

# SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE LUMBARDA

GODINA III.

LUMBARDA, 4. TRAVNJA 2003.

BROJ 2

## -----SADRŽAJ-----

### OPĆINSKO VIJEĆE – 36. SJEDNICA

29. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Lumbarda..... 22

29.

Na temelju odredbe članka 24. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Lumbarda (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije br. 5/99) i članka 27. stavak 1. alineja 3. Statuta Općine Lumbarda (Službeni glasnik Općine Lumbarda br. 3/01) Općinsko vijeće Općine Lumbarda na svojoj 36. sjednici održanoj dana 4. travnja 2003. godine donosi

## ODLUKU O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LUMBARDA

### Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Lumbarda, u daljnjem tekstu Plan.

### Članak 2.

Plan je sadržan u elaboratu "Prostorni plan uređenja Općine Lumbarda ", koji se sastoji od

#### 1. Tekstualnog dijela:

UVOD

#### I. OBRAZLOŽENJE

- 1 POLAZIŠTA
  - 1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE
- 2 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
  - 2.1 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA DRŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
  - 2.2 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA
  - 2.3 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
- 3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
  - 3.1 PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE
  - 3.2 UTVRĐIVANJE GRAĐEVNIH PODRUČJA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA I OBALNI POJAS
  - 3.3 PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
  - 3.4 UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  - 3.5 RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  - 3.6 POSTUPANJE S OTPADOM
  - 3.7 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### II PROVEDBENE ODREDBE

- 1 UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA
- 2 UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
  - 2.1 GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU
  - 2.2 GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA
  - 2.3 IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA
- 3 UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
  - 3.1 GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU NAMJENU
  - 3.2 GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

IZDAVAČ: Općina Lumbarda-Općinsko vijeće-Glavni i odgovorni urednik Ivan Bažika, ing.-Adresa 20263 Lumbarda,  
Tel. (020) 712-015 – Žiro račun kod Splitske banke br. 2330003-1860000009 – List izlazi po potrebi

- 4 UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 5 UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA (KORIDORA) ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 6 MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
  - 6.1 MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI
  - 6.2 MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA
- 7 POSTUPANJE S OTPADOM
- 8 MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 9 MJERE PROVEDBE PLANA
  - 9.1 OBAVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA
  - 9.2 PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA
  - 9.3 REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ
- 10 PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## 2. Grafičkog dijela

List 0:	Položaj Općine Lumbarda u Dubrovačko-neretvanskoj županiji	1:300000
1	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
List:1:	Korištenje i namjena površina	1:25000
2	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE	
List 2a:	Infrastrukturni sustavi - promet - cestovni, pomorski, zračni	1:25000
List 2b:	Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije	1:25000
List 2c:	Infrastrukturni sustavi - elektroenergetika	1:25000
List 2d:	Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba	1:25000
List 2e:	Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda, te obrada skladištenje i odlaganje otpada	1:25000
3	UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA	
List 3a:	Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - prirodno nasljeđe	1:25000
List 3b:	Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - kulturna dobra	1:25000
List 3c <sub>1</sub> :	Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – uvjeti ograničenja i posebne mjere	1:25000
List 3c <sub>2</sub> :	Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - pregled planova nižeg reda	1:25000
4	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
List 4a-1:	Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje	1:5000

Tekstualni dio i grafički dio izrađeni su prema Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) u boji i digitalnom obliku

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

## PLANSKI PERIODI

## Članak 3.

(1) Ovaj Plan izrađuje se za područje Općine Lumbarda i primjenjivat će se na njenom teritoriju. Danom stupanja na snagu ovoga Plana na njenom teritoriju prestaju važiti svi tekstualni i grafički dijelovi Plana općine Korčula – revizija (Službeni glasnik općine Korčula 6/88, 3/91.).

(2) Ukupni planski period Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2020.

(3) Planom je predviđeno i nekoliko planskih perioda novelacija Plana u okviru kojih je moguće, ali i potrebno vršiti određene izmjene i dopune Plana kao bi se ispravili ovim Planom postavljeni ciljevi u skladu s novim saznanjima i potrebama za odgovarajućim novim prostorno-planskim rješenjima. Svakih tri do pet godina, što je duljina planskih perioda novelacija, u okviru ukupnog planskog perioda biti će moguće izvršiti izmjene i dopune Plana. Planira se da će se u ukupnom planskom periodu izvršiti 4-6 novelacija

(4) Kumuliranjem nekoliko novelacija i većeg broja novih saznanja, u određenom trenutku bit će potrebno izraditi i novi PPUO ne čekajući nužno završetak ovim Planom planiranog ukupnog planskog perioda od dvadeset godina.

(5) Grafički list br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000 i grafički list br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mj. 1:5000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentom za primjenu ovog Plana.

(6) Načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

1. načela održivog razvoja,
2. načela zaštite kulturnog i prirodnog nasljeđa,
3. načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
4. načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobrazoplanerske struke.

(7) Uređivanje prostora unutar obuhvata Plana, kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze, kao i na temelju onih odredbi postojećih prostornih planova, koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

## NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

## Članak 4.

(1) Prostor u okviru Plana namijenjen je za:

a/ prostore namijenjene za građevna područja

- građevna područja naselja;
- građevna područja za gospodarsku namjenu;
- građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu;
- građevno područje (parcela) za školu;

b/ prostore izvan građevnih područja

- prirodne površine šume, makije i gariga (s gospodarskim šumama);
- poljodjelske površine;
- površina za vađenje mineralnih sirovina - kamenolom;

c/ prometne i komunalne površine i infrastrukturni koridori

- koridori cesta;
  - površina groblja;
  - koridori i parcele infrastrukturnih sustava;
- d/ površine i funkcije u okviru pomorskog dobra i u svezi s njim
- "uređene plaže";
  - otvoreni plivački bazen u uvali Bad Koludert s mogućnošću održavanja priredaba i koncerata;
  - luka nautičkog turizma, planira se razvoj od privezišta do (eventualno) marine u zoni uvale naselja Lumbarda;
  - postojeća privezišta i muliči /privezišta: Lučica-Pržina, Tatinja, Prvi Žal, Ispod škole, Sutivan, Račišće, Krmača-teretno, pojedinačni muliči na područjima: Mali Ražnjić, Bilin Žal, Vlaka, Piščet, Pod Kerjana, Pod Cimbala, Pod Stipicu, Pod Bužetu, Pod Fidulića, Pod Peručića, Pod Franjeta, Račišće, Krmača, Pelegrin, Solina/ uz izgradnju novih u dogovoru s davaocem koncesije, ako se za to ukažu potrebe;
  - načelno marina, ako obavezna prethodna studija iznađe lokaciju, potvrdi maritimne mogućnosti, ekološku sigurnost i gospodarsku opravdanost.
  - ribolovna područja

što je prikazano na grafičkom listu br. 1: Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli, prometni pojasevi, gospodarske, izletničke, turističke, sportske i rekreacijske zone. U zonama osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodoprivrede.

(3) Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. To su prvenstveno građevna područja naselja. U zonama s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, horizontalno i vertikalno, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti.

(4) Na građevnoj parceli za koju je Planom izričito navedena namjena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili izgradnja umjesto predviđene.

(5) Postojeći zakoniti korisnik prostora nakon stupanja na snagu ovoga Plana može nastaviti koristiti taj prostor na isti način i nadalje sve do konačnog privođenja zemljišta planiranoj namjeni, ukoliko to korištenje nema negativnih utjecaja na okoliš.

(6) Granice građevnih područja utvrđene su, u pravilu, granicama katastarskih čestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000.

(7) Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevnog područja postoji dvojba o tome koji dio prostora, ili veće parcele pripada izgrađenom dijelu građevnog područja naselja, izgrađenim dijelom građevnog područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele, udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.

(8) Građevno područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) zemljišta nedovoljne nosivosti,
- e) predjeli ugrožene elementarnim i drugim nepogodama,
- f) zemljište s visokim podzemnim vodama,
- g) plavljena zemljišta,
- h) šume i šumska zemljišta,
- i) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- j) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,

- k) područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
- l) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- m) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1 ( $45^{\circ}$  ili 100%),
- n) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

#### Članak 5.

- (1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nema građevina od važnosti za Državu;
- (2) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju:
  - a) Županijska cesta Ž-6225 (D-118 – Lumbarda);

### 2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

#### 2.2.1. Opće odredbe

#### Članak 6.

- (1) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".
- (2) Planom su određena
  - a) izgrađena (postojeća) građevna područja naselja,
  - b) planirana građevna područja naselja.
- (3) Unutar građevnih područja naselja osigurani su prostori za cjeloviti razvoj naselja:
  - a) za izgradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih zgrada,
  - b) za izgradnju obiteljskih apartmanskih zgrada,
  - c) za izgradnju zgrada ugostiteljsko-turističke namjene,
  - d) za izgradnju zgrada društvenog standarda,
  - e) za izgradnju javnih zgrada,
  - f) za izgradnju poslovnih i gospodarskih zgrada,
  - g) za uređenje parkovnih i športskih površina,
  - h) za prometnice, parkirališta, trgove, ulice i sl.
- (4) U stambenim zgradama i višestambenim zgradama mogu se smještati: stambene, poslovne i gospodarske funkcije (ako zadovoljavaju posebne uvjete). Namjena zgrade određuje se prema po površini prevladavajućoj funkciji

#### Članak 7.

- (1) Zadržavaju se zakonito izgrađene zgrade koje su ostale izvan građevnih područja naselja. Mogu se rekonstruirati poradi poboljšanja uvjeta stanovanja dogradnjom do 10 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine uz mogućnost izvedbe nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1,0 m.

#### Članak 8.

- (1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina moguća je
  - a) isključivo unutar planiranih građevnih područja,
  - b) izvan građevnih područja u skladu s odredbama ovoga Plana i
  - c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.

(2) Do donošenja ovim Planom predviđenih planova niže razine, primjenjuju se i za te prostore odredbe ovoga Plana, osim ako nije drugačije određeno (kao što je to za turističke zone i "uređene plaže" detaljni plan uređenja /DPU/).

(3) U građevnom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene (dvojne), ugrađene (interpolirane) i u obliku niza.

(4) Na području za koje nije planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo u slučaju ako se građevne parcele nalaze uz već uređenu prometnicu, ili ako su prethodno utvrđeni uvjeti uređenja za prometnicu.

#### Članak 9.

(1) Poljodjelske proizvodne gospodarske djelatnosti ne mogu se smještati u građevnom području naselja, osim poljodjelskih gospodarskih djelatnosti koje služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji (tovilišta, farme), i to u onim naseljima, odnosno prostorima, koja je odredila Općina temeljem odluke Općinskog vijeća.

##### 2.2.1.1. Građevna parcela

#### Članak 10.

(1) Građevnom parcelom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine najmanje širine 2,5 metra u planiranom dijelu građevnog područja, a prema zatečenim uvjetima na terenu u izgrađenim dijelovima građevnog područja. Kad se takav pristup osigurava preko puta u vlasništvu građana (privatni put), u uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne parcele za koju se izdaju uvjeti uređenja prostora. Najmanja širina građevne parcele na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice je 3,0 metra.

(2) Kad je potrebno riješiti pristup s parcele na državnu, odnosno županijsku cestu u području za koje nije ovim Planom planirana izrada prostornog plana užeg područja i to:

- a) u neizgrađenom dijelu građevnog područja naselja i
- b) izvan građevnog područja naselja za građevine koje su tamo zatečene, ili se ovim Planom mogu graditi,

potrebno je pristup riješiti sukladno zakonima, pravilnicima i standardima.

(3) U području za koji je ovim Planom planirana izrada prostornog plana užeg područja, ali on još nije donesen, a za grupu parcela (dvije ili više) potrebno je izraditi detaljni plan uređenja (DPU), čime će se jedinstveno riješiti organizacija parcela i prometno rješenje izlaska na državnu ili županijsku cestu, kako bi se mogli odrediti uvjeti uređenja prostora.

(4) U području za koji nije ovim Planom planirana izrada detaljnog plana uređenja, oblik i veličina građevne parcele utvrđuje se u skladu s ovim odredbama. Oblik parcele mora omogućiti racionalno korištenje i izgradnju.

##### 2.2.1.2. Izgrađenost parcele, građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda

#### Članak 11.

(1) Izgrađenost parcele jest zbroj površina:

- a) horizontalne projekcija osnovne građevine i
- b) horizontalnih projekcija svih ostalih građevina na parceli.

Projekcija strehe ne ulazi u obračun ukoliko je streha istaknuta do 0,5 m.

(2) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu korištenja). Građevna linija određuje poziciju na kojoj se građevina mora graditi. Preporuča se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude 5,0 m.

(3) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka treba odustati, ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenom dijelu naselja. U tom slučaju parkirališta treba smjestiti u bočnom ili stražnjem dijelu predmetne parcele.

#### Članak 12.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se od međe susjedne građevne parcele graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 metra.

(2) Udaljenost između slobodnostojećih zgrada na susjednim građevnim parcelama smije biti 6m.

