

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 1.

#### OBUHVAT PLANA

(1) *Prostorni plan uređenja Općine Janjina* (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je za područje Općine Janjina (u daljnjem tekstu Općina) i primjenjivat će se na njenom teritoriju. Danom stupanja na snagu ovoga Plana na njenom teritoriju prestaju se primjenjivati svi tekstualni i grafički dijelovi PPO Dubrovnik (Službeni glasnik općine Dubrovnik 12/86, 10/87, 3/89, 13/89, 8/91).

(2) Priobalni dio Općine u pojasu od 1000,0 m od obalne crte nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu ZOP), te se na tom području primjenjuje *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora* (NN 128/04) (u daljnjem tekstu: *Uredba o ZOP-u*). Plan je usklađen s *Uredbom o ZOP-u*, kao i s *Usklađenjem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije s Uredbom* (u daljnjem tekstu *Usklađenje PPDNŽ*) te *Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije* (u daljnjem tekstu *ID PPDNŽ*).

(3) Plan utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja Općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevnog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te posebno zaštitu kulturnih dobara, vrijednih dijelova prirode i krajobraza. U skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima, Plan daje uvjete uređenja i pomorskog dobra odnosno priobalnog područja (akvatorija) Općine.

### Članak 2.

(1) Plan obuhvaća područje Općine kopnene površine 29,92 km<sup>2</sup>. Uključuje četiri katastarske općine: k.o. Janjina, k.o. Osobjava, k.o. Popova Luka i k.o. Sreser, a pet naselja: naselje Janjinu kao općinsko središte, te naselje Drače, Osobjavu, Popovu Luku i Sreser.

(2) Ukupno plansko razdoblje Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2027

### Članak 3.

#### SADRŽAJ PLANA

(1) Plan je prikazan elaboratu, koji se sastoji od:

#### 1. TEKSTUALNOG DIJELA

u knjizi pod naslovom: „*Prostorni plan uređenja općine Janjina – knjiga 1: tekstualni dio*“, sa sadržajem:

#### I. OBRAZLOŽENJE

##### 1 POLAZIŠTA

- 1.1 Položaj, značaj i posebnosti područja općine u odnosu na prostor i sustav županije i države
  - 1.1.1 Temeljni podaci o stanju u prostoru
  - 1.1.2 Prostorno razvojne i resursne značajke
  - 1.1.3 Planski pokazatelji, obaveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova
  - 1.1.4 Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke i prostorne pokazatelje

##### 2 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1 Ciljevi prostornog razvoja državnog i županijskog značaja
  - 2.1.1 Razvoj gradova i naselja, posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava

- 2.1.2 Racionalno korištenje prirodnih izvora
- 2.1.3 Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednosti dijelova okoliša
- 2.2 Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja
  - 2.2.1 Demografski i gospodarski razvoj
    - 2.2.1.1 Demografski razvoj
    - 2.2.1.2 Gospodarski razvoj
  - 2.2.2 Odabir prostorno-razvojne strukture
  - 2.2.3 Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
  - 2.2.4 Zaštita krajobraznih prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih cjelina
- 2.3 Ciljevi prostornog uređenja
  - 2.3.1 Racionalno korištenje i zaštita prostora
  - 2.3.2 Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

### **3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 3.1 PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE
  - 3.1.1 Obuhvat plana i plansko razdoblje
  - 3.1.2 Razvoj i urbanizacija
  - 3.1.3 Sustav naselja i razmještaj funkcija po naseljima
- 3.2 UTVRĐIVANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA
  - 3.2.1 Utvrdjivanje građevinskih područja
  - 3.2.2 Osnovna namjena i korištenje površina
  - 3.2.3 Zaštićeno obalno područje
  - 3.2.4 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina
- 3.3 PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 3.4 UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  - 3.4.1 Iskaz površina za posebno vrijedna i osjetljiva područja i prostorne cjeline
  - 3.4.2 Zaštita prirodnog nasljeđa
  - 3.4.3 Zaštita kulturnih dobara
- 3.5 RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  - 3.5.1 Prometni infrastrukturni sustav
  - 3.5.2 Energetski sustav
  - 3.5.3 Vodnogospodarski sustav
- 3.6 POSTUPANJE S OTPADOM
- 3.7 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **1 UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA**

### **2 UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

- 2.1 Građevine od važnosti za državu i županiju
- 2.2 Građevinska područja naselja
- 2.3 Izgrađene strukture izvan naselja

### **3 UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

- 3.1 Površine za gospodarsku namjenu
- 3.2 Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu
- 3.3 Površine za športsko-rekreacijsku namjenu

### **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**
  - 6.1 Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
  - 6.2 Mjere zaštite kulturno-povijesnih dobara
- 7 **POSTUPANJE S OTPADOM**
- 8 **MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ**
- 9 **MJERE PROVEDBE PLANA**
  - 9.1 Obaveza izrade prostornih planova
  - 9.2 Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
  - 9.3 Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

## 2. **KARTOGRAFSKIH PRIKAZA**

u knjizi pