prometnice, izmještanje glavnih prometnica van naselja, režimska ograničenja za teški promet i brzinu odvijanja prometa i dr.), te postigne zakonom i pravilnikom uvjetovana razina buke.

(4) Zaštita zraka od onečišćenja postići će se formiranjem zelenih pojaseva između industrijsko-radnih zona i stambenog područja, zelenim pojasevima unutar takvih zona, te njihovim lociranjem izvan ili na rubovima stambenog područja. Zagađivanje zraka od strane prometa spriječava se izvedbom zelenih pojaseva, ograničenjem za kretanje teretnih vozila, te dislokacijom glavnih prometnica izvan urbanog područja.

(5) Do vremena izgradnje mreže javne kanalizacije za prihvat otpadnih voda, sve građevine na područjima središnjih naselja moraju imati strogo nadzirane sustave sabiranja otpadnih voda koje se ne mogu slobodno - bez određenog stupnja pročišćavanja, ispuštati u teren ili okolne vodotoke.

(6) Poseban značaj za razmatrano područje imaju vode bilo kao dio prirodnog krajobraza ili vodoopskrbni resurs. Obzirom na takav značaj uvjetuje se posebni režim i zaštite prostora vodotoka kroz zabranu ispuštanja otpadnih voda objekata i naselja, te održavanjem njihove kvalitete u razini II. kategorije.

(7) Zaštita od voda (erozija, plavljenje) uspostavlja se ovim Planom putem niza zaštitnih građevina i mjera koje obuhvaćaju:

- izgradnju novih lateralnih i ostalih meliorativnih kanala na području Grada Opuzena,
- osiguranje slobodnog prostora od ruba vodotoka 20 m obostrano uz sve vodotoke, a u izgrađenim dijelovima građevinskog područja sa minimalno 5,0 m sa svake strane od ruba vodotoka.

(8) Zaštita tala - i vrijednog poljoprivrednog zemljišta realizirana je prvenstveno usmjeravanjem nove izgradnje uz područja postojećih naselja, odnosno izvan zemljišta najviše proizvodne - bonitetne kategorije.

(9) Protupožarna zaštita provodi se kroz osiguranje protupožarnih - vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja. Drugu mjeru zaštite treba ostvariti kroz izgradnju hidrantske protivpožarne mreže, a posebno u sklopu pojedinog gospodarskog subjekta sa većim požarnim potencijalom. Mjere protivpožarne zaštite postižu se i kroz realizaciju Planom uvjetovanih udaljenosti između objekata, odnosno izvedbom vatrobranih zidova između pojedinih dvojnih ili skupnih objekata.

Članak 97.

(1) Ovim Planom uvjetuje se uspostavljanje mjera zaštite stanovništva u uvjetima elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti. Elementarne nepogode odnose se na moguće seizmičke aktivnosti - potrese, odnosno ugrožavanje prostora poplrama prisavskog područja Grada. Mjere zaštite uspostavljaju se pravilnim oblikovanjem i čvrstoćom konstruktivnog sustava objekta, te osiguranjem potrebnog minimalnog razmaka između objekata. Sprečavanje plavljenja postiže se daljnjom izgradnjom zaštitinih nasipa te drugih kanala unutar ravničarskog područja, te osiguranjem potrebnog retencijskog prostora.

(2) Sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, osigurava se u zaklonima samo na području glavnog središta Grada - naselja Opuzen, te se način rješenja treba definirati Planom niže razine - UPU naselja Opuzen.

Članak 98.

(1) Postornim planom utvrđena je seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Grada Opuzen pripada zoni jačine 8° MCS.

(2) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprečava erozija tla, odnosno zaštita zona izgradnje od plavljenja. Urbanističkim i detaljnim planovima pojedinih područja utvrđuje se pogodnost pojedinih lokacija unutar područja Grada vezano uz ugroženost od plavljenja, te utvrđuje primjene odgovarajućih mjera zaštite.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 99.

Provođenje plana pratit će se postupkom kontinuiranog planiranja i uređivanja prostora. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja provodit će se na temelju ocjene stanja u prostoru Grada Opuzena (dvogodišnje Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru), kao i u slučaju potrebe usklađivanja Prostornog plana s planovima širih područja i višeg reda.

Članak 100.

(1) Prostor Grada Opuzena uređivat će se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu Grada, odnosno prema izvodima iz urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja.

(2) Prostor naselja za koja se Planom ne predviđa značajnije povećanje građevinskog područja ili promjena namjenskog korištenja prostora, odnosno nije obuhvaćen mjerama zaštite kulturnih dobara, uređivat će se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu.

(3) Naselja koja značajnije povećavaju građevinsko područje, imaju važnu ulogu u sustavu središnjih naselja Grada, kao i građevinska područja izvan naselja sa prostorima namijenjenim gospodarskim aktivnostima (proizvodna i poslovna namjena), uključivo prostore sa sadržajima koji mogu utjecati na okoliš, kao i zaštićeni prostori (kulturna dobra i priroda - krajobraz), uređivat će se izvodima iz planova niže razine - urbanističkih planova uređenja (UPU) ili detaljnih planova uređenja (DPU), odnosno iznimno, u navedenim slučajevima, temeljem ovih Odredbi, do rokova utvrđenih u stavku 3. članka 15. ovih Odredbi.