(3) Zgrada se može graditi na postranoj (bočnoj) međi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjedni građevinu na međi,
- c) u slučaju izgradnje niza, ali tada u skladu s obvezno izrađenim detaljnim planom uređenja (DPU).

(4) U slučaju kad se zgrada gradi na postranoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora biti izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnog prepusta.

#### 2.2.1.3. Visina

#### Članak 13.

(1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, uz zgradu i do sljemena krova.

(2) Visina do vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do visine vijenaca. Visinom vijenca se smatra kota gornjeg ruba stropne konstrukcije posljednjega/potkrovnoga kata (etaže), odnosno vrha nadozida potkrovnoga kata izvedenog u tom slučaju u obliku nastanjenog potkrovlja (Pks).

#### Članak 14.

(1) Visina zgrade, odnosno broj etaža određuje se ovim Planom obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:

- a) broj etaža zgrade i
- b) visina do vijenca zgrade.

(2) Etaže zgrade su:

- a) Podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>";
- b) Prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P";
- c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja (P) ili visokog prizemlja (VP);
- d) Potkrovlje koje može biti:
  - nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i ne može imati nadozid,
  - stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takovo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid do propisane visine.

(3) Etaže zgrade mogu biti i:

- a) suteran koji se označava sa "S",
- b) visoko prizemlje iznad suterena koje se označava s "VP".



(4) Maksimalne visine vijenca stambene zgrade koje se mjere na višoj strani zgrade (i na najvišem mjestu) iznose:

a)	za prizemnu zgradu (P), (0,5+3,0):	3,5 m,
b)	za prizemnu zgradu s podrumom (P <sub>0</sub> +P), (1,0+3,0):	4,0 m,
c)	za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pks), (0,5+3,0+1,25):	4,75 m,
d)	za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P <sub>0</sub> +P+Pks), (1,0+3,0+1,25):	5,25 m,
e)	za katnu zgradu (P+1), (0,5+3,0+3,0):	6,5 m,
f)	za katnu zgradu s podrumom (P <sub>0</sub> +P+1), (1,0+3,0+3,0):	7,0 m,
g)	za katnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P <sub>0</sub> +P+1+Pks), (1,0+3,0+3,0+1,25):	8,25 m,
h)	za dvokatnu zgradu (P+2), (0,5+3,0+3,0+3,0):	9,5 m,
i)	za dvokatnu zgradu s podrumom (P <sub>0</sub> +P+2), (1,0+3,0+6,0):	10,0 m,
j)	za dvokatnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pks), (0,5+3,0+3,0+3,0+1,25):	10,75 m,
k)	za visokoprizemnicu (S+VP), (2,0+3,0):	5,0 m,
l)	za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (S+VP+Pks), (2,0+3,0+1,25):	6,25 m,
m)	za visokoprizemnicu s katom i stambenim potkrovljem (S+VP+1+Pks), (2,0+3,0+3,0+1,25):	9,25 m,

Alineja m) primjenjuje se za izgradnju na kosom terenu kod izmaknutih etaža. Tada vrijede dva uvjeta za visinu građevine:

- ukupna visina građevine (projekcija u pogledu) od konačno zaravnatog terena na nižem dijelu terena do vijenca može iznositi najviše 10,0 m.
- visina od konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade ispod vijenca do vijenca iznad može iznositi najviše 7,0 m.

(Napomena: ako je podrum kota prizemlja je +1,0 ako nema podruma kota prizemlja je +0,5)

(5) Ako se Planom planira stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", ono se ne smatra punim katom (etažom) u slučaju:

- a) ako je nadozid do propisane visine od najviše 1,25 m,
- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanog nagiba,
- c) ako su krovni prozori izvedeni kao nadozidani (tzv "belvedere" ili "luminar"), jednovodni dvovodni ili trovodni.
- d) ako je parapet nadozidanih prozora visočiji od vijenca krovništa
- e) ako vijenac teče kontinuirano i
- f) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

(6) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida stambenog potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time stambeno potkrovlje (Pks) postaje puni stambeni kat (etaža) usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom stambenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.

(7) Potkrovlje može imati izlaz na balkon samo na zabatnoj, odnosno bočnoj strani građevine. U protivnom ne smatra se potkrovljem u smislu ovih provedbenih odredaba, već se smatra punim katom (etažom). Iznimka je mogućnost izvedbe krovne terase koja je "upuštena" u ravnini krovne plohe.

(8) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 4., 5., 6. i 7. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da zgrada ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na eventualno poštovanu visinu zgrade do vijenca.

(9) U izgrađenom građevnom području koje je pod zaštitom moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks), ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i odredbama nižeg prostornog plana.

(10) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini ili etaži zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini ili etaži zgrade, toj se razini ili etaži zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ili etaže ispod nje smatraju etažama podruma (P<sub>0</sub>) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+, 1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina ili etaža zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

(11) Podrumom stambene zgrade (P<sub>0</sub>) smatra se najniža etaža zgrade ako je najmanje jednom polovicom volumena ukopana u teren (51% i više). Stambena zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu.

(12) Suterenom (visokim podrumom) stambene zgrade (S) smatra se najniža etaža zgrade ako je ukopana u terenu između jedne četvrtine do jedne polovine svoga volumena (između 25% do 50%). Stambena zgrada može imati samo jednu suterensku etažu.

(13) Zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu.

(14) Zgrada može imati samo jednu suterensku etažu.

#### 2.2.1.4. Oblikovanje

##### OBLIK NASELJA

###### Članak 15.

(1) Gustoća naseljenosti u naseljima ne bi trebala biti veća od 40 stanovnika po hektaru. To se postiže u najvećoj mjeri tipom izgradnje i većim građevnim parcelama na kojima znatnu površinu zauzimaju dvorišta, vrtovi i voćnjaci.

(2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne smije se spajati nekoliko naseobinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati neprekinuta građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (voćnjacima, vrtovima, šumarcima i slično).

(3) Zabranjuje se neprekinuta dužobalna izgradnja. Umjesto ovoga načina izgradnje traži se koncentrirana izgradnja oko postojećih ili planiranih žarišta u više redova izgradnje, u dubinu od obalne linije, uz obavezne prekide izgradnje između oblikovanih grupacija.

##### OBLIKOVANJE ZGRADA

###### Članak 16

(1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:

- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
- c) Dulja strana zgrade mora na nagnutom terenu preko 15% biti paralelno postavljena sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
- d) Sljeme krovništa mora se postaviti po dužoj strani građevine i mora na nagnutom terenu biti paralelno sa slojnicama;
- e) Zabranjuje se izgradnja na nagibu terena većem od 1:1 (45° ili 100%).

- (2) Balkoni i terase mogući su na dvorišnoj strani, ako nisu vidljivi s ulice. Na uličnom pročelju su moguće terase i iznimno balkoni
- ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 metara i ako se ispred zgrade nalazi predvrt s drvećem,
  - ako je zgrada u staroj izgrađenoj jezgri naselja gdje je to uobičajeno.

## KROVIŠTE

### Članak 17.

- (1) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između  $20^{\circ}$  i  $35^{\circ}$  stupnjeva.
- (2) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih jednovodnih prozora (tzv. "belvedere" ili "luminar") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemenu krova, ili prije njega.
- (3) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tzv. "belvedere" ili "luminar") jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Ako su krovni prozori izvedeni kao nadozidani (tzv. "belvedere" ili "luminar"), jednovodni -pokriveni plohom krova smanjenog nagiba krovne plohe, dio takove krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjeg nagiba od krovišta), a dvovodni ili trovodni istog nagiba krovnih ploha kao krovišta. Nagib krovne plohe nadozidanih jednovodnih krovnih prozora (tzv. "belvedere" ili "luminar") može biti od  $15^{\circ}$  do  $25^{\circ}$ .
- (4) Nadogradnja krovnih kućica (tzv. "belvedere" ili "luminar") smije zauzimati najviše 50 % krovne plohe smanjenog nagiba. Moraju biti tradicijskih oblika.
- (5) U krovnoj plohi potkrovlja moguće je upustiti otvor za krovnu terasu (na koju se izlazi iz prostora potkrovlja, bilo nenastanjenog, ili nastanjenog). Okolo otvora za krovnu terasu krovna ploha treba teći kontinuirano i bez lomova nagiba.
- (6) U iznimnim slučajevima moguće su zgrade i s ravnim krovom, ili drugačijim pokrovom, o čemu u tom slučaju obvezno mišljenje daje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, vrednujući umjetničku vrijednost arhitektonskog rješenja i uklapanje toga rješenja u lokalni ambijent.

## POKROV

### Članak 18

- (1) Krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom. Zabranjuje se uporaba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina. U okviru tradicijskih sredina gdje se zadržao još pokrov kamenim pločama kao čest preporuča se korištenje takovoga pokriva.
- (2) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama oba s istakom od 0,20 do 0,25 m. od ravnine pročelnih zidova zgrade. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom drugom slučaju vijenac je minimalan. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.
- (3) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20 m

**UREĐENJE PARCELE**

## Članak 19.

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m

(3) Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniri suhozida.

(4) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrade obiteljskog pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova parcele.

**OGRADÉ, ŽIVICE, VRTOVI**

## Članak 20.

(1) Izgradnja ograda pojedinačnih građevnih parcela treba biti sukladna tradicijskom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50 m visine u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, također to mogu biti kameni ili žbukani ogradni zidovi visine min. 1,80 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u gradovima, a koje je strano kraju. Valja koristiti stare lokalne vrste (svoje) drveća, cvijeća i grmlja.

(3) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja uresnoga grmlja.

(4) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž cesta, staza, i sl.

(5) Tradicijske kamene ograde prilikom rekonstrukcije i uređenja zgrade i vrta (okućnice) zadržavaju zatečenu izvornu visinu.

**KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

## Članak 21.

(1) Unutar granice obuhvata Plana, u i izvan građevnih područja, na javnim površinama i privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka (na javnim i privatnim površinama) izdaju se dozvole u skladu s ovim Odredbama, Odlukom o kioscima i Planom rasporeda kioska na području Općina, te drugim odgovarajućim aktima.

(3) Kioskom se smatra, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prenosni WC-i i sl. Iste se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredaba ovoga Plana i drugih odgovarajućih odluka.

(5) Mjesto za postavljanje kioska može se koristiti do ostvarenja ovoga Plana, odnosno ovim Planom planiranog plana niže razine ili najdulje 3 godine. Nakon isteka roka nadležno tijelo državne uprave može ponovno izdati lokacijsku dozvolu, ako nisu ispunjene pretpostavke za uklanjanje kioska.

(6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

#### 2.2.1.5. Prometni uvjeti

##### PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

###### Članak 22.

(1) Na svakoj građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji neke građevine potrebno je osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina, ili u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).

(3) Na vlastitoj građevnoj parceli stambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

(4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj parceli. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto u drvoredu unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalšte. Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvog slučaja "bez rješenja", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom traku ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti

- a) nije moguće dati uvjete uređenja prostora za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
- b) niti je moguće dati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju

##### GARAŽE

###### Članak 23

(1) Na građevnim parcelama koje su većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20.5°), moguća je izgradnja garaže na regulacijskoj liniji parcele, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren. U ovom slučaju /ako garaža nije u konstruktivnoj tlorisnoj vezi sa zgradom/ površina garaže ne ulazi u izgrađenost parcele ili katnost zgrade

- (2) U slučaju većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20.5<sup>0</sup>) i smještaja zgrade s donje strane pristupne ulice moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevne linije /koji je u načelu širok najmanje 5 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena paralelno sa slojnicama i zgradom dostiže odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Površina garaže ulazi u ukupnu bruto razvijenu površinu na parceli.
- (3) Ako je garaža u konstruktivnoj vezi sa osnovnom građevinom tada se razina garaže ubraja u kat (etažu) zgrade.
- (4) U slučaju izgradnje na kosim terenima većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20.5<sup>0</sup>) moguće je garažu izvesti i u potkrovlju zgrade kada se ona nalazi na dijelu terena nižem od razine pristupne ulice.
- (5) Na građevnim parcelama manjih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20.5<sup>0</sup>) garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu parcele i ukupnu bruto razvijenu površinu na parceli, a garaža se računa kao podrumski kat (etaža) ( $P_0$ ), ako je u tlocrtnoj vezi s osnovnom građevinom (dotiču se tlocrti u vertikalnoj projekciji osnovne građevine i garaže).
- (6) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.
- (7) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati ukupnu visinu 2,4 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj parceli i sa zgradama na susjednim građevnim parcelama.
- (8) Prostor ispred garaže u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj parceli. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,5 x 6,0 m (neto) za jednostruku, 6,0 x 6,0 m za dvostruku garažu. Ukupna bruto površina garaže može biti do 50 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.1.6. Komunalno opremanje

##### ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

###### Članak 24.

- (1) Na građevnim parcelama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Kod višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj parceli i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.
- (3) Ukoliko nije organiziran odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim parcelama i sl..

##### PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

###### Članak 25.

- (1) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

(2) Zgrade (građevine) na građevnim parcelama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih parcela.

#### PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

##### Članak 26.

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.

#### PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

##### Članak 27.

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. U Općini nema plinske mreže, pa zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika koji se treba smjestiti na vlastitoj parceli, ako to propisi dozvoljavaju.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na parceli trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu u skladu sa zakonom, pravilnicima i standardima.

#### ODVODNJA

##### Članak 28.

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na mjesni sustav odvodnje (kanalizacije), ako sustav postoji u skladu s zakonom, pravilnicima i standardima, odnosno na način kako to propisuje poduzeće nadležno za gradsku odvodnju.

(2) Na području gdje nije izgrađen sustav odvodnje (kanalizacije), na građevnoj parceli treba izgraditi višedijelnu nepropusnu septičku jamu bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Septička jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što zagađuju okoliš prilikom određivanju uvjeta uređenja prostora treba navesti posebne mjere zaštite okoliša, koje su relevantne za namjenu koja će se obavljati u planiranoj gospodarskoj građevini.

#### VODOOPSKRBA

##### Članak 29.

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom: iz gustirne na građevnoj parceli, ili iz najbližeg valjanoga korištenoga zajedničkoga izvora ili spremišta pitke vode.

#### VODNO GOSPODARSTVO

##### Članak 30.

(1) Građevine na građevnim parcelama koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke, ili bujice, gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,00 metara od međe parcele vodotoka ili na udaljenosti koja će omogućiti

uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.

(2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.

(3) Za zgrade koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija u skladu s zakonskim propisima, standardima i normama.

## ZAŠTITA OD POŽARA

### Članak 31.

(1) Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom.

(2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakonskih propisa, standarda i normi zaštite od požara.

(3) Ako se koristi drvena građa (pomoćne i gospodarske građevine) tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

### 2.2.2. Stambene zgrade ("individualno stanovanje")

#### Članak 32.

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 31. poglavlja 2.2.1. opće odredbe.

(2) Pod stambenom zgradom podrazumijeva se stambena /uključivo i apartmanska zgrada koja ima jednu ili više stambenih ili smještajnih jedinica/, ili stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja prelazi 50% bruto razvijene površine građevine.

#### Članak 33.

(1) Na jednoj građevnoj parceli, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine:

- a) jedna osnovna građevina stambene namjene, ili jedna građevina mješovite (stambeno-poslovne namjene),
- b) i (ili) pomoćna građevina,
- c) i (ili) gospodarska građevina,
- d) sve građevine od "a" do "c" pojedinačno ili zajedno unutar jedne građevne parcele.

Ukoliko se uz stambenu zgradu gradi i poslovni (gospodarski) prostor onda je moguća ukupna izgrađenost parcele u skladu s Tablicom I.

(2) Za obavljanje djelatnosti iz stavka 3. ovoga članka mogu se koristiti i prostorije, ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu prostora.

(3) Preparcelaciju parcele zakonito izgrađene stambene zgrade moguće je izvesti u slučaju ako je moguće podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje zasebnih sustava instalacija.



**2.2.2.1. Visina i katnost (etažnost) zgrade**

## Članak 34.

- (1) Stambene zgrade mogu se graditi na ravnom terenu kao:
- $P_0+P+1+Pks$  odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 metra, te
  - na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili  $20,5^0$ ):
- $S+VP+1+Pks$  odnosno, tri pune etaže, koje čine suteran (visoki podrum) i visoko prizemlje te jedan kat i stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 metra.
- (3) Pod stambenom etažom stambene zgrade smatraju se prizemlje (P), katovi iznad prizemlja (+1. ...), visoko prizemlje (VP) i stambeno potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pks), a ne podrum ( $P_0$ ) i potkrovlje bez nadozida,
- (4) Visina izmaknute, odnosno "terasasto" izgrađene stambene zgrade mjeri se isto kao da su etaže vertikalno izgrađene (jedna iznad druge)

## Članak 35.

- (1) Etaža, koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni, ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade, i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima na način da se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili podrumom ( $P_0$ ), ili suteranom (S), odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.
- (4) Konstruktivna visina podruma ( $P_0$ ) smije biti najviše 2,6 m, konstruktivna visina suterana (S) i svih ostalih etaža (VP, P, etaža /katova/ iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,0 m.
- (5) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija, ne može odrediti da li je nešto podrumsko, ili neka druga etaža.

**2.2.2.2. Veličina i izgrađenost građevne parcele zgrade**

## Članak 36.

- (1) Veličina građevne parcele za građenje stambene zgrade ne može biti manja od:
- za građenje zgrade na slobodnostojeći način:  $300\text{ m}^2$  u planiranim, a  $200\text{ m}^2$  u izgrađenim dijelovima naselja s tim da širina građevne parcele, mjerena na mjestu građevne crte zgrade ne može biti manja od 14,0 m,
  - za građenje zgrade na poluotvoren način:  $200\text{ m}^2$  u planiranim, a  $160\text{ m}^2$  u izgrađenim dijelovima naselja s tim da širina građevne parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m,
  - za građenje zgrade u nizu:  $150\text{ m}^2$  u planiranim, a  $120\text{ m}^2$  u izgrađenim dijelovima naselja s tim da širina građevne parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade, ne može biti manja od 6,0 m.
- (2) U izgrađenim dijelovima građevnog područja mogu se odrediti i drugačije veličine, a također i po možebitnom donošenju detaljnog plana uređenja (DPU-a).

## Članak 37.

- (1) Ako je površina građevne parcele stambene zgrade preko  $1500\text{ m}^2$ , tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevne parcele kao da je parcela veličine  $1500\text{ m}^2$ . Na takvim parcelama ostatak površine je "negrađevni dio parcele" koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt, ili voćnjak.

## Članak 38.

(1) Najmanja površina građevne parcele namijenjene stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

(2) Stambena zgrada ne može biti manja od 45 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine (osnovne /stambene/ zgrade).

**IZGRAĐENOST PARCELA U IZGRAĐENIM DIJELOVIMA NASELJA**

## Članak 39.

(1) U izgrađenim dijelovima naselja, koja su određena na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", na parcelama koje imaju izgrađene bočne susjede mogu se:

- a) izgrađivati nove stambene zgrade gdje ukupna izgrađenost zemljišta građevne parcele može biti:
  - za zgrade izgrađene na otvoren način (samostojeće) do 45%,
  - za dvojne zgrade (poluugrađene) do 50 %,
  - za zgrade u nizu (ugrađene) do 60 %.
- b) sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće stambene zgrade. Ako se zgrada dograđuje treba poštovati minimalne udaljenost kao za novu gradnju i postotke izgrađenosti iz alineje a), prvoga stavka ovoga članka.

(2) Kod već izgrađenih građevnih parcela pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

**IZGRAĐENOST PARCELA U PLANIRANIM DIJELOVIMA NASELJA**

## Članak 40.

(1) Za izgrađenost parcele za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u planiranim građevnim područjima, za različite veličine građevne parcele, primjenjuju se podaci o izgrađenosti iz TABLICE 1.

(2) Izgrađenost parcele za stambenu izgradnju poluugrađenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 50% za poluugrađene i do 60% za ugrađene zgrade.

**2.2.2.3. Poslovni prostori u stambenim zgradama**

## Članak 41.

(1) Na građevnim parcelama, u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, apartmani i sl.),
- c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obućar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, male uljare i sl.),
- d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

(2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

(3) Bučne ili možebitno opasne djelatnosti moraju biti smještene u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i sličnih zgrada, kojima bi bučne i možebitno opasne djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

TABLICA 1

## ODNOS VELIČINE PARCELE I POSTOTKA BRUTO IZGRAĐENOSTI POVRŠINE PARCELE ZA STAMBENU IZGRADNJU

POVRŠINA PARCELE		KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI		BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA PARCELE ZA STAMBENU IZGRADNJU					POSTOTAK IZGRAĐENOSTI	
OD	DO			DONJA POV.		GORNJA POV.		SRED.VR. POVRŠIN. ZGRADE.		
M2	M2	min	max	min	max	min	max	M2	min %	max %
200	250	0,2000	0,4000	45,00	80,40	50,00	100,00	70,10	20,0	40,0
251	300	0,2000	0,3800	50,20	95,38	60,00	114,00	82,10	20,0	38,0
301	350	0,1700	0,3600	51,17	108,36	59,50	126,00	88,59	17,0	36,0
351	400	0,1500	0,3400	52,65	119,34	60,00	136,00	94,33	15,0	34,0
401	450	0,1300	0,3200	52,13	128,32	58,50	144,00	98,07	13,0	32,0
451	500	0,1200	0,3000	54,12	135,30	60,00	150,00	102,06	12,0	30,0
501	550	0,1100	0,2850	55,11	142,79	60,50	156,75	105,93	11,0	28,5
551	600	0,1000	0,2750	55,10	151,53	60,00	165,00	110,05	10,0	27,5
601	650	0,1000	0,2650	60,10	159,27	65,00	172,25	116,18	10,0	26,5
651	700	0,1000	0,2600	65,10	169,26	70,00	182,00	123,55	10,0	26,0
701	750	0,1000	0,2500	70,10	175,25	75,00	187,50	128,80	10,0	25,0
751	800	0,1000	0,2400	75,10	180,24	80,00	192,00	133,55	10,0	24,0
801	850	0,1000	0,2300	80,10	184,23	85,00	195,50	137,80	10,0	23,0
851	900	0,1000	0,2200	85,10	187,22	90,00	198,00	141,55	10,0	22,0
901	950	0,1000	0,2100	90,10	189,21	95,00	199,50	144,80	10,0	21,0
951	1000	0,1000	0,2030	95,10	193,05	100,00	203,00	149,05	10,0	20,3
1001	1050	0,1000	0,1950	100,10	195,20	105,00	204,75	152,43	10,0	19,5
1051	1100	0,1000	0,1930	105,10	202,84	110,00	212,30	158,70	10,0	19,3
1101	1150	0,1000	0,1900	110,10	209,19	115,00	218,50	164,30	10,0	19,0
1151	1200	0,1000	0,1850	115,10	212,94	120,00	222,00	168,55	10,0	18,5
1201	1250	0,1000	0,1800	120,10	216,18	125,00	225,00	172,55	10,0	18,0
1251	1300	0,1000	0,1750	125,10	218,93	130,00	227,50	176,30	10,0	17,5
1301	1350	0,1000	0,1700	130,10	221,17	135,00	229,50	179,80	10,0	17,0
1351	1400	0,1000	0,1700	135,10	229,67	140,00	238,00	186,55	10,0	17,0
1401	1451	0,1000	0,1700	140,10	238,17	145,10	246,67	193,39	10,0	17,0
1451	1500	0,1000	0,1700	145,10	246,67	150,00	255,00	200,05	10,0	17,0

## 2.2.2.4. Smještaj stambenih zgrada na građevnoj parceli

## Članak 42.

(1) Stambene ili stambeno-poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i gospodarske građevine po dubini parcele iza osnovne građevine.

(2) Može se dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele te tradicijska organizacija parcele ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovoga članka.

(3) U planiranim građevnim područjima naselja udaljenost stambenih samostojećih građevina od regulacijske linije treba biti 5,0 m. Kod interpolacije pozicije građevne linije uzima se srednja vrijednost između bočno izgrađenih zgrada (koje ne moraju nužno biti na susjednim parcelama) i koje utječu na oblikovanje poteza (ulice).

(4) U planiranim građevnim područjima naselja udaljenost stambene zgrade od bočnih granica smije biti najmanje 3,0 m. Iznimno udaljenost može biti i do najmanje 1,0 m, ako su zgrade planski izmaknute detaljnim planom uređenja (DPU). U ovome slučaju udaljenost od susjedne građevine na susjednoj parceli mora i dalje biti kao u stavku 5. ovoga članka.

(5) U izgrađenim dijelovima naselja udaljenost stambene zgrade od granice susjednog zemljišta može biti najmanje 1,0 m, uz zahtjev da nema otvora prema susjednom zemljištu u skladu s člankom 12. stavak 2., ali od susjedne građevine na susjednoj parceli najmanje 6,0 m. Ovaj odnos može se regulirati samo izradom detaljnog plana uređenja (DPU).

(6) Kod izgradnje dvojne stambene zgrade na parceli čija je širina na mjestu građevne linije manja od 14,0 m, a viša od 10,0 m moguća je izgradnja stambene zgrade na jednoj od postranih međa.

(7) Kod izgradnje stambenog niza na parceli čija je širina na mjestu građevne linije manja od 10,0 m moguća je izgradnja stambene zgrade na obje postrane međe.

(8) U oba slučaja navedena u stavku 6. i stavku 7. ovoga članka obavezno se na postranim međama izvodi vatrootporni zabatni zid.

(9) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne parcele.

(10) U slučaju izgradnje stambene zgrade, kod koje su zgrade na susjednim bočnim građevnim parcelama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz). U suprotnom u zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku.

#### Članak 43.

(1) Na vlastitoj građevnoj parceli stambene zgrade s apartmanskim smještajem obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i svaku apartmansku jedinicu.

#### 2.2.3. Višestambene zgrade

#### Članak 44.

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 31. poglavlja 2.2.1. opće odredbe.

(2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada namijenjena stalnom stanovanju, turističkom poslovanju i (ili) radu, u kojoj su tri ili više samostalnih smještajnih (stambenih) jedinica u koje se ulazi iz jednog zajedničkog pristupa.

(3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi na ravnom terenu kao:

- a)  $P_0+P+2$  odnosno, četiri pune razine (etaže), koje čine podrum ( $P_0$ ), prizemlje (razizemlje) ( $P$ ) i dva kata (+2), te
- b)  $P_0+P+1+P_k$  odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum ( $P_0$ ), prizemlje (razizemlje) ( $P$ ) i jedan kat (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine ( $P_k$ ).

na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili 20,5<sup>0</sup>):

c) S+VP+2+Pks.

Za alineju c) ovoga stavka vrijede dva uvjeta za visinu građevine:

- ukupna visina građevine (projekcija u pogledu) od konačno zaravnatog terena na nižem dijelu terena do vijenca može iznositi najviše 13,0 m.
- visina od konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade ispod vijenca do vijenca iznad može iznositi najviše 9,0 m.

(4) Višestambene zgrade iz stavka 2. ovoga članka mogu se graditi samo u predjelima za koje je predviđeno donošenje urbanističkog plana uređenja (UPU-a) ili detaljnog plana uređenja (DPU-a) i to nakon njihovog donošenja.

(5) Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili većoj rekonstrukciji postojeće (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost višestambenih zgrada ili višestambene zgrade i druge stambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5,0 \text{ metara}$$

gdje je

- $D_{\min}$  najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
- $H_1$  visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- $H_2$  visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj,

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

(6) Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze 8 %, a u skladu s gradskom ili općinskom odlukom o odvozu smeća.

(7) Potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih smještajnih i (ili) stambenih jedinica i to barem s jedne strane.

(8) Za građevine iz ovoga članka bruto izgrađena površina građevne parcele smije biti do najviše 30%.

#### 2.2.4. Pomoćne i gospodarske građevine

##### Članak 45.

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim parcelama namijenjenim stambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne parcele, mogu se uz osnovnu građevinu graditi i:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, i
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.

Ad a) pomoćne građevine u domaćinstvu

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, šupe, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini parcele, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi od građevne linije do regulacijske linije. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu parcelu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade.

Na ravnom terenu nagiba manjeg od 1:3 (manje od 1:3 ili 33,33% ili 20,5°) udaljenost ovih građevina od susjedne međe treba biti minimalno 3,0 m, a uz suglasnost susjeda može biti i na međi.

Na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili 20,5°) može biti i na međi (koja je na višoj strani parcele) i bez suglasnosti susjeda. U ovom slučaju mora biti toliko ukopana u teren da na međi prema susjedu ne bude od terena viša od 1,0 m.

Ad b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe:

(3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

(4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja. U sklopu odabranih građevnih područja naselja za koja nije ovim Planom predviđena izrada prostornih planova užih područja, odlukom Općinskog vijeća, mogu se graditi i gospodarske građevine u domaćinstvu s izvorom zagađivanja za vlastite potrebe: staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. na način kojim one svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju čovjekovu okolinu u naselju niti ugrožavaju svoje susjede, što je određeno Odlukom o komunalnom redu.

Ad c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima

(5) U okviru građevnih područja naselja mogu se graditi građevine za proizvodnju manjeg obima. Godišnji kapacitet proizvodnje smije iznositi do 25% kapaciteta za koji je potrebna izrada studije utjecaja na okoliš. Proizvodnja čiji je godišnji kapacitet viši od 25% moraju se smjestiti u građevno područje za gospodarsku izgradnju, odnosno u zonu gospodarske namjene.

(6) Građevina (jedna tehnološka cjelina) iz stavka 5. ovoga članka može imati ukupno do 400 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine. Tlocrtna površina zgrade smije biti do 250 m<sup>2</sup>. Udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m. Udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m. Visina do vijenca 7,5 m, a visina do sljemena krova 10,0 m. Nagib krovne plohe 20°-25°. Na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

(7) U sklopu građevnih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 6. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti u okviru zadanih vrijednosti u stavku 6. ovoga članka.

(8) U sklopu građevnih područja naselja za koja nije ovim Planom predviđeno donošenje prostornih planova užih područja, odlukom Općinskog vijeća u odabranim naseljima (dijelovima naselja), izvan predjela zaštite krajobraza mogu se graditi gospodarske građevine za poljodjelsku proizvodnju (preradu) manjeg obima preko vlastitih potreba sa i bez izvora onečišćenja (tovilišta, štale, peradarnici, prerada vlastitih poljodjelskih proizvoda /maslina, grožđa, smokava/ i sl.). Izgradnja mora biti u skladu sa stavcima 6. i 7. ovoga članka, zakonom, pravilnicima i standardima.

(9) Ako se građevina iz stavka 5. i 8. ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih uvjeta za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), zahtjeva suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine potrebno je zatražiti i njihovu suglasnost.

#### Članak 46.

(1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi do ukupne visine od 2,4 m.

(2) Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom do vijenca od 3,0 metra s tim da visina od kote konačno zaravnatog terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične stambene zgrade a ne više od 5,0 m.

(3) Udaljenost od susjedne međe za pomoćne građevine u domaćinstvu i gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja iznosi 3,0 m.

#### Članak 47.

(1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,0 metara od stambene zgrade na istoj parceli, odnosno 15,0 metara od stambene ili javne zgrade na susjednoj građevnoj parceli.

#### Članak 48.

(1) Postojeće

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima

koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita, i ako njihova udaljenost od susjedne građevne parcele ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovog članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

#### Članak 49.

(1) U uvjetima uređenja prostora za gradnju gospodarskih građevina za proizvodnju manjeg obima, u kojima se obavljaju djelatnosti koje onečišćuju okoliš, odredit će se posebne mjere zaštite čovjekove okoline u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama i u skladu s Odlukom u komunalnom redu.

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

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

#### Članak 50.

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne /gustirne, šterne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

(2) Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 0,5 m iznad razine terena te 0,2 m ispod najnižeg vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### **2.2.5. Rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) postojećih zgrada**

#### Članak 51.

(1) Sve se zakonito izgrađene zgrade mogu rekonstruirati, dograditi i nadograditi u skladu s ovim provedbenim odredbama.

#### Članak 52.

(1) U okviru zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada.

**2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA**

## Članak 53.

(1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja kao što su:

- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
- građevine zdravstvenih, rekreacijskih namjena,
- građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
- zgrade stambene i gospodarske namjene za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a sve u svrhu obavljanja poljodjelske djelatnosti,

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

(2) Izvan građevnog područja, osim građevina određenih stavkom 1. ovoga članka, može se odobriti izgradnja i građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevnog područja, kao što su: gospodarske građevine koje:

- služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji:
  - za obavljanje intenzivne ratarske, osobito vinogradarske proizvodnje (farme) i intenzivne stočarske proizvodnje (tovilišta).
  - pojedinačne zgrade u funkciji poljodjelske proizvodnje:
    - poljodjelske kućice,
    - spremišta voća u voćnjacima, staklenici i plastenici,
    - spremišta za alat i sl
    - spremišta za drva u šumama i lugarnice,
- služe rekreaciji, a koriste prirodne izvore:
  - ribarske kućice,
  - kampovi kao rekreacijski sadržaji,
  - vidikovci na privlačnim mjestima određenim ovim Planom,
  - "uređene plaže".

(3) Kampovi iz stavka 2., alineje b/, točke b2 ovoga članka smatraju se rekreacijskim građevinama ukoliko imaju samo prijem /prijemnu kancelariju/ i neophodne sanitarne sadržaje, pa se mogu graditi i izvan građevnih područja ukoliko zadovoljavaju ovim uvjetima

(4) U predjelima zaštićenih krajobraza izvan građevnog područja, nije moguća izgradnja novih poljodjelskih građevina iz stavka 2., alineja a1) i a2), točka 2.

(5) Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevnih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način

- da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevnog područja kao i
- da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekove okoline, osobito krajobraza što poglavito vrijedi za: staklenike, plastenike, tovilišta i farme, koji se ne smiju graditi u zaštićenim predjelima krajobraza određenim ovim Planom.

(6) Kad na određenom poljodjelskom zemljištu postoje uvjeti za gradnju pojedinačne gospodarske građevine, lokacijska dozvola se ne može utvrditi, ako je to zemljište nepodesno za gradnju u smislu čimbenika ograničenja i zaštite sukladno članku 4. stavku 8.

(7) Ne mogu se parcelirati na manje parcele poljodjelske parcele na kojima su izgrađene građevine, ili mogu biti izgrađene građevine, u smislu članka 53., stavak 2., alineja a1) i a2), točke 1., 2., a koje parcele kao preparcelirane mogu biti podobne za gradnju druge (stambene) namjene.

(8) Osnovna, poljodjelska namjena, temeljem koje su podignute gospodarske građevine u smislu članka 53. stavak 2., alineja a1) i a2), točke 1., 2. i 3. ne može se promijeniti.



- (9) Površine za kamp kao rekreacijski sadržaj iz članka 53., stavak 2., alineja b, točka b2), koji se može urediti izvan građevnog područja, ne može promijeniti namjenu i postati građevno područje.
- (10) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
- a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
  - b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju,
  - c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
  - d) osigura što veća površina parcela, a što manja površina građevnih cjelina,
  - e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na parceli i odvozom na organizirani i siguran način.

#### INTENZIVNA RATARSKA PROIZVODNJA (FARME) I TOVILIŠTA

##### Članak 54.

- (1) U dijelu sklopa koji služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji (osobito vinogradarskoj) iz članka 53., stavak 2., alineja a1/ mogu se graditi: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske i stočarske proizvodnje (ne i stambene građevine).
- (2) U lokacijskoj dozvoli za gradnju farme ili tovilišta odredit će se uvjeti:
- a) za opskrbu vodom,
  - b) za djelotvorno sabiranje, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda i mjere zaštite okoliša,
  - c) za odlaganje i otpremanje otpada,
  - d) za sadnju zaštitnog drveća.

#### SPREMIŠTA ZA ALAT, POLJODJELSKE KUĆICE

##### Članak 55.

- (1) Na poljodjelskom zemljištu od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> može se izgraditi samo spremište za alat, oruđe i strojeve do 15 m<sup>2</sup>.
- (2) Na poljodjelskom zemljištu od 2000 m<sup>2</sup> na više može se graditi poljodjelska kućica. Na kosom terenu čiji je nagib više od 1:3 (terasasta zemljišta) poljodjelska se kućica može graditi na parcelama već od 1000 m<sup>2</sup> pa na više.
- (3) Ako jedan vlasnik ima više parcela u okviru polumjera od 500,0 m, površina poljodjelskih parcela može se zbrajati kako bi se postigla tražena površina za izgradnju poljodjelske kućice.
- (4) Poljodjelska kućica može se graditi na poljodjelskom zemljištu kao prizemnica tako da je njezina bruto-razvijena površina do 20 m<sup>2</sup>.
- (5) Na poljodjelskom zemljištu s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.
- (6) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:
- a) bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta,
  - b) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
  - c) visina do vijenca ne može biti viša od 2,6 m,
  - d) krov mora biti dvostrešan, između 20° i 30° stupnjeva nagiba,

- e) krovište se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,
- f) pokrov treba izvesti na tradicijski način (poželjno kamenim pločama)
- g) poljodjelska kućica smije imati samo razizemlje.

(7) Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporredno s dužom stranicom građevine, obvezno usporredno sa slojnicama terena.

#### VINOGRADARSKI PODRUMI

##### Članak 56.

(1) Proizvođač vrhunskog vina na, u skladu sa Zakonom o vinu elaboratom određenom dijelu prostora, uz postojanje registriranog poduzeća za poslovanje, može izgraditi gospodarsku (degustaciono-enološku) građevinu (kušaonicu vina) za promidžbu svojih proizvoda s vinskim podrumom.

(2) Građevine iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi na parcelama vinograda čija je površina najmanje 2000 m<sup>2</sup>. Tlorisna bruto razvijena površina građevine za vinograd površine od 2000 m<sup>2</sup> ne smije biti veća od 50 m<sup>2</sup>. Na svakih novih 2000 m<sup>2</sup> vinograda tlorisna bruto razvijena površina može se povećavati za 20 m<sup>2</sup> s time da konačna bruto-razvijena površina građevine ne može prelaziti 150 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine podruma i razizemlja. Ukupna tlorisna izgrađenost parcele vinograda ne može prijeći 100 m<sup>2</sup>.

(3) Oblikovanje građevine mora biti u skladu s propisima i s ovim odredbama. Ako se građevina podiže u predjelu zaštićenog krajobraza treba na projekt tražiti i suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine. Zgrada treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporredno sa slojnicama, a krovište se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti pravokutnik, odnosno u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina zgrade jest: podrum i prizemlje (razizemlje).

(4) Građevina iz stavka 1. ovoga članka mora biti smještena na najmanje plodnom, odnosno na neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta.

#### OSTALE POLJODJELSKJE GRAĐEVINE

##### Članak 57.

(1) Na poljodjelskom zemljištu moguće je graditi prizemna spremišta alata čija površina ne može biti veća od 15 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno kosim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i principe tradicijskoga oblikovanja. Nije dozvoljena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevnih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što manje upadljivom mjestu. Preporučuje se da bude uz rub šume, uz skupinu drveća, zaklonjeno od pogleda s ceste, ali ne uz potok ili bujicu. Građevina iz ovoga stavka mora biti smještena na najmanje plodnom, odnosno na neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta.

(2) U voćnjacima, vinogradima i povrtnjacima površine veće od 1,0 ha može se postaviti nadstrešnica veličine do 40 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 20 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih 5000 m<sup>2</sup> voćnjaka. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljodjelskih proizvoda i paleta te se grade od lakog materijala, otvorene su sa barem tri strane i imaju krovište. U voćnjacima većim od 5,0 ha može se sagraditi hladnjača najveće površine do 200 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 40 m<sup>2</sup> za svaki daljnji hektar voćnjaka.

(3) Staklenici, plastenici i gljivarnici za uzgoj povrća, voća, cvijeća, gljiva i slično, mogu se graditi samo ako nisu na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s državnih i županijskih cesta i ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša. Zaštićene doline ne smiju se koristiti za podizanje navedenih poljodjelskih građevina.

- (4) U Lumbarajskom polju, nisu dozvoljene gradnje iz stavka 2. i 3. ovoga članka.

#### UREĐENE PLAŽE, RIBARSKE KUĆICE

##### Članak 58.

(1) Planom je na za to određenim mjestima moguća realizacija "uređenih plaža". "Uređenu plažu" u smislu ovoga Plana tvore dva dijela:

- a) obala mora (pomorsko dobro) i
- b) dio kopna u nastavku (obalna šetnica /ulica/ u građevnim područjima naselja ili prirodni prostor izvan njih)

Na dijelu kopna što se nadovezuje na pojas obale mora (pomorsko dobro) izgrađuju se sadržaji koji su potrebni u skladu sa Zakonom, pravilnicima i standardima za "uređene plaže". Na ovom dijelu moguće je podignuti prizemnu građevinu do 50 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine za ugostiteljsku namjenu koju podiže onaj koji uređuje, čisti i osigurava plažu u skladu sa Zakonom, pravilnicima i standardima (onaj koji ima koncesiju).

(2) Korištenje, uređenje i opremanje prostora "uređene plaže" vrši se detaljnim planom uređenja (DPU) u skladu sa Zakonom, pravilnicima, uredbama i normama, a mora osigurati visok standard boravljenja i korištenja.

(3) Sve plaže su prirodne plaže. To su i odabrane plaže koje se planom predviđaju da budu "uređene plaže", a do njihovog uređenja detaljnim planom uređenja (DPU).

(4) Ribarske kućice mogu podizati isključivo ribolovna društva na mjestima uz more, koja nisu u predjelu zaštićenog krajobraza. Ribarska kućica može imati površinu do 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i smije biti isključivo prizemna bez podruma ili tavana, visine vijenca do 3,0 m.

#### KAMPOVI KAO REKREACIJSKI SADRŽAJI

##### Članak 59.

(1) Kampovi kao rekreacijski sadržaji koji se mogu graditi izvan građevnog područja smiju imati samo prijemnu kancelariju (portu) do 6,0 m<sup>2</sup> ukupne površine i 2,7 metra visine, sanitarnu grupu te uređeno mjesto s nadstrešnicom za pripreme hrane. Nije dozvoljena nikakva druga izgradnja.

- (2) Kampovi kao rekreacijski sadržaji izvan građevnog područja mogu se uređivati
- a) na površini do 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) moraju imati pristup s javne prometne površine,
  - c) moraju biti priključeni na struju,
  - d) moraju biti opskrbljeni tekućom pitkom vodom,
  - e) moraju imati sanitarni čvor i propisno riješenu odvodnju (ili kanalizaciju ili septičku nepropusnu jamu koja se po potrebi prazni),
  - f) moraju biti ograđeni ogradom u kombinaciji sa živom ogradom, a uz svako smještajno mjesto moraju biti barem dva stabla (poželjno odrasli bor, maslina, hrast, orah ili badem).

(3) Mogu se podizati i u okviru građevnih područja naselja i u okviru planiranih građevnih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu. Ako se podiže u okviru građevnog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu, može se podizati uz uvjet da kad se ona budu privodila svojoj namjeni u skladu s ovim Planom teren na kojemu je podignut kamp mora se bezuvjetno vratiti u prvobitno stanje bez ikakvog prava na odštetu.

**VIDIKOVCI**

## Članak 60.

(1) Na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom ovim Planom određene su pozicije vidikovaca. Vidikovci se mogu opreмати kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili pješačkim putem.

**ISKOP MINERALNIH SIROVINA**

## Članak 61.

(1) Ovim Planom planira se iskop mineralnih sirovina, odnosno iskop arhitektonskog građevnog kamena, na lokaciji:

a) «Humac»

koja je ucrtana na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i listu br. 3c, «Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – uvjeti ograničenja i posebne mjere» te na grafičkom listu br. 4.: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje". Iskop mineralnih sirovina treba se vršiti u skladu sa svim posebnim propisima.

(2) Eksploatacija mineralnih sirovina na području Općine Lumbarda odnosi se na eksploataciju tehničkog i arhitektonskog građevnog kamena. Na području Općine moguće je formirati nova eksploatacijska polja temeljem geološko-rudarske osnove i podataka o istraženim potencijalima. Iskop mineralnih sirovina na području Općine Lumbarda moguć je na područjima:

- izvan zaštićenih dijelova prirode
- izvan obalnog područja (područje utvrđeno PPD-NŽ)
- izvan prostora vrijednih šuma
- izvan vrijednih poljoprivrednih zemljišta
- izvan infrastrukturnih koridora te
- izvan građevnog područja.

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

- zone eksploatacije tehničkog građevnog kamena kapaciteta većeg od 10000 m<sup>3</sup>/god. i
- arhitektonskog građevnog kamena kapaciteta većeg od 1000 m<sup>3</sup>/god.

Svako eksploatacijsko polje mora imati definirane postupke sanacije polja po njegovom zatvaranju. U ovisnosti o osobinama eksploatacijskog polja teži se otvaranju eksploatacijskih polja u podzemlju. Za postojeće (stare) kamenolome moguća je eksploatacija mineralnih sirovina pod uvjetom da bude sukladna Zakonu.

**3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI****3.1. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU NAMJENU**

## Članak 62.

(1) Na području obuhvata Prostornoga plana predviđena su sljedeća područja za razvoj gospodarskih djelatnosti;

1. gospodarska zona "Humac-Pudarica",
2. gospodarska zona "Kokojevica",

(2) Razmještaj i veličinu građevnih područja za gospodarsku namjenu prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4.: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

## Članak 63.

- (1) U gospodarskim zonama planiranim ovim Planom predviđa se smještaj sadržaja koji obvezatno trebaju procjenu utjecaja na okoliš, kao i sadržaji koji imaju godišnji kapacitet viši od 25% onoga kapaciteta za koji je obvezatna izrada studije utjecaja na okoliš.
- (2) U gospodarsku zonu smještavaju se:
- manji prerađivački proizvodni (industrijski) pogoni prvenstveno vezani uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, veće uljare i sl.),
  - zanatski proizvodni pogoni, servisi, veći prodajni i slični prostori, komunalne građevine, garaže i sl., koji svi zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smješteni u okviru građevnih područja naselja,
  - i svi ostali proizvodni, servisni i uslužni gospodarski sadržaji za koje nije potrebna procjena utjecaja na okoliš, a smatraju povoljnim da se smjeste u gospodarskoj zoni.
- (3) Pogoni iz stavka 1. ovog članka, obzirom na veličinu, ali i obzirom na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.
- (4) Građevine iz stavka 1. ovog članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
  - građevna parcela na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javnu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću javnu prometnicu za koju mora prethodno biti izdana lokacijska dozvola.

#### OBLIK I POVRŠINA PARCELE

##### Članak 64.

- (1) Najmanja površina građevne parcele može biti 800 m<sup>2</sup>. Postotak izgrađenosti tla parcele građevinama može iznositi od 20% do 50%.
- (2) Oblik građevne parcele za gospodarsku izgradnju treba biti pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20 metara.
- (3) Iznimno, granica obuhvata građevnog područja namijenjenog gospodarskoj izgradnji određena je u načelu međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik, stoga će rubne parcele nužno djelomice imati nepravilne obodne međe.

#### USTROJSTVO (UREĐENJE) PARCELE

##### Članak 65.

- (1) Ustrojstvo (uređenje) građevne parcele treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, međutim, treba biti postavljeno tako da:
- u prednjem dijelu građevne parcele bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
  - iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijski-uredski dio,
  - u dubini građevne parcele treba biti smješten proizvodni dio.
- (2) Postava građevina na građevnoj parceli treba omogućiti izvedbu požarnog puta i mogućnost okreta vatrogasnih vozila u dnu parcele poradi učinkovitoga gašenja.
- (3) Lokacijskom dozvolom, ili detaljnim planom uređenja (DPU) treba odrediti organizaciju parcele, položaj i način korištenja neizgrađenog prostora za potrebe proizvodnje te skladištenje sirovina i proizvoda. Te prostore, kao manje atraktivne, treba planirati u dubini građevne parcele.

**VISINA GRAĐEVINA**

## Članak 66.

(1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih građevina određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (vinarije npr.), a treba je odrediti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

(2) Upravna građevina, ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,5 m.

(3) Visina svih građevina na građevnoj parceli od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 7,0 metara.

(4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

(5) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 10,0 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani.

**OBLIKOVANJE**

## Članak 67.

(1) Krovšte mora, u pravilu, biti koso, nagiba 15-30°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

(2) Uređenje okoline i vrta gospodarske građevne parcele treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne parcele treba biti zauzeto sa nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored ili visoku živicu.

(3) Izgradnja ograda pojedinačnih građevnih parcela treba biti sukladna tradicijskom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50 m visine u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, također to mogu biti kameni ili žbukani ogradni zidovi visine min. 1,80 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(4) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

**PROMETNI UVJETI**

## Članak 68.

(1) Sve građevne parcele trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.

(2) Parkirališta se planiraju na samim građevnim parcelama.

(3) Na gospodarskoj građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 100 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

- |    |  |     |  |
|----|--|-----|--|
| a) | industrija i skladišta<br>BRP,                 | 1   | parkirališno mjesto/100 m <sup>2</sup> |
| b) | trgovine<br>BRP,                               | 3   | parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> |
| c) | ostale građevine za rad<br>m <sup>2</sup> BRP. | 2-3 | parkirališnih mjesta/100               |

### 3.2. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

#### Članak 69.

(1) Položaj građevnih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu, koja se nalaze izvan građevnog područja naselja kao zasebne građevne površine, određuje ovaj Plan, a prikazane su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

(2) U slučaju neusklađenosti s višim PP Dubrovačko-neretvanske županije, kada višim planom nije planirana ugostiteljsko-turistička izgradnja na određenoj lokaciji potrebno je, a da bi se takva izgradnja eventualno mogla planirati, izraditi studiju opravdanosti i studiju utjecaja na okoliš u skladu s odredbama PP Dubrovačko-neretvanske županije.

(3) Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih turizmu, športu i rekreaciji u načelu je riješen u građevnom području za ugostiteljsko-turističku namjenu. Nove površine za turističku izgradnju mogu se planirati i u građevnim područjima naselja za koja se predviđaju prostorni planovi užih područja.

(4) Građevno područje za ugostiteljsko-turističku namjenu, odnosno turizam te šport i rekreaciju smješteno je unutar turističke zone.

(5) Turističkom zonom se smatra predio za koje se ovim Planom planira izrada detaljnog plana uređenja (DPU), a čija se granica obuhvata ne mora nužno poklapati s granicom građevnog područja za turizam, šport i rekreaciju već može obuhvaćati i širi prostor u okviru kojega se mogu smjestiti dodatni športski i rekreacijski sadržaji u prirodnom ambijentu kraja, a koji se mogu graditi izvan građevnoga područja. Prostor turističke zone izvan građevnog područja za turističku izgradnju mora ostati u svom izvornom zatečenom prirodnom stanju. Moguće su samo neophodne gradnje pristupa. Dakle, turističkom zonom izvan obuhvata građevnog područja za turističku izgradnju strogo se štiti zatečeni prirodni prostor i krajobraz.

(6) Morska obala (pomorsko dobro) koja ulazi u okvir turističke zone ili joj ona gravitira uređenje se kao javna "uređena plaža" u sklopu uređenja turističke zone.

