



SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE BLATO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|---|
| Broj: 12 Godina: XVIII | Blato, 22. listopada 2010. godine | Uprava i uredništvo: Općina Blato, Trg dr. Franje Tuđmana 4 List izlazi po potrebi |
|---------------------------|--------------------------------------|---|

S a d r Ź a j

OPĆINSKO VIJEĆE:

1. **Odluka** o donošenju Urbanističkog plana uređenja Bristva – Prigradica – Žukova;.....1.
2. **Odluka** o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za obavljanje komunalne djelatnosti crpljenja, odvoza i zbrinjavanja fekalija iz septičkih, sabirnih i crnih jama na području općine Blato;.....32.
3. **Zaključak** o prihvaćanju Izvješća Državnog ureda za reviziju o obavljenom uvidu u proračun i financijske izvještaje Općine Blato za 2009. godinu.....34.

1) Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07 i 38/09), članka 131. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Blato (Službeni glasnik Općine Blato 3/03) i Izmjene i dopune PPUO Blato (Službeni glasnik Općine Blato 5/04, 3/07 i 2/09) i članka 28. Statuta Općine Blato (Službeni glasnik Općine Blato 5/09), Općinsko vijeće Općine Blato, na svojoj 15. sjednici održanoj 21. listopada 2010. godine donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA BRISTVA - PRIGRADICA – ŽUKOVA

A. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Bristva - Prigradica - Žukova (u nastavku teksta: Plan) kojega je izradio Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Planom se, u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Blato, utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

Članak 3.

Plan se donosi na površinu sjeverne obale Blata utvrđenu Prostornim planom uređenja Općine Blato koja obuhvaća površinu od 229,3 ha (uključujući akvatorij) i čije su granice ucrtane na kartografskim prikazima Plana.

Članak 4.

Plan je sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja Bristva – Prigradica - Žukova u Blatu kojeg je izradio URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. iz Zagreba i sastoji se od:

TEKSTUALNOG DIJELA:

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

A. TEMELJNE ODREDBE

B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina

1.2. Korištenje i namjena površina

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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

2.2. Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – turističko ugostiteljske

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

2.3. Uvjeti i način gradnje na površinama poslovne namjene (K)

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1. Uvjeti i način gradnje na površinama društvene namjene (D)

3.2. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene (R)

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

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

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)

4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)

- 4.2.1. Uvjeti i način gradnje turističko ugostiteljske namjene
 - 4.2.2. Uvjeti i način gradnje poslovne namjene
 - 4.2.3. Uvjeti i način gradnje javne i društvene namjene
 - 4.2.4. Uvjeti i način gradnje športsko rekreacijske namjene
 - 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Ulice
 - 5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali
 - 5.1.3. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.1.5. Pomorski promet
 - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
 - 5.2.1. Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži
 - 5.2.2. Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.4. Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture
 - 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
 - 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
 - 8. POSTUPANJE S OTPADOM
 - 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 9.1. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća
 - 9.2. Zaštita od poplava i zaštita podzemnih voda
 - 9.3. Zaštita od požara
 - 9.4. Zaštita od ratnih opasnosti
 - 9.5. Zaštita od potresa
 - 9.6. Zaštita zraka
 - 9.7. Zaštita od buke
 - 9.8. Nesmetano kretanje invalidnih osoba
 - 10. MJERE PROVEDBE PLANA
 - 10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja
- C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

GRAFIČKOG DIJELA

Kartografski prikazi u mjerilu 1:2.000

- 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
 - 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA PROMETNA I ULIČNA MREŽA
 - 2.2. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE
 - 2.3. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA ENERGETSKI SUSTAV
 - 2.4. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
- 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

OBVEZNIH PRILOGA

- 1. OBRAZLOŽENJE
 - 1. POLAZIŠTA
 - 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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

B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina

Članak 5.

Uvjeti za određivanje korištenja površina u ovom Planu su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja naselja;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša;
- poticanje razvoja pojedinih prostornih cjelina naselja;
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

1.2. Korištenje i namjena površina

Članak 6.

Ovim Planom određene su i razgraničene površine sljedećih namjena:

Površine grafičkih oznaka:

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

Razgraničenje ovih površina određeno je na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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

Članak 7.

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

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

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 8.

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

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

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

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

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

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Veličina i površina građevina

Članak 9.

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

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

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

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

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 10.

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

Do svih zgrada mora biti osiguran propisan prilaz vatrogasnim vozilima.

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

Građevni pravac određen je na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

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

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

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

- prislonjene uz građevinu osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa,
- odvojeno od građevine osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa. Udaljenost pomoćne građevine od osnovne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.

- na poluugrađeni način uz sljedeće uvjete: da je zid prema susjednoj čestici bude otporan na požar, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu te da na susjednoj čestici već postoji izgrađena pomoćna građevina na međi ili se zajedno planiraju.

Oblikovanje građevina

Članak 11.

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

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

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

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

Uređenje građevnih čestica

Članak 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 13.

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

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

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

2.2. Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – turističko ugostiteljske

Članak 14.

Ovim planom predviđena je površina turističko ugostiteljske namjene – hotel (T1) unutar naselja na predjelu Žukova.

Građevine turističko ugostiteljske namjene moguće je graditi unutar naselja i na površinama mješovite namjene prema uvjetima i načinu gradnje sukladno poglavlju "4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)".

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

Članak 15.

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

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

2.3. Uvjeti i način gradnje na površinama poslovne namjene (K)

Članak 16.

Ovim planom nisu predviđene površine za građevine poslovne namjene. Građevine poslovne namjene moguće je graditi na površinama mješovite namjene uz uvjete i način gradnje sukladno poglavlju "4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)" ovih odredbi.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**3.1. Uvjeti i način gradnje na površinama društvene namjene (D)**

Članak 17.

Ovim planom nisu predviđene površine za građevine društvene namjene. Građevine društvene namjene moguće je graditi na površinama mješovite namjene uz uvjete i način gradnje sukladno poglavlju "4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)" ovih odredbi.

3.2. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene (R)

Članak 18.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene su površine za športsko rekreacijsku namjenu: rekreacija (R2) i kupalište (R6).

Građevine športsko rekreacijske namjene moguće je graditi i na površinama mješovite namjene uz uvjete i način gradnje sukladno poglavlju "3.2.1. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)" ovih odredbi.

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

Članak 19.

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

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

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

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 20.

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

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

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

Minimalna površina nove građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Veličina i površina građevina

Članak 21.

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

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 22.

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

Do svih zgrada mora biti osiguran propisan prilaz vatrogasnim vozilima.

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

Građevni pravac određen je na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

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

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

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

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

Oblikovanje građevina

Članak 23.

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

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

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

Uređenje građevnih čestica

Članak 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 25.

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

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

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

3.2.2. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene - kupalište (R6)**R62 - Uredena plaža****Članak 26.**

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

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

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

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

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

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

R61 - Prirodna plaža

Članak 27.

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

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

Na površinama prirodnih plaža unutar obuhvata Plana dozvoljene su samo intervencije u svrhu

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

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 28.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, određene su površine stambene namjene (S) i mješovite namjene – pretežito stambene (M1)

4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S) Namjena građevina

Članak 29.

U zonama stambene namjene (S) dozvoljena je izgradnja:

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

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

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

Prilaz i pristup

Članak 30.

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

Gradnja je moguća i kada je kolna površina preko koje građevna čestica ostvaruje pristup i uža od planom predviđene širine ali ne uže od propisane prethodnim stavkom. U tom slučaju potrebno je poštivati sve uvjete gradnje i uređenja kao da je pristupna prometnica izvedena u punom (planiranom) profilu (regulacijski pravac, minimalna udaljenost od regulacijskog pravca i sl.).

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

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

Komunalna opremljenost

Članak 31.

Sve građevine se moraju priključiti na infrastrukturu naselja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veličina građevinske čestice

Članak 32.

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

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

- Samostojeće stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novoplanirane građevinske čestice mora biti veća od 400 m²;

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

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

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

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

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

Izgrađenost i iskorištenost građevinske čestice

Članak 33.

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

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

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

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

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

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

Tablica 1.

Veličina i izgrađenost građevinske čestice za

Samostojeće i poluugrađene stambene zgrade (uključivo obiteljske kuće)

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

Visine zgrada, potkrovlje i podrum

Članak 34.

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

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

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

Visina građevina iznosi najviše:

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

| | |
|--|--------|
| f) za katnu zgradu s podrumom (Po+P+1): | 7,5 m |
| g) za katnu zgradu s podrumom i potkrovljem (Po+P+1+Pk): | 8,7 m |
| h) za visokoprizemnicu (S+P): | 6,0 m |
| i) za visokoprizemnicu s potkrovljem (S+P+Pk): | 7,2 m |
| j) za visokoprizemnicu s katom (S+P+1): | 9,0 m |
| k) za visokoprizemnicu s katom i potkrovljem (S+P+1+Pk) | 10,2 m |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regulacijski pravac, udaljenost zgrada od međe građevinske čestice i susjednih zgrada

Članak 35.

Regulacijski pravac čini vanjski rub punog poprečnog profila ceste.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Građevni pravac

Članak 36.

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

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

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca prometnice određuje se:

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

Pomoćne građevine

Članak 37.

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

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

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

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

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

Garaže i parkirališta

Članak 38.

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

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

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

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

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

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

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

U slučaju većih nagiba od 33,33% ili 20.5° i smještaja zgrade s donje strane pristupne ulice moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijskog i građevinskog pravca, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena paralelno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne prometnice koji je položen približno paralelno sa slojnicom tla, te po mogućnosti na način da se za dvije susjedne građevinske čestice izgradi zajedničko mjesto priključenja na javnu prometnu površinu.

Na građevinskim parcelama koje su većih nagiba od 33,33% ili 20.5° moguća je izgradnja garaže na regulacijskom pravcu čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren.

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

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

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

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

Pomoćne zgrade u domaćinstvu

Članak 39.

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

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

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

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

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

Udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice:

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

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

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

Zamjenske pomoćne zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Oblikovanje zgrada

Članak 40.

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

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

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

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

Uređenje neizgrađenog prostora građevinske čestice

Članak 41.

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

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

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

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

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

4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)

Članak 42.

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

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

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

Zgrade mješovite namjene

Članak 43.

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

- na ravnom terenu visine do 10,2 m – Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje)
- na kosom terenu 10,2 m (strmijem od 33,0%) visine do Su +P+1 (suteran, prizemlje i kat)
Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice mješovite namjene može biti do 0,4 (40%).
Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevinske čestice mješovite namjene može biti za visine gradnje do:
 - Po +P+1+Pk $k_{is} = 1,2$
 - Su+P+1 $k_{is} = 0,9$

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

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

4.2.1. Uvjeti i način gradnje turističko ugostiteljske namjene

Članak 44.

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

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

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

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

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

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

4.2.2. Uvjeti i način gradnje poslovne namjene

Članak 45.

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

Minimalna površina građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice je 2000 m².

Koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) građevinske čestice iznosi do 0,4 (40%).

Koeficijent iskoristivosti (K_{is}) građevinske čestice iznosi do 0,8.

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

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

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

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

4.2.3. Uvjeti i način gradnje javne i društvene namjene

Članak 46.

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

Minimalna površina građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice je 2000 m².

Koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) građevinske čestice iznosi do 0,4 (40%).

Koeficijent iskoristivosti (K_{is}) građevinske čestice iznosi do 0,8.

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

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

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

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

4.2.4. Uvjeti i način gradnje športsko rekreacijske namjene

Članak 47.

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

Za površine iz prethodnog stavka primjenjuju se uvjeti i način gradnje definirani u poglavlju "3.2.1. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene - rekreacija (R2)".

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

Članak 48.

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

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

- a) može imati ukupno do 200 m² BGP;
- b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m²;
- c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m

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

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

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

Zamjenske zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 49.

Prometna mreža određena je na kartografskom prikazu 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMETNA I ULIČNA MREŽA.

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

5.1.1. Ulice

Članak 50.

Uličnu mrežu čine glavne ulice planske oznake G1-G4, ostale ulice planske oznake O1-O13 i kolnopješačke površine.

Ulična mreža spojena je na postojeću javnu prometnu mrežu u Općini Blato preko lokalne ceste L-69018.

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

Ostale ulice naselja (planske oznake O1 do O13) imaju kolnik širine 5,5 m (2 x 2,75 m) te jednostrani pločnik širine 1,6 m.

Novoplanirane kolno-pješačke površine namijenjene dvosmjernom prometu širine su 5,5 m (2 x 2,75 m). Postojeće kolno-pješačke površine smiju biti i manjeg presjeka ali ne manje od 3 m.

U situativnom i visinskom smislu ceste se moraju u što je moguće većoj mjeri polagati u poluzasjeku i prilagođavati konfiguraciji terena.

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

Križanje ulica unutar obuhvata Plana treba biti u jednoj razini.

Ulice moraju imati izgrađen sustav za odvodnju površinskih voda sa svih površina unutar svojeg pojasa te javnu rasvjetu.

Na pješačkim prijelazima treba izgraditi rampe i upuštene rubnjake za neometano kretanje kolicima.

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

5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali

Članak 51.

Unutar područja obuhvata organiziran je javni prijevoz a u Prigradici postoji uređeno autobusno stajalište. Unutar koridora prometnica dozvoljeno je i postavljanje novi autobusnih stajališta.

Uz autobusna stajališta dozvoljeno je postavljanje gradske urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje korisnog otpada.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 52.

Ovim Planom nisu predviđena javna parkirališta ni garaže.

Parkirališne i garažne potrebe za pojedine građevine rješavaju se isključivo na građevnoj čestici te građevine.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine ovisi o veličini i namjeni površina u građevini, a određuje se na 100 m² korisnog prostora prema sljedećim normativima:

| namjena građevine | potreban broj PGM mjesta |
|---|---|
| Stambena (stambena jedinica > 100m ²) | 1.5 PGM / stambena jedinica |
| Stambena (stambena jedinica < 100m ²) | 1 PGM / stambena jedinica |
| Obrazovna i socijalna | 1 PGM / 100 m ² |
| Zdravstvena | 2 PGM / 100 m ² |
| Upravna | 2 PGM / 100 m ² |
| Športsko rekreacijska | 0,5 PGM / 100 m ² |
| Proizvodno i uslužno zanatstvo | 1.5 PGM / 100 m ² |
| Trgovine | 3 PGM / 100 m ² |
| Poslovne zgrade | 2 PGM / 100 m ² |
| Turističke smještajne zgrade* | 3 PGM / 100 m ² |
| Ugostiteljske zgrade (restorani i sl.)* | 5 PGM / 100 m ² |
| Hoteli u naselju i hotelska naselja | 3 PGM / 100 m ² a najmanje 0,5 PGM / po krevetu |
| Industrija i skladišta | 1 PGM / 100 m ² |

* Za turističke smještajne i ugostiteljske zgrade se obračunava površina osnovnih građevina, bez površine pomoćnih građevina.

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 53.

Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka određeno je uređenje nogostupa i pješačkih putova.

Uz javne pješačke površine iz stavka 1. ovog članka moguće je postavljanje urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje korisnog otpada.

