



SLUŽBENI GLASNIK

ISSN 1332-6287

DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Broj 4, godina XVII. Dubrovnik, 19. ožujka 2010. godine
Uprava i uredništvo: Gundulićeva poljana 1, tel: 351-416 /list izlazi po potrebi/

S A D R Ž A J

OPĆINA POJEZERJE

80. **Odluka** o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje222

Na temelju članaka 100. i 101. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07. i 38/09.) te članka 31. Statuta Općine Pojezerje („Neretvanski glasnik“, broj 7/09.), uz suglasnost Župana Dubrovačko-neretvanske županije (Klasa: 350/01/10-01/08, Urbroj: 2148-04-10-1, od 4. veljače 2010. godine), a po prethodno pribavljenom mišljenju Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije“ (Klasa: 350-01/08-01/10, Urbroj: 2117/1-21/1-09-9, od dana 14. listopada 2009. godine), Ministarstva kulture RH, Ured za zaštitu prirode (Klasa: 612-07/07-49/0432, Urbroj: 532-08-03-01/2-09-6, od dana 21. rujna 2009. godine), Hrvatskih voda, VGO Split (Klasa: 350-02/09-01/0000702, Urbroj: 374-24-1-10-5, od 14. siječnja 2010. godine), Ministarstva obrane RH, Uprava za materijalne resurse, Služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša (Klasa: 350-02/09-01/162, Urbroj: 512M3-020202-09-2, od 9. studenog 2009. godine), Općinsko vijeće Općine Pojezerje na VI. Sjednici, održanoj 2. ožujka 2010. godine donijelo je

O D L U K U
o donošenju Prostornog plana uređenja
Općine Pojezerje

I. OPĆE ODREDBE

Članak I.

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje (u nastavku teksta: PPUO), što ga je izradio „Urban Design“ d.o.o. iz Zagreba.

Članak II.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod nazivom „Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje“. Elaborat „Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje“ sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela i to:

A. TEKSTUALNI DIO PLANA

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Općine**
- 2. Uvjeti za uređenje prostora**
 - 2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Građevinska područja naselja

Izgrađene strukture izvan naselja

- 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti**
- 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti**
- 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava**
- 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina**
- 7. Postupanje s otpadom**
- 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**
- 9. Mjere provedbe Plana:**

Obveze izrade prostornih planova

Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Završne odredbe

B. GRAFIČKI DIO PLANA**M 1:25000**

Kartografski prikaz 1. : Korištenje i namjena površina

- 1A. Granice i sustav središnjih naselja i razvojnih središta
- 1B. Prostori i površine za razvoj i uređenje
- 1C. Promet

Kartografski prikaz 2. : Infrastrukturni sustavi i mreže

- 2A. Telekomunikacije
- 2B. Elektroopskrba
- 2C. Vodnogospodarski sustav
- 2D. Vodoopskrba
- 2E. Odvodnja

Kartografski prikaz 3. : Uvjeti korištenja i zaštite prostora

- 3A. Uvjeti korištenja u skladu sa zaštitom prirodne i kulturne baštine
 - 3B. Posebne mjere uređenja i zaštite
 - 3C. Područja posebnih ograničenja u prostoru
-

M 1:5000

Kartografski prikaz 4. : Građevinska područja naselja

4/1-4/21 Građevinska područja naselja

C. OBAVEZNI PRILOZI

- 1. **Obrazloženje plana**
- 2. **Izvod iz PPŽ-a Dubrovačko-neretvanske županije**
- 3. **Stručne podloge – Autocesta**
- 4. **SUO za Autocestu – Separat u izradi**
- 5. **Popis sektorskih dokumenata i propisa**
- 6. **Zahtjevi i mišljenja**
- 7. **Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi**
- 8. **Evidencija postupka izrade i donošenja Plana**
- 9. **Sažetak za javnost**

D. DOKUMENTACIJA

- 1. **Fotodokumentacija**
- 2. **Izvorni tekstovi**
- 3. **Pravna dokumentacija**

Članak III.

Stupanjem na snagu ovog Plana, prestaje važiti Prostorni plan (bivše) općine Metković (Općinski glasnik, broj 5/89.).

Svi postupci za gradnju započeti zahtjevom za izdavanje lokacijske ili građevne dozvole u vrijeme važenja Prostornog plana (bivše) Općine Metković (Općinski glasnik, broj 5/89.), završavaju se u skladu s odredbama i rješenjima tog Plana.

Detaljni planovi čija je obveza izrade utvrđena Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru („Neretvanski glasnik“ broj 3/07.) moraju se uskladiti sa odredbama i rješenjima ovog Plana.

Članak IV.

Elaborat - iz članka II. ove Odluke, izrađen je kao izvornik u dva primjerka koji su ovjereni pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća općine Pojezerje i čuvaju se:

- jedan primjerak u pismohrani Tajništva Općine
- drugi u pismohrani Izrađivača Plana u tvrtci „Urban design“ d.o.o. Zagreb.

Članak V.

Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, ovjeren i potpisan od predsjednika Općinskog vijeća Općine Pojezerje, čuva se trajno u arhivi Općine Pojezerje.

Tri primjeraka elaborata iz članka II. ove Odluke, ovjerenih i potpisanih od predsjednika Općinskog vijeća Općine Pojezerje, dostavljaju se, svakom po jedan primjerak :

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
- Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije Dubrovnik
- nadležnoj Službi za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Članak VI.

Uvid u Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje u skladu s člankom I. ove Odluke osiguran je u sjedištu Nositelja izrade Plana, Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pojezerje.

Članak VII.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije.

Članak VIII.

U skladu s člankom II. ove Odluke, kao sastavni dio objavljuju se Odredbe za provođenje od članka 1. do članka 162., a kako slijedi :

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.0.0. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

NA PODRUČJU OPĆINE POJEZERJE

Članak 1.

Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje (nastavno u tekstu : Prostorni plan ili Plan), je novi prostorno - planski dokument, koji utvrđuje namjenu i svrhovito korištenje prostora, uvjete uređenja prostora, zaštitu okoliša, zaštitu kulturno - povijesne baštine i vrijednih dijelova prirode, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, a sve sa osnovnim ciljem optimalnog društvenog, gospodarskog i svekolikog razvoja Općine Pojezerje.

Članak 2.

Uređivanje prostora na području Općine Pojezerje u smislu svih radova na, iznad ili ispod površine zemlje i voda provodit će se u skladu s ovim Prostornim planom, odn. u skladu s postavkama, koje iz ovog dokumenta proizlaze.

Članak 3.

/1/ Ovim Planom obuhvaćeno je područje teritorija Općine Pojezerje, kako je utvrđeno člankom 14. Zakona o područjima županija, gradova i Općina u Republici Hrvatskoj (NN 10/97., 124/97., 50/98., 68/98., 22/99. i 128/99.), a koje iznosi 33,22 km² (podatak: "Površine županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj", Državna geodetska uprava, 1997.).

/2/ Općina Pojezerje u sastavu je Dubrovačko - neretvanske županije, a obuhvaća 6 naselja : Brečići, Dubrave, Kobiljača, Mali Prolog, Otrić - Seoci i Pozla Gora.

Članak 4.

/1/ Ovim se Prostornim planom osiguravaju temeljni uvjeti za ukupni razvitak društvenih i gospodarskih djelatnosti uz najoptimalnije svrhovito korištenje prostora.

/2/ Ovaj Prostorni plan utvrđuje namjenu, uvjete korištenja, uređenje, zaštitu i oblikovanje zadanog prostora teritorija Općine Pojezerje na površinama za razvoj :

- Unutar granica građevinskog područja naselja
- Izvan granica građevinskog područja naselja

Članak 5.

Ovim se Prostornim planom utvrđuju karakteristične prostorno - funkcionalne cjeline zatečene u prostoru, a koje uvjetuju namjenu površina na području općine Pojezerje kako slijedi :

- Područja koncentracije izgradnje i inicijalnih područnih centara – naselja Otrić - Seoci, Kobiljača
- Disperzije grupacije izgradnje – sva ostala naselja i zaseoci
- Područja posebne namjene – sakralne građevine u funkciji hodočašća
- Športsko - rekreativna zona
- Zaštićeni krajolici
- Proizvodno - poslovne zone
- Poljoprivredne, šumske, livadne i ostale površine
- Vodne površine

Članak 6.

/1/ Sukladno članku 5. za područje Općine Pojezerje ovim su Prostornim planom utvrđene zone detaljne namjene u skladu sa razvojnim konceptom temeljenim na postojećim prirodnim i društvenim resursima, a kako slijedi :

1. **Građevinske zone naselja većih od 25 ha** osnovne namjene stambene izgradnje mogu sadržavati i druge namjene koje nisu u suprotnosti sa osnovnom namjenom (trgovačke, uslužne, javne/društvene, zanatske i sl. djelatnosti). Navedena mješovita izgradnja predviđena je unutar građevinskih područja.
2. **Građevinske zone naselja manjih od 25 ha** koje podrazumijevaju naselja, zaseoke i izdvojene stambene objekte predviđaju osnovnu namjenu izgradnje individualnog stanovanja sa mogućnošću izgradnje gospodarskih objekata, manjih uzgajališta, radionica i uslužnih sadržaja koji nisu u suprotnosti sa osnovnom namjenom. Navedena mješovita izgradnja predviđena je unutar građevinskih područja.
3. **Građevinska zona uže centralne zone naselja Otrić - Seoci** za koju je ovim Planom predviđena izrada UPU - a, osnovne je namjene javnih i uslužno - ugostiteljskih sadržaja sa mogućnošću stanovanja. Navedena mješovita izgradnja predviđena je unutar građevinskih područja.
4. **Zone tradicijskih naselja i zaseoka** namijenjene tradicijskom turizmu i stanovanju. Naselja i zaseoci koji su napušteni namijenjeni su ovim Planom obnovi u tradicijskom stilu gradnje u kamenu kakva su bila, kao i ponudu tradicijskog načina života. Uz turističku komercijalnu namjenu moguće je i stanovanje vlasnika/korisnika građevine.
5. **Zone sadržaja uz vinsku cestu, vinski podrumi i vinogradarske građevine sa odmorištima, prenočištima i krčmama** u funkciji proizvodnje i promocije vinskih i voćarskih proizvoda, odn. izdvojeni objekti izvan građevinske zone, mogu se formirati na područjima vinograda uz vinsku cestu, a prema uvjetima gradnje iz slijednih provedbenih odredbi. Navedena izgradnja predviđena je unutar i izvan građevinskih područja, duž vinske ceste kao i na sporednom putu koji se veže uz vinsku cestu, a sve u dubini od 50 m od vinske ceste.
6. **Športsko - rekreacijska zona** namijenjene polivalentnim igralištima, nogometnom terenu sa mogućim pratećim ugostiteljsko - uslužnim objektima i sadržajima. Navedena izgradnja predviđena je unutar građevinskog područja.
7. **Proizvodno - poslovne zone** na prostoru teritorija naselja Pozla Gora na lokaciji cestovnog graničnog prijelaza, Mali Prolog, te naselja Kobiljača ukupne veličine cca 66,43 ha i
Osnovna namjena je gospodarska za razvoj male privrede i privatnog poduzetništva u kojoj nije dozvoljena stambena izgradnja. Navedena izgradnja predviđena je unutar građevinskih područja.
8. **Zone sakralnih objekata** nalaze se izdvojeno ili unutar građevinskih zona, podliježu zaštiti kulturne i spomeničke baštine, a ovim Planom su izdvojeni i predloženi za zaštitu. Unutar zona ne mogu se izvoditi nikakvi radovi bez ishoda prethodne suglasnosti Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturne baštine. Navedena izgradnja predviđena je izvan i unutar građevinskih područja.

- 9. Zone zaštite kulturno - povijesne baštine** izdvojene su ovim Planom i predložene za zaštitu. Elaborat Stručne podloge zaštite kulturne i prirodne baštine nije izrađen i obavezna je izrada u skladu sa evidentiranim popisom koji je priložen u ovom Planu. Unutar zona ne mogu se izvoditi nikakvi radovi bez ishoda prethodne suglasnosti Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturne baštine, Dubrovnik. Navedena izgradnja predviđena je izvan i unutar građevinskih područja.
- 10. Zone krajobraznih i prirodnih vrijednosti** izdvojene ovim Planom, a unutar zona ne mogu se izvoditi nikakvi građevinski radovi bez ishoda uvjeta zaštite prirode od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode. Moguća je izgradnja vidikovaca i odmorišta na lokacijama naznačenim ovim Planom kao i izletišta i odmorišta koja će se prema potrebi naknadno utvrditi. Navedena izgradnja predviđena je izvan građevinskih područja.
- 11. Zone poljoprivrednih djelatnosti** osnovne namjene uzgoja vinograda, voća i povrća, a na predjelu polja Jezero.
- Ostale površine izvan zone polja Jezero mogu biti različite poljoprivredne i stočarske kulture, a na poljoprivrednoj površini mogu razviti gospodarske objekte u svrhu uzgoja i prerade, te isključivo vlasnik/korisnik može izgraditi stambeni objekt za vlastite potrebe, a sve u skladu sa pozitivnim zakonima i u skladu s provedbenim odredbama ovog Plana. Navedena izgradnja predviđena je izvan građevinskih područja.
- 12. Zone šumskih površina** osnovne namjene uzgoja šuma i šumskih staništa mogu razviti gospodarski objekt isključivo u funkciji osnovne namjene (spremišta alata, sklonište od atmosferilija) osim kada je ovim Planom predviđena i druga namjena u skladu sa kartografskim prikazom (vinska cesta, odmorišta, vidikovac, ugostiteljsko - izletnički objekt i sl.). Navedena izgradnja predviđena je izvan građevinskih područja.
- 13. Zona groblja** osnovne namjene ukopa posmrtnih ostataka domicilnog stanovništva uz prateće sadržaje religiozne namjene. Nalaze se na prostoru naselja Kobiljača (Gospa Jezerska), Mali Prolog (Ćiril i Metod), Otrić - Seoci (Sv. Nikola) i Pozla Gora (Mala Gospa).
- 14. Zone infrastrukturnih koridora** osnovne namjene provođenja posebnog režima korištenja određenog infrastrukturnog objekta odn. sadržaja i istovremene zaštite čovjeka i okoliša od mogućih štetnih utjecaja. Navedena izgradnja predviđena je izvan i unutar građevinskih područja.
- 15. Vodne površine** sa zaštitnim koridorima posebnog režima korištenja sa mogućim pratećim sadržajima ribnjaka, odmorišta i izletišta na otvorenom.

/2/ Sukladno navedenoj namjeni površina na teritoriju Općine Pojezerje utvrđuju se :

1. Građevine koje se grade unutar građevinskih područja :

- Stambene
- Stambeno - poslovne
- Poslovne
- Gospodarske
- Društvene i javne
- Zdravstvene
- Prosvjetne

- Športsko - rekreativne
- Sakralne
- Infrastrukturne
- Vikendice (povremeno stanovanje)
-

2. Građevine koje se grade izvan građevinskih područja :

- Gospodarske sa mogućnošću stanovanja vlasnika/korisnika
- Poljoprivredne i stočarske sa mogućnošću stanovanja vlasnika/korisnika
- Turističke/smještajne
- Uslužne/ugostiteljske (odmorišta, seoski turizam, građevine u funkciji vinske ceste)
- Kušaonica vina, vinski podrumi
- Športsko - rekreativne
- Sakralne
- Infrastrukturne

Članak 7.

Prikaz korištenja i namjene površina vezano uz razvoj i uređenje naselja i površina izvan naselja prezentiran je u okviru grafičkog dijela Prostornog plana – kartografski prikaz : Korištenje i namjena površina u mjerilu 1: 25 000 i detaljnije u prikazu „Građevinska područja“ u mjerilu 1: 5 000. Utvrđene su namjene površina kako slijedi :

a/ Površine za razvoj i uređenje naselja:

- izgrađeni dio građevinskog područja naselja
- neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

b/ Površine za razvoj i uređenje izvan naselja:

1. Građevine unutar građevinskih područja :

- Gospodarsko proizvodna namjena: (I2 - pretežito zanatska proizvodnja)
- Gospodarsko poslovna namjena: (K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 – komunalno-servisna)
- Ugostiteljsko - turistička namjena: (T4 - tradicijska turistička obnovljena sela, T5 – restoran, pension, odmorišta)
- Športsko - rekreacijska namjena (R6 – nogomet, polivalentno igralište, tenis, rekreativno jahanje, dječje igralište)

2. Predjeli izvan građevinskog područja :

- Poljoprivredne površine (P1 - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - vrijedno obradivo tlo, P3 - ostalo obradivo tlo)
- Šumske površine gospodarske namjene (Š1)
- Zaštitno zelenilo i zaštitna šuma
- Ostale poljoprivredne i šumske površine (PŠ)
- Komunalni objekti i sadržaji
- Ostale površine

c/ Cestovni i željeznički promet

- Planirana autocesta i alternativni koridori autoceste u ispitivanju
- Državne ceste
- Županijske ceste
- Lokalne ceste
- Nerazvrstane ceste
- Alternativni koridori cestovnih prometnica

d/ Površine ostalih infrastrukturnih sustava / IS /

- Pošta i telekomunikacije

- Elektroenergetski sustav
- Hidroenergetski/vodnogospodarski sustav

2.0.0. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1.0. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 8.

Ovim Prostornim planom utvrđuju se građevine od važnosti za Državu i Županiju kako slijedi:

/1/ Građevine od važnosti za Državu sukladno Uredbi o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN 6/00) :

- Jadransko-jonska autocesta (planirano)
- Autocesta TEM II (planirano)
- Alternativni koridor autoceste u ispitivanju TEM II
- Granični prijelaz na TEM II autocesti (planirano)
- Državna cesta D 69, D 513, D 222
- Dalekovod 220(400) Kv DS Plat – Zagvozd (planirano)

/2/ Područja i građevine od važnosti za Dubrovačko - neretvansku županiju :

- Županijska cesta Ž 6211
- Dalekovod 110 kV Vrgorac – Opuzen (planirano)
- Postojeće i planirano TS postrojenje i rasklopišta 20 kV
- Magistralne i kapitalne građevine javnog vodoopskrbnog sustava
- Melioracijski sustav Vrgorsko polje
- Lateralni kanal Vrgorskog polja (planirano)
- Sustav navodnjavanja (planirano)

2.2.0. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Članak 9.

/1/ Građevinska područja naselja obuhvaćaju funkcionalno - organizacijske prostorne cjeline izgrađenih i neizgrađenih površina naselja i zaseoka osnovne, mješovite ili jednoznačno isključive namjene.

/2/ Građevinska područja naselja svojom površinom osiguravaju prostor za postojeću i planiranu izgradnju sukladno zatečenim i pretpostavljenim potrebama sa ciljem optimalnog razvoja i korištenja prostora.

/3/ Izgradnja čvrstih stalnih građevina na teritoriju Općine Pojezerje moguća je samo unutar građevinskih područja utvrđenih Prostornim planom i prikazanih na katastarskim kartama mjerila 1: 5000 u sklopu grafičkog dijela ovog Prostornog plana.

/4/ Građevinsko područje prikazano cjelovito na kartografskim listovima mjerila 1: 5000, obuhvaća zatečene i planirane koridore prometne i komunalne infrastrukture, hidroregulacije i vododerine uključivo i područja na kojima je utvrđena razina ograničenja (aktivna klizišta, bujični izljevi, intenzivna vegetacija, zaštita stanišne vegetacije i sl.). Na prethodno navedenim područjima

gradnja je moguća uz obvezatnu primjenu svih posebnih uvjeta propisanih pozitivnom zakonskom regulativom.

/5/ Ovim Prostornim planom nova izgradnja usmjerena je prema komunalno opremljenim zonama građevinskih područja.

Članak 10.

/1/ Građevinska područja naselja namijenjena su izgradnji građevina stambene namjene, gospodarsko - poslovne namjene sa pratećim sadržajima i sadržajima javnog i društvenog standarda sa svom potrebnom prometnom i komunalnom infrastrukturom, uređenim zelenim površinama čime se korisniku prostora osigurava viši standard korištenja.

/2/ Građevinsko područje općinskog centra Otrić - Seoce uređuju se uz veće učešće gospodarsko - poslovnih, javnih i kulturno - povijesnih građevina uvažavajući zatečene resurse i lokalno - samoupravni značaj.

/3/ Građevinska područja naselja vrijednih ruralnih i etno cjelina uređuju se temeljem detaljnih prostornih rješenja sukladno zatečenim vrijednostima i matricama, a to su : Otrić Seoce – Seoci, Pozla Gora – Anđelići, Pozla Gora, Mioči, Jekići, Dubrave – Dubrave, Brečići – Brečići, Dominikovići.

Članak 11.

/1/ Pretežita namjena građevinskih područja svih naselja je mješovita unutar koje je planirana pojedina izdvojena namjena u postotku manjem od osnovne namjene.