#### Članak 70.

(1) Obvezna je izrada detaljnog plana uređenja (DPU) turističke zone "Pelegrin-Krmača". Izradu detaljnog plana uređenja (DPU) za turističku zonu može se pristupiti kad je u cjelini poznat program izgradnje. Uvjeti uređenja prostora mogu se utvrditi samo na temelju detaljnog plana uređenja (DPU) izrađenog za cijeli planirani obuhvat turističke zone.

(2) Obuhvat detaljnog plana uređenja turističke zone obuhvaća:

- urbanističko rješenje građevnog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu, odnosno izgradnju,
- prilagodbu turističkoj ponudi površina izvan građevnog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu, odnosno izgradnju u sklopu planirane turističke zone (odnosno, čuvanje prirodnih i poljodjelskih površina, koje su ovim Planom uočene kao vrijedne, i moraju biti izvorno sačuvane i ne smiju biti namijenjene nikakvoj izgradnji, ali su kao takve korisne za

ugradnju u rješenje detaljnog plana uređenja turističke zone kao cjeline), uređenje pripadajuće obale mora, uređenje plaža i sl.

(3) Ukupna izgrađenost građevnog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu i izgradnju (zgrade, ceste i parkirališta) smije biti najviše 25%.

(4) Za turističke zone "Lovor-Borik", "Lumbarda" i "M. Glavica" nije potrebno izraditi detaljni plan uređenja (DPU) budući su to već postojeće izgrađene male zone kod kojih prilikom rekonstrukcije treba samo urediti okoliš projektom uređenja okoliša. Rekonstrukcija osnovne hotelske građevine u okviru svake turističke zone može obuhvatiti i prigradnju osnovne građevine do 10% površine postojeće bruto izgrađene tlocrtno površine parcele osnovnom građevinom.

#### Članak 71.

(1) Na građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji hotela potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila.

(2) Na 100 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a)	trgovine	3	parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,
b)	hoteli	3	parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,
c)	ugostiteljski sadržaji	4-6	parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,

#### KAMPOVI U GRAĐEVNIM PODRUČJIMA

#### Članak 72.

(1) U granicama građevnih područja moraju se izgrađivati oni kampovi koji osim rekreacijske namjene kampa iz članka 53. stavak 2. alineja b, točka b2 ovih provedbenih odredaba imaju i druge smještajne i prateće kapacitete u čvrstim zidanim zgradama kao što su: bungalovi, apartmani, ugostiteljski ili trgovački sadržaji i sl.

(2) Kampovi kategorije iz stavka 1. ovoga članka moraju se izgrađivati u granicama građevnih područja, bilo naselja bilo građevnih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu.

#### Članak 73.

(1) U granicama (eventualno) planiranoga građevnog područja za šport i rekreaciju, predviđa se izgradnja:

- športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, teniskih, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima),
- višenamjenske športske trodijelne dvorane.
- građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja)

(2) Planira se izgrađenost građevnog područja od najviše 15%. Građevno područje za šport i rekreaciju mora imati barem 20% svoje površine namijenjeno nasadima.

(3) Visina zgrada iz stavka 1. ovoga članka:

- ad. alineja c) - smije biti najviše  $P_0 + P + P_{ks}$ , odnosno podrum, razizemlje (prizemlje) i potkrovlje, koje treba imati nadozid do propisane visine od 1,0 m, odnosno ukupne visine do vijenca 4,7 m mjereno na višoj strani zgrade,
- ad. alineja d) - smije biti najviše  $P_0 + P$ ,
- športska dvorana može bit veće visine, ali takove da se sa važnijih pristupnih pozicija vidi samo njeno krovište.

(4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno tradicijskoj arhitekturi kraja.



(5) Ako nije određeno građevno područje za izgradnju športsko-rekreacijskih sadržaja, smještaj takvih sadržaja i uvjeti za njihovu izgradnju u građevnim područjima naselja i turističkim zonama, odredit će se prostornim planovima užih područja, ako su takovi planirani.

#### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 74.

(1) U građevnom području naselja uz stambene i višestambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju (preko 50% njihove površine) planiraju se i građevine namijenjene društvenim i poslovnim namjenama, što podrazumijeva građevine namijenjene:

- a) obrazovanju (već je ovim Planom određena parcela za predškolsku i školsku ustanovu),
- b) zdravstvu,
- c) socijalnoj zaštiti,
- d) kulturi, športu i fizičkoj kulturi,
- e) upravi,
- f) poslovanju (poslovni prostori - uredi) i sl.

(2) Vrsti građevina iz stavka 1. ovoga članka pripadaju i ove namijenjene:

- a) trgovini (robne kuće),
- b) objedinjeno administraciji, trgovini, zabavi, kulturi, športu (administrativno-trgovačko-kulturno-zabavno-športski centar i sl.),
- c) hotelskom smještaju (gradski hotel i sl.).

(3) Izdavanje lokacijske dozvole za novoplanirane građevine iz stavka 1. i stavka 2. ovoga članka obavljat će se na temelju prostornog plana užeg područja. Ako on nije predviđen ili nije još donesen, a ovim Planom je određena parcela i njena namjena, izdavanje uvjeta uređenja prostora izvršit će se temeljem uvjeta iz stavka 4. ovoga članka.

(4) Građevine iz stavka 1. ovoga članka mogu imati najviše:

- a) podrum ( $P_0$ ), razizemlje, odnosno prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje s nadozidom do 10, metara visine iznad stropne konstrukcije ( $P_{ks}$ ), koje može biti uređeno za namjenu koju ima cijela građevina, dakle  $(P_0)+P+1+P_{ks}$ .
- b) eventualno, podrum ( $P_0$ ), razizemlje, odnosno prizemlje (P), dva kata (+2) i potkrovlje bez ikakvog nadozida, dakle  $P_0+P+2$ .
- c) Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda razizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati iznad konačno dovršenog i zaravnatog terena ukolo zgrade za 0,7 metara.
- d) Visina vijenca građevine mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na višoj strani građevine smije biti najviše 9,5 m, a za sadržaje kulture i športa 9,0 m.
- e) Kota krovnog sljemena može biti najviše 13,0 m mjereno od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na najvišoj strani građevine.

(5) Smatra se da zgrade iz stavka 1. ovog članka imaju u cjelini istu namjenu.

(6) Mogućnost da se na nekoj parceli u građevnom području naselja gradi zgrada iz stavka 1. i 2. ovoga članka u potpunosti ovisi od lokalnih uvjeta, a pri tome osobitu i presudnu važnost za odluku o visini građevine ima njen odnos prema obrisu (silueti) naselja vidljivoj s glavnih cestovnih pristupa i s mora. Iznad linije obrisa (siluete) naselja smije se isticati samo krov, a ne i pročelje.

(7) Do parcele namijenjene izgradnji građevine društvene ili poslovne djelatnosti iz stavka 1. i 2. ovoga članka, mora se izgraditi javna prometna površina najmanje širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni ili 5,5 m za dvosmjerni promet, pogodna za promet vatrogasnih vozila.

(8) Na građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji građevine društvene ili poslovne djelatnosti iz stavka 1. i 2. ovoga članka potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 100 m<sup>2</sup> bruto (ili proporcionalno) razvijene predjeli građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a) trgovine	2 parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,
b) uredi	1 parkirališno mjesto/100 m <sup>2</sup> BRP,
c) hoteli	3 parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,
d) ugostiteljski sadržaji ili za 10 sjedećih mjesta	4-6 parkirališnih mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,
e) ostale građevine za rad	1-2 parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP,
f) zdravstveni sadržaji	2 parkirališna mjesta/100 m <sup>2</sup> BRP.

(9) Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj parceli) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice u drvoredu (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred parcele zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa najmanje širine od 1,5 metara.

(10) Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obvezno je osigurati vrtno-parkovne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne parcele na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 40 %.

(11) Ukupna izgrađenost građevne parcele, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 60%. Najmanje 20% građevne parcele namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao zelena površina.

## 5. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA (KORIDORA) ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

#### Članak 75.

(1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili poduže parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

(3) Da bi se uži središnji predio (središnja zona naselja) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:

- izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,
- osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
- u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

### INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

#### Članak 76.

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.

(2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se izbjegnu šume, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

## CESTOVNI PROMET

### Članak 77.

(1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1; "Korištenje i namjerna površina" i na grafičkom listu br. 2a: "Infrastrukturni sustavi – promet – cestovni, pomorski, zračni" u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

## CESTOVNI POJASEVI

### Članak 78.

(1) Uvjeti uređivanja planskih koridora i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(2) Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje propisuju pozitivni zakonski propisi, pravilnici i standardi.

(3) U planskom koridoru javnih cesta mogu se graditi prateći i infrastrukturni sadržaji u funkciji ceste u skladu sa zakonom, pravilnicima i standardima.

(4) Izvan planskog koridora javnih cesta, kao i u građevnom području naselja, mogu se graditi uslužne građevine u prometu:

- a) benzinske postaje,
- b) benzinske postaje s praonicom vozila i servisom vozila,
- c) ugostiteljski sadržaji, u svrhovitoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka.

sukladno rješenjima ovoga Plana.

(5) Ukoliko na određenoj dionici javne ceste postoji potreba za izgradnjom više spojeva na javnu cestu s malim međusobnim razmakom, u pravilu treba izraditi jedan zajednički spoj.

(6) Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije, koji se u načelu poklapa s granicom zemljišnog pojasa ceste ili ulice, iznosi:

- 5 m za stambenu zgradu;
- 10 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti, obiteljski pansion;
- 15 m za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;
- 15 m za pčelinjak;
- 20 m za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja;

Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar.

(7) Iznimno od stavka 6. ovog članka udaljenost može biti i manja kada je to neophodno u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja, osim za pčelinjake.

(8) Zaštitni pojas zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne

građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog izradka (elaborata) u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

(9) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevno područje i kada se uređuje kao ulica, udaljenost regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:

- |    |                  |            |
|----|------------------|------------|
| a) | za državnu cestu | 10 metara, |
| b) | za županijske    | 9 metara,  |
| c) | kod lokalne      | 5 metara.  |

U izgrađenim dijelovima građevnih područja, ako koridor nema propisanu širinu, a ugrađuje se nova građevina između dvije postojeće građevine, građevna linija nove građevine usklađuje se s građevnim linijama postojećih građevina (građevna linija nove građevina aritmetička je sredina udaljenosti građevnih linija građevina između kojih se vrši ugradnja).

(10) Najmanje širine iz prethodnog stavka 8. mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvodred, što se određuje prostornim planom užeg područja. Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra, a u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na strani na kojoj se ne će izvoditi nogostup manje od 3,0 m. U izgrađenim dijelovima naselja na potezima gdje postoje regulacijski i građevni pravci, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima.

(11) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takova da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe i jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,5 m (iznimno do 0,75 m zbog postojeće izgradnje).

(12) Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda te podizanje nasada, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(13) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

- na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150 m ugradi ugibalište,
- slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50 metara na nepreglednom dijelu,
- u jednosmjernim ulicama,
- u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

(14) Građevnoj parceli može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 3,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m.

(15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima je:

- za jednosmjerni automobilski promet iznosi 4 m, (iznimno 3,5 m),
- širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 6,0 m, (iznimno 5,0 m),
- u izgrađenim dijelovima naselja širina kolnika planira se prema mogućnostima,
- u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 3,5 m.

(16) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje od onih iz stavka 14. ovog članka, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice s time da treba omogućiti na udaljenostima od 50 m mogućnost mimoilaženja postavom ugibališta.

(17) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj građevnoj parceli obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

#### Članak 79.

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje

### POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

#### Članak 80.

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: "Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.

(2) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure korčulanskog krajobraza. O tome svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku i dr.).

(3) Za isti ili slični prostor smije biti postavljen samo jedan antenski stup GSM mreže. Jedan antenski stup GSM mreže koji pokriva određeni prostor treba koristiti više korisnika.

### ELEKTROOPSKRBA

#### Članak 81.

(1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c: "Infrastrukturni sustavi - elektroenergetika" u mjerilu 1:25.000.

(2) Postavljanje elektroopkrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. U slučaju kada se treba projektirati dio trase koji prolazi kroz postojeće ili planirano građevno područje potrebno je zatražiti suglasnost županijskog zavoda na prijedlog tog dijela trase. Širine zaštitnih pojaseva moraju biti u skladu sa zakonom i propisima.

(3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

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

- |    |                      |       |
|----|----------------------|-------|
| a) | 110 kV ZDV (28+28 m) | 86 m, |
| b) | 35 kV ZDV (20+20 m)  | 60 m, |
| c) | 10 kV ZDV (16+16 m)  | 32 m. |

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

(5) U svom kvantitativnom izrazu proširenje kapaciteta (kroz nove ili proširenje postojećih kapaciteta i trasa vodova) odredit će se kad se budu odredili i stvarni kapaciteti sukladno planovima investitora

**VODOOPSKRBA****Članak 82.**

- (1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2d: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - vodoopskrba" mjerilu 1:25.000.
- (2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.
- (3) Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za izgradnju građevina stanovanja, kada se iste grade u područjima gdje nema pitke vode određuje se obvezna izgradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori (gustirne, bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (gustirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.
- (4) U svom kvantitativnom izrazu proširenje kapaciteta (kroz nove ili proširenje postojećih kapaciteta i trasa vodova) do kraja će se odredit kad se budu odredili i stvarni kapaciteti sukladno planovima investitora.

**ODVODNJA****Članak 83.**

- (1) Položaj trasa cijevi kanalizacije i crpnih stanica, kao i ispusta u more određen je na grafičkom listu br. 2e: "Odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:25.000.
- (2) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa može bitnim pročištačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju. U slučaju kada se treba projektirati dio trase koji prolazi kroz postojeće ili planirano građevno područje potrebno je zatražiti suglasnost županijskog zavoda na prijedlog tog dijela trase. Ukoliko se treba izgraditi pročištač unutar građevnog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

**BUJICE I LOKVE****Članak 84.**

- (1) Položaj bujica i lokvi određen je na grafičkom listu br. 2e.: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda te obrada skladištenje i odlaganje otpada" mjerilu 1:25.000.

**GROBLJE****Članak 85.**

- (1) Planom nisu planirana nova groblja, već je ostavljena mogućnost proširenja postojećeg. U okviru postojećeg groblja planira se izgradnja mrtvačnice.

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

## Članak 86.

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

**6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI****STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**

## Članak 87.

- (1) U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode (NN 30/94 i 72/94) na području Općine nema zakonom zaštićenih dijelova prirode.
- (2) Temeljem Zakona o zaštiti prirode predložen je za zaštitu:
- a) U kategoriji zaštićeni krajolik zaštićuje se:
    - 1/ Poluotok Ražnjić

(3) Ovim Planom utvrđuje se na temelju pozitivnih zakonskih propisa i standarda zaštita sljedećih vrijednih predjela:

a) U kategoriji osobito vrijedan predjel - kultivirani krajolik zaštićuje se:  
1/ površine tradicijskog ruralnog kultiviranog krajobraza Lumbarajsko polje s "uređenim plažama" Pržina i Bili žal.

b) Na području Općine Lumbarda određeni su osobito vrijedni predjeli – prirodni krajobrazi i to:

- 1/ Južna pučinska obala od granice s Gradom Korčulom do uvale Pržina
- 2/ Akvatorij južno od uvale Pržina u Lumbardi
- 3/ Akvatorij sjeverno od uvale Bilin žal u Lumbardi
- 4/ Stablo česvine u Lumbardi

(4) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3c<sub>1</sub>: "Uvjeti za korištenje uređenje i zaštitu prostora – uvjeti, ograničenja i posebne mjere" u mjerilu 1:25000, grafičkom listu br.3a: " Uvjeti za korištenje uređenje i zaštitu prostora - prirodno nasljeđe" u mjerilu 1:25000 i grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000.

## MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 88.

(1) Za sve nove graditeljske zahvate, ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (navedeni u prethodnom članku, stavak 2., potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih: Uprave za zaštitu prirode i okoliša te Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se dozvoljava izvan građevnih područja ukoliko to nije propisano detaljnijim urbanističkim planom.

(2) U okviru krajobraznih vrijednosti ruralnog i kultiviranog krajobraza Grada navedenih u članku 87. stavak 2. moguća je izgradnja isključivo u okviru planiranih građevnih područja. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.

(3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- c) pošumljivati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,

(4) Izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

(5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu osobito vrijednog kultiviranog krajolika navedenog u članku 87. stavak 3., mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati parcele i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
- b) voditi popisnik neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,



- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

## ČUVANJE SLIKE NASELJA

### Članak 89.

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaća
- a) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
  - b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području
  - c) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
  - d) krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između  $20^{\circ}$  i  $30^{\circ}$ ;
  - e) krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama;
  - f) ograđivanje parcela treba biti kamenom, poželjno suhozidom do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane parcele. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde.
  - g) Prilikom rekonstrukcije zatečenih visokih tradicijskih kamenih ograda treba zadržati zatečenu, odnosno izvornu visinu;
  - h) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje cvijeća i grmlja, primjerene kraju;
  - i) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja;
  - j) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
  - k) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

## MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA

### Članak 90.

- (1) Planom su određena vrijedna poljodjelska zemljišta. To su osobito:
- a) zemljišta Lumbarajskog polja,
- Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (2) Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe:
- a) da vodi popis površina i vrijednosti ukupnog poljodjelskog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - b) da obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u državnom vlasništvu,

- c) da provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskog zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

#### MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

##### Članak 91.

- (1) Planom su utvrđene šumske predjeli. Prema namjeni i značaju dijele se na:
- gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
  - ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.
- (2) Način zaštite, uređenja i korištenja park-šume, šuma unutar granica značajnih krajolika i drugih šuma odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima i standardima.
- (3) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
- pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta;
  - izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
  - vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

#### MJERE ZAŠTITE MORA I OBALNOG POJASA

##### Članak 92.

- (1) Mjere zaštite mora i obalnog pojasa provode se u skladu s Odredbama za provođenje Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

#### 6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

##### OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

##### Članak 93.

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa i standarda.
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
- pojedinačnim spomeničkim građevinama,
  - građevnim sklopovima,
  - arheološkim lokalitetima,
  - parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
  - predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na elementima kulturne baštine: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.
- (4) U skladu s važećim zakonima i propisima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim

Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- a) posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
- b) prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole)
- c) nadzor u svim fazama radova (na koje se odnose posebni uvjeti i prethodna odobrenja) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(5) Građevine kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se one koje su u ovom Planu popisane kao:

- (a) registrirane (R) i
- (b) evidentirane i predložene za registraciju (PR) kao dobro državne, županijske ili lokalne vrijednosti koju štiti ovaj Plan..

Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi iz ovog Plana i Zakona.

(6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovog Plana, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

(7) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis spomenika i drugih vrednijih kulturno-povijesnih elemenata (Tablica 2), u kojemu je utvrđen odgovarajući spomenički status, R, PR i E za arheološka nalazišta čije površine treba utvrditi..

TABLICA 2

PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA S OVIM PLANOM  
POPISANIM I VALORIZIRANIM  
NOVIM KULTURNIM DOBRIMA PREDLOŽENIM ZA REGISTRACIJU

R-	Kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara nema	
PR	Zaštićuje se Planom i predlaže se registracija evidentiranog kulturnog dobra	
E	Evidentirano arheološko nalazište koje treba istražiti odrediti mu površinu i zaštititi	
VREDNOVANJE		
+++	Predlaže se zaštita na državnoj ili makroregionalnoj razini (01-02)	
++	Predlaže se zaštita na županijskoj ili mikroregionalnoj razini (03)	
+	Zaštita na općinskoj ili lokalnoj, mjesnoj razini (04-05) ovim PPUO	
1.0. Povijesna naselja i dijelovi naselja		
1.1.	Gradsko-seoskih obilježja	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite
1	Povijesna jezgra dijela naselja Lumbarda - Vela Glavica	PR ++

2.0. Povijesne građevine i sklopovi		
2.1.	Sakralne građevine – crkve i kapele	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite
1	Župna crkva sv. Roka na Veloj Glavici	PR +
2	Crkva sv. Barbare u Žabnjaku, zavjetna	PR +
3	Crkva sv. Bartula u Podstrani	PR +
4	Crkva sv. Ivana na groblju u Koludrtu	PR +
5	Crkva sv. Spiridona u Javiću	PR +
6	Crkva Male Gospe na Maloj Glavici	PR +
7	Crkva sv. Petra i Pavla na Veloj Glavici	PR +
8	Crkva sv. Križa u Lumbarajskom polju	PR +
2.4.	Stambene građevine	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite
1	"BISKUPSKA VILA" spomenički kompleks na Bilom Žalu	PR +
2	UTVRDA - "Kula". Odbrambena građevina u Lumbaradskom	PR +
3	KAŠTEL - Cankin-Kršinićev kaštel na Maloj Glavici	PR +
4	LJETNIKOVAC-UTVRDA MANOLA na Maloj Glavici	PR +
5	LJETNIKOVAC-UTVRDA ANDRIJIĆ na Malom Žalu	PR +
6	DVORI NOBILOVI. Sklop zgrada na Veloj Glavici	PR +
7	LJETNIKOVAC NOBILO 1 na Velikoj Glavici	PR ++
8	LJETNIKOVAC NOBILO 2 na Velikoj Glavici	PR ++
9	LJETNIKOVAC GLASNER na Velikoj Glavici	PR +
10	LJETNIKOVAC JURJEVIĆ NIKOLA na Malom Žalu	PR +
11	LJETNIKOVAC JURJEVIĆ ANTE na Malom Žalu	PR +
12	RODNA KUĆA kipara Ivana Lozice	PR +
4.0. Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe		
4.2.	Groblja i grobne građevine	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite
1	Groblje na Koludrtu	PR +
5.0. Arheološki lokaliteti i zone		
5.1.	Arheološke zone	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite
1	"KOLUDRT" na vrhu brežuljka Koludrta	E ++

2	"KOSOVO" s jedne i druge strane županijske ceste (stroga i umjerena zaštita)	E	++
3	"VILA RUSTIKA" u Lumbarajskom polju	E	++
4	"Sv. KRIŽ" u nastavku na građevinu crkve prema istoku	E	++
5	PODMORJE oko rta Ražnjić	E	++

## 6.0. Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova

6.1.	Područja kultiviranog krajobraza	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite	
1	LUMBARAJSKO POLJE	PR	++
2	KULTURNI KRAJOBRAZ PADINE BREŽULJKA VELE GLAVICE. Od vrha brežuljaka do mora	PR	++

6.1.	Područja prostornih sklopova	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite	
1	PROSTORNI SKLOP LUMBARAJSKOG POLJA. Polje sa sv. Križem. "Kulom" i "Vilom rustikom" oranično s Pržinom.	PR	++
2	PROSTORNI SKLOP VELE GLAVICE. Matrica naselja, građevine ljetnikovaca s crkvama sv. Rok i sv. Petar i Pavao i kontaktni prostor oko ljetnikovaca i između naselja	PR	++

6.2.	Zaštićene vizure	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i razina zaštite	
1	Na sklop poluotoka Ražnjić s Malim Ražnjićem u pogledu s mora	PR	+++
2	Na sklop Vele Glavice, kulturni i kultivirani krajobraz u pogledu s mora	PR	++
3	Na južnu pučinsku obalu od Grada Korčule do Pržine	PR	++

## STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

## Članak 94.

(1) Pojedinačne građevine, sklopovi, parcele i predjeli zaštite, koji se ovim Prostornim planom smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim prilogima i pojedinačno su iskazani u tablici 2.

(2) Za sva navedena kulturna dobra precizna lokacija/adresa, pozicija, prikazana je na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

## MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

## Članak 95.

Određene su zone zaštite:

A/ Zona stroge zaštite:

- a) pojedinačna kulturna dobra visoke vrijednosti kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i

- prostornog neposrednog okoliša. Intervencije su moguće isključivo u obliku rekonstrukcije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.
- b) isti postupak primjenjuje se i na zaštićene cjeline.
- B/ Zona umjerene zaštite
- a) pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti u režimu zaštite koja uvjetuje očuvanje izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenom mogućnošću građevnih intervencija
  - b) isti se kriteriji režima umjerene zaštite odnose i na zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara, odnosno kulturnih dobara uz poštivanje postojećih ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti prostora.
- C/ Zona zaštite sklopa - kao složenog oblika zaštite u sebi sadržava:
- a) zonu stroge zaštite koja obuhvaća kulturno dobro i njegovu neposrednu okolinu (u načelu njegovu parcelu(e)) i
  - b) zonu kontaktnog prostora na koju se proširuje režim stroge zaštite.

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

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

Zone zaštite, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na grafičkom listu br. 3c<sub>1</sub>: "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – uvjeti, ograničenja i posebne mjere" i na grafičkom listu br. 3c<sub>2</sub>: "Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora - pregled planova nižeg reda" u mjerilu 1:25000 te na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", prikazu na katastarskim podlogama i u mjerilu 1:5000.

(2) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (E) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, a za sada ne postoje utvrđene granice zaštite ne propisuju se direktivne mjere zaštite. Prilikom izvođenja građevnih radova u blizini nalazišta, na kopnu i na moru, lokalna tijela uprave zadužena za poslove graditeljstva dužne su upozoriti izvoditelje radova na mogućnost nalaza i pojačani oprez. U slučaju da se kod izvođenja građevnih radova na bilo kojem lokalitetu (i na onima koji nisu poznati ni evidentirani kao arheološka zona) pojave nalazi, izvoditelj je dužan odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Dubrovniku zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.

(3) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi) kao najmanje granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na kontaktne prostora, sklopove i građevine (parcele) koji su: zaštićene (R) ili su ovim Planom predviđene za zaštitu (PR).