Za kretanje pješaka u svim je novim ulicama i cestama planirano uređenje jednostranih nogostupa širine 1,60 m, a u postojećim javnoprometnim površinama kretanje pješaka riješit će se ovisno o prostornim mogućnostima uređenjem pješačkih nogostupa ili na jedinstvenoj kolno-pješačkoj površini.

Sve pješačke površine treba izvesti tako da se zapriječi mogućnost stvaranja arhitektonskih i urbanističkih barijera. U provedbi je nužno primjenjivati propise, normative i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

Za potrebe kretanja invalidnih osoba, osoba s djecom u kolicima i sl., treba na mjestima prijelaza kolnika izvesti upuštene rubnjake. Rubnjaci u kontaktnom dijelu s kolnikom trebaju biti izvedeni u istoj razini odnosno od njega izdignuti do najviše 3 cm. Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova hodnika trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima. Obrada površina, napose onih uz more, treba omogućiti sigurno kretanje i na mjestima vlažnih i mokrih površina.

Visina rubnjaka na svim mjestima gdje pješačke hodnike odvajaju od kolnika iznosi 15 cm, na parkiralištima 12 cm te na vatrogasnim pristupima 8 cm.

Uz obalu određena je trasa obalne šetnice (*lungo mare*) širine 1.5 m. Trasa je orijentacijska te su prilikom daljnje razrade dozvoljena odstupanja trase radi boljeg prilagođavanja situaciji na terenu.

Ispod šetnice dozvoljeno je, u dijelovima gdje to drugačije nije moguće, postavljanje komunalnih instalacija (energetski kabel za rasvjetu šetnice, sanitarna i oborinske odvodnje). U slučaju polaganja instalacija potrebno je provesti procjenu utjecaja na okoliš.

Pri uređenju obalne šetnice potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

Uz šetnicu je dozvoljeno uređenje proširenja za odmor i vidikovaca, postavljanje parkovne i likovne opremom (klupe, košarice za otpatke, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom.

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

5.1.5. Pomorski promet

Privezišta - L

Članak 54.

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

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

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

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

Površina privezišta ne smije se koristiti za obavljanje gospodarskih djelatnosti.

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

Luke otvorene za javni promet (Prigradica)

Članak 55.

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

Unutar lučkog područja obavezno je urediti:

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

Dozvoljeno je uređenje:

- operativnog dijela luke (dio luke otvorene za javni promet namijenjen za privez plovila u javnom pomorskom prometu, plovila za povremeni prijevoz putnika, teretnih plovila i ostalih plovnih objekata i ribarskih plovila kada obavljaju djelatnost ukrcaja i iskrcaja),
- komunalnog dijela luke (dio luke otvorene za javni promet namijenjen za stalni vez plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave ili plovni objekt pretežito boravi na tom području i upisan je u upisnik brodova nadležne lučke kapetanije ili očevidnik brodica nadležne lučke kapetanije ili ispostave i za korištenje kojeg se zaključuje ugovor o stalnom vezu s lučkom upravom i na kojem se u pravilu ne obavljaju gospodarske djelatnosti)
- nautičkog dijela luke (dio luke namijenjen za privez nautičkih plovila),
- stalnog veza (vez na komunalnom dijelu luke za korištenje kojeg se zaključuje ugovor s lučkom upravom na minimalno mjesec dana),
- dnevnog ili tranzitnog veza (vez na nautičkom dijelu luke),
- zimovanja (neprekinuti boravak plovila izvan nautičke sezone u luci na temelju sklopljenog ugovora o zimovanju s lučkom upravom)
- sidrišta (dio morskog akvatorija namijenjen za sigurno sidrenje i koji može biti opremljen napravama za vez ili bez naprava).

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

Gatovi moraju biti tako izvedeni da osiguraju nesmetanu cirkulaciju mora.

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

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

Luke posebne namjene - industrijska luka (Bristva)

Članak 56.

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

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

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

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

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 57.

Na kartografskom prikazu br. 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE ucrтана je mreža elektroničkih komunikacija.

U ulicama uz regulacijski pravac osigurani su pojasevi za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije (DEKK).

5.2.1. Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži

Članak 58.

Elektroničke komunikacije unutar obuhvata Plana ostvaruju se izgradnjom mreže unutar pojaseva prometnica isključivo izvan kolničkih površina i putem priključivanja na udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) smješten izvan obuhvata Plana.

U obuhvatu Plana treba usporedno s izgradnjom planiranih ulica izgraditi distributivnu elektroničku komunikacijsku kanalizaciju u profilu ulica u pojasu određenom za tu infrastrukturu.

Kod projektiranja i gradnje elektroničke komunikacijske mreže treba primjenjivati tipske zdence i povezivati ih putem PVC cijevi profila ϕ 110 mm. Pored potrebnih kapaciteta za elektroničke komunikacije dodatno treba postavljati jednu cijev za prijenos RTV signala i rezervnu cijev.

Na mjestima prijelaza kolnika treba postavljati zaštitne cijevi.

Prema propozicijama DIN EN 1998 najmanja širina pojasa za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije iznosi 0,6 m, a dubina 0,8 m.

Područnu telefonsku centralu u Prigradici moguće je izvesti kao samostojeći objekt ili unutar objekta druge namjene. Ukoliko se radi kao samostalni objekt minimalna površina građevne čestice mora biti 20 m². Minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 3 a od međe 2 m. Građevina može imati prizemlje (P) maksimalne visine 4 m. Najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti (K_{ig}) i koeficijent iskoristivosti (K_{is}) građevne čestice su 0,5.

5.2.2. Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

Članak 59.

Unutar području obuhvata Plana omogućena je izgradnja i postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem isključivo na krovne prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od svih operatora – koncesionara gdje god je to moguće.

Postavljanje samostojećih antenskih stupova nije dozvoljeno.

Eventualni smještaj osnovnih postaja i antena unutar zaštićene graditeljske cjeline Prigradica i na zaštićenim građevinama graditeljske baštine odrediti će se temeljem uvjeta Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

Na mjestima gdje osnovne radijske postaje nisu vizualno prihvatljive, a funkcionalno su potrebne, obvezno ih je odgovarajućim tehničkim rješenjima prikriti.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 60.

Unutar područja obuhvata u ulicama osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture. Detaljni položaj vodova komunalne infrastrukture unutar koridora prometnica odredit će se u postupku izdavanja lokacijskih dozvola za te prometnice ili za pojedinačne vodove komunalne infrastrukture.

U dijelovima naselja u kojima nije moguće vođenje komunalne infrastrukture u ulicama i cestama, komunalna infrastruktura voditi će se unutar obalne šetnice (lungo mare) ili u za to određenim zaštitnim koridorima unutar građevinskog područja. Koridori su označeni na kartografskom prikazu 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE.

U slučaju polaganja instalacija u obalnoj šetnici potrebno je provesti procjenu utjecaja na okoliš.

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

Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture treba fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture.

Kod križanja vodova komunalne infrastrukture trebaju se horizontalni i vertikalni razmaci izvesti u skladu s tehničkim propisima.

Odvodnja

Članak 61.

Sustav javne odvodnje otpadnih voda treba izvesti u skladu s odredbama ovog Plana i kartografskim prikazom 2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

Ovim Planom je određena izgradnja razdjelnog sustava javne odvodnje.

Sanitarne otpadne vode s područja obuhvata odvodit će se kanalizacijskom mrežom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u uvali Bristva sa stupnjem pročišćavanja sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Odatle će se upuštati u recipijent, Jadransko more.

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

Krovne oborinske vode mogu se upustiti u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta.

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

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

Ovim Planom određena je površina za gradnju građevina u funkciji odvodnje otpadnih voda –uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpne stanice i separatori ulja i masti.