/2/ Građevinska područja naselja obuhvaćaju :

- građevinsko područje mješovite, osnovno stambene ili poslovne namjene sa pratećim gospodarsko - poslovnim sadržajima, koji nemaju štetni utjecaj na stanovanje /M1/ ili imaju minimalni utjecaj u smislu buke, ali bez drugih zagađenja /M2/, a sve u skladu sa odredbama poglavlja 2.2.1. i 2.2.2. ovih Odredbi
- građevinsko područje javnih i društvenih sadržaja /D/
- građevinsko područje poslovne namjene /K/
- građevinsko područje proizvodne namjene /I /
- građevinsko područje športa i rekreacije sa pratećim sadržajima /R/

Članak 12.

Uređenje prostora građevinskih područja utvrđuje se lokacijskim i građevnim dozvolama temeljenim na ovom Prostornom planu ili drugim detaljnijim prostorno - planskim dokumentima.

Članak 13.

Uređenje građevinskih područja posebne namjene i zaštite, te područja od posebnog značaja za Općinu, utvrđuju se Urbanističkim planom uređenja (UPU) ili Detaljnim planom uređenja (DPU), a zone obuhvata obvezatne izrade navedene dokumentacije određena je ovim Prostornim planom.

2.2.1. UVJETI ZA GRADNJU STAMBENIH, STAMBENO - POSLOVNIH I GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA MJESOVITE IZGRADNJE

Članak 14.

/1/ U građevinskim područjima naselja mogu se graditi stambene i stambeno - poslovne građevine, pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine koje sa stambenom građevinom čine cjelinu, a pod uvjetom da ne ometaju osnovnu namjenu stanovanja.

/2/ Stambena namjena građevine podrazumijeva min. 50% stambenih sadržaja btto razvijene površine objekta u odnosu na poslovne i druge sadržaje.

/3/ Pomoćne građevine su : garaže, spremišta, drvarnice, nadstrešnice i sl.

/4/ Gospodarskim zgradama smatraju se :

- Bez izvora zagađenja : šupe, ljetne kuhinje, spremišta, staklenici, plastenici i sl.

- S potencijalnim izvorom zagađenja : staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, manji objekti za uzgoj krznaša, pčelinjaci, isl.
- /5/ Malim poslovnim građevinama obuhvaćene su slijedeće djelatnosti :
- Bez izvora buke, onečišćenja i bez opasnosti od eksplozija i požara : uredi, biroi, ateljei, čisti i tihi obrt, manji ugostiteljski, uslužni i trgovački objekti, te druge djelatnosti sličnih tehnoloških svojstava
- /6/ Djelatnosti koje su potencijalni zagađivači (limarija, lakirnica, ugostiteljski objekti s glazbom na otvorenom, disco itd.) mogu se graditi u zonama pretežite poslovne izgradnje M2 (50% i više je poslovna namjena)
- /7/ Uzgoj domaćih životinja moguć je uz slijedeća normativna ograničenja, koja se odnose na uzgoj u malim gospodarstvima udaljenim min. 100 m od zaštićenih kulturno - povijesnih cjelina i turistički atraktivnih zona :
- | | | |
|---|--------------------------|------------|
| • Krupna stoka | krava | do 10 kom |
| • | Bik | do 7 kom |
| • | Vol..... | do 8 kom |
| • | Junad..... | do 14 kom |
| • | telad | do 20 kom |
| • | Konji..... | do 10 kom |
| • Srednje krupna stoka | | |
| • | Tovne Svinje..... | do 15 kom |
| • | Krmače..... | do 10 kom |
| • | Svinje do 6 mjeseci..... | do 30 kom |
| • Sitna stoka | | |
| • | ovce, koze..... | do 40 kom |
| • Perad i ostalo (kunići, mali krznaši i sl)..... | | do 100 kom |

Srednja i veća gospodarstva sa uzgojem značajnijeg kapaciteta od navedenih mogu se graditi samo izvan građevinskog područja naselja, a prema uvjetima članka 45. i 46. ovih Odredbi.

/8/ U građevinskim područjima gdje je posebnom općinskom odlukom takav uzgoj ograničen ne mogu se držati i uzgajati domaće životinje iz stavka /7/ ovog članka.

/9/ Djelatnosti navedene kao potencijalni izvori buke koje se obavljaju u sklopu stambenog objekta ili na stambenoj parceli unutar zone mješovite izgradnje moraju biti smještene izvan centralne zone općinskog središta i zaštićenih zona A, B i C kategorije zaštite, a na minimalnoj udaljenosti 100 m od objekata javne namjene (crkva, škola, vrtić, uprava, zdravstvo). Obvezatna je suglasnost vlasnika nekretnina u radijusu 50 m od izvora buke uz izuzeće zone pratećih sadržaje vinske ceste.

Članak 15.

Na jednoj građevinskoj parceli moguća je izgradnja samo jedne stambene građevine, koja može biti podijeljena u više stambenih jedinica po horizontali (po etažama) ili po vertikali, a veličina mora zadovoljiti uvjete ovog Prostornog plana.

Članak 16.

/1/ Veličina i dimenzije građevinske parcele za građenje objekata stalnog i povremenog boravka sa mogućnošću poslovnih sadržaja mirnih i čistih djelatnosti u skladu sa člankom 14., unutar objekta za određene tipove izgradnje propisuje se kako slijedi :

a/ individualne stambene građevine – do 2 stana po građevini

- Prizemnica (P) - min. površina parcele 400 m²,
min. širina parcele 16 m
- Jednokatnica (P+1) - min. površina parcele 500 m²,
min. širina parcele 18 m
- Max visina - Po+P+1+Pk
- Max brutto izgrađenost parcele iznosi 30%

b/ dvojne građevine– do 2 stana po građevini

- Prizemnica (P) - min. površina parcele 300 m²,
min. širina parcele 12 m
- Jednokatnica (P+1) - min. površina parcele 400 m²,
min. širina parcele 14 m
- Max visina - Po+P+1+Pk
- Max brutto izgrađenost parcele iznosi 40%
-

c/ skupne građevine– niz - do 2 stana po jedinici niza**(na svakoj parceli je jedna građevina)**

- Prizemnica (P) - min. površina parcele 200 m²,
min. širina parcele 8 m
- Jednokatnica (P+1) - min. površina parcele 300 m²,
min. širina parcele 10 m
- Max visina - Po+P+1+Pk
- Max brutto izgrađenost parcele iznosi 50%
-

d/ više stambene samostojeće građevine - broj stanova veći od 3**(isključivo u općinskom središtu –zabranjuje se u ruralnim područjima)**

- Jednokatnica (P+1) - min. površina parcele 800 m²,
min. širina parcele 16m
- Dvokatnica (P+2) - min. površina parcele 1200 m²,
min. širina parcele 20 m
- Max visina - Po+P+2+Pk
- Max brutto izgrađenost parcele iznosi 30%
-

/2/ Iznimno se dozvoljava i manja veličina parcela, ako se na njoj nalazi građevina koja će se zamijeniti novim objektom.

/3/ Iskazane visine za navedene tipove izgradnje uključuju mogućnost izgradnje podruma te tavana ili potkrovlja, a sve u skladu s definicijama prema Zakonu na snazi.

- **Podrum** je etaža ili dio zgrade koji je potpuno ukopan u okolni uređeni teren.
- **Tavan** je prostor ispod krovne konstrukcije čiji nadozid ne smije biti viši od 0,50 m iznad stropne konstrukcije.
- **Potkrovlje** je uređeni tavanski prostor koji se koristi za stambenu ili poslovnu namjenu, a čiji nadozid nije viši od 1,20 m od gornje stropne konstrukcije prethodne etaže.
- **Suteren** je prostor koji je do 50% volumena ukopan u okolni uređeni teren, a najmanje jedno pročelje je iznad terena. Maksimalna visina suterena iznad kote terena u najvišoj točki ne smije prelaziti 2,00 m mjereno od gornje kote stropne konstrukcije suterena.
- **Prizemlje** je etaža čija je podna konstrukcija završne plohe maksimalno 0,50 m iznad najniže točke okolnog uređenog terena

- **Visoko prizemlje** je etaža ili dio zgrade čija je podna konstrukcija završne plohe maksimalno 1,50 m iznad najniže točke okolnog uređenog terena.
- **Etaža** je volumen izgrađenog objekta između dvije horizontalne konstrukcije, ujednačene svijetle visine do stropa, čija maksimalna konstruktivna visina pojedine etaže iznosi 3,20 m, a za poslovna prizemlja djelatnosti kojima je pravilnicima predviđena velika kubatura (ugostiteljstvo), maksimalna visina iznosi 4,50 m.

Članak 17.

- /1/ Minimalna tlocrtna brutto veličina građevine sa svim istacima i balkonima iznosi:
- Za samostojeće građevine 8,0 x 6,0 m
 - Za dvojne građevine 7,0 x 6,0 m
 - Za skupne građevine – niz 5,0 x 6,0 m
- /2/ Maksimalna visina prizemnice do vijenca iznosi 4,0 m za stambeni objekt odn. 4,5 m za stambeno - poslovni objekt (ugostiteljstvo).
- /3/ Maksimalna visina pojedine etaže iznosi 3,20 m sa visinom konstrukcije.
- /4/ Maksimalna visina do vijenca prizemnice sa potkrovljem iznosi 5,0 m.
- /5/ Visoko prizemlje određuje se na maksimalno 1,50 m kote gotovog poda od kote uređenog terena na mjestu ulaza u objekt.
- /6/ Maksimalna visina do vijenca visoke prizemnice sa potkrovljem iznosi 7,0 m.
- /7/ Potkrovljem se smatra uređeni tavanski prostor koji se koristi za stambenu ili gospodarsku namjenu, a čiji nadozid nije viši od 1,20 m od gornje stropne konstrukcije.
- /8/ Maksimalna visina podruma iznad kote terena u najvišoj točki ne smije prelaziti 1,20 m mjereno od gornje kote stropne konstrukcije podruma.
- /9/ Maksimalna etažna visina za stambenu i stambeno - poslovnu izgradnju iznosi Po+P+1+Pk (jednokatnica sa potkrovljem). Izuzetno se mogu graditi objekti veće etažne visine, ali ne više od P+2, a za turističku namjenu koja može u dijelu objekta sadržavati stambene jedinice za vlasnike odn. osoblje (pansioni, mali hoteli). U tom slučaju obavezna je izrada detaljnije prostorno - planerske dokumentacije (UPU, DPU) i ishođenje suglasnosti /posebnih uvjeta/ nadležnih tijela za zaštitu kulturne i prirodne baštine (zaštita devastacije vizura, krajolika i sl.).
- /10/ Maksimalna visina objekata unutar zaštićenih zona povijesnih i ruralnih cjelina odredit će se detaljnijim prostorno - planerskim dokumentima (UPU, DPU) uz obvezatnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela Uprave za zaštitu kulturne baštine. Kod izrade niže prostorne dokumentacije (UPU, DPU) obavezna je izrada konzervatorske podloge za ruralne cjeline koje se revitaliziraju.
- /11/ Maksimalna visina vijenca građevine visine Po+P+1+Pot od konačno zaravnato i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu iznosi 8,0 m.
- /12/ Obavezna je upotreba kamena kao završnog materijala u min. 30% završne obrade pročelja

Članak 18.

- /1/ Građevinska parcela mora imati minimalne dimenzije utvrđene člankom 16. Ovih Odredbi, te osiguran neposredan kolni pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 3,0 m.
- /2/ Posredni prilaz na javnu površinu mora biti min. širine 3,5 m sa maksimalnom dužinom 50 m. Ukoliko je dužina veća potrebno je na svakih 50 m napraviti ugibalište za prolaz vozila iz suprotnog smjera.

/3/ Ukoliko je parcela na spoju dviju prometnica priključak parcele na javno prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ceste nižeg reda.

/4/ Slijepa ulica mora imati propisano okretište i ne smije biti duža od 150 m.

Članak 19.

/1/ Slobodnostojeće prizemne stambene i stambeno - poslovne građevine moraju biti udaljene od susjedne parcele najmanje 3,0 m, a jednokatnice 4,0 m. U slučaju da je udaljenost od granice parcele manja, ali ne manja od 1,0 m, ne mogu se izvoditi otvori, ali se mogu izvoditi ostakljene fiksne stijene od staklene opeke, kopilita i sl., te ventilacioni otvori i krovni prozori s time da je nagib krova max 40š, a donji rub prozora min. 180 cm iznad poda potkrovlja.

/2/ Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine ne smije biti manja od 6,0 m za prizemne objekte i 8,0 m za jednokatnice uz izuzeće zamjenskih objekata kada se rekonstrukcija može izvesti prema zatečenom stanju.

/3/ Višestambene građevine moraju biti udaljene od granice susjedne parcele za visinu objekta mjerenu od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta, ali ne manji od 5,0 m odn. 10,0 m od susjednog objekta te minimalno 10,0 m od regulacijske linije javne prometne površine.

/4/ Iznimno i samo u zbijenim centralnim dijelovima naselja, gdje se postojeća izgradnja prislanja uz rubove susjedne parcele, moguće je novu izgradnju (zamjenski ili interpolirani objekt) izvesti do granice parcele odn. susjednog objekta i prisloniti uz regulacijski pravac javne prometne površine formirajući zajednički građevinski pravac sa susjednim objektima.

/5/ Izgradnja balkona odn. bilo kakvih istaka ne smije biti na manjoj udaljenosti od 3,0 m od granice prema susjednoj parceli.

Članak 20.

Nagib krovnih ploha krovišta koja mogu biti dvostrešna ili višestrešna, mora biti do 33š. Pokrov mora biti od crijepa, kupe kanalice i materijala oblikovno, tradicijski i funkcionalno primjerenih razmatranom području. Dubina krovnih streha i prepusta na pročelju ograničava se sa 0,30 cm tlocrtnog prepusta osim u slučaju formiranja natkrivenih vanjskih prostora.

Članak 21.

Kod izgradnja zgrade ili dijelova zgrade uz susjednu među, razdjelni zid mora biti izveden kao protupožarna brana. Moguća je izgradnja sa zajedničkim sljemenom ili sljemenom okomitim na granicu parcele.

Članak 22.

/1/ Građevina izvedena na poluotvoren način mora biti udaljena minimum 4,0 m od granice parcele.

/2/ Krajnje građevine koje formiraju niz moraju biti udaljene min. 6,0 m od granice susjedne parcele i min. 6,0 m od granice prednje i zadnje strane niza. Uz stražnju stranu niza treba osigurati pristupni kolnik minimalne širine 3,0 m ili kolni prolaz s prednje javne prometne površine.

Članak 23.

Udaljenost građevine svih tipova navedene gradnje od regulacijske linije ne smije biti manja od 5,0 m, što predstavlja građevinsku liniju građevina. Regulacijska linija od ruba nogostupa mora biti min. 1,5 m, a od kolnika 3,0 m.

Članak 24.

Stambene građevine sa poslovnim prostorom u prizemlju moraju osigurati prostor manipulacije i parkiranja, te se građevinska linija mora postaviti na minimalnoj udaljenosti od 9,0 m, osim u slučaju

interpolacije kada mora slijediti postojeću izgradnju. U tom slučaju parkirališta treba smjestiti u bočnom ili stražnjem dijelu parcele.

Članak 25.

Za ugostiteljske sadržaje obvezatno se mora osigurati parkiralište za osobna vozila prema normativu 30 m²/1 parkirališno mjesto. Ovaj uvjet moguće je zadovoljiti i na susjednoj parceli.

Članak 26.

U centralnoj zoni naselja, naročito Općinskog središta, uvjet za uređenje parkirališta na razmatranoj parceli može se nadomjestiti javnim parkiralištem.

Članak 27.

/1/ Garaža se može izvesti u sklopu stambene građevine, kao slobodnostojeća ili na poluotvoren način, u razini prizemlja, poluukopane ili ukopane etaže. Garaža kao slobodnostojeći objekt treba biti povučena u dubinu parcele. Prostor ispred garaže treba koristiti kao vanjsko parkiralište. Krovovi garaža mogu biti kosi ili ravni (prohodna terasa), a posebnu pažnju treba posvetiti oblikovanju cjeline sa stambenom odn. stambeno - poslovnom građevinom. Preporuča se povući garažu u dubinu parcele u odnosu na ulično pročelje.

Iznimno može biti na regulacijskoj liniji samo u slučaju strmog zemljišta kada bi uvlačenje garaže na parcelu zahtijevalo velik iskop koji bi mogao poremetiti stabilnost terena, te pod uvjetom da je prometnica na obje strane pregledna te da se ulaskom/izlaskom vozila iz garaže ne ometa sigurnost prometa.

/2/ Parkirališni prostor stambenog objekta mora se predvidjeti na razmatranoj građevinskoj parceli (min. 1PM/stanu). Oblikovanje otvorenog parkirališnog prostora treba izvesti maksimalnom primjenom zaštitne i funkcionalne vegetacije kako bi se odvojio od ostalog dijela okućnice i susjednih objekata (bočna živica, loza, tipski elementi popločenja koja se mogu zatraviti, popločenja u trakama sa interpoliranim zelenilom isl.).

Članak 28.

/1/ Tende, ulazne strehe i nadstrešnice ispred poslovnih prostora izvode se kao zasebne lagane konstrukcije (drvo, čelik) čija je minimalna visina 2,4 m od razine nogostupa.

/2/ Ulazne stepenice u prizemlje poslovnog prostora ne mogu biti izvan građevinske i regulacione linije.

Članak 29.

/1/ Male poslovne građevine, gospodarske i pomoćne građevine grade se na parceli uz slijedeće uvjete:

- Ukoliko građevina ima otvore prema susjednim parcelama minimalna udaljenost građevine iznosi 3,0 m. Na udaljenosti građevine 1,0 m od međe mogući su fiksni neprozirni otvori (staklena opeka isl.), s time da ukupna udaljenost između razmatranog i susjednog objekta ne može biti manja od 4,0 m ili se mogu susjedni pomoćni objekti objediniti
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele te građevina na istoj ili susjednoj parceli iznosi 5,0 m ako su građene od drveta ili služe za spremanje suhe ljetine, drva i sl.
- Minimalno 10,0 m od građevine na istoj i 15,0 m od građevine na susjednoj parceli ukoliko se radi o izvoru zagađenja
- Minimalna udaljenost staklenika i plastenika iznosi 2,0 m od granice građevinske parcele
- Građevina koja se gradi na poluotvoren način mora biti smještena uz susjednu zgradu ili vatrobrani zid, a nagib krovne plohe ne smije biti prema zajedničkom zidu na granici parcele
- Građevina koja se gradi na ugrađeni način mora imati sa obje strane vatrobrani zid uz uvjet da nagibi krovnih ploha nisu prema zajedničkim zidovima.

- Ako je krov u nagibu prema susjednoj parceli, minimalna udaljenost građevine iznosi 3,0 m
- Maksimalna etažna visina iznosi prizemlje i tavan.
- Maksimalna visina do vijenca odn. strehe može biti 3,0 m mjereno od kote konačno zaravnatog terena
- Maksimalna visina do sljemena iznosi 5,5 m mjereno od kote konačno zaravnatog terena
- Maksimalni broj etaža iznosi : podrum, prizemlje i tavan s time da se tavan koristi za odlaganje ljetine
- Maksimalna visina do vijenca iznosi 5,0 m, a do sljemena krova iznosi 8,0 m, s time da najveća visina krovnog nadozida nije veća od 0,50 m
- Minimalna udaljenost od stambene građevine na istoj parceli iznosi 10,0 m, odnosno 15,0 m od stambene građevine susjedne parcele
- Ako su izvedene od drvene građe minimalna udaljenost od susjedne parcele iznosi 5,0 m
- Ako se grade od vatrootpornih materijala, najmanja udaljenost može biti 1,0m
- Ako se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m prema susjednoj parceli ne smiju se prema toj parceli graditi otvori
- Djelatnosti koje se obavljaju na parceli prethodno navedene namjene ne smiju ugrožavati kvalitetu života na susjednim parcelama, kao ni ugrožavati neposredni okoliš
- Moraju zadovoljiti sve uvjete kojima se postiže sigurnost od požara, eksplozija i mogućih tehnoloških akcidenata
- Odlaganje, skladištenje i korištenje lako zapaljivih i eksplozivnih tvari podliježe posebnim propisima i uvjetima Odjela za zaštitu od požara i eksplozija Ministarstva
- Minimalna udaljenost sušare za sušenje prehrambenih i poljoprivrednih proizvoda mora biti 3,0 m od susjedne granice građevinske parcele
- Minimalna udaljenost pčelinjaka od stambenih, stambeno - poslovnih i gospodarskih građevina (u kojima boravi stoka) iznosi 20,0 m ; minimalna udaljenost od susjedne građevinske parcele iznosi 10,0 m
- U skladu s člankom 37. zakona o javnim cestama (NN 180/04) slijedi :
Ako se izdaje lokacijska dozvola za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti Hrvatskih cesta d.o.o. kada se radi o državnim cestama i županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti. Zaštitni pojas se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je u pravilu širok sa svake strane:
 - državne ceste 25 m,
 - županijske 15 m,
 - lokalne ceste 10 m.Iznimno, unutar granica građevinskog područja naselja, kroz koja prolazi cesta državnog i županijskog značaja pa ima funkciju glavne ulice tog naselja, može se dozvoliti i manja udaljenost građevine od prethodno navedenih, ali ne manje od 5,0 m. Može biti i 5,0 m za novoplanirane objekte osim za postojeće objekte koji imaju građevinsku dozvolu ili su građeni prije travnja 1968 g. (iznimno ako se radi o interpolaciji sa prethodno navedenim postojećim objektima).
- Regulacijska linija određuje granicu između građevinske čestice i javne površine. Minimalna udaljenost građevine od regulacione linije unutar naselja iznosi :
 - 5,0 m za samostojeće stambeno - poslovne građevine i garaže izgrađene unutar parcele
 - 10,0 m za višestambene, stambeno - poslovne, javne i poslovne građevine
 - 20,0 m za pomoćne i ostale gospodarske građevine
 - 30,0 m za gospodarske građevine sa izvorom zagađenjaIznimno udaljenost građevine od regulacione linije unutar naselja može biti i manja, ako se radi o postojećem objektu, izgradnji zamjenskog objekta ili interpolaciji novog objekta unutar postojeće izgradnje, te se novim objektom formira zajednička građevinska linija.

Članak 30.

/1/ Uređenje okoliša stambenog i stambeno - poslovnog objekta (terase, potporni zidovi isl.) ne smije imati nagibe koji dozvoljavaju izlivanje oborinskih voda na susjedne parcele. Potporni zidovi kod velikih nagiba mogu biti izvedeni u segmentima terasa s time da jedna ploha podzida može biti maksimalne visine 1,5m. Završna obrada mora biti izvedena u kamenu.

/2/ Ulična ograda odn. granični zid mora biti iza regulacione linije u odnosu na javnu prometnu površinu, a minimalna udaljenost ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste, ali ne manje od 5,0 m.

/3/ Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim parcelama i to sa unutarnje strane granice građevinske parcele, sa maksimalnom visinom od 1,5m sa upotrebom autohtonih materijala, zelenila, a oblikovno u skladu sa tradicionalnim i prepoznatljivim elementima oblikovanja. Iznimno ograde mogu biti i više ukoliko njihova funkcija to zahtjeva (potporni zid, zaštita, športski teren, hacijende itd.) uz obvezatno ozelenjivanje puzavicama.

/4/ Odvodnja oborinskih voda sa krovnih ploha odvodi se limenim žljebovima u odvodne kanale.

Članak 31.

/1/ Građevinske parcele koje su direktno uz provedenu komunalnu infrastrukturu moraju se na istu priključiti.

/2/ Građevinske parcele koje se nalaze na područjima gdje nije provedena komunalna infrastruktura moraju otpadne vode sakupljati u propisno izvedenim trodijelnim nepropusnim sabirnim septičkim jamama bez vanjskog preljeva.

/3/ Otpadne vode gospodarskih objekata, gnojnice, otopine umjetnih gnojiva, kruti i tekući otpad, posebice iz manjih poslovnih i proizvodnih objekata, ne mogu se ispuštati u vodotoke već u posebne sabirne jame ili manje bio - uređaje za pročišćavanje. Sabirne, septičke i druge higijenske jame moraju biti udaljene od stambene zgrade odn. susjedne međe najmanje 2,0 m, a svojim sistemom zaštite moraju osigurati propisane uvjete.

/4/ Kruti otpad može se odlagati samo u skladu s općinskom odlukom, a na za to određenom mjestu.

Članak 32.

Izgradnja na građevinskim parcelama uz prirodne vodotoke i vododerine može se izvoditi samo u skladu sa posebnim uvjetima vodozaštite, a ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 15,0 m od najviše točke vodnog vala (Izvedba irundacije za najveći protok vode). Najstrože je zabranjeno izvođenje bilo kakvih radova koji bi smanjili propusnu moć korita.

2.2.2. **UVJETI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STAMBENO - POSLOVNE
I ISKLJUČIVO POSLOVNE NAMJENE SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
U GRAĐEVINSKIM ZONAMA MJEŠOVITE IZGRADNJE**

Članak 33.

/1/ U građevinskom području mješovite namjene mogu se uz stambene i stambeno - poslovne objekte graditi i male proizvodno - poslovne građevine sa djelatnostima koje su u funkciji dnevnih potreba korisnika prostora (pekara, proizvodnja mliječnih prerađevina, i sl.), a uz slijedeće uvjete :

- Djelatnost svojom tehnologijom ne smije ugrožavati kvalitetu života na susjednim parcelama ili u naselju.
- Oblik i veličina građevinske parcele utvrdit će se i urediti u skladu s odredbama iz članka 16.,17. i 19. ovih Odredbi.

/2/ Proizvodno - poslovne građevine koje nisu kompatibilne sa stambenom namjenom (djelatnosti koje ugrožavaju kvalitetu života – lakirnice, stolarske radionice i sl.) i koje zahtijevaju veće površine parcela od onih utvrđenih člankom 16. (proizvodnja namještaja, građevinski materijali itd.) mogu biti predviđene samo u zonama gospodarske namjene male privrede.

Članak 34.

/1/ Građevine mješovite stambeno - poslovne namjene ili isključivo poslovne namjene, koje se prema članku 33. mogu graditi unutar naselja, trebaju svojim gabaritima i arhitektonskim oblikovanjem biti usklađene s okolnom izgradnjom i mjesnom tradicijom.

/2/ Građevine iz stavka /1/ moraju zadovoljiti slijedeće uvjete :

- Poslovna namjena mora biti zastupljena u najmanje 50% ukupnog netto korisnog prostora
- Minimalna površina parcele u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 600 m², a za interpolacije u izgrađenim dijelovima iznosi 400 m²
- Maksimalni broj etaža može iznositi P+1 (prizemlje i jedna etaža) uz mogućnost izvedbe podruma i potkrovlja, osim u središnjem dijelu naselja Otrić - Seoce, gdje se dozvoljava max visina P+2.
- Visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena do vijenca objekta ne smije biti veća od 8,50 m
- Minimalna udaljenost građevine od granica parcele mora iznositi najmanje polovicu ukupne zabatne visine, ali ne manje od 3,0 m za stambeno - poslovne, a 6,0 m za stambeno - ugostiteljsko - turističke građevine.
- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi $k_1 = 0,40$ odn. 40% od površine parcele
- Najmanje 30% površine građevinske parcele potrebno je urediti kao zaštitno zelenilo. Granice parcela prema susjednim parcelama moraju se izvesti kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša
- Pristup do parcela osigurava se preko javne prometne površine minimalne širine 4,5 m ili indirektno pristupnim putem minimalne širine 3,5 m i maksimalne dužine 150 m
- Potrebni parkirališni prostor mora se osigurati unutar parcele ili iznimno na drugoj građevnoj parceli pod uvjetom da nije na udaljenosti većoj od 150 m
- Oblikovanje građevina i okoliša parcele mora biti usklađeno sa okolnom izgradnjom, autohtonom ruralnom zatečenom izgradnjom i to naročito u kontaktnim zonama zaštićenih građevina i ruralnih cjelina, a uz obveznu primjenu posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.
- Uvjeti uređenja dodatno se određuju detaljnijim prostornim dokumentima (UPU, DPU)
- Odlaganje, skladištenje i korištenje lako zapaljivih i eksplozivnih tvari podliježe posebnim propisima i uvjetima Odjela za zaštitu od požara i eksplozija Ministarstva unutrašnjih poslova.

Članak 35.

Male poslovne, gospodarske i pomoćne građevine moraju biti smještene na parceli uz uvjete istovjetne članku 29.

Članak 36.

Građevine gospodarske namjene u funkciji poduzetništva male privrede, obrta i poljoprivrednih djelatnosti u zonama stambeno - poslovnih sadržaja mogu se graditi prema slijedećim uvjetima :

- Maksimalni broj etaža iznosi : podrum, prizemlje i tavan s mogućnosti korištenja tavana u skladišne svrhe.
- Maksimalna visina do vijenca iznosi 5,0 m, a do sljemena krova iznosi 8,0 m, s time da najveća visina krovnog nadozida nije veća od 0,50 m
- Minimalna udaljenost od stambene građevine na istoj parceli iznosi 10,0 m, odnosno 15,0 m od stambene građevine susjedne parcele

- Ako su izvedene od drvene građe i služe za spremanje sijena, slame i sl. minimalna udaljenost od susjedne parcele iznosi 5,0 m
- Ako se građe od vatrootpornih materijala, najmanja udaljenost može biti 1,0 m
- Ako se građe na udaljenosti manjoj od 3,0 m prema susjednoj parceli ne smiju se prema toj parceli graditi otvori
- Djelatnosti koje se obavljaju na parceli prethodno navedene namjene ne smiju ugrožavati kvalitetu života na susjednim parcelama, kao ni ugrožavati neposredni okoliš
- Moraju zadovoljiti sve uvjete kojima se postiže sigurnost od požara, eksplozija i mogućih tehnoloških akcidenata
- Sljeme krova građevine mora biti paralelno sa slojnicama, pokrov treba biti crijep ili drugi autohtoni materijal

Članak 37.

/1/ Gospodarske i pomoćne građevine mogu se graditi kao dvojne ili u nizu pod uvjetom da su izgrađene od vatrootpornog materijala i da su izvedeni vatrootporni zidovi, te da je nagib krovnih ploha izveden prema vlastitom dvorištu.

727 Građevina koja se gradi na poluotvoren način mora biti smještena uz susjednu zgradu ili vatrobrani zid, a nagib krovne plohe ne smije biti prema zajedničkom zidu na granici parcele.

Članak 38.

/1/ Minimalna udaljenost sušare za sušenje prehrambenih i poljoprivrednih proizvoda mora biti 3,0 m od susjedne granice građevinske parcele

/2/ Minimalna udaljenost pčelinjaka od stambenih, stambeno - poslovnih i gospodarskih građevina (u kojima boravi stoka) iznosi 20,0 m; minimalna udaljenost od susjedne građevinske parcele iznosi 10,0 m

/3/ Min. veličina parcele za veće plastenike i staklenike mora biti 1000 m² a izgrađenost parcele ne smije prijeći 40%, duža strana plastenika treba biti paralelna sa slojnicama, a udaljenost od susjedne parcele iznosi minimalno 3,0 m.

Članak 39.

/1/ Smještaj vozila regulira se u skladu s člankom 24, 25, 26 i 27. ovih Odredbi i obvezatno se primjenjuje u postupku lokacijske dozvole za izgradnju neizgrađene građevinske čestice.

/2/ Ukoliko nije moguće smjestiti parkirališni prostor na građevinskoj čestici, isti se može izgraditi i u okviru javne površine i to tako da ne ometa korištenje i nema negativni utjecaj na funkciju okolnih građevina i odvijanje prometa.

2.2.3. OPĆE ODREDBE ZA GRADNJU U ZONAMA MJEŠOVITE IZGRADNJE

Članak 40.

Građevine koje se grade u građevinskim zonama uz postojeće i planirane prometnice mogu se izvesti uz slijedeće uvjete :

/1/ Udaljenost građevina od ruba koridora postojeće državne, županijske i lokalne ceste utvrdit će se u postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole sukladno propisima koji reguliraju prometne koridore i propisima o zaštiti okoliša, uz suglasnost nadležne uprave za ceste.

Zaštitni koridor od vanjskog ruba zemljišnog pojasa je :

- 25 m za državne ceste
- 15 m za županijske ceste
- 10 m za lokalne ceste

/2/ Iznimno unutar granica građevinskog područja naselja, kroz koja prolazi cesta državnog i županijskog značaja pa ima funkciju glavne ulice tog naselja, može se dozvoliti i manja udaljenost građevine od ruba građevinske linije prometnice, ali ne manje od 5,0 m uz prethodnu suglasnost nadležnog poduzeća za ceste.

/3/ Minimalna udaljenost građevine od regulacione linije prometnica unutar naselja :

- 5 m za samostojeće stambeno - poslovne građevine i garaže izgrađene unutar parcele
- 10 m za višestambene, stambeno - poslovne, javne i poslovne građevine
- 20 m za pomoćne i ostale gospodarske građevine
- 30 m za gospodarske građevine sa izvorom zagađenja

/4/ Iznimno od uvjeta iz stavka /2/ ovog članka udaljenost građevine od regulacione linije prometnice unutar naselja može biti i manja, ako se radi o postojećem objektu, izgradnji zamjenskog objekta ili interpolaciji novog objekta unutar postojeće izgradnje, te se novim objektom formira zajednička građevinska linija.

Članak 41.

/1/ Ulična ograda odn. granični zid mora biti iza regulacione linije u odnosu na javnu prometnu površinu, a minimalna udaljenost ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste, ali ne manje od 5,0 m.

/2/ Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim parcelama i to sa unutarnje strane granice građevinske parcele, sa maksimalnom visinom od 1,8 m sa upotrebom autohtonih materijala (preporuča se kamen), zelenila, a oblikovno u skladu sa tradicionalnim i prepoznatljivim elementima oblikovanja. Iznimno ograde mogu biti i više ukoliko njihova funkcija to zahtjeva (potporni zid, zaštita, športski teren, hacijende itd.) uz obvezatno ozelenjivanje puzavicama.

/3/ Dijelove vanjskog prostora oko građevine (okućnica) treba uređivati kao zelenu površinu odn. vrt ili voćnjak, a ograde, terase, stepeništa, pristupni put i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja i obavezno ih je ozeleniti puzavicama.

/4/ Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša mora biti usklađen s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uvažavajući krajobrazne vrijednosti.

/5/ U zaštićenim povijesnim, urbanim i ruralnim naseljima i zaseocima s vrijednom autohtonom arhitekturom koristit će se arhitektonski elementi oblikovanja prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture i mjerama zaštite u sklopu ovog Plana.

/6/ Primjena elemenata oblikovanja iz registra suvremenog arhitektonskog oblikovanja moguća je samo uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture.

/7/ U skladu sa mjerama zaštite graditeljske baštine izrađene su načelne propozicije za novo planiranu gradnju (članak 147., stavak 23) :

- Smještaj građevine mora biti paralelno sa slojnicama s time da duža strana građevine treba biti paralelna sa slojnicama, iznimno u dijelu objekta kod razvedenih tlocrta moguć je smještaj dijela građevine okomito na slojnice
- Tlocrtna dispozicija mora biti pravokutna u odnosu cca 1:2 ili 1:2,5, iznimno razvedenog tlocrta
- Krov treba predvidjeti kao dvostrešni ili razvedeni, a moguće je i na četiri vode (utilitarna gradnja) kod većih objekata ili razvedeni kod razvedenih tlocrta
- Nagib krova mora biti do 33°, iznimno u manjem dijelu tlocrta (ne više od 30%) dijelovi građevine mogu biti ravnog krova odn. Terasa

- Iznimno, kod oblikovanja moderne gradnje dozvoljene su staklene stijene, dijelovi staklenih elemenata opne stubišta, dijelovi ravnih ili zaobljenih krovovišta i sl. Uz obaveznu suglasnost konzervatorskog odjela u dubrovniku, uprave za zaštitu kulturne baštine ministarstva kulture
- Materijali završne obrade moraju biti tradicionalni –zaglađena žbuka, drvena stolarija, pokrov crijepom isl.; nije dozvoljena plastična žbuka, alu ili plastična stolarija, salonitni pokrov itd., tipski elementi balustrada i sl.
- Preporuča se za vanjsko oblikovanje istovremena upotreba drveta, kamena i žbuke ili upotreba samo drveta kako bi se postigao ugođaj tradicijske gradnje
- Završna obrada pročelja može biti : kamen, žbuka, drvo, željezo, (okov stolarije, vrata, ograde) opeka
- Dozvoljeni su koloriti evidentirani na zatečenim tradicijskim objektima, a preporuča se zemljano pješčani ton ; izbjegavati jarke tonove limun žutog, roza, narančastog, plavog, ljubičastog i sl.
- Nije dozvoljena upotreba oblikovnih i graditeljskih elemenata koji su strani ovom podneblju
- Obavezna je upotreba kamena u završnoj obradi pročelja min 30% površine.

2.2.4. IZGRADNJA U ZONI POSLOVNE NAMJENE

Članak 42.

/1/ Građevine u zoni poslovne namjene moraju se graditi i koristiti tako da budu kompatibilne namjeni građevinskih zona mješovite izgradnje, da nisu izvor opasnosti od požara ili eksplozije, da ne predstavljaju opasnost od zagađenja ili bilo kakve devastacije okoliša, te da ne narušavaju vrijednosti krajobraza.

/2/ Namjena poslovne zone je: trgovina, ugostiteljstvo, razne usluge, servisi i slični sadržaji (K1,K2,K3), a smještena je na lokaciji uz prometnicu D 222.

/3/ Za razmatranu zonu obvezatna je izrada Urbanističkog plana uređenja. Izgradnja unutar zone može se odvijati samo uz strogo poštivanje uvjeta gradnje za zadanu zonu koji slijede iz odrednica ovog Plana i Urbanističkog plana uređenja.

/4/ Vanjsko oblikovanje objekta mora slijediti uvjete gradnje i oblikovanja kako je navedeno za ostale stambene, odnosno stambeno poslovne zone. Unutar navedene zone ne smiju se graditi objekti koji bi svojim oblikovanjem devastirali izgled naselja (montažne hale, vanjska obrada bloketama, pretjerana upotreba željeza, limeni pokrov i sl.)

/5/ Unutar područja poslovne namjene tipa K1,K2 i K3 predviđena je izgradnja objekata uz slijedeće uvjete :

- Minimalna površina parcele iznosi 500 m²
- Maksimalna izgrađenost iznosi $k_{izg}=0,2$ odn. 20 %
- Maksimalni tlocrtni gabarit iznosi 300 m² za pojedinu građevinu na jednoj parceli bez obzira na veličinu parcele
- Maksimalna visina iznosi P+1, odn. 7,0 m od terena do vijenca objekta
- Parcela mora imati riješene prometne površine pristupa sa javne prometnice u širini 6,0 m, sa površinom za promet u mirovanju i požarnim putovima
- Krovovišta moraju biti kosa, na minimum dvije vode nagiba 18 - 33° u skladu sa autohtonim oblikovanjem građevina; iznimno manji dio objekta može biti izveden ravnim ili bačvastim krovom
- Visina krovnog nadozida može biti najviše 0,60 m iznad stropne konstrukcije
- Pokrov mora biti u skladu sa namjenom i graditeljskom tradicijom te mora biti od kupe kanalice, crijepa ili drugog autohtonog materijala, a zabranjuju se izvedbe svijetlih reflektirajućih krovova; sljeme krova mora biti paralelno sa slojnicama
- Minimum 25% površine parcele mora se namijeniti zaštitnom i estetskom zelenilu, a naročito uz granicu parcele
- Zaštitno zelenilo mora biti iz autohtonog fonda visokog raslinja u kombinaciji sa grmolikim biljnim vrstama

- Minimalna udaljenost od granice parcele mora iznositi 6,0 m, a prema javnoj prometnoj površini 12,0 m
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost parcele

2.2.5. IZGRADNJA U ZONI ŠPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 43.

/1/ Ovim je Planom planirana zona športa i rekreacije odn. polivalentnog igrališta sa pratećim sadržajima smještena u naselju Otrić - Seoci u rubnom dijelu naselja. Lokaciju treba preispitati kroz izradu UPU - a i izraditi program izgradnje.

/2/ Planirano područje zauzima cca 0,37 ha.

/3/ U sklopu športa i rekreacije mogući su sadržaji društvene i javne namjene koji nisu inkopatibilni osnovnoj namjeni (dječje igralište, dječji vrtić isl.)

/4/ Planirana športsko - rekreativna zona smještena je u kontaktnoj zoni središnjeg dijela naselja, slijedeći su sadržaji planirani :

- polivalentno igralište (košarka, mali nogomet, odbojka, isl.)
- dodatni sadržaji u funkciji igrališta (svlačionice, klupski prostor, caffe - slastičarna isl.)
- Tenis terni
- rekreativno jahanje

Članak 44.

/1/ Uređenje zona namijenjenih športsko - rekreativnim aktivnostima obuhvaća sve potrebne zahvate na razini terena u smislu sanacije postojećih sadržaja

/2/ Uređenje navedenih zona podrazumijeva i sve prateće objekte i sadržaje koji su isključivo u funkciji osnovne namjene (svlačionice, klupski prostori, restoran, caffe, konjušnice, servisno - sanitarni objekti, itd.)

/3/ Nije dozvoljena gradnja nikakvi smještajnih kapaciteta (izuzev u sklopu predviđenih pratećih objekata – ukoliko se ukaže potreba - nije dozvoljen izdvojeni objekt stanovanja)

/4/ Maksimalna izgrađenost za navedene površine pod objektima iznosi 5% od ukupne površine zone športa i rekreacije.

/5/ Maksimalna visina pratećih objekata za zonu iznosi P+ potkrovlje s time da ukupna visina ne smije preći 4,5 m do vijenca mjereno od najniže kote terena

/6/ Oblikovanje objekata mora slijediti autohtonu gradnju u smislu referentnih elemenata oblikovanja i korištenih materijala, a u interpretaciji suvremenog arhitektonskog oblikovanja. Dozvoljene su veće staklene kazetirane stijene.

2.2.6. OSTALE GRAĐEVINE

Članak 45.

Građevine koje nisu građene od čvrstih materijala ili su privremeno postavljene i imaju specifičnu namjenu, moraju se također pridržavati odredbi ovog Plana, a postavljaju se u skladu s posebnim općinskim odlukama ili temeljem detaljnije prostorne dokumentacije (UPU, DPU)

Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine :

- Montažne građevine
- Kiosci
- Nadstrešnice
- Reklamni panoi
- Urbana oprema (klupe, sjenice, kante za otpad, info - stupovi itd.)

/1/ Gradnja montažnih građevina (turističke, uslužne, monitoring i sl.) nije dozvoljena u zonama zaštite 0., 1. i 2. stupnja zaštite kao i u kontaktnim zonama. U zonama gdje je dozvoljena gradnja

montažnih objekata ista mora biti izvedena u skladu sa odredbama ovog Plana koji vrijede za čvrstu gradnju, naročito u smislu oblikovanja i upotrebe materijala.

/2/ Kiosci su tipske privremene manje montažne građevine trgovačko - uslužne namjene. Postavljaju se na uređenom građevinskom zemljištu javne namjene temeljem posebne općinske odluke. Ne dozvoljava se postava kioska u okućnicama stambenih, stambeno - poslovnih i poslovnih građevina. Oblikovanje kioska i upotreba materijala (preporuča se kamen i drvena građa) moraju biti u skladu sa oblikovanjem tradicijskih građevina, površina ne smije biti veća od 12 m² a maks. visina do vijenca je 2,20 m, a do sljemena 2,60 m. Nadstrešnica ne smije biti tlocrtno veća od 0,60 m tlocrtne projekcije prizemlja, izuzev ako se pretpostavlja brza prehrana (fast food) te se na toj strani usluge trijem može formirati max. tlocrtne projekcije gabarita 1,50 m (fast food prodaja, suvenirnica, turistička usluga itd.) te je poželjno napraviti tipski projekt temeljem natječaja.

/3/ Nadstrešnice kao zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza moraju biti također prilagođene tradicijskoj gradnji. Preporuča se drvena građa gredica sa crijepom ili staklom, kamenim zidom i sl. Potrebno je izraditi projekt temeljem natječaja. Postavljaju se temeljem posebnih općinskih odluka, a lokacije je poželjno odrediti kroz detaljniju prostornu dokumentaciju.

/4/ Reklamni panoi veličine do 0,3 m² mogu se postavljati na cjelokupnom teritoriju Općine, a panoi većih dimenzija mogu se postavljati samo izvan zona zaštite prirodne i kulturno - povijesne baštine. Za reklamne panoe unutar zona zaštite potrebna je suglasnost Ureda za zaštitu kulturnih dobara. Postava reklamnih panoa na građevine koje su ovim Planom zaštićene nije dozvoljena.

/5/ Svu neophodnu urbanu opremu potrebno je oblikovanjem prilagoditi tradicijskim elementima i materijalu. Preporuča se raspisivanje natječaja za izradu elemenata urbane opreme. Razmjestaj urbane opreme treba provesti kroz izradu detaljnije prostorne dokumentacije ili posebnim općinskim odlukama.

2.3.0. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

Članak 46.

Ovim Planom definirane su izgrađene strukture izvan naselja koje se po načinu i uvjetima gradnje mogu podijeliti u dvije grupacije:

- izgrađene strukture izvan građevinskog područja
- izgrađene strukture u građevinskom području za koje se Planom određuje područje specifične namjene (izvan naselja).

2.3.0.1. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 47.

/1/ Izvan građevinskih područja dozvoljene su građevine/građevinske strukture odn. izdvojeni dijelovi za gospodarsku namjenu bez stanovanja kao i izdvojeni dio nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja, a slijedećih je namjena :

- Infrastrukturne građevine (promet, energetika, vodno gospodarstvo)
- Građevine obrane

- Zahvati akvakulture
- Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, ako su u funkciji poljoprivrednih djelatnosti
- Rekonstrukciju legalno izgrađenih stambenih građevina u postojećim gabaritima

/2/ Građevine iz stavka /1/ ovog članka moraju se graditi i koristiti tako da nisu izvor opasnosti od požara ili eksplozije, da ne predstavljaju opasnost od zagađenja ili bilo kakve devastacije okoliša, te da ne narušavaju vrijednosti krajobraza.

/3/ Za gradnju na šumskim i poljoprivrednim površinama I i II boniteta, potrebno je ishoditi suglasnost županijskog tijela nadležnog za poljoprivredu i šumarstvo, te drugih tijela u skladu sa važećim propisima, ovisno o lokaciji planirane gradnje, te vrsti i namjeni građevine, a što se odnosi na lugarnice, lovačke domove, planinarske domove, odmorišta, izletišta, vidikovci i sl.

/4/ Zgrade i građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja trebaju se planirati, projektirati, izvoditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevinskog područja. One ne smiju ugrožavati vrijednost čovjekova okoliša, osobito prirodnog krajolika (to izričito vrijedi za staklenike, plastenike, tovilista i farme).

/5/ U predjelima zaštite krajolika (polje Jezero, Područje oko kapele Sv. Roka, dolina potoka, naselje Mali Prolog i sva zaštićena naselja, dijelovi naselja i zaseoci, padine planirane obnove vinograda) nije moguća izgradnja poljodjelskih zgrada i građevina izvan građevnog područja.

/6/ Prilikom građenja uz rubove šuma najmanji razmak između zgrade i ruba šume treba biti jednak jednoj visini odraslog stabla iz te šumske zajednice.

/7/ Poljodjelske parcele izvan građevnog područja, na kojima su izgrađene ili mogu biti izgrađene građevine, ne smiju se dijeliti na manje parcele. Osnovna poljodjelska namjena, temeljem koje su podignute gospodarske građevine, ne smije se mijenjati.

Članak 48.

Izvan građevinskih područja ovim Prostornim planom se predviđa razvoj i uređenje određenih lokaliteta obzirom na postojeću namjenu i korištenje :

- Obiteljska gospodarstva, male farme, uzgajališta sa mogućnošću seoskog turizma /P/
- Infrastrukturne građevine i uređaji prometne, telekomunikacijske i energetske namjene /IS/

2.3.0.1.1. Obiteljska gospodarstva, male farme, uzgajališta

Članak 49.

/1/ Izvan građevinskog područja može se odobriti gradnja gospodarskih građevina (farme) za uzgoj stoke i peradi pod uvjetom da se planira uzgoj minimalno 10 uvjetnih grla. Uvjetnim grlom smatra se grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1.

Slijedno vrsta stoke i peradi svodi se na uvjetna grla prema tabeli :

VRSTA STOKE	KOEFICIJENT	BROJ GRILA
Krava, steona junica	1,00	10
Bik	1,50	7
Vol	1,20	8

Junad 1 - 2godine	0,70	14
Junad 6 - 12 mjeseci	0,50	20
Telad	0,25	40
Krmača	0,055	182
Tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
Mlade svinje 2 - 6 mjeseci	0,13	77
Teški konji	1,20	8
Srednje teški konji	1,00	10
Laki konji	0,80	13
Ždreci	0,75	13
Ovce, ovnovi, koze, jarci	0,10	100
Janjad I jarad	0,05	200
Tovna perad	0,00055	18 000
Konzumne nesilice	0,002	5 000
Rasplodne nesilice	0,0033	3 000

Za druge životinjske vrste (krznaši, kunići isl.) minimalni broj životinjskih vrsta utvrđuje se Programom o namjeravanim ulaganjima, a sukladno osnovnoj definiciji uvjetnog grla prema težini.

/2/ Površina parcele za gradnju gospodarske građevine iz stavka /1/ ovog članka ne može biti manja od 2000 m², a najveći koeficijent izgrađenosti parcele ne može biti veći od 0,20 (20% površine parcele)

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

broj uvjetnih grla	udaljenost od građevinskog područja (m)	udaljenost od državne ceste (m)	udaljenost od županijske ceste (m)	udaljenost od lokalne ceste (m)
10 - 20	100	100	50	30
21 - 100	150	150	50	30
101 - 300	300	200	80	50
301 - 800 >	500	250	100	80

/4/ Udaljenost gospodarske građevine za uzgoj stoke i peradi od stambene građevine odnosno zdenca na istoj parceli, ne smije biti manja od 70,00 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih građevinskih područja i građevina prema tablici iz prethodnog stavka ovog članka.

/5/ Udaljenost iz stavka /4/ ovog članka može se smanjiti do 50%, ako to dozvoljavaju mikrolokacijski uvjeti (topografija, pošumljenost isl.).

/6/ Lokacija građevina za uzgoj stoke (farme) treba biti udaljena minimalno 200 m od zone namjenjene komercijalnom turizmu (izuzev seoskog turizma) odn. u skladu sa tablicom iz stavka /3/ ovog članka. Na području zaštićenog krajolika, osobito vrijednog predjela – prirodnog i kultiviranog krajolika te kulturne baštine (zoni zaštite) isključuje se mogućnost gradnje građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju.

/7/ Uz gospodarske građevine na razmatranoj parceli može se graditi i stambena građevina namijenjena obitelji vlasnika odn. korisnika, a pod uvjetima gradnje kako su određeni provedbenim odredbama ovog Plana.

/8/ Gospodarske zgrade (tovilišta) mogu se graditi kao prizemnice s mogućnošću izgradnje podruma i s dvostrešnim krovom bez nadozida, zgrade moraju biti ožbukane, pokrivene crijepom (ne salonitnim pločama ili limom), izvedene tako da se usklade s lokalnom tradicijskom izgradnjom i sa krajolikom. Duža strana objekta i sljeme trebaju biti paralelni sa slojnicama. Izgrađenost parcele smije biti $k_{izg}=0,3$ odn. 30%, a udaljenost od međa min. 5,0 m. Preporuča se oko objekta zid završne obrade kamenom ili visoko raslinje odn. živica kako bi se ublažila oblikovna agresija na prirodu.

Članak 50.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole za gradnju gospodarskih građevina iz stavka /1/ i /2/ članka 44. odredit će se uvjeti uređenja i korištenja za:

- Zaštitu prirode i okoliša, a u skladu sa zakonskim propisima
- Zaštitu od požara i elementarnih opasnosti
- Djelotvorno sabiranje, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda
- Opskrbu vodom
- Postupanje s otpadom
- Sadnju zaštitnog zelenila

2.3.0.1.2. Poljoprivredna djelatnost, vinogradi i voćnjaci sa

vinskim proizvodnim pogonom

Članak 51.

/1/ Gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti moguće je graditi na posjedima min. površine 2,0 ha za intenzivnu ratarsku djelatnost, min. površine 1,0 ha ako je posjed namjenjen uzgoju voća odn. vinograda (ili voća i povrća) odnosno za uzgoj samo povrća minimalno 1,0 ha, dok se uzgoj cvijeća dozvoljava na posjedima min. površine 0,50 ha. u vlasništvu jednog ili obiteljskog gospodarstvenika, ali sve na području obuhvata radijusa 1000 m.

/2/ Površina tlocrta poljoprivredne građevine u direktnoj je ovisnosti o poljoprivrednoj kulturi koja je dominantna, ali ne može iznositi više od 200 m².

/3/ Maksimalna visina poljoprivredne građevine iznosi 4,5 m od najniže kote terena do vijenca uz mogućnost izvedbe podruma.

Objekti veći od 200 m² bruto površine i viši od 4,5 m od najviše kote terena do vijenca, moraju biti smješteni u okviru servisno - komunalne zone.

/4/ Oblikovanje poljoprivrednih građevina navedenih u stavku /3/ mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom i tehnološkim zahtjevima. Duža strana građevine i sljeme moraju biti paralelni sa slojnicama. Potrebno je objekt u završnoj obradi prezentirati što manje upadljivo, volumene oplemeniti okolnim niskim i visokim zelenilom, upotrijebiti ugašene kolorite itd.

/5/ Na poljoprivrednim površinama unutar ili izvan građevinskog područja dozvoljena je gradnja plastenika i staklenika za uzgoj voća, povrća, cvijeća i sl.

/6/ Na poljoprivrednom zemljištu mogu se postavljati pčelinjaci, gljivarnici i druge građevine u funkciji poljodjelatnosti.

/7/ Plastenicama se smatraju montažni objekti od plastične folije (PVC) koja je postavljena na nosivoj konstrukciji od plastike, drva ili metala. Staklenicama se smatraju montažni objekti od stakla, koje je postavljeno na nosivu konstrukciju od drva ili metala. Plastenike i staklenike moguće je smjestiti na lokacijama koje nisu na vizualno istaknutim pozicijama.

/8/ Ovim se Planom ne dozvoljava smještaj unutar zona A, B ili C kategorije zaštite, i zona u neposrednom kontaktu sa navedenim zonama.

/9/ Plastenici i staklenici moraju biti smješteni min. 3,0 m od susjedne građevinske parcele. Minimalna površina parcele za gradnju takvih objekata iznosi 1000 m² a duži gabarit treba biti paralelan sa slojnicama. Maksimalna visina iznosi 2,20 m.

Članak 52.

Unutar poljoprivrednog posjeda mogu se graditi gospodarsko - stambene građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje i seoskog turizma uz posebne uvjete kako slijedi :

- Minimalna površina parcele iznosi 2000 m²
- Dopuštena izgrađenost prostora iznosi 25% površine parcele, ali ne više od 800 m² bruto površine prizemlja objekata
- Uz stambeni prostor obitelji vlasnika odn. korisnika i smještajne kapacitete sa pripadajućim sadržajima za djelatnost seoskog turizma, obavezno je da poljoprivredni posjed ima i odgovarajuće građevine poljoprivredne i/ili stočarske djelatnosti koji ne trebaju biti smješteni na istoj parceli (slijedno odredbi zbirnog posjeda)
- Maksimalna visina građevina iznosi P+1 uz mogućnost izgradnje podruma i stambenog potkrovlja, a maksimalna visina građevina do vijenca iznosi 8,5 m od najniže kote završnog sloja terena
- Maksimalni smještajni kapacitet iznosi 12 ležaja za jednu stambenu jedinicu sa pripadajućim sadržajima ugostiteljske usluge (blagovaonica, kuhinja itd.)
- Oblikovanje građevine i otvorenih prostora uz objekt treba u potpunosti uskladiti sa autohtonim tradicionalnim graditeljskim obilježjima modificiranim suvremenim izrazom, a uz korištenje tradicionalnih materijala
- Načelne smjernice oblikovanja mogu se koristiti za sve građevine na poljoprivrednom posjedu, a navedene su u članku 147. stavak 23.

Članak 53.

/1/ Vinogradarski proizvodni podrumi mogu se graditi na parcelama većim od 1,0 ha sa obaveznom proizvodnjom vina ili vinskih derivata.

Iznimno u vinogradima i voćnjacima manjih dimenzija, dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata za spremanje voća, smještaj alata, sklanjanje od nevremena i sl., a sve u smislu poljoprivredne "hobi" proizvodnje za vlastite potrebe (planirani obnovljeni vinogradi).

/2/ Vinogradarski podrumi mogu se graditi samo na parceli koja ima direktan kolni pristup na javno - prometnu površinu min širine 3,0 m. U dijelu iznad podruma mogu se planirati sadržaji seoskog turizma, prodaja i kušaonica vina, gostionica, prenoćište i sl. uz mogućnost stambene jedinice za vlasnika i obitelj. Podrumska etaža u gornjoj točki stropne konstrukcije može biti najviše 1,0 m iznad uređenog terena u najvišoj točki.

/3/ Manja vinogradarska spremišta u planiranim terasama vinograda za obnovu se mogu graditi isključivo na vinogradima i voćnjacima većim od 1000 m² sa najvećom netto korisnom površinom 30 m². Mogu imati najviše jednu etažu iznad ukopanog podruma. Maksimalna brutto tlocrtna površina klijeti može biti 4,0 m x 8,0 m i smještena paralelno sa slojnicama dužom stranom, te isto tako paralelno sa slojnicama treba biti i sljeme, a pokrov treba biti kupa kanalice ili crijep.

/4/ Spremišta/skloništa za vinograde/voćnjake veće od 1000 m² mogu se tlocrtno uvećati za 5 m² za svakih 1000 m² površine posjeda.

/5/ Za građevine pod stavkom /2/ nije obvezatan kolni pristup, ali je obvezatan put širine min 1,5 m

/6/ Vinogradarski podrumi se moraju graditi u skladu sa lokalnim uvjetima i običajima, a kako slijedi :

- Maksimalna veličina tlocrta podruma iznosi 60 m² za površinu jedne od parcela od 1000 m² vinograda, a uvećava se na svakih 1000 m² za 10 m² površine tlocrta građevine
- Svijetla visina podruma iznosi maksimalno 2,80 m, a minimalno 2,40 m
- Minimalna udaljenost od susjedne granice poljodjelske parcele iznosi 3,0 m,
- Na gabaritu podruma mogu se graditi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu djelatnost proizvodnje vina (kušaonica, gostionica, prenoćište i sl.)
- Vinski podrum može se graditi i u razini terena tako da kota poda prizemlja može biti na maksimalno 0,60 m od kote konačno zaravnatog terena u njegovom najvišem dijelu, a svijetla visina može iznositi maksimalno 2,60 m
- Sljeme vinogradarskog podruma treba biti paralelno sa slojnicama, visina vijenca 4,5 m i pokrov mora biti crijep
- Minimalna udaljenost između klijeti treba biti 6,0 m

/7/ Klijeti/spremišta vinskih i voćnih proizvoda se moraju graditi u skladu sa lokalnim uvjetima i običajima, a kako slijedi:

- Kota poda prizemlja može biti na maksimalno 1,20 m od kote konačno zaravnatog, uređenog terena i to na njegovom najvišem dijelu
- Svijetla visina prizemlja iznosi maksimalno 2,60 m, a podruma 2,40 m
- Minimalna udaljenost od susjedne granice poljodjelske parcele iznosi 3,0 m, a minimalna udaljenost od susjedne klijeti ili druge gospodarske građevine, iznosi minimalno 6,0 m.
- Oblikovanje mora slijediti okoliš, pa se preporuča gradnja od kamena sa pokrovom kupe kanalice ili crijepa, nagiba krovnih ploha do 33°
- Visina vijenca može biti najviše 4,5 m

2.3.0.1.4. Građevine i sadržaji infrastrukture

Članak 54.

/1/ Postojeća i planirana parkirališta potrebno je maksimalno ozeleniti visokim zelenilom autohtonih vrsta (min. 30% površine računajući prosječne krošnje promjera 3,0 m). Treba izbjegavati asfaltirana parkirališta i zamijeniti gornji postroj betonskim elementima ili granitnim kockama, koji dozvoljavaju djelomično zatravljanje. Parkirališta za osobna vozila koja su u funkciji ugostiteljskih i uslužnih objekata moraju biti izvedena od građevinskih materijala koji omogućavaju zatravljanje.

/2/ Ukoliko se naknadno ustanovi potreba za lociranjem pumpne stanice ista se mora locirati u skladu sa suglasnostima Hrvatskih cesta. Buduću zonu je potrebno maksimalno ozeleniti niskim i srednjim raslinjem te cvjetnjacima.

2.3.0.2. IZGRADNJA U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA SPECIFIČNE NAMJENE

Članak 55.

Izgradnja unutar građevinskih područja koja se formiraju izvan naselja, ovim je Planom definirana za zone specifične namjene :

- gospodarska namjena (proizvodna – pretežito zanatska I2)
- gospodarska namjena (proizvodna – pretežito uslužna (K1), pretežito trgovačka (K2) i pretežito komunalno-servisna (K3))
- zona groblja
- sakralni objekti (kapela Sv. Rok, Sv. Nikola, kapela u sklopu groblja)

2.3.0.2.1. Gospodarska namjena

Članak 56.

/1/ Zone gospodarske namjene (K) locirane su kako slijedi :

NASELJE	LOKACIJA	NAMJENA	POVRŠINA	PLANIRANO/ POSTOJEĆE
POZLA GORA	POSLOVNA ZONA (UZ D62)	K1,K2,K3	32,24	PLANIRANO
POZLA GORA	POSLOVNA ZONA (UZ D62)	I2	24,83	PLANIRANO
OTRIĆ-SEOCI	POSLOVNA ZONA UZ Ž6211	K1,K2,K3	4,28	POSTOJEĆA

/2/ Uvjeti uređenja za zone gospodarskih namjena određeni su u poglavlju 3.0.0. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti.

Zatečene objekte potrebno je uskladiti sa uvjetima uređenja koji slijede iz poglavlja 3.0.0.

/3/ Planirana područja zauzimaju cca 66,43 ha.

/4/ Obavezna je izrada Detaljnog plana uređenja.

2.3.0.2.3. Zona groblja

Članak 57.

Na teritoriju Općine Pojezerje nalaze se četiri postojeća groblja sa sakralnim građevinama ukupne površine cca 2,95 ha. Nalaze se u naseljima Otrić - Seoce, Mali Prolog, Kobiljača i kod zaseoka Dominikovići (naselje Pozla Gora). Ovim Planom ne predviđa se širenje groblja.

Članak 58.

U slučaju širenja za zonu groblja obavezna je izrada Detaljnog plana uređenja u skladu sa pozitivnom regulativom, nakon što se izradi Program uređenja groblja (za period od 30 godina) i provede postupak izvlaštenja zemljišta. Planom je potrebno predvidjeti potrebne prateće sadržaje i komunalnu infrastrukturu.

3.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1.0. GOSPODARSKE DJELATNOSTI UNUTAR NASELJA

Članak 59.

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti unutar naselja, njihov kapacitet i uvjeti izgradnje određeni su u poglavlju 2.2.1. i 2.2.2. ovih odredbi.

3.2.0. GOSPODARSKE DJELATNOSTI IZVAN NASELJA

Članak 60.

Ovim Prostornim planom utvrđena su građevinska područja gospodarske namjene izvan naselja kao površine za razvoj i uređenje za potrebe izgradnje objekata u funkciji gospodarskog razvitka Općine Pojezerje i to :

- zone privrede / I 2/
- poslovna namjena, pretežito obrtnička, proizvodna, trgovačka i uslužna /K1,K2,K3/

Članak 61.

U zoni gospodarskih djelatnosti u građevinskim područjima moguća je djelatnost u smislu obiteljskog poduzetništva i poljoprivrednih gospodarstava (djelatnosti seoskog turizma i prerade poljoprivrednih proizvoda)

Članak 62.

U sklopu postojećeg i planiranog seoskog gospodarstva iz članka 49. unutar građevinskog područja može se odvijati djelatnost obiteljskog poduzetništva u smislu samostalne izdvojene građevinske cjeline.

Članak 63.

/1/ Postojeći objekti seoskog gospodarstva mogu se dijelom prenamijeniti za namjenu obavljanja djelatnosti seoskog turizma bez ili uz određenu adaptaciju, rekonstrukciju i dogradnju.

/2/ Adaptaciju, rekonstrukciju i nadogradnju postojećih tradicijskih građevina moguće je obnavljati samo u skladu sa Detaljnim planom uređenja ili uz suglasnost Ministarstva kulture – zavoda za zaštitu graditeljske baštine u Dubrovniku.

Članak 64.

Građevine te zahvati na postojećim građevinama izvode se prema uvjetima sadržanima u člancima ovih Odredbi.

3.2.0.1. GOSPODARSKA NAMJENA – ZONA PRIVREDE /I2/

Članak 65.

/1/ Zatečena izgradnja industrijskih i proizvodno - pogonskih građevina izvan građevinskih zona mora se sanirati/uskladiti sa odredbama ovog Plana, a dodatne građevine moraju se pridržavati uvjeta gradnje provedbenih odredbi Plana. Postojeći objekti moraju se maksimalno oblikovno prilagoditi prirodnom i urbanom okolišu.

/2/ Sanacija zatečenih objekata može biti u smislu preoblikovanja i postizanja oblikovnih efekata tradicijskih gradnji u kamenu ili radikalnije rješenje postizanja staklenih kristala u prostoru na kojima se zrcali priroda :

- Vanjska pročelja obložiti kamenom ili izvesti odvojenu konstrukciju i obložiti zrcalnim staklenim ploham

- Izvesti kosi krov crijepom ili ravni krov u slučaju radikalnijeg rješenja zrcalnih pročelja
- Maksimalno ozeleniti visokim i niskim raslinjem neposredno uz objekt kako bi se utopio u zelenilu

Članak 66.

/1/ Za planiranu izgradnju gospodarske namjene određena je gospodarska zona na prometnici D 62 u istočnom dijelu teritorija Općine

/2/ Unutar područja gospodarske namjene /I2/ industrijskih i komunalno servisnih građevina predviđena je izgradnja objekata uz slijedeće uvjete :

- Minimalna površina parcele iznosi 1500 m²
- Maksimalna izgrađenost iznosi 20 %
- Maksimalna visina iznosi P+2, odn. 9,0 m od terena do vijenca objekta
- Minimalna udaljenost od granice parcele mora iznositi 6 m, a prema javnoj prometnoj površini 12m
- Visina krovnog nadozida može biti najviše 0,60 m iznad stropne konstrukcije
- Krovovišta moraju biti kosa, na minimum dvije vode nagiba do 33° u skladu sa autohtonim oblikovanjem građevina ili ravna u slučaju izvedbe pročelja staklenim zrcalnim elementima
- Parcela mora imati riješene prometne površine pristupa sa javne prometnice u širini 6,0 m, sa površinom za promet u mirovanju i požarnim putevima
- Minimum 25% površine parcele mora se namjeniti zaštitnom i estetskom zelenilu, a naročito uz granicu parcele
- Elementi oblikovanja moraju postići efekt starih kamenih građevina koje se uklapaju u kamenjar Pozla Gore na način obzidavanja ili ozelenjavanja okoliša proizvodno - poslovnog objekta
- Pokrov kosog krovovišta mora biti u skladu sa namjenom i graditeljskom tradicijom (crijep)
- Zaštitno zelenilo mora biti iz autohtonog fonda visokog raslinja u kombinaciji sa grmolikim biljnim vrstama
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost parcele
- Sljeme građevine treba biti paralelno sa slojnicama

/3/ unutar industrijske zone I2 moraju se smjestiti sve djelatnosti s izvorima onečišćenja (limarske radione, bravarije, stolarije, lakirnice isl.)

Članak 67.

/1/ Tehnološki proces za planiranu gradnju mora se uskladiti tako da zadovoljava minimalne uvjete određene pozitivnim propisima o zaštiti okoliša.

/2/ Oblikovanje objekata mora se uskladiti sa autohtonom. Ukoliko nije moguće zbog tehnološkog procesa oblikovno uskladiti gradnju obvezno je ozelenjavanje oko građevine visokim i gustim drvoredom čempresa, bora, živice i sl. Ili obzidavne kamenom.

Članak 68.

Obavezna je izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU). Izradi Urbanističkog plana uređenja treba prethoditi izrada Detaljnog programa objekata i sadržaja, te maksimalno očekivanog korištenja zone u cjelini.

3.2.0.2 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA, PRETEŽITO TRGOVA ČKA I USLUŽNA (K1,K2,K3)

Članak 69.

/1/ Gospodarska namjena zone trgovine, usluga, servisa i sličnih sadržaja (K1,K2,K3), predviđena je kao zona male privrede sa izdiferenciranim sadržajima minimalnog utjecaja na okoliš, a smještena je na lokacijama uz prometnicu D 62 i na području Otrić - Seoca uz županijsku cestu Ž 21

nastavno na postojeću zonu privrede. Površina uz državnu cestu D 62 iznosi 32, 24 ha, a uz županijsku cestu Ž 21 iznosi 4, 28 ha.

/2/ Sadržaji koji nemaju izraziti utjecaj na okoliš su svi poslovni objekti bez buke i zagađenja (trgovine, čisti obrti i radione za izradu predmeta od metala, plastike, drveta, gline i sl.)

/3/ Za razmatrane zone obvezatna je izrada Urbanističkog plana uređenja. Izgradnja unutar zone može se odvijati samo uz strogo poštivanje uvjeta gradnje za zadanu zonu koji slijede iz odrednica ovog Plana i Urbanističkog plana uređenja.

/4/ Limarske, automehaničarske radionice i ostalo mogu se izgraditi isključivo uz suglasnost susjeda na min. udaljenosti od 5,0 m od susjedne međe, 10 m od javne prometnice te uz obavezno zaštitno zelenilo između granica parcele i objekta radione, te posebnu zaštitom drveta prema javnoj prometnici.

/5/ Ukoliko je moguće tehnički riješiti zaštitu od buke u granicama do 45 DB, te zaštitu zagađenja zraka u skladu sa propisima (lakirnice, autolimarske radione, kovačnice, proizvodnja drvnih građa i sl.) radovi se mogu vršiti izvan objekta koji je lociran udaljenostima kako je navedeno u prethodnom stavku.

/6/ Vanjsko oblikovanje objekta mora slijediti uvjete gradnje i oblikovanja kako je navedeno za ostale stambene, odnosno stambeno poslovne zone. Unutar navedene zone ne smiju se graditi objekti koji bi svojim oblikovanjem devastirali izgled naselja (montažne hale, vanjska obrada bloketama, pretjerana upotreba željeza, limeni pokrov i sl.)

Članak 70.

Unutar područja poslovne namjene tipa K1, K2 i K3 predviđena je izgradnja objekata uz slijedeće uvjete :

- Minimalna površina parcele iznosi 1000 m²
- Maksimalna izgrađenost iznosi 20 %
- Maksimalni tlocrtni gabarit iznosi 500 m² za pojedinu građevinu na jednoj parceli bez obzira na veličinu parcele
- Maksimalna visina iznosi P+1, odn. 7,0 m od terena do vijenca objekta
- Parcela mora imati riješene prometne površine pristupa sa javne prometnice u širini 6,0 m, sa površinom za promet u mirovanju i požarnim putovima
- Minimalna udaljenost od granice parcele mora iznositi 6 m, a prema javnoj prometnoj površini 12 m
- Krovovišta moraju biti kosa, na minimum dvije vode nagiba 18-33° u skladu sa autohtonim oblikovanjem građevina; iznimno manji dio objekta može biti izveden ravnim ili ba čvastim krovom
- Visina krovnog nadozida može biti najviše 0,60 m iznad stropne konstrukcije
- Pokrov mora biti u skladu sa namjenom i graditeljskom tradicijom te mora biti od kupe kanalice, crijepa ili drugog autohtonog materijala, a zabranjuju se izvedbe svjetlih reflektirajućih krovova; sljeme krova mora biti paralelno sa slojnicama
- Minimum 25% površine parcele mora se namjeniti zaštitnom i estetskom zelenilu, a naročito uz granicu parcele
- Zaštitno zelenilo mora biti iz autohtonog fonda visokog raslinja u kombinaciji sa grmolikim biljnim vrstama
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost parcele

4.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 71.

Ovim Prostornim planom određuju se površine i zone za smještaj objekata i sadržaja društvenih djelatnosti unutar građevinskih područja naselja, kao što su vrtići, jaslice, škole, igraonice, knjižnice, višenamjenske dvorane, muzeji, galerije, društveni dom, zdravstvene stanice/ambulante, policijske i vatrogasne stanice, uredi upravnih i javnih službi jedinica lokalne samouprave i uprave i dr.

Članak 72.

Značajnije zone smještaja društvenih djelatnosti koje obuhvaćaju preko 3000 m² površine ukupnog prostornog obuhvata i min. 500 m² izgrađene površine potrebno je prethodno definirati Detaljnim planom uređenja zone zahvata i kontaktnih zona kako bi se revidirao prostor u cjelini.

Članak 73.

Interpolacije građevina unutar postojećih zaštićenih zona graditeljske baštine (unutar središnje zone Otrić Seoci, zona crkve sv. Nikole i. sl.) moraju se prilagoditi specifičnim uvjetima zadanog prostora, a za ovakve zone obvezatna je izrada Urbanističkog plana uređenja naselja ili Detaljnog plana uređenja, ako je to ovim Planom određeno ili ishodaenje suglasnosti nadležnog Ureda Ministarstva kulture.

Članak 74.

/1/ Uvjeti uređenja prostora koje će odrediti navedeni UPU i DPU moraju slijediti iz provedbenih odredbi ovog Plana, smjernice elaborata zaštite graditeljske baštine i specifičnih uvjeta izgrađenosti razmatrane zone odn. postojeće izgradnje razmatrane zone i neposredne kontaktne zone (usklađeni horizontalni i vertikalni gabariti, morfologija tlocrta, tipologija izgradnje, oblikovanje itd.).

/2/ Za zone posebne zaštite kako je određeno ovim Planom obvezatna je suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela Uprave za zaštitu kulturne baštine.

Članak 75.

Uvjeti za smještaj građevina i sadržaja društvenih djelatnosti :

- Minimalna veličina građevinske čestice iznosi 1000 m²
- Maksimalna izgrađenost iznosi 25% površine parcele (Kizg max = 0,25)
- Maksimalno iskorištenje parcele iznosi 80 % površine parcele (Kisk max = 0,80)
- Maksimalni visinski gabariti iznose P+1+Pk, odn. max 9,5 m od najniže kote izravnatog terena do vijenca pri čemu se izuzimaju religiozni objekti, vidikovci, objekti dimnjaka isl.
- Iznimno, moguća je etažna visina P+2+Pk, ukoliko su dvije etaže u korpusu krova ili je objekt ukopan u odnosu na vizure sa tri strane objekta. Maksimalna visina do sljemena krova iznosi 12,0m
- Građevina može imati podrumsku etažu čija visina stropne konstrukcije gotovog poda ne prelazi 0,60 m od visine najviše kote zaravnatog terena
- Građevinska parcela mora biti locirana uz izvedenu javnu prometnu površinu širine kolnika min. 5,5 m sa nogostupom od 1,5 m
- U sklopu parcele ili na javnoj prometnoj površini mora se osigurati površina za promet u mirovanju u skladu sa propisanim standardom broja parkirališnih mjesta
- Minimalna udaljenost građevine sa sadržajima društvenih djelatnosti od granice parcele iznosi 6,0 m
- Minimalna udaljenost od ruba prometne površine iznosi 12,0 m
- Minimalna udaljenost od parcela građevina mješovite gradnje bez izvora zagađenja iznosi 10,0 m
- Minimalna udaljenost od parcela građevina mješovite gradnje sa minimalnim izvorima zagađenja iznosi 30,0 m
- Minimalno 50% površine parcele potrebno je hortikulturno obraditi koristeći isključivo autohtoni biljni fond
- Građevine društvenih djelatnosti moraju biti vatro sigurne i u njima se ne smiju odlagati lako zapaljive i eksplozivne tvari
- U sklopu građevina društvenih sadržaja moraju biti osigurana skloništa u skladu sa člankom 43. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.
- Sljeme krova treba biti paralelno sa slojnicama, pokrov mora biti crijep ili drugi autohtoni materijal, a zabranjuju se izvedbe svijetlih reflektirajućih krovova

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

5.1.0. KORIDORI I POVRŠINE CESTOVNOG PROMETA

Članak 76.

Ovim Prostornim planom na kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora – PROMET", M 1: 25 000, utvrđene su trase, koridori i površine za cestovni i željeznički promet, kao i potrebne površine za prateće objekte i sadržaje.

Članak 77.

Ovim Planom utvrđeni su koridori za :

- /1/ Planiranu autocestu, alternativne koridore autoceste te sve državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste na području teritorija Općine Pojezerje
- /2/ Novoplanirani i alternativni koridor autoceste u skladu je sa dostavljenim projektom Hrvatskih autocesta
- /3/ Alternativni koridor za ispitivanje novoplanirane županijske ceste kao odterećenje naselja Otrić - Seoci
- /4/ Nakon konačno usvojenog koridora autoceste biti će potrebno u dijelu koridora koji se neće izvoditi predvidjeti namjenu kakva je bila u prvobitnom zatečenom/planiranom stanju.

Članak 78.

Ovim se Prostornim planom utvrđuje izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih nerazvrstanih cesta sa ciljem poboljšanja prometnog standarda i razine sigurnosti na cjelokupnoj cestovnoj mreži te osiguranja prometnog povezivanja i kvalitetnog pristupa do svih stambenih i gospodarskih objekata i sadržaja.

Članak 79.

Prometni koridori trasa državnih, županijskih, lokalnih i nerazvrstanih cesta moraju osigurati zaštitu kontaktnih zona naselja i građevinskih zona od nepovoljnih utjecaja (buka, aero - zagađenja itd.).

Članak 80.

/1/ Širine zaštitnih koridora utvrđuju se prema tablici kako slijedi :

KLASIFIKACIJA JAVNE PROMETNICE		MINIMALNA ŠIRINA KORIDORA (cestovni i zaštitni pojas)	
		m	
		U naselju	Izvan naselja
Autocesta	4 trake + 2 zaustavne	-	120 m
Državne ceste	2 trake	10+11+10	25+11+25
Županijske ceste	2 trake	5+10+5	15+10+15
Lokalne ceste	2 trake	3(5)+9+3(5)	10+8+10

/2/ Koridor državne, županijske ili lokalne ceste kroz gusto izgrađeno građevinsko područje naselja, a za interpolirane građevine širina koridora se smanjuje ovisno o susjednim građevinama.

/3/ Ukoliko se gradi objekt unutar zaštitnog pojasa javne ceste u sklopu lokacijske odn. građevinske dozvole mora se ishoditi suglasnost odn. posebni uvjeti gradnje nadležne državne odn. županijske uprave za ceste.

Članak 81.

/1/ Javne prometne površine unutar građevinskog područja na kojima je realiziran neposredan pristup sa građevinskih parcela, ili su uvjet za formiranje građevinskih parcela, moraju se projektirati, graditi i uređivati tako da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sistem javnih prometnica.

/2/ Prilaz sa građevinskih parcela na državnu ili županijsku cestu na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja, mora biti izveden preko zajedničke sabirne ceste, a sve u skladu s posebnim uvjetima gradnje nadležne državne / županijske uprave za ceste.

/3/ Prilaz s građevinske parcele ne smije ugrožavati promet, te nije dozvoljena gradnja objekata i sadržaja na parceli (garaža, ograda) na način da smanjuju vidljivost i preglednost vozilima.

Članak 82.

/1/ Najmanja širina nogostupa iznosi 1,50 m za nogostup sa jedne strane kolnika, izuzev u već izgrađenim zonama.

/2/ U sklopu profila trase vinske ceste potrebno je osigurati min. 1,25 m nogostupa sa obje strane kolnika kao i signalizaciju graničnog dijela nogostupa sa kolnikom, a na mjestima vinskih podruma osigurati ograde između nogostupa i kolnika, kao i eventualna proširenja nogostupa na min. 2,0 m

/3/ Obrada gornjeg postroja trase vinske ceste, posebno nogostupa, mora biti kvalitetno izvedena, a horizontalna i vertikalna signalizacija moraju biti posebno dizajnirane i usklađene sa ostalim vinskim cestama u županiji.

Članak 83.

/1/ Lokacijskom dozvolom za građevinu određene namjene mora se utvrditi površine za promet u mirovanju za javna, teretna i osobna vozila.

/2/ Prilikom izgradnje novih građevina na novoformiranim građevinskim područjima potrebno je na građevinskoj čestici osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina na izgrađenim područjima, a naročito unutar zone povijesnih urbaniziranih područja (jezgre starih naselja), potrebno je osigurati na građevinskoj čestici, ili na drugoj lokaciji, ali ne na kolniku ceste (kategorizirane ili nekategorizirane) potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta (PGM), a u skladu sa prostornim dokumentima i uz suglasnost mjerodavnih tijela uprave nadležne za promet.

/3/ Površine za promet u mirovanju određuju se okvirnim normativom koji se koristi za dimenzioniranje broja parkirališnih mjesta obzirom na namjenu i kapacitet prostora, a za 1000 m² izgrađene površine, te uz procjenu standarda motorizacije od 300 vozila /1000 stanovnika.

Članak 84.

/1/ U skladu sa stavkom /3/ članka 82. potrebno je osigurati parkirališna mjesta minimalno kako slijedi :

1. Stambene jedinice	1 mjesto/1 stambena jedinica
2. Stambeno - turistički objekti	2 mjesta/1stambenu jedinicu i 2 ležaja
3. Turistički objekti	50 - 100 mjesta/100 kreveta
4. Višestambene građevine	15 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
5. Poslovni prostori sa stanovanjem	20 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
6. Industrija i zanatstvo	10 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
7. Škole, vrtići	5 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
8. Uredi	15 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
9. Trgovine i uslužni sadržaji	20 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
10. Kulturni, vjerski i društveni sadržaji	40 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
11. Lokalni centri	15 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
12. Ugostiteljstvo	20 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine
13. Športska igrališta i dvorane	20 mjesta/1000 m ² btto izgrađene površine

/2/ Obrada partera parkirališnih površina mora biti završno izvedena granitnim kockama, malim betonskim elementima i drugim popločenjem koje omogućava djelomično zatravljanje navedenih površina.

Članak 85.

/1/ Uređenje većih javnih parkirališta i pratećih sadržaja za prihvat turista i izletnika određuje se ovim Prostornim planom u građevinskom području te neposredno uz mjesta okupljanja (zone športa i rekreacije, zone trgovina, centralna zona naselja i sl.)

/2/ Na području zona parkirališta potrebno je osigurati manji autobusni terminal za prihvat izletničkih autobusa, što treba riješiti kroz Detaljni plan uređenja pojedinih zona, kako je ovim Planom predviđeno

/3/ Parkirališna mjesta za manji broj teretnih vozila potrebno je osigurati u sklopu zone male privrede I servisno - komunalne zone.

5.2.0. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**Članak 86.**

Kartografskim prikazima u grafičkom dijelu ovog Plana, a pod naslovom "Infrastrukturni sustavi i mreže" (listovi 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, i 2F.) određuju se trase sustava infrastrukture i distribucione mreže glavnih vodova, te lokacija osnovnih objekata infrastrukture.

Članak 87.

Mreža infrastrukturnih vodova u naseljima i građevinskim područjima realizira se sukladno slijedećim načelima :

- U gabaritu prometnica po mogućnosti u osi polažu se kanali za odvodnju otpadnih i oborinskih voda
- Ispod nogostupa i u zaštitnom zelenom neizgrađenom pojasu smještaju se vodoopskrbni cjevovodi za opskrbu vodom i za zaštitu od požara.
- Vodovi elektroopskrbne mreže i javne rasvjete polažu se odvojeno od vodova telekomunikacijske mreže i polažu se uz rub prometnica u pješačkoj površini.
- Plinoopskrbni cjevovodi polažu se u pješačke hodnike ili trup prometnice, ali po mogućnost na suprotnoj strani od elektroopskrbne mreže.
- Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s Prostornim planom, Programima mjera, Urbanističkim planovima uređenja, Detaljnim planovima uređenja i projektima pravnih osoba s ovlastima obavljanja javnih djelatnosti (javna poduzeća i ustanove, ovlaštena komunalna poduzeća, ovlaštene građevinske i projektne tvrtke i dr.)
- Dijelovi infrastrukturnih sustava mogu se izvoditi po fazama realizacije s time da svaka faza mora činiti funkcionalnu cjelinu.

5.2.1. VODOOPSKRBA**Članak 88.**

Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu Prostornog plana pod naslovom "Vodnogospodarski sustav – vodoopskrba" u mjerilu 1: 25 000.

Članak 89.

Opskrba vodom na teritoriju Općine Pojezerje bazira se na vodi iz zahvata Butina.

Članak 90.

Prostornim planom određuje se obveza priključenja svih naselja, zaseoka, stambenih i radnih zona na području Općine na javnu vodovodnu mrežu.

Članak 91.

Za osiguranje vodoopskrbe i povećanih potreba za vodom u budućem razdoblju potrebno je provesti istražne radnje za iznalaženje novih vodnih količina na području Općine istraživanjem podzemlja i postojećih izvora.

Članak 92.

Radi zaštite voda od zagađivanja i sprječavanja mogućeg djelovanja vanjskih faktora koji bi mogli utjecati na promjenu fizičkih, kemijskih, bakterioloških osobina, oko odabranog izvorišta potrebno je formirati zaštitne sanitarne zone u skladu s važećim propisima (zone neposredne zaštite, uže zone zaštite i šire zone zaštite), za što je potrebno načiniti odgovarajuće elaborate i istraživanja.

Članak 93.

Razvodna mreža treba biti, gdje god je moguće, prstenasta. Granati sistem može se primjeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sistema zahtijevalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

Članak 94.

Cjevovode vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas i javne površine, a gdje to nije moguće u pješačke nogostupe. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od granice smrzavanja. Principijelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2 - 1,5 m od površine terena.

Članak 95.

Na križanjima i odvojcima pojedinih cjevovoda trebaju se ugraditi zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona. Zasuni se moraju postavljati u zasunske komore.

Članak 96.

Za proizvodne djelatnosti koje za tehnološke potrebe ne trebaju vodu stupnja kvalitete vode za piće, a istovremeno su veliki potrošači vode, treba izgraditi vlastite vodoopskrbne sisteme.

Članak 97.

Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne smiju biti manje od Φ 100 mm. Izuzetno na kraćim dionicama mogu se upotrijebiti i cijevi Φ 80 mm.

Članak 98.

Ako na dijelu građevinskog područja na kojem se gradi objekt postoji vodoopskrbna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, objekt je obavezno priključiti na vodovodnu mrežu.

Članak 99.

Ako na dijelu postoji izgrađena mreža, a potrebe za vodom pojedinog objekta su veće, mora se izvršiti rekonstrukcija mreže kako se ne bi poremetilo opskrbu postojećih potrošača.

Članak 100.

Postojeći lokalni izvori (bunari, cisterne i sl.) trebaju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati na drugi način.

Članak 101.

U urbanim naseljima uz javne prometnice obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80 m i najmanjom dovodnom cijevi profila Φ 100 mm.

Članak 102.

Objekti gospodarske i turističke namjene čija je bto površina izgrađenosti BRP veća od 2000 m² i parcela veća od 10000 m² moraju biti pokriveni hidrantskom internom mrežom s uređajima za protupožarnu zaštitu.

5.2.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Članak 103.

Rješenje odvodnje, kanalizacijska mreža i uređaji definirano je na kartografskom prikazu Prostornog plana pod naslovom „INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - ODVODNJA OTPADNIH VODA“ u mjerilu 1: 25 000.

Članak 104.

Odvodni sustavi izgradit će se i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, vodoprivrednoj osnovi i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.

Članak 105.

/1/ Kod planiranja i izgradnje odvodnih sustava usvojiti kriterije da se uređaji za pročišćavanje komunalnih otpadnih voda planiraju i grade za naselja i zaseoka koja se planiraju sa više od 250 stanovnika, a prostiru se na površini maksimalno 25 - 30 ha.

/2/ Za naselja sa manjim brojem stanovnika, a koja je teško povezati u zajednički sustav, dozvoljava se izgradnja septičkih (trokomornih) taložnica kojima se također osigurava uređaj djelomičnog pročišćavanja.

Članak 106.

Za odvodnju otpadnih voda iz industrijskih i radnih zona, ovisno o tehnološkom procesu obavezno treba predvidjeti pred tretmane prije upuštanja u zajednički komunalni sustav.

Članak 107.

Unutarnju mrežu odvodnih sustava za odvodnju industrijskih otpadnih voda treba obavezno projektirati i izvoditi tako da bude omogućeno uzimanje uzoraka i mjerenje količine otpadne vode prije ispusta u komunalni odvodni sustav.

Članak 108.

Za naselja za koja se predviđa izgradnja uređaja za pročišćavanje komunalnih otpadnih voda kod projektiranja i izgradnje odvodnih sustava predvidjeti razdjelni sustav odvodnje.

Članak 109.

Nivelete odvodnih kanala treba obavezno polagati prema uvjetima u priključnim točkama, ali gdje je god moguće, treba se omogućiti odvodnja iz podrumskih etaža.

Članak 110.

Minimalni profili cijevi utvrđivat će se hidrauličkim proračunom, ali ne bi trebali biti manji od Φ 200 mm.

Članak 111.

Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih objekata.

Članak 112.

Visinski položaj odvodne mreže treba projektirati i izvoditi tako da bude visinski smještena ispod vodoopskrbnih cjevovoda.

Članak 113.

U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- Vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih
- Vode koje sadrže materije koje razvijaju opasne ili upaljive plinove
- Vode koje imaju temperaturu veću od 30° C
- Vode one čišćene sa većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju.

Članak 114.

Cijevni materijali za izvedbu kanalizacije trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju vodonepropusnost sistema.

Članak 115.

Za sve građevinske objekte, koji se grade na području gdje postoji izgrađen kanalizacijski sustav, obavezno je kod izdavanja dozvole za gradnju uvjetovati priključenje istog na kanalizacijski sustav.

Članak 116.

/1/ Za dijelove naselja kod kojih se planira izgradnja kanalizacijskog sustava, a koji još nisu izgrađeni, dozvoljava se privremena izgradnja sabirnih jama.

/2/ Za naselja kod kojih se ne predviđa izgradnja odvodnih sustava i uređaja za pročišćavanje treba predvidjeti izgradnju trokomornih septičkih taložnica.

Članak 117.

/1/ Ovim se Planom predviđa kanalizacija na području naselja Otrić - Seoca i Kobiljače koja su u neposrednoj blizini polja Jezero. Do izvedbe kanalizacije neophodno je uvesti monitoring na području naselja Otrić - Seoci i Kobiljača.

/2/ Planiranjem novih građevinskih zona duž postojeće i planirane prometnice koja ide punom dužinom polja povećava se rizik zagađenja, te je neophodno hitno izraditi UPU i nakon toga odgovarajuću projektnu dokumentaciju i izvedbu kanalizacije.

5.2.3. ELEKTROOPSKRBA**Članak 118.**

Prostornim planom uređenja Općine utvrđena je distribucija elektroenergetske mreže na teritoriju Općine.

Rješenje elektroenergetske mreže definirano je na kartografskom prikazu Prostornog plana pod naslovom „INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - ELEKTROENERGETSKA MREŽA“ u mjerilu 1: 25 000.

Članak 119.

Trase tranzitnih zračnih dalekovoda napona 110 kv zadržavaju se u okviru postojećih koridora, kao i postojeća transformatorska postrojenja (110/35/10 (20) kV).

Članak 120.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi 10 (20) kV i transformatorske stanice) kao i kabliranje pojedinih dijelova trase vodova visokog napona na prolazu kroz građevinska područja određuje se lokacijskim dozvolama prema rješenjima ovog Plana, Urbanističkih planova uređenja, detaljnim planovima uređenja i uvjetima koje utvrđuje HEP.

Članak 121.

Prostorni plan uređenja Općine određuje zaštitne koridore za postojeće zračne elektroprijenosne uređaje i to kako slijedi :

Visoko naponski i srednje naponski nadzemni vodovi :

- za napon 110 kV 28 m
- za napon 35 kV 20 m
- za napon 10(20) kV 16 m

Niskonaponski nadzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 5 m

Članak 122.

Nije dozvoljena gradnja novih građevina u koridoru nadzemnih vodova dalekovoda, osim iznimno, a na temelju uvjeta građenja koje utvrđuje HEP.

Prostor u navedenim koridorima mora biti uređen da onemogućava pojavu požara.

Članak 123.

Širina zaštitnog koridora podzemnog VN kabela i NN kabela iznosi:

Srednje naponski podzemni vodovi :

- za napon 35 kV 5 m
- za napon 10(20) kV 4 m

Nisko naponski podzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 2 m

Izgradnja unutar tih koridora moguća je samo temeljem suglasnosti odn. posebnih uvjeta građenja HEP - a.

Članak 124.

Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete na javnim površinama svih naselja, jačine i rasporeda ovisno o sadržajima pojedinih lokacija odn. zona.

Članak 125.

Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskom dozvolom ili izvodom iz prostornih planova nižeg reda, a kako je predviđeno ovim Planom. Obvezatna je suglasnost, odn. posebni uvjeti uređenja koje izdaje HEP.

Članak 126.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetske objekte tako dimenzionirati da mogu podmiriti sve elektroenergetske potrebe planiranih sadržaja naselja i okolnih naselja vezanih na ovu mrežu.

Članak 127.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata obavezno se pridržavati svih tehničkih propisa, a naročito o sigurnosti i zaštiti. Obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

5.2.4. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE**Članak 128.**

Prostornim planom uređenja Općine utvrđen je sustav telekomunikacijske mreže na teritoriju općine (kartografski prikaz : pod naslovom „INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu 1: 25 000).

Članak 129.

Prostorni plan uređenja Općine određuje raspored centrala (UPS) telefonske mreže (komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži) na teritoriju Općine Pojezerje.

Za potrebe općinskog središta Otrić - Seoca funkciju glavnog poštanskog centra i mjesne telefonske centrale obavljati će poštanski centar i mjesna AXE 10 centrala u Otrić - Seocu, a veza sa širim područjem ostvaruje se preko županijskog TK centra.

Članak 130.

Uključivanje pojedinih zona naselja i zaseoka u telekomunikacijski sustav naselja Pojezerje ostvaruje se preko lokalnih, izdvojenih pretplatničkih stupnjeva (UPS) lociranih na području Općine.

Članak 131.

Planirano proširenje telekomunikacijske mreže, obzirom na zadovoljavajuće postojeće stanje, sastojat će se prvenstveno u proširenju na nove zone, te osnivanju novih i povećanju kapaciteta postojećih područnih centrala (UPS - ova).

Članak 132.

Javne telefonske govornice treba planirati u dokumentima prostornog uređenja niže razine (UPU, DPU) kao dio urbane opreme i smještavati ih u centralnim zonama svih naselja.

Članak 133.

Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom temeljem Prostornog plana uređenja Općine, odn. izvodom iz prostorne dokumentacije nižeg reda, a u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom, te u skladu sa posebnim uvjetima uređenja HT - a i HTV - a.

Članak 134.

Izgradnja odašiljača mobilne telefonije nije dozvoljena u zaštićenim zonama kulturnog i prirodnog krajolika, kao niti u izgrađenim odn. planiranim građevinskim zonama. Obvezatno je ishodenje suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, te Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu graditeljske baštine i Uprave za zaštitu prirode.

5.2.5. REGULACIJA VODOTOKA**Članak 135.**

Uvjeti za regulaciju vodotokova :

/1/ Sva vodoprivredna infrastruktura mora se izgraditi i koristiti u skladu sa Zakonom o vodama, vodoprivrednom osnovom, Županijskim planom i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.

/2/ Slivno područje na teritoriju Općine spada u 2. Zonu sanitarne zaštite s površinom obuhvata od 823,993 ha.

/3/ Dokumentom „Plan navodnjavanja za područje Dubrovačko-neretvanske županije“ iz 2007. godine predviđeno je potencijalnih 253,083 ha za navodnjavanje na području Općine Pojezerje.

Članak 136.

Pri izgradnji objekata infrastrukture i svih ostalih objekata bilo koje vrste, ukoliko ovi na bilo koji način dolaze u dodir s vodoprivrednim elementima i objektima, moraju se ishoditi vodoprivredni uvjeti.

Članak 137.

Radi zaštite naselja na području Općine od brdskih bujica potrebno je sačiniti odgovarajuću dokumentaciju kojom bi se definirao ugrožen prostor i stupanj ugroženosti, te vodotoke i sliv tretirati na način predviđen njima.

Režim korištenja prostora unutar granica naselja treba uskladiti s navedenom dokumentacijom.

Članak 138.

Potrebno je obaviti radove na zaštiti od poplava, a vodeni režim ostalih potoka uravnotežiti povećanjem minimalnih protjecanja, a smanjenjem ekstremno velikih protoka. Jedna od mjera za postizanje navedenog je izgradnja retardacionih objekata u slivu.

Članak 139.

Uz vodotoke je potrebno ostaviti „zaštitni koridor“ u kojem nije dozvoljena nikakva izgradnja bez suglasnosti nadležne vodoprivredne ustanove u čijoj je nadležnosti predmetno područje.

Članak 140.

Zaštitni pojas uz potoke iznosi minimalno 5 m, obostrano računajući od ruba korita odn. ruba nožice nasipa.

Članak 141.

U sklopu vodozaštite polje Jezero predstavlja najveću zaplavljivanu površinu koja je većim dijelom regulirana odvodnim kanalima.

Članak 142.

/1/ Proveden je postupak procjene utjecaja na okoliš odvodnje viška voda Vrgorskog polja te je utvrđena potreba izgradnje lateralnog kanala Vrgorskog polja koji je određen Studijom utjecaja na okoliš i koji je prikazan u grafičkom dijelu Plana.

/2/ Cjelokupni teritorij polja Jezero mora biti podvrgnut režimu kontrole uporabe kemijskih sredstava, kao i kontrole postojećih septičkih jama u naseljima Otrić - Seoci i Kobiljača.

Članak 143.

Dokument „Plan navodnjavanja za područje Dubrovačko-neretvanske županije“ donesen 2007. godine mora se koristiti prilikom izrade projektne dokumentacije odn. izvođenja kanala za navodnjavanje .

6.0.0. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA

6.1.0. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 144.

U prostornom planu prirodu se mora štititi očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti, te zaštitom prirodnih vrijednosti, a to su zaštićena područja, zaštićene svojte, te zaštićeni minerali i fosili. Na području Općine Pojezerje nema zakonom zaštićenih područja, ali se nedaleko od Općine nalaze orintološki rezervati „Pod gredom“, „Orepak“ i „Prud“ te se stoga ovim Planom zaštićuje gotovo cijelo područje Općine, a u skladu s kartografskim prikazom 3A : „UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA“ u mjerilu 1: 25 000.

Članak 145.

/1/ Ovim Planom osigurava se racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova.

/2/ U skladu sa izvršenom analizom prirodnih vrijednosti na području Općine, ne predlažu se nova područja za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05),

/3/ Određuju se područja zaštite krajobraza i kulturnog krajolika te etnološkog područja koja se štite odredbama za provođenje na razini ovog Plana, a u skladu sa kartografskim prikazom.

/4/ Maksimalno se mora zadržati kvaliteta prirodnog prostora, čuvati prirodni krajobraz, posebno područje s autohtonom vegetacijom, te spriječiti širenje nove izgradnje na ta područja, a osobito štititi od neprimjerene izgradnje panoramski vrijedne lokacije, te naročito topografski najviše lokacije.

/5/ Ne dozvoljavaju se zahvati čija je posljedica degradacija krajobraza, osobito prepoznatljivih vizura (postavljanje samostojećih reklamnih panoa i stupova koji bi svojom veličinom dominirali i narušavali krajobraz).

/6/ Za područja predviđena za zaštitu treba izraditi stručnu podlogu, kako bi se pokrenuo postupak zaštite, a do donošenja odluke o utemeljenosti prijedloga za zaštitu ta će se područja štititi odredbama ovog Plana.

/7/ Za planirane zahvate u području ekološke mreže, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba ocijeniti prihvatljivost zahvata za ekološku mrežu.

/8/ Područje Općine se ne nalazi u preliminarnoj Nacionalnoj ekološkoj mreži Hrvatske ali se nalazi u blizini ili se preklapa s područjima preliminarne Nacionalne ekološke mreže, a to su lokaliteti : ponor Crni Vir koji je važno područje za divlje svojte i staništa, a locirano je na jugoistočnoj granici teritorija Općine i područje vodotoka Matica – Vrgoračko polje na malom dijelu južne granice Općine.

/9/ U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti treba očuvati postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina te se zabranjuje njihovo pretvaranje u obradive površine. Osobito se štite područja prirodnih vodotoka i lokvi od neprimjerenih zahvata i radnji.

/10/ S ciljem očuvanja krajobraznih vrijednosti izvršena je analiza i utvrđena su problemska područja, kartirani su zaštićeni dijelovi krajobraza, na kartografskim prikazima označene su vizualno eksponirani dijelovi krajobraza, te su u skladu s navedenim određene zone planirane izgradnje kao i određeni uvjeti izgradnje provedbenim odredbama ovog Plana, naročito člankom 146.

/11/ Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na teritoriju Općine treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 07/06).

/12/ Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, osobito eksploatacijskih zahvata, ovim se Planom osigurava racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

/13/ Na području Općine utvrđeni su ugroženi i rijetki tipovi staništa po Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS) :

- Dalmatinske vapnenačke stijene - hazmofitska vegetacija stijenjača
- Ilirsko-jadranska primorska točila
- Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci
- Primorske, termofilne šume i šikare medunca
- Bušici
- Šume običnog i crnog bora na dolomitima
- Mješovite, rjeđe čiste vazdazelene šume i makija crnike ili oštrike
- Nasadi četinjača
- Mozaici kultiviranih površina
- Javne neproizvodne kultivirane zelene površine
- Voćnjaci
- Vinogradi
- Aktivna seoska područja

za koje treba provoditi mjere očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova propisanih u Pravilniku o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 07/06), a to su:

- Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama
- Očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese , uključujući eroziju
- U gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) I šumske rubove, osigurati brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti, te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva
- Očuvati povoljan omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesija (sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova i dr.)
- Očuvati povoljni vodni režim , uključujući visoku razinu podzemne vode na području cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni

- Poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva u brdskim travnjačkim područjima
- U gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava
- Gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
- Prilikom dovršnog sijeka većih šumskih površina, gdje god je moguće i prikladno ostavljati manje neposječene površine
- U gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) i šumske rubove
- U gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
- U gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava, ne koristiti genetski modificirane organizme
- Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane vrste i genetski modificirane organizme
- U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- U šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
- Pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode, a pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano, uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.

/14/ Detaljne mjere za očuvanje šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode za odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Općine.

6.2.0. MJERE ZAŠTITE U SKLADU S KATEGORIJOM ZAŠTITE

Članak 146.

Prirodni i kultivirani krajolici, povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine, povijesno memorijalni spomenici i arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv način uključeni u razvitak Općine, što podrazumijeva zaštitu, očuvanje i unapređenje :

- Prirodnog i kultiviranog krajolika
- Tradicijskog načina korištenja i parcelacije poljodjelskih površina
- Povijesnih trasa putova
- Tradicionalnih cjelina u izvornom okruženju i graditeljskoj morfologiji
- Tradicijskih građevina
- Prirodnih značajki kontaktnih područja povijesnih građevina i sklopova
- Povijesnih toponima i etno značajki

/1/ Prostor teritorija Općine Pojezerje prvi put je kroz ovaj prostorni plan valoriziran i kartiran, te su obuhvaćena područja i pojedinačni spomenici kulturne baštine različitim kategorijama zaštite : kartografski prikaz „UVJETI KORIŠTENJA U SKLADU SA ZAŠTITOM PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE“ u mjerilu 1: 25 000 i 1: 5000.

2/ U skladu sa stupnjem zaštite ovim se Planom određuje izrada detaljnije prostorne dokumentacije i određuje obvezni postupak ishoda suglasnosti od Ministarstva kulture Ureda za zaštitu graditeljske baštine i obvezni postupak ishoda uvjeta zaštite prirode od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode za pojedine objekte unutar zona zaštite i kontaktnih zona, kao i za pojedinačne zaštićene objekte izvan zona zaštite, te zone zaštite krajolika.

/3/ Planom se uvodi zaštita kulturno povijesnih dobara, evidentiranih spomenika kulture kao i spomenika za koje se predlaže upis u registar, a prema slijednoj tabeli :

TABELARNI PRIKAZ NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I KULTURNO POVIJESNIH VRIJEDNOSTI NA TERITORIJU OPĆINE POJEZERJE

1.0. Povijesna naselja i dijelovi naselja

1.3.	Povijesna naselja seoskih obilježja	Status zaštite	Prijedlog kategorije
1.3.1.	Otrić - Seoci, zaselak Seoci	ZPP	3
1.3.2.	Naselje Mali Prolog	ZPP	3
1.3.3.	Naselje Brečići	ZPP	3
1.3.4.	Naselje Dubrave	ZPP	3
1.3.5.	Pozla Gora, zaselak Anđelići	ZPP	2
1.3.6.	Pozla Gora, zaselak Jakići	ZPP	3
1.3.7.	Pozla Gora, zaselak Dominikovići	ZPP	3
1.3.8.	Pozla Gora, zaselak Mioči	ZPP	3

2.0. Povijesne građevine i sklopovi

2.1.	Crkve I kapele	Status zaštite	Prijedlog kategorije
2.1.1.	Kapela Gospe od Jetera, Kobiljača	ZPP	2
2.1.2.	Kapela, Pozla Gora	ZPP	2
2.1.3.	Župna crkva Sv. Nikole, Otrići	ZPP	3
2.1.4.	Crkva Sv. Roka, Otrići	ZPP	3

4.0. Arheološki lokaliteti

		Status zaštite	Prijedlog kategorije
4.0.1.	Skupina gomila, između Zečića i Golovrana - prapovijest	ZPP	3
4.0.2.	Skupina gomila, sjeveroistočno od Struga - prapovijest	ZPP	3
4.0.3.	Gradina (kota 478), sjeverozapadno od Struga – prapovijest	ZPP	3
4.0.4.	Mrčeva gomila, Dominikovići – prapovijest	ZPP	3
4.0.5.	Lisac (kota 255), južno od Struga – prapovijest	ZPP	3
4.0.6.	Veliki Šubir (kota 503), iznad Malog Prologa – prapovijesna utvrda	ZPP	3
4.0.7.	Hunac (kota 81), sjeverno od Malog Prologa – prapovijest	ZPP	3
4.0.8.	Struge, položaj Mlatile kod stare župne crkve – kasnosrednjovjekovna nekropola	ZPP	3
4.0.9.	Potencijalni antički lokalitet	ZPP	3
4.0.10.	Kod Mioča – kasnosrednjovjekovna nekropola	ZPP	3

6.0. Posebno vrijedne zone krajobraza (kulturnog krajolika)

		Status zaštite	Prijedlog kategorije
6.0.1.	Područje polja Jezero	PR	2
6.0.2.	Područje polja Jezerac	PR	3
6.0.3.	Brdski predjeli Pozla Gore	ZPP	3
6.0.4.	Terase napuštenih vinograda, Dubrava	ZPP	3
6.0.5.	Terase napuštenih vinograda, Pozla Gora	ZPP	3
6.0.6.	Brdski predjeli Zveča	ZPP	3

R - Kulturno dobro upisano u registar nepokretnih kulturnih dobara

PR - Kulturno dobro zaštićeno rješenjem o preventivnoj zaštiti/u postupku upisa u Registar

ZPP - Evidentirane kulturno povijesne vrijednosti lokalnog značaja, zaštita odredbama prostornog plana

Članak 147.

/1/ **Mjerama stroge zaštite krajolika** zaštićene su zone :

- Polje Jezero
- Polje Jezerac
- Uže područje lokaliteta kapele sv. Rok (cca 14. st.)

U zonama označenim na kartografskim prikazima nije dozvoljena gradnja izuzev manjih objekata i nadstrešnica do 40 m² bito površine u funkciji turističke ponude bez smještajnih kapaciteta (odmorišta, zalogajnica, kušaonica vina).

/2/ **Mjerama nešto blaže zaštite krajolika zaštićene su zone :**

- Područje naselja Mali Prolog sa terasama napuštenih vinograda
- Sva naselja i zaseoci tradicijske ruralne gradnje kako je označeno u kartografskim prikazima

/3/ Prilikom izrade Detaljnog plana uređenja potrebno je posebnu pažnju posvetiti regulaciji vodotoka i to tako da se što manje utječe na izmještanje toka prirodnog meandriranja i time sačuva prirodni izgled korita. Zabranjena je regulacija linijskim kanalima, osim na području polja Jezero gdje je neophodna regulacija odteretnim kanalima u svrhu privođenja polja poljoprivredi.

/4/ Unutar zone gospodarske namjene moguće je predvidjeti objekte manjih volumena, visokokvalitetnog oblikovanja sa hortikulturnim rješenjem visokog zelenila, kako bi se umanjio konflikt u prostoru.

/5/ Zone označene kao ozelenjene i pejzažne površine treba zadržati bez mogućnosti širenja građevinskih zona.

/6/ Sve zone označene šumskim površinama obvezatno treba zadržati i obnavljati novim šumskim staništima. Nije dozvoljeno daljnje smanjenje šumskih površina.

/7/ Za napuštene terase vinograda potrebno je izraditi katastar sa pripadajućim objektima (gospodarske građevine, stambene građevine), a na padinama je dozvoljena gradnja u skladu sa odredbama ovog Plana.

/8/ **Mjerama zaštite povijesnih naselja** koja su tabelarno izdvojena ovim Planom trebaju biti obuhvaćeni detaljnijom prostornom dokumentacijom na razini Urbanističkog plana uređenja ili Detaljnog plana uređenja, a u skladu sa kartografskim prikazom zaštite graditeljske baštine. Za sve ostale zaseoke izdvojene u tabeli članka 146. koji su vrednovani kategorijama zaštite 2. i 3., obvezna je Suglasnost nadležnog odjela Ministarstva kulture kod bilo kakvih zahvata u prostoru.

/9/ Povijesna naselja i dijelovi naselja, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranog krajolika, navedeni tabelarno, u popisu i u kartografskim prikazima smatraju se zaštićenima na razini prostorno-planske dokumentacije i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni pravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na prirodnim i kulturnim dobrima kako su navedena u članku 146. ovog Plana.

/10/ Zaštićenim građevinama kod kojih su utvrđena svojstva kulturnog dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Prostornom

planu popisane kao kulturna dobra upisana u Registar (R), preventivno zaštićena (P), predložena za pokretanje postupka upisa u Registar (PR) te zaštićena ovim Planom (ZPP).

/11/ Temeljem inventarizacije prostora Općine, a za potrebe izrade ovog Plana, uz registrirane (R) i preventivno zaštićene (P) spomeničke kulturne baštine, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Dubrovniku pokrenuti će postupak donošenja rješenja o zaštiti (PR), a do ishoda odgođavajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za zaštićene spomenike kulturne baštine.

/12/ Ovim prostornim planom evidentirana su nepokretna kulturna dobra lokalnog značaja navedena u članku 146. stavak /3/, koja se štite mjerama i odredbama ovog Plana.

/13/ Propisanim mjerama zakonskim i pod zakonskim aktima regulative na snazi (Zakon o zaštiti kulturnih dobara NN 69/99, Zakon o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07), Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja Ministarstvo kulture 1995.,1998.) utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te način i oblici graditeljskih zahvata na gradnjama i lokalitetima s obilježjima kulturnog dobra.

Posebno konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima : popravak i održavanje, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja, adaptacije, rušenja i uklanjanje građevina i dijelova, novogradnje unutar utvrđenih zona zaštite povijesnih naselja ili kontaktnih zona pojedinačnih spomenika, funkcionalne prenamjene povijesnih građevina i izvođenje radova u zonama arheoloških lokaliteta.

/14/ U skladu sa navedenom zakonskom regulativom i Konzervatorskom podlogom, za sve nabrojene zahvate na prethodno navedenim kulturno povijesnim dobrima, kod nadležnog tijela uprave (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti :

- Posebne uvjete gradnje (u postupku ishoda lokacijske dozvole)
- Prethodno odobrenje (u postupku ishoda građevinske dozvole)
- Nadzor u svim fazama radova koju provodi uprava za zaštitu kulturne baštine.

/15/ Zaštita vrijednosti navedenih objekata i prostornih cjelina ostvaruje se izradom prostorno - planske i konzervatorske podloge i sustava mjera zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

/16/ Elaborat konzervatorske zaštite za teritorij Općine Pojezerje, kojim se određuje stupanj zaštite i posebni uvjeti uređenja nije izrađen za prostor Općine, ali podlogu izradio izrađivač Plana uz suradnju i dodatne informacije Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku. Opisi evidentiranih građevina lokalnog značaja 4. kategorije zaštite trebaju biti polazište za izradu stručnih podloga (idejni projekt, lokacijska dozvola) za zahvate građenja na navedenim građevinama.

/17/ Slijedno članku 146. određuje se izrada stručnih podloga ili studija za sve objekte i graditeljske cjeline kako su navedeni tabelom članka 146, a za koje se predviđa rekonstrukcija, adaptacija ili nadogradnja, a u smislu revitalizacije i zaštite u granicama održivog razvitka.

/18/ Za povijesne tradicijske građevine koje su nosioci identiteta prostora (građevine lokalnog značaja) moguć je režim intervencija održavanja, sanacije, rekonstrukcije i prenamjene uz obvezu očuvanja izvornog oblikovanja i upotrebe materijala. Obavezna je suglasnost nadležnog tijela za zaštitu graditeljske baštine.

(Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku).

/19/ U kontaktnim zonama zaštićenih dijelova naselja treba novo planirane građevine situacionom matricom, oblikovno i materijalom prilagoditi zadanom kontekstu gradnji unutar zaštićenih zona. Za svaku novu gradnju u okviru kontaktne zone potrebno je od Konzervatorskog odjela u Dubrovniku ishoditi posebne uvjete gradnje.

Tradicijska gradnja u kamenu štiti se prvenstveno na autentičnim lokacijama i s autentičnom namjenom, ali je prihvatljiva mogućnost korištenja građevina za turističke sadržaje, te u okviru etno sela i muzeja na otvorenom. Potrebno je štititi i njihovo neposredno okruženje s prirodnim i kultiviranim krajolozom i ekspozicijama.

U neposrednoj blizini kulturnih dobara izvan naselja, zbog očuvanja njihovog izvornog okruženja i zona ekspozicija nije moguća nova gradnja.

Povijesne ruralne graditeljske cjeline s pojedinačnim građevinama moraju se štititi od neplanske gradnje te nastojati zadržati u prostoru u izvornom obliku.

Unutar zona zaštite uglavnom se nalaze stambene i gospodarske građevine –(neke veoma zapuštene i ruševne) te će osim zaštite biti potrebna i revitalizacija kako bi se trajno očuvala njihova vrijednost.Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim zahtjevima stanovanja ili druge funkcije, a da zadrže oblikovne elemente, matricu građevina i ambijentalne vrijednosti.

Pojedinačna gazdinstva s očuvanom tradicijskom stambenom ili gospodarskom građevinom i okućnicom koje su još u funkciji izuzetno su rijetki i potrebno ih je zaštititi zbog njihove tipološke vrijednosti.Gazdinstva koja su zapuštena potrebno je obnoviti i uključiti u suvremeni život prenamjenom u turističke, edukativne ili neke druge djelatnosti. Osobito bi trebalo sačuvati i obnoviti one građevine koje su tipološki vrijedne, matrice pojedinih naselja i zaseoka (Mali Prolog, Dominikovići) a nalaze se u dominantnim vizurama teritorija Općine.

/20/ Mjerama zaštite arheoloških lokaliteta podliježu zone označene približnom lokacijom na kartografskom prikazu Kulturne baštine u mjerilu 1: 25 000 i 1: 5 000. Potrebno je izvršiti identifikaciju detaljnim kartiranjem i dokumentiranjem nalazišta, te na rekognosciranim lokacijama izvršiti arheološka istraživanja prije eventualnih građevinskih zahvata. U slučaju pozitivnog nalaza u trenutku pojedinih građevinskih aktivnosti, treba zaustaviti sve aktivnosti na terenu i obavijestiti mjerodavna tijela za zaštitu spomeničke i kulturne baštine.

/21/ Načelne propozicije za novoplaniranu gradnju temelje se na ostvarenju harmoničnog odnosa sa postojećim vrijednostima kulturnog krajolika Zagore i posebno lokalno dobro sačuvane ruralne gradnje :

- smještaj građevine mora biti paralelno sa slojnicama, iznimno u dijelu objekta kod razvedenih tlocrta moguće je smještaj okomito na slojnice
- tlocrtna dispozicija mora biti pravokutna u odnosu cca 1: 2 ili 1: 2,5, a iznimno razvedenog tlocrta
- Preporuča se gradnja tlocrtnih gabarita 7x14, max visine prizemlja i kata prema tradicijskom predlošku
- krov treba predvidjeti kao dvostrešni, a moguće je i na četiri vode kod većih objekata ili razvedeni kod razvedenih tlocrta
- nagib krova mora biti do cca 33°
- prozori trebaju biti pravokutnog formata sa dužom visinom od širine, razdijeljeni na manja polja razdjelnim letvama
- materijali završne obrade moraju biti tradicionalni –kamen, žbuka, drvena stolarija, pokrov kupom kanalicom, crijepom i sl.; nije dozvoljena plastična žbuka, alu ili plastična stolarija, salonitni pokrov itd.
- preporuča se za vanjsko oblikovanje istovremena upotreba drveta, kamena i žbuke ili upotreba samo kamena kako bi se postigao ugođaj tradicijske gradnje
- završna obrada pročelja može biti : kamen, žbuka, drvo
- dozvoljeni su koloriti evidentirani na zatečenim tradicijskim objektima, a preporuča se zemljano pješčani ton ; izbjegavati jarke tonove žutog, roza, narančastog, plavog, ljubičastog i sl.

7.0.0. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 148.

/1/ Zbrinjavanje posebnog, opasnog i tehnološkog otpada riješeno je sukladno Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN 50/99), odnosno sukladno Prostornom planu Dubrovačko - neretvanske županije (SG /03).

/2/ Odlaganje bezopasnog, komunalnog i tehnološkog otpada tek treba riješiti na nivou Županije izradom i prihvaćanjem zajedničkog programa, pa se u prijelaznom razdoblju koristi postojeće odlagalište/deponija.

/3/ U svim naseljima i zaseocima mora se predvidjeti prostor za privremeno odlaganje kućnog otpada sa odgovarajućim spremnicima za prihvata, koji moraju biti dostupni vozilima komunalnih poduzeća.

/4/ Općinskom odlukom mora se odrediti separiranje otpada stakla, papira, metala i plastike, te omogućiti spremnike na najmanje tri lokacije na teritoriju Općine.

/5/ Neprijemljivo zatečeno odlaganje krupnog otpada u depresijama pobrđa ili šumarcima, a naročito unutar koridora vodotoka, treba hitno sanirati i općinskim mjerama sačuvati prostor od devastacije.

/6/ Kod višestambenih i stambeno - poslovnih građevina mjesto za odlaganje otpada treba smjestiti u sklopu građevine. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade na građevinskoj parceli, ali arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom na prostoru koji nije vidljiv s javne prometnice

8.0.0. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 149.

/1/ Prostorni plan uređenja Općine utvrđuje prostorne preduvjete korištenja prostora, života i rada, zaštite okoliša te zaštite od prirodnih i tehničkih nezgoda, te je obvezna provedba odrednica ovog Plana u svim segmentima, kao dio mjera zaštita od nepovoljnih utjecaja na okoliš.

/2/ Na području Općine Pojezerje ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na i ispod površine zemlje i voda, koji bi mogli ugrožavati rad i sigurnost ljudi i imovine, odn. koji bi ugrozili čovjekov okoliš ili narušavali obilježja krajobraza i kulturnih dobara.

/3/ Vrijedni dijelovi prirode i kulturno povijesne baštine Zakonom su zaštićeni, a ovim Prostornim planom uređenja Općine određena su posebna ograničenja njihovog korištenja. Potrebno je sačuvati identitet kulturnog krajolika, izbjeći izgradnju na vizualno značajnim lokacijama.

/4/ Prometni infrastrukturni sustavi ovim Planom su regulirani tako da se postigne optimalna prometna povezanost uz minimalno opterećenje prostora, uz izuzeće neophodne trase autoceste koja značajno mijenja krajolik, ali istodobno donosi razvoj Općine u cjelini (mogućnost razvijanja gospodarskih zona, turizma, seoskog turizma, promet poljoprivrednim proizvodima i td.)

/5/ Komunalni infrastrukturni sustavi predviđeni su kao nužna zaštita prostora od zagađenja otpadnim vodama. Do realizacije kanalizacijskog sustava u zonama stambene izgradnje sve građevine moraju imati propisno izgrađene sustave i objekte za sabiranje otpadnih voda bez direktnog upuštanja u teren.

/6/ Energetska infrastruktura elektroopskrbe položena je izvan građevinskih zona sa koridorima kako predviđa pozitivna zakonska regulativa, a unutar naselja predviđeno je podzemno kabliranje vodova.

/7/ Zaštitno i urbano zelenilo planirano je ovim Planom kao mjera zaštite od zagađenja kao i oblikovanja prostornih cjelina, a planirano je na mjestima gospodarske zone, trasa prometnica, neposredno uz komunalnu zonu i sl.

/8/ Postupak građenja objekata mora poštivati uvjete projektiranja i građenja kojima se sprečava daljnja erozija tla, stvaranje bujičnih oborinskih voda, te mogućnosti destabilizacije tla i stvaranja klizišta.

/9/ Prostornim planom predviđena je izrada Urbanističkih planova uređenja i Detaljnih planova uređenja za sve zone koje zbog svoje namjene i korištenja prostora, te mjera zaštite u skladu sa Konzervatorskom zaštitom zahtijevaju detaljnu razradu (naselja Otrić - Seoci, Mali Prolog, zaseoci predviđeni za turističku namjenu etno - turizma).

/10/ Do donošenja detaljnije prostorne dokumentacije upravni postupak izdavanja lokacijske i građevinske dozvole za zone pretežito postojeće izgradnje, gdje je jasno formirana prometna infrastruktura na razini stambenih ulica obavljat će se u skladu sa ovim provedbenim odredbama, a za zone planirane izgradnje gdje nije formirana prometna infrastruktura mora se izraditi plan niže razine (gospodarske zone), a sve prema provedbenim odredbama uvjeta gradnje za pojedinu namjenu.

11/ U zonama zaštite A i B kulturnog krajolika ne smije se dozvoliti gradnja glomaznih volumena i mora se tražiti suglasnost nadležne uprave konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

Članak 150.

/1/ **Zaštita tla** u smislu vrijednih poljoprivrednih površina provodi se i kroz odredbe ovog Plana određenjem zone u kartografskom prikazu i zabranom bilo kakve građevinske zone izuzev individualnih gospodarskih i stambenih objekata vlasnika poljoprivrednih čestica, a u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju.

Posebno se štiti polje Jezero unutar kojeg nije dozvoljena nikakva gradnja izuzev neophodnih infrastrukturnih zahvata i servisno - gospodarskih prometnica za obavljanje vinogradarskih radova.

Izuzetno vrijedno poljoprivredno tlo ne nalazi se na području Općine (P1). Vrijedno poljoprivredno tlo označeno je kao P2 i P3 na kartografskim prikazima rasprostranjeno je znatnim dijelom teritorija Općine (polje Jezero).

Na prostorima ostalih poljoprivrednih šumskih površina (PŠ) mogu se graditi građevine u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora (odmorišta, izletišta, poljoprivredni objekti), a iznimno se dopušta gradnja stambenih i gospodarskih građevina za vlastite potrebe, s time da nije dozvoljena takva gradnja na prostorima šumskih površina.

/2/ **Zaštita zraka** u smislu očuvanja kakvoće zraka treba započeti unošenjem nultog stanja za teritorij Općine. Na teritoriju Općine nije registriran veći zagađivač, te je u cjelini područje Općine izuzetno povoljno za stambenu izgradnju, eko - turizam, eko - poljoprivredu i stočarstvo.

/3/ **Zaštita voda** mora se odvijati u skladu sa mjerama zaštite :

- donijeti odluku o sanitarnoj zaštiti svih izvorišta pitke vode u skladu sa zakonskim i podzakonskim aktima (Zakon o vodama, Pravilnik o zaštitnim mjerama i uvjetima za određivanje zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće)
- izgradnju kanalizacijskih sustava treba se provesti u svim gušće naseljenim područjima, prvenstveno u središnjim dijelovima naselja Otrić - Seoci i Kobiljača čiji nepropisni ispusti mogu izravno utjecati na recipijente polja Jezero. U sklopu postojeće gospodarske zone (pogon vinarije Vrgorac, remontni pogon, itd.) treba spriječiti svako moguće izravno izlivanje sanitarno - potrošnih i tehnoloških otpadnih voda koje sadrže biološko - kemijsko - toksična onečišćenja
- regulirati vodotoke uz strogu kontrolu izlivanja tvari koje zagađuju i onečišćuju kvalitetu vode, a uz maksimalno održavanje meandara
- ukloniti postojeći otpad u zoni zaštite vodotoka
- uvesti monitoring kakvoće voda na području Općine.

/4/ **Zaštita šuma** mora se odvijati u skladu sa Zakonom o šumama. Šumske površine visokog raslinja na predjelu Dubrave kao i niskog raslinja Pozla Gore određene su kao zaštitne šume (Š2).

Na tim prostorima nije predviđena gradnja izuzev lokacija vidikovaca, odmorišta i planinarskog doma kao i uz izuzeće postojećih građevina. Interpolacije unutar postojećih građevinskih zona i zaselaka brdskih naselja dozvoljene su samo na područjima gdje nisu evidentirane šumske površine. Šumske površine u nizinskim i bregovitim predjelima treba sačuvati, jer zajedno sa voćarsko vinogradskim površinama čine raznolikost kulturnog krajolika i ujedno sprečavaju eroziju tla, te umanjuju mogućnost bujičnog nanosa. Južne ekspozicije sa terenskim nagibima preko 20° moraju se posebno obnavljati kao i pošumljavati kako bi se dodatno spriječila erozija tla. Šume imaju izuzetno važnu ulogu u zaštiti tla kao i cestovnih prometnica od erozija, bujica i udara vjetra.

Uređenje i korištenje privatnih šuma mora se odvijati u skladu sa Zakonom o šumama, a to se prvenstveno odnosi na gospodarenje šumama i njihovu zaštitu.

/5/ **Zaštita od buke** treba se odvijati u skladu sa mjerama zaštite :

- pri izradi prostornih planova niže razine, te projekata pojedinih građevina treba zadržati nivo buke u dopustivim granicama
- pozicionirati pojedine bučnije sadržaje što dalje od stambenih i turističko smještajnih građevina ili koristiti optimalne materijale za apsorpciju nedozvoljenih vrijednosti buke (danju preko 55 DB, noću preko 35 DB)
- prometnim režimom regulirati prometnice D 62 /Mali Prolog - Metković - D9/, D 513 /Ploče - Mali Prolog/, D 222 /D62 - Mali Prolog - granica BIH i županijsku prometnicu Ž 6211 /Vrgorac - Otrić - Kobiljača u zonama pretežito stambene izgradnje. Treba podizati zelenilo penjačica i živica kako bi se amortizirala tranzitna buka

- uz granicu zone servisno - komunalnih i industrijskih sadržaja treba formirati zeleni pojas srednjeg i visokog zelenila, naročito uz bučnije radionice (limarske, bravarske radionice isl.)

/6/ **Sklanjanje ljudi** osigurat će se temeljem Plana sklanjanja pučanstva i materijalnih dobara Općine Pojezerje koji će biti izrađen na osnovi Plana sklanjanja pučanstva i materijalnih dobara Dubrovačko - neretvanske Županije i Pravilnika o metodologiji izrade i sadržaja planova zaštite i spašavanja (NN 31/95). Planom se mora predvidjeti zaštita gradnjom dopunskih skloništa, zaklona i rovova, te se ne treba predvidjeti izgradnja skloništa osnovne zaštite obzirom da se radi o naseljima ispod 2000 stanovnika.

Dopunska skloništa individualne zaštite nisu obveza, ali se preporuča gradnja podrumskog prostora koji se može prenamijeniti u dopunsko sklonište.

Gradnju rovova i zaklona treba predvidjeti u slučaju neposredne ratne opasnosti u blizini stambenih objekata koji nemaju mogućnost prenamjene podrumskog prostora u dopunsko sklonište.

/7/ **Zaštita od rušenja** podrazumijeva prvenstveno preventivne mjere kojih se treba pridržavati kod izrade planova niže razine i projektiranja prometnica, građevina i ostalih sadržaja. U zonama potencijalnih klizišta potrebno je izraditi prethodna ispitivanja stabilnosti tla i izbjegavati naznačene zone za veće građevinske zahvate.

- Prometnice i kontaktna izgradnja trebaju biti tako planirane da u slučaju urušavanja uvijek postoji mogućnost propusnosti interventnih vozila
- građevine treba projektirati u skladu s utvrđenim stupnjem MSC ljestvice(VIII) koristeći tzv. projektnu seizmičnost
- rekonstrukcije građevina treba podvrgnuti analizi statičkim proračunom i dokazati otpornost na rušenje odn. predvidjeti odgovarajuću sanaciju i mjere zaštite od rušenja

/8/ **Zaštita od potresa** podrazumijeva protupotresno projektiranje građevina sukladno Zakonu o građenju i postojećim propisima. Do izrade detaljne seizmičke karte Dubrovačko - neretvanske županije i karata užih područja protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama. Prema "Seizmološkoj karti SFRJ" iz 1987. godine intenzitet je 70 MSK - 64 za povratni period od 50 godina, a za širu zonu razmatranog područja.

PP Dubrovačko - neretvanske županije prostor Općine Pojezerje označava sa VIIIš seizmičnosti po MSC skali, a do donošenja nove regulative, kod izrade detaljnije prostorne dokumentacije, treba koristiti Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

/9/ **Zaštita od požara** treba se provoditi u skladu sa Planom zaštite od požara koji mora biti izrađen temeljem Procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Pojezerje.

Preventivne mjere koje treba primijeniti su :

- Projektiranje građevina treba u potpunosti biti usklađeno sa pozitivnom zakonskom regulativom
- Rekonstrukcije i interpolacije treba projektirati tako da se ne povećava ukupno požarno opterećenje građevine odn. zone u cjelini
- Požarno rizične namjene treba dislocirati iz pretežito stambene izgradnje
- Sve prometnice moraju biti optimalno prohodne, a slijepe ulice moraju imati na kraju trase okretište
- Minimalna širina kolnika iznosi 5,5 m
- U zonama izgradnje s izgrađenošću većom od 30% i s većim nepokretnim požarnim opterećenjem treba projektirati s većim stupnjem vatrootpornosti, uz ograničenje broja etaža, obvezu izgradnje požarnih zidova i ograničenje poslovne namjene s minimalnim požarnim opasnostima i projektiranje dodatnih mjera zaštite od požara (vatrodojava, vodeni mlaz i sl.)

9.0.0. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 151.

/1/ Provedba Plana pratit će se postupkom kontinuiranog planiranja i uređivanja prostora.

/2/ Provedba Plana kao i Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja provodit će se temeljem dokumenata praćenja stanja u prostoru (četverogodišnji Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Pojezerje).

/3/ Provedba plana osigurat će se donošenjem općinskih odluka o zahvatima u prostoru koji su u skladu sa ovim Planom, a koji će pospješiti i ubrzati, te osigurati realizaciju planskih postavki.

/4/ Plansko osiguranje sredstava za infrastrukturne zahvate u prostoru za zone koje su u nadležnosti Općine, a prvenstveno gospodarska zona male privrede, jedna su od najznačajnijih mjera osiguranja provedbe ovog Plana.

Članak 152.

/1/ Odmah po usvajanju ovog Plana mora se pristupiti izradi detaljnije prostorne dokumentacije (UPU, DPU), kako je ovim Planom predviđeno.

/2/ Prostor Općine Pojezerje uređivat će se temeljem ovog Plana, Urbanističkih planova uređenja, Detaljnih planova uređenja, lokacijskih i građevinskih dozvola temeljenih na prostornoj dokumentaciji koja je na snazi.

/3/ Do donošenja planova niže razine /UPU, DPU/ upravni postupci će se obavljati u skladu s odredbama ovog Plana.

9.1.0. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 153.

/1/ Temeljem Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje, radi daljnje provedbe izradit će se dokumenti prostornog uređenja užeg područja.

/2/ Prvu nižu razinu prostorno - planske dokumentacije obuhvaća izrada Urbanističkih planova uređenja (UPU), koji predstavljaju osnovu za uređenje središta jedinice lokalne samouprave, lokalnih središta i naselja sa građevinskim područjem (izgrađeni i neizgrađeni dio) površina većih od 25 ha.

/3/ Prema kriterijima slijedno stavku /1/ i /2/ ovog članka, te mjera zaštite članka 147 stavak /9/ proizašlih iz Konzervatorske podloge, treba izraditi urbanistički plan uređenja (UPU) za naselje Otrić – Seoci i naselje Kobiljača.

/4/ Najdetaljniju provedbenu razinu prostorno - planske dokumentacije odnosno Detaljni plan uređenja (DPU) treba osigurati za naselja sa građevinskim područjem (izgrađeni i neizgrađeni dio) površine manje od 25 ha koje se nalazi u zoni A ili B zaštićenog krajolika, odn. 2. kategorije zaštite graditeljske baštine, za pojedina značajna područja unutar naselja Pojezerje za koja je izrađen Urbanistički plan uređenja (nove zone izgradnje, područje centra, zaštićeni dijelovi naselja, tradicijska sela i zaseoci) i za gospodarske zone.

/5/ Prema kriterijima slijedno stavku /1/ do /4/ ovog članka treba izraditi Urbanističke planove uređenja i Detaljne planove uređenja (UPU i DPU) za slijedeća naselja odnosno zone :

NAZIV	NAMJENA	POVRŠINA ha
UPU 1 - NASELJE OTRIĆ	MJEŠOVITA	104,08
UPU 2 - NASELJE KOBILJAČA	MJEŠOVITA	65,69
UPU 3 – NASELJE STRUGE	MJEŠOVITA	39,17
UPU 4 – NASELJE POZLA GORA	MJEŠOVITA	16,03

UPU 5 – ZASELAK SEOCI	MJEŠOVITA	7,24
UPU 6 – ZASELAK MALI PROLOG	MJEŠOVITA	7,55
UPU 7 – ZASELAK ANĐELIĆI	MJEŠOVITA	0,92
UPU 8 – ZASELAK DOMINIKOVIĆI	MJEŠOVITA	4,42
UPU 9 – ZASELAK JAKIĆI	MJEŠOVITA	9,68
UPU 10– ZASELAK MIOĆI	MJEŠOVITA	1,73
UPU 11 – ZASELAK BREČIĆI	MJEŠOVITA	10,03
UPU 12– GOSPODARSKA ZONA 'POZLA GORA'	I2, K1,K2,K3	57,59
UPU 13– GOSPODARSKA POGRANIČNA ZONA 'CRVENI GRM'	K1,K2,K3	5,69

Članak 154.

/1/ Izgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja do donošenja dokumenata prostornog uređenja iz članka 153. uređivat će se sukladno lokacijskoj dozvoli temeljem ovog Prostornog plana uz izuzeće u skladu sa člankom 74. stavak 1.

/2/ Sukladno Zakonu ovim se planom određuje izrada UPU-a za sve novoplanirane građevinske zone i zone planirane za obnovu, a čija je površina veća od 0,5 ha.

9.2.0. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 155.

Prostornim planom uređenja Općine Pojezerje vizija snažnijeg gospodarskog razvitka pretočena je u prostorno planersku regulativu te se provedbom omogućuje :

- Izgradnja izvan građevinskih područja naselja na poljoprivrednom zemljištu u smislu formiranja obiteljskog gospodarstva usmjerenog poljoprivredno stočarskom uzgoju manjih kapaciteta sa mogućnošću obavljanja dodatne djelatnosti – odvijanja seoskog turizma
- Formiranje prostora namijenjenog gospodarskoj proizvodno - poslovnoj zoni kao poticajna mjera za razvoj malog i srednjeg poduzetništva i obrta širokog spektra proizvodnih djelatnosti
- Omogućavanje realizacije turističkog smještaja (vjerski, kulturno - povijesni i tradicijski, izletnički turizam) u segmentu obiteljskog poduzetništva i kućne radinosti na cijelom teritoriju Općine
- Ostvarenje preduvjeta za realizaciju specifične ponude proizvoda i usluga sa posebnom kvalitetom označenog proizvoda – “ Tradicija Dalmatinske Zagore“
- Formiranjem primjerenih građevinskih zona u morfologiji ruralnih grupacija sa zaustavljanjem longitudinalnog širenja uz prometnice osigurava se očuvanje tipičnog krajolika brdske dinamične topografije sa grupacijama kamenih gradnji sela i zaseoka.

Članak 156.

U provedbi Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje potrebno je u najkraćem mogućem roku poduzeti odgovarajuće mjere i aktivnosti na lokalnoj, županijskoj i državnoj razini, kako bi se otvorile razvojne mogućnosti ovim Planom utvrđenog korištenja i uređenja prostora, a naročito na dijelovima koji su nosioci vizije gospodarskog razvitka.

Najvažnije mjere i aktivnosti za omogućavanje realizacije Plana su kako slijedi :

- Općinskim proračunom pravovremeno osigurati sredstva za izradu svih razina prostorne dokumentacije kako je ovim Planom određeno (navedeni UPU, DPU)
- Opremanje razvojno - poticajnih područja potrebnom prometnom i komunalnom infrastrukturom u skladu sa ovim Planom i predviđenim standardom opremanja (prvenstveno odvodnja naselja uz polje Jezero)
- Definiranje stimulativnih mjera na razini Općine, a vezano uz financiranje komunalnog opremanja pojedinih prostora na državnom odn. općinskom zemljištu (koncesije korisnicima)
- Osigurati poticajne mjere (na županijskoj i općinskoj razini) za razvoj svih dodatnih razvojnih aktivnosti vezanih za djelatnosti obiteljskog poduzetništva
- Osigurati mjere očuvanja vrijedne graditeljske baštine kao i mjere njihove obnove za objekte i sadržaje kako su ovim Planom kartirani, a stručnom podlogom graditeljske baštine trebaju biti potvrđeni (prvenstveno u segmentu sufinanciranja obnove navedenih građevina).

Članak 157.

Sve aktivnosti kojima će se definirati razvojne mjere kroz provedbu ovog Plana treba usmjeriti ka slijedećoj problematici :

- Definirati pojedine faze gospodarskog i društvenog razvitka
- Utvrditi terminske planove za izradu prostornih dokumenata kako je navedeno ovim Planom, kao osnovnu mjeru za realizaciju razvojnih programa
- Utvrditi prioritete realizacije ovog Plana u skladu sa namjenom i područjem djelatnosti, a u smislu prioriteta opremanja infrastrukturom.

**9.3.0. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA
ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ****Članak 158.**

/1/ Za građevine koje su izgrađene u skladu s propisima što su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju (NN 76/07, 36/08), a čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj Prostornim planom, može se do privođenja prostora planiranoj namjeni izdati lokacijska dozvola za rekonstrukciju i to za slijedeće građevine i sadržaje:

1. Stambene i stambeno - poslovne građevine stalnog stanovanja :

- Saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima
- Dogradnja stambenih prostora u smislu osiguranja osnovnih uvjeta življenja u ukupnom iznosu bitno razvijene površine 35% u odnosu na zatečenu građevinu, ali ne više od 20 m² ukupno, s time da nije u suprotnosti sa drugim odredbama ovog Plana
- Saniranje objekata, uređaja i sadržaja komunalne infrastrukture
- Izvedba novog krovništva bez ili sa nadozidom čija je visina max 0,60 m, ako se radi o povećanju stambenog prostora iz alineje 2 ovog stavka
- Izgradnja pomoćnog ili gospodarskog objekta površine max do 25 m²
- Saniranje postojećih ograda, potpornih zidova, i sl.
- Sve tradicijske građevine koje se obnavljaju moraju biti obnovljene u kamenu na način obrade kamena i gradnje kako su bile prvobitno građene

/2/ Navedeni zahvati dogradnje i rekonstrukcije moraju biti u okvirima maksimalne izgrađenosti građevne čestice sa koeficijentom $k_1 = 0,3$ odn. 30 % površine parcele za stambene i koeficijentom $k_1 = 0,40$ odn. 40% površine parcele za stambeno - poslovne građevine

/3/ Zahvatima rekonstrukcije nije dozvoljeno povećavati katnost ili visinu građevine osim nagiba krova i slučaju nadozida sukladno stavku 1.

2. Građevine druge namjene

(gospodarske, prometne, prateće građevine)

- Saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima
- Dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 25 m²
- Ukupna izgrađena bto površina može iznositi do 100 m² odn. do maksimalno 10 % ukupne bto izgrađene površine u okviru postojeće građevine
- Prenamjena i funkcionalne preinake
- Dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija
- Priključak na građevine i uređaje infrastrukture
- Dogradnja i zamjena građevina infrastrukture i rekonstrukcija javno - prometnih površina

9.4.0. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 159.

Provedbu i realizaciju postavki ovoga Plana provoditi će Ured državne uprave u Dubrovačko - neretvanskoj županiji - Služba nadležna za poslove prostornog uređenja za područje Općine Pojezerje.

Članak 160.

/1/ Praćenje provođenja ovog Plana obavljat će Vijeće Općine Pojezerje, putem dokumenata praćenja stanja u prostoru (Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru), čime će se utvrditi mjere koje treba predvidjeti i provesti u svakom daljnjem četverogodišnjem periodu.

/2/ Stručne službe jedinice lokalne samouprave će najmanje jednom godišnje Vijeću Općine Pojezerje prezentirati informacije o provođenju Plana, sa prijedlozima mjera koje treba predvidjeti u daljnjem postupku njegove primjene.

Članak 161.

/1/ Izvornik Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje potpisan od Predsjednika Općinskog Vijeća čuva se u pismohrani Općine Pojezerje.

/2/ Odlukom o donošenju Prostornog plana utvrđen je broj izvornika Prostornog plana.

/3/ Ove provedbene odredbe čine sastavni dio Odluke o donošenju Plana, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07. i 38/09.).

/4/ Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje u smislu stavka 3. ovog članka objavit će se u Službenom glasniku Općine Pojezerje.

Članak 162.

Danom stupanja na snagu Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje prestaje važiti Prostorni plan (bivše) Općine Metković (Općinski glasnik, broj 5/89.) u čijem je sastavu bila Općina Pojezerje.

Klasa: 102-02/10-01/67

Urbroj: 2148-04/10-04

Otrić-Seoci, 2. ožujka 2010. godine

Predsjednik
Općinskog vijeća
Borislav Dominiković, v.r.

Izdaje: DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
"Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije"

GLAVNA I ODGOVORNA UREDNICA: tajnica Županijske skupštine Ružica Mišković, dipl.iur.

Članovi uredništva: Ivica Martić, dipl.iur., Luce Gvozden, službenica, Petar Jelčić, dipl.iur.

Oglasi se primaju u administraciji lista, Gundulićeva poljana 1, telefon 351-416

Službeni glasnik objavljuje se i na WEB stranici: www.edubrovnik.org

e-mail: ruzicam@edubrovnik.org