(4) Za sve ostale građevine zaštićene na razini Općine, mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju slijedeće planske mjere:

- a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice (fiskalne povoljnosti, oslobođenje od komunalnih doprinosa i sl.) nužno je poticati obnovu i održavanje vrijednih starih, umjesto izgradnje novih kuća;
- c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (R, PR) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku iz državnog proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

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

(6) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(7) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

(8) Poljske poljodjelske kućice treba ponajprije raditi od kamena, u krajnjem slučaju kao zidane zgrade. U slučaju ugradnje nove, potrebno je propisati način izgradnje istovjetan zatečenim: visina (prizemnica), tlorisni oblik i veličina, smjer krovništva, materijal i dr.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 96.

(1) Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je planirano privremeno odlagalište otpada na zatečenoj lokaciji Kokojevica. Odlagalište će se sanirati i kao odlagalište zatvoriti kad se sukladno rješenju PP Dubrovačko-neretvanske županije riješi odlaganje ili odvoženje otpada na drugu uređenu lokaciju.

(2) Nakon saniranja i zatvaranja privremenog odlagališta otpada na zatečenoj lokaciji Kokojevica na istom mjestu, u sklopu radne zone "Kokojevica", predviđa se urediti sabiralište sa sortiranjem korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga sabirališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.

(3) Mjerama poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. U cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada, poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

## OTPADNE VODE

### Članak 97.

(1) Tamo gdje postoji javna kanalizacijska mreža sve zgrade (građevine) se moraju priključiti na tu mrežu. Gdje se planira javna kanalizacijska mreža potrebno je sve zgrade (građevine) izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje. Do tada potrebno je otpadne vode sakupljati u septičkim jamama. Tamo gdje se ne planira sustav javne odvodnje za svaku zgradu je potrebno propisno izvesti pojedinačne septičke jame.

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

(3) Otpadne vode u domaćinstvima (kućne otpadne vode i otpadne vode gospodarskih zgrada), gdje ne postoji sustav javne odvodnje, moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi u propisno izvedenim septičkim jamama.

(4) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem

se nalazi recipijent odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskog vijeća.

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 98.

(1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

(2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

### MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

#### Članak 99.

(1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
- b) Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
- c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

### MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

#### Članak 100.

(1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.)
- c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

### MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

#### Članak 101.

(1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:

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

### MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

#### Članak 102.

(1) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati sljedeće



- a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama.
- b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
  - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara,
  - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozive planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
- d) Prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.
- e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishoda posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishoda suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite,
- f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoda posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoda suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
- g) Predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.

(2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.

(3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode sukladno Zakonu, za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.

- a) Na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- b) Na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

## OBALNI POJAS

### Članak 103.

(1) Proglašava se potrebnim utvrđivanje obalnog pojasa prema Zakonu.

(2) Prihvata se prijedlog kriterija za utvrđivanje obalnog područja iz Prijedloga prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije:

Kopneni obalni pojas:

- uključuju se cijela građevna područja obalnih naselja (kada im je povijesno središte uz obalu) i cijeli prostor izdvojenih turističkih, lučkih i drugih gospodarskih zona (kada im je barem 2/3 površine udaljeno do 1000 m od obale);

- ostali obalni prostor do udaljenosti 1000 m od obale ili visine do 50 m nm. (mjerodavna je ona udaljenost koja je bliže obalnoj crti);
- Pomorsko dobro:
- Prema zakonu o pomorskom dobru (praktično je već uključeno određenjem kopnenog ili morskog priobalnog pojasa):
- Morski priobalni pojas:
- do 200 m od obalne linije ili 10 m dubine (mjerodavna je ona udaljenost koja je dalje obalnoj liniji)
  - uključuju se sveukupne površine lučkih akvatorija u naseljima, nautičkih objekata, marikulture i drugo (onda kad su udaljene preko 200 m od obale)

(3) U obalnom pojasu u okviru pomorskog dobra koje se koristi kao javno dobro dostupno i prohodno za sve korisnike obale mora ovim Planom planiraju se i mogu se graditi samo građevine u funkciji korištenja mora: za promet i veze morskim putem, ribarstvo i marikulturu, rekreaciju i šport ("uređene plaže"), orsani, privezišta, muliči, mandračići, sportske lučice i luke, luka nautičkog turizma i sl.

(4) Gospodarske građevine koje služe za bavljenje marikulturom mogu imati najveću bruto razvijenu površinu do 25 m<sup>2</sup>. Mogu biti samo prizemnice. Graditi ih mogu samo fizičke i pravne osobe kojima je to osnovna djelatnost. Navedene građevine u prethodnom stavku ovoga članka, kao i druge građevine u prostoru pomorskog dobra mogu se graditi samo u skladu sa Zakonima, propisima i standardima.

## LUKA NAUČKOG TURIZMA

### Članak 104.

- (1) Planira se uređenje i izgradnja luke nautičkog turizma u naselju Lumbarda.
- (2) Izgradnja se planira u fazama:
  1. faza. Prvu fazu predstavlja zatečeno postojeće stanje privezišta s potrebnim uređenjem i izgradnja objekta dok se steknu uvjeti za drugu fazu. Osim uređenja postojećeg lukobrana te trećeg i četvrtog mula, na obalnom dijelu koji s prethodnim tvori funkcionalnu cjelinu planira se izgradnja potrebnog objekta sa sadržajima: sanitarni čvor, recepcija, spremište opreme, i ugostiteljsko-turističke ponude plažnog objekta. Objekt može imati prizemlje s visinom vijenca do 3,0 m ukupne površine do 400 m<sup>2</sup>.
  2. faza. Luka nautičkog turizma – privezište. Prije odluke o početku planiranja i realizacije druge faze potrebno je prethodno izraditi detaljni plan uređenja (DPU).
- (3) Obuhvat luke nautičkog turizma ucrtan je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4.: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".
- (4) Prvi i drugi mul planiraju se kao privezište za sportsku lučicu naselja Lumbarda. Oba se mula planiraju pontonski produljiti za približno 20-30 m.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 105

- (1) Planom su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora:
  - a) prostornim planovima užih područja.

- b) ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu etapnu realizaciju ovoga Plana, podrobnijih planova užih prostornih cjelina Općine i to:
1. UPU za naselje Lumbarda,
  2. DPU za "turističku zonu" "Pelegrin-Krmača",
  3. DPU za sve plaže određene kao "uređena plaža". Do donošenja DPU na lokacijama predviđenim ovim Planom moguće je privremeno postavljanje prizemnih montažnih objekata do ukupno 50 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora u okviru kojega će se nalaziti sanitarni uređaji (kemijski WC koji se prazni na deponiju, spremište za suncobrane i sličnu opremu plaže, prostor za serviranje pića i hrane, prostor pribora za čišćenje plaže i sl.) Nikakve druge gradnje nisu dozvoljene,
  4. Uređenja rive u centru naselja Lumbarda, izgradnja lučica, športskih lučica, luke nautičkog turizma (2. faza - turistička luka), novih privezišta, mandrača i muliča te uređenje obalne šetnice od Pelegrina do Pržine u pomorskom javnom dobru i izvan njega vršit će se u okviru izrade detaljnih planova uređenja (DPU) za određene funkcionalne cjeline prostora rive ili "obalne šetnice" obuhvat kojih će odrediti Općinsko vijeće po potrebi. Za rekonstrukciju postojećih građevina u okviru svojih gabarita nije potrebna izrada DPU.
  5. Uvjeti gradnje u građevnom području naselja za građevine namijenjene za stanovanje (višestambene zgrade), javnu namjenu (poslovne zgrade, školstvo, zdravstvo, uprava i sl.), turizam, odmor, šport i rekreaciju i sl., mogu se odrediti samo temeljem detaljnog plana uređenja (DPU). Ako takav plan nije donesen treba ga donijeti za parcelu određene građevine i sve neposredne okolne parcele koje s njom tvore cjeloviti smislen sklop. Ako takav plan ovim Planom nije planiran, treba ga odrediti Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru i izraditi prije izdavanja uvjeta gradnje.
- (3) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavka 2. alineja 1. i 2. ovog članka, urisana su na grafičkom listu br. 3c<sub>2</sub>: "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - pregled planova nižeg reda" u mjerilu 1:25000, na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000. Izuzetak su groblja i površine detaljnih planova uređenja (DPU) za uređenje u "obalnom pojasu" u okviru javnog pomorskog dobra, neposrednog kopna koji se na njega nadovezuje i morskog pojasa.
- (4) Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnog korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno planske dokumentacije.
- (5) Do donošenja UPU naselja Lumbarda navedenog u stavku 2. ovoga članka alineja 1. mogu se u planiranom obuhvatu izdavati uvjeti uređenja prostora u skladu s ovim Planom. Do donošenja prostornih planova užih prostornih cjelina navedenih u stavku 2., alineja 2., 3. (osim navedene mogućnosti montažnog objekta do donošenja DPU-a), 4. i 5. ne mogu se za te cjeline izdavati uvjeti uređenja prostora osim za rekonstrukcije postojećih građevina u okviru svojih gabarita.
- (6) Granice predjela za koje je predviđena izrada prostornih planova niže razine (DPU) smatraju se približnim do odluke o izradi tih planova, a prikazane su na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje"
- (7) Obuhvat i dinamiku izrade svih planova niže razine preciznije će odredit Općina Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

**9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA**

## Članak 106.

(1) Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju detaljniji (detaljniji) planovi utvrđuje se ovim provedbenim odredbama osim ako nije određeno drugačije.

(2) U naseljima za koja nije obvezna izrada detaljnijih (detaljnih) planova unutar građevnih područja osigurani su prostori za cjeloviti razvoj naselja:

- i) za izgradnju stambenih zgrada,
- j) za izgradnju zgrada društvenog standarda,
- k) za izgradnju javnih zgrada,
- l) za izgradnju gospodarskih zgrada,
- m) za uređenje parkovnih i športskih površina,
- n) za prometnice, parkirališta, trgove, ulice i sl.

(3) Planom je određeno da se u sklopu turističkih zone trebaju osigurati površine za:

- a) izgradnju smještajnih kapaciteta i pratećih građevina unutar građevnog područja za turističku izgradnju,
- b) uređenje parkova i građevina za šport i rekreaciju, komunalnih i infrastrukturnih građevina,

**9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ**

## Članak 107.

(1) Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) postojećih zakonito izgrađenih građevina zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada obuhvaća slijedeće građevne zahvate:

- a) konstruktivne sanacije,
- b) preinake unutrašnjeg prostora (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
- c) popravak postojećeg krovišta (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
- d) izmjena ravnih krovova u kose krovove u svrhu poboljšanja fizike zgrade,
- e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz mogućnost dogradnje nadozida,
- f) uređenje građevne parcele postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi),
- g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da nezadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko-tehničke mjere, a po nalogu nadležnih inspeksijskih službi,
- h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni (gustirni, šterni) za vodu građevina i za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj parceli,
- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

## NELEGALNA IZGRADNJA

## Članak 108.

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene, ili je njihova gradnja započela u vrijeme izrade ovoga Plana, a bez uredno pribavljene lokacijske i/ili građevne dozvole smatraju se nedozvoljenom izgradnjom i moraju se odmah ukloniti o trošku vlasnika, ako je njihova namjena u suprotnosti s ovim Planom.

(2) Ako su zgrade (građevine) iz stavka 1. ovoga članka izgrađene u predjelima gdje je ovim Planom predviđena takva namjena (postojećim ili planiranim građevnim područjima naselja), tada izdavanje lokacijske i građevne dozvole treba uvjetovati preinakama kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Plana.

(3) Izvan građevnih područja naselja ovaj Plan razmatra samo zakonito izgrađene građevine, ili one koje se prema zakonu takovim mogu smatrati.

(4) Za zgrade (građevina) za koje je izdano Rješenje o zadržavanju u prostoru (temeljem zakona o postupanju s objektima izgrađenim bez odobrenja za građenje ili protivno prostornim planovima /NN br. 33/92/, mogu se izdavati lokacijske i građevne dozvole u skladu s uvjetima iz gore navedenog Rješenja. Prije ishoda lokacijske ili građevne dozvole investitor mora izvršiti sve obaveze iz Rješenja.

Navedena odredba se stavlja van snage u trenutku stupanja na snagu posebnog propisa/zakona.

**10 PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

## Članak 109.

Tekstualni dio Plana – Odredbe za provođenje objavit će se u "Službenom glasniku Općine Lumbarda", a ostali dio tekstualnog i grafičkog dijela Plana arhiviraju se u uredu Općine Lumbarda.

## Članak 110.

Danom stupanja na snagu ovog Plana za područje Općine Lumbarda prestaje važiti Prostorni plan općine Korčula – revizija ("Službeni glasnik općine Korčula" broj 6/88 i 3/91).

## Članak 111.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Lumbarda".

Predsjednik Općinskog vijeća:

Frano Mušić, dipl. ing., v.r.

Klasa: 350-01/98-02/1  
Ur. br.: 2138-06/03-01/2



IZDAVAČ: Općina Lumbarda-Općinsko vijeće-Glavni i odgovorni urednik Frano Mušić, dipl. ing.-Adresa 20263 Lumbarda,  
Tel. (020) 712-015 – Žiro račun kod Splitske banke br. 2330003-1860000009 – List izlazi po potrebi