Prije upuštanja tehnoloških otpadnih voda u sustav javne odvodnje svaki korisnik dužan ih je obraditi i pročititi na razinu sanitarno-potrošnih otpadnih voda. Prethodno se iz tih voda moraju izdvojiti sve opasne i štetne tvari.

Vodoopskrba

Članak 62.

Izgradnja vodoopskrbnih cjevovoda unutar ulica određena je na kartografskom prikazu br. 2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

Prema propozicijama DIN EN 1998 najmanja širina pojasa za polaganje vodovoda je 0,90 m. Vodoopskrba pitkom i protupožarnom vodom predviđa se iz vodoopskrbnog sustava Blato uz neophodnu rekonstrukciju postojećeg vodoopskrbnih cjevovoda zbog dodatnih potreba za vodom.

Na vodoopskrbnoj mreži mora se izgraditi nadzemna hidrantska mreža u skladu s važećim propisima.

Plinoopskrba

Članak 63.

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

Elektroenergetika

Članak 64.

Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže, uređaja i postrojenja određeni su kartografskim prikazom br. 2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, - ENERGETSKI SUSTAV.

Ovim Planom određena je izgradnja podzemnih elektroenergetskih srednjenaponskih i niskonaponskih vodova i vodova javne rasvjete te trafostanica.

Potrebe opskrbe električnom energijom pokrit će se iz postojećih i planiranih trafostanica. Potrebne količine električne energije određene su na osnovi pokazatelja planiranih djelatnosti.

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

Za transformatorsku stanicu treba koristiti tipske TS koje trebaju napajati i okolnu javnu rasvjetu.

Prema propozicijama DIN EN 1998 najmanja širina pojasa za polaganje elektroenergetskih srednjenaponskih kablova i kablova javne rasvjete je 0,60 m.

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

Nužna je rekonstrukciju postojećeg srednje naponskog zračnog voda TS Blato 35/10kV – TS Prigradica 10/0.4 kV. Predmetni zračni srednjenaponski vod na drvenim stupovima AIČe 50 potrebno je rekonstruirati u čelično – rešetkasti vod.

Razvoj mreže 20 kV

Članak 65.

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

Transformatorske stanice 20 / 0,4 kV

Članak 66.

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

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

Unutar obuhvata Plana mogu se graditi trafostanice uz sljedeće uvjete i način gradnje:

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

Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture su određeni na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Mreža niskog napona 0,4 kV

Članak 67.

Planom se određuje izvedba kableske niskonaponske mreže koristeći vodiče za naponsku razinu od 0,4 kV.

Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema njemačkim propisima DIN EN 1998 uz uvažavanje postojećih hrvatskih propisa i smjernica.

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

Položaj elektroenergetskih vodova neovisno od naponske razine određen je u izvankolničkim površinama u skladu s rasporedom pojaseva infrastrukturnih vodova u poprečnom presjeku ulica.

Javna rasvjeta

Članak 68.

Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže – javne rasvjete, uređaja i postrojenja određeni su kartografskim prikazom br. 2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV.

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

Sve stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u načelu sa standardima za određene kategorije prometnica.

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

Rasvjeta treba biti ekološka, bez nefunkcionalnog rasvjetljavanja.

5.4. Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture

Članak 69.

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

Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture planskih oznaka IS2, IS3 i IS4 su:

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

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

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

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Zaštitne zelene površine – Z

Članak 70.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene su površine zaštitnog zelenila.

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

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

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

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

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

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 71.

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

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

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

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

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

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 72.

Na prostoru obuhvata Plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama Zakona o otpadu i podzakonskih propisa donesenih na temelju tog Zakona.

Izdvojeno prikupljanje otpada svaki korisnik mora riješiti na svojoj građevnoj čestici.

Iznimno je moguće da više korisnika formira zajedničko reciklažno dvorište na vlastitoj čestici površine min. 200 m² s pristupom na javnu prometnu površinu.