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**Članak 101.**

(1) Na temelju Prostornog plana uređenja Grada Opuzena izradit će se slijedeći dokumenti prostornog uređenja i to kako slijedi:

UPU 1: Urbanistički plan uređenja za područje naselja Opuzen

DPU 1: Detaljni plan uređenja i revitalizacije povijese jezgre naselja Opuzen

DPU 2: Detaljni planovi uređenja pojedinih dijelova gospodarsko-poslovnih zona -

DPU 3: Detaljni plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone na lokalitetu Pržinovac

(2) Detaljne granice obuhvata za prostorno-planske dokumente navedene u stavku (1) ovog članka odredit će se u okviru Urbanističkog plana uređenja i Programa mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru Grada Opuzena zajedno s terminskim planom njihove izrade.

Članak 102.

(1) Dijelovi građevinskog područja, do donošenja dokumenta prostornog uređenja iz članka 101., uređivat će se lokacijskom dozvolom temeljem Prostornog plana i posebnih konzervatorskih uvjeta (za zaštićene dijelove područja Grada), ali ne duže od vremenskog perioda utvrđenog u stavku 3. članka 15., uvažavajući stavak 4 članka 15. Produženje roka iz članka 15 ovih Odredbi može se u slučaju potrebe ostvariti kroz odluku Gradskog vijeća vezano uz usvajanje Izvješća i Programa

mjera za unapređenje stanja u prostoru, kojim će se utvrditi novi rokovi za donošenje planova niže razine.

(2) Izgradnja unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja izvan naselja (gospodarska i turistička razvojna područja) moguće je samo temeljem detaljnije prostorno planske dokumentacije (DPU).

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 103.

Podsticaj razvitka gospodarstva kroz primjenu posebnih razvojnih i drugih mjera ostvaren je kroz prostorno-plansku dokumentaciju kojom se omogućuje:

- intenziviranje poljoprivredne proizvodnje na području naselja i izvan naselja,
- izgradnja izvan građevinskih područja naselja na poljoprivrednom zemljištu radi osnivanja obiteljskog gospodarstva usmjerenog prema poljoprivrednoj i stočarskoj proizvodnji koje danas predstavljaju osnovne tradicionalne gospodarske djelatnosti razmatranog područja, kao podsticajna mjera za razvitak tradicionalnih gospodarskih aktivnosti,
- povećanje učešća novih gospodarsko-proizvodnih područja izgradnje kao podsticajna mjera za razvitak širokog spektra ponude u segmentu pratećih djelatnosti uz poljoprivrednu proizvodnju, uključivo i drugih zanatskih i servisnih djelatnosti,
- ostvarenje turističko-ugostiteljske djelatnosti vezano uz zatečene prirodne i druge faktore, što predstavlja razvojnu i podsticajnu mjeru za razvitak gospodarskih aktivnosti usmjerenih prema turizmu.

Članak 104.

U realizaciji ovog Plana, treba primjenom odgovarajućih mjera i aktivnosti ostvariti što brže njegovo oživotvorenje, kako bi se otvorile mogućnosti Planom utvrđenog korištenja prostora na dijelovima koji predstavljaju osnovu za gospodarski razvitak. Pri tome u daljnjoj realizaciji prostorno-planskog dokumenta treba provesti slijedeće aktivnosti:

- realizirati takovu zemljišnu politiku na gradskom i županijskom nivou koja će biti u funkciji stvaranja zemljišnog fonda u državnom - općinskom vlasništvu te njegovog korištenja radi usmjeravanja prostorno-razvojnih programa u okviru budućeg razvitka Grada Opuzena,
- posebnim mjerama treba osigurati pravovremenu pripremu detaljnijih nivoa prostorno-planske dokumentacije koja omogućava pristup realizaciji planiranih razvojnih programa, posebno u segmentu gospodarstva,
- organizirano, usmjereno i pravovremeno opremanje razvojno-podsticajnih područja potrebnom prometnom i drugom komunalnom infrastrukturom u nužnom (minimalno potrebnom) opsegu.
- definiranje stimulativnih mjera u okviru Grada vezano uz troškove komunalnog opremanja pojedinih prostora i koncesija na državnom - općinskom zemljištu.

Članak 105.

Sve aktivnosti kojima će se točno definirati i usvojiti posebne razvojne i druge mjere za podsticanje gospodarskog i svekolikog drugog razvitka na području Grada kroz primjenu ovog prostorno-planskog dokumenta treba iskazati kroz izradu općinskog programa razvitka za određeno razdoblje (dvogodišnje) kojim treba obuhvatiti slijedeću problematiku:

- definirati pojedine faze gospodarskog i društvenog razvitka vezano s upravljanjem i zaštitom prostora,
- utvrđivanje terminskih planova za izradu neophodne prostorno planske i druge dokumentacije kao osnov za realizaciju razvojnih programa i primjenu razvojnih i drugih mjera,
- utvrditi prioritetna područja razvitka na kojima treba provesti rješenje imovinsko-pravnih odnosa te osigurati uređenje i opremanje građevinskog zemljišta uz utvrđivanje minimalne razine tog uređenja.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**Članak 106.**

(1) Sve legalno izgrađene građevine (prikazane ili neprikazane u grafičkim prilogima Plana) zadržavaju se u prostoru.

(2) Građevine iz stavka (1) ovog članka čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj Prostornim planom, mogu se do privođenja prostora planiranoj namjeni rekonstruirati ili sanirati u slijedećem opsegu:

- stambene, stambeno-poslovne građevine
 - saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima;
 - dogradnja, nadogradnja stambenih i sanitarnih prostora te spremišta za ogrijev, tako da se ukupna brutto razvijena površina objekta ne povećava za više od 25% u odnosu na zatečenu građevinu, s time da se ne povećava ukupan broj stanova,
 - unutarnje preinake uz mogućnost promjene namjene prostora,
 - preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora,
 - priključak ili sanacija - rekonstrukcija građevina i uređaja komunalne infrastrukture,
 - izvedba novog krovišta (kod građevina s dotrajalim ravnim krovom) bez nadozida ili s nadozidom, ako se radi o povećanju stambenog prostora iz alineje 2. ovog stavka;
 - izgradnja garaže, kotlovnice i pomoćnog objekta površine do 20 m²,
 - saniranje postojeće ograde i gradnja potpornih zidova, zbog saniranja terena.

(3) Navedeni zahvati rekonstrukcije moraju biti u okvirima maksimalne izgrađenosti građevne čestice sa koeficijentom 0,5 ili 50% površine parcele.

- građevine druge namjene (gospodarske, prometne, prateće građevine i dr.)
- saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima;
- dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl.
- ukupna izgrađena brutto površina dograđenih dijelova može iznositi do maksimalno 10% ukupne brutto izgrađene površine u okviru postojeće veće građevine ali ne više od 100 m²;
- prenamjena i funkcijske preinake;
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
- priključak na građevine i uređaje infrastrukture;
- dogradnja i zamjena građevina infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina.

9.4. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 107.

Pripreme radove, potrebne za operacionalizaciju ovog Plana, kao i programski dio potrebnih studijskih istraživanja radi izrade urbanističkih i detaljnih planova obavljati će Stručne službe Grada, u okviru svojih nadležnosti ili u suradnji sa drugim institucijama.

Članak 108.

Zavod za prostorno planiranje Županije, kao i mjerodavni gradski odjel, brinuti će da se na vrijeme priđe izradi neophodnih studija i prostorno-planskih dokumenata koji su potrebni za provođenje ovog Plana.

Članak 109.

Provedbu i realizaciju postavki Prostornog plana uređenja Grada Opuzena operativno će provoditi upravne i stručne službe Grada.

Članak 110.

- (1) Praćenje provođenja ovog Plana obavljati će Gradsko poglavarstvo i Vijeće Grada Opuzena preko dokumenata praćenja stanja u prostoru (Izvješće o stanju u prostoru i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru) čime će se utvrditi mjere koje treba predvidjeti i provesti u daljnjem dvogodišnjem periodu njegove primjene.
- (2) Stručne službe jedinice lokalne samouprave će najmanje jednom godišnje Gradskom poglavarstvu i Vijeću prezentirati informaciju o provođenju Plana, sa prijedlozima mjera koje treba predvidjeti u daljnjem postupku njegove primjene.

Članak 111.

Svi postojeći i važeći prostorno-planski dokumenti niže razine primjenjivat će se i dalje u onim svojim dijelovima u kojima postoji njihova usklađenost sa ovim Planom.

Članak 112.

Svi zahtjevi za ishođenje lokacijske i građevinske dozvole predani do dana donošenja Prostornog plana uređenja Grada Opuzena riješiti će se prema tada važećim prostorno-planskim dokumentima.

Članak 113.

Tijekom provedbe i primjene ovog Plana Gradsko vijeće Grada Opuzena može od stručnog izrađivača zatražiti njegovo tumačenje vezano uz dijelove tekstualnog obrazloženja ili grafičkih priloga.

III. PRILOZI

1. Dokazi o poslovnoj sposobnosti Instituta

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornu osobu i voditelja izrade Plana

2. Suglasnosti

- Suglasnost Ureda državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove,
- Mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje,
- Mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva,
- Suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Odluka Gradskog vijeća Grada Opuzena o donošenju Plana

1. Dokazi o poslovnoj sposobnosti Instituta

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornu osobu i voditelja izrade Plana

2. Suglasnosti

- Suglasnost Ureda državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove,
- Mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje,
- Mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva,
- Suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Odluka Gradskog vijeća Grada Opuzena o donošenju Plana

1947 1997
UH urbanistički
institut
hrvatske d.d.



gospodarsko društvo za prostorno planiranje i uređenje prostora
Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, Hrvatska
tel 01 455 0 444, 42 80 40
fax 01 42 51 43
e-mail uih@zg.tel.hr