Zbrinjavanje komunalnog i industrijskog otpada bit će organizirano odvozom, prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća na predviđeno odlagalište.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1 Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Članak 73.

Slijedeće mjere trebaju biti polazište prilikom razrade daljnje projektne dokumentacije:

1. Mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno članku 11. stav. 1. podstavak 2. pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)
 - obveze geoloških i geotehničkih ispitivanja tla
 - seizmičnost i seizmološke karte područja
 - kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene gore navedenih standarda i normativa pozivom na članak 25. i 27. istog Pravilnika
2. Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima
 - analiza opskrbe vodom i energijom
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaj koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
3. Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara)
 - sklanjanje – mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa
 - kartografski prikaz mreže skloništa i radijusom gravitacije

- način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva sukladno članku 4. Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) te članak 21. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09) kartografski prikaz lokacije i dometa čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva način provođenja evakuacije i zbrinjavanja stanovništva sukladno članku 29. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09) kartografski prikaz puteva evakuacije i određivanja lokacija za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara

9.2. Zaštita od poplava i zaštita podzemnih voda

Članak 74.

Na prostoru obuhvata Plana nema opasnosti od poplava jer nema značajnijih vodotoka.

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

Od trenutka donošenja Odluke o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće potrebno je osigurati mjere zaštite sukladne Odluci.

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

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda za što je neophodno izgraditi sustav vodonepropusne kanalizacije.

Kod ishoda lokacijske dozvole za gradnju svih građevina na prostoru obuhvata Plana investitor će ishoditi vodopravne uvjete.

Duž svih novih prometnica treba predvidjeti zaštitu tla i podzemnih voda od zagađenja naftnim derivatima i ostalim štetnim tvarima koje se mogu pojaviti u transportu. Oborinske vode s javnih prometnih površina trebaju se odvoditi putem slivnika s taložnicama u javnu kanalsku mrežu.

9.3. Zaštita od požara

Članak 75.

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

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

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

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

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

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

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

Treba izgraditi Planom određene cjevovode za potrebne količine vode za gašenje požara.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obvezna je izgradnja hidrantske mreže u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

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

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

9.4. Zaštita od ratnih opasnosti

Članak 76.

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

9.5. Zaštita od potresa

Članak 77.

Prostor obuhvata Plana prema seizmičkim kartama nalazi se u zoni VIII^o seizmičnosti (po MCS).

Sve građevine moraju biti dimenzionirane najmanje na očekivani intenzitet potresa u skladu sa zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

9.6. Zaštita zraka

Članak 78.

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

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

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

9.7. Zaštita od buke

Članak 79.

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

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

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

9.8. Nesmetano kretanje invalidnih osoba

Članak 80.

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

10. MJERE PROVEDBE PLANA**10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja**

Članak 81.

Za obuhvat turističko ugostiteljske zone Žukova propisana je obveza izrade detaljnog plana uređenja.

C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 82.

Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina, granice kojih se grafičkim prikazom zbog neusklađenosti podloga ne mogu nedvojbeno utvrditi, odredit će se prilikom izdavanja akata o građenju a sukladno razgraničenjima utvrđenim odgovarajućom posebnom geodetskom podlogom.

Članak 83.

Urbanistički plan uređenja Bristva – Prigradica - Žukova izrađen je u 5 izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Blato i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Blato.

Izvornici Plana čuvaju se u:

- Općini Blato;
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša u Dubrovačko-neretvanskoj županiji;
- Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije;
- Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva;
- Urbanističkom zavodu grada Zagreba d.o.o.

Članak 84.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u „Službenom glasniku Općine Blato“.

KLASA: 021-05/10-03/44

URBROJ: 2138/02-02/1-10-1

Blato, 21. listopada 2010. godine

OPĆINSKO VIJEĆE
PREDSJEDNIK
mr.ph. Želimir Bosnić, v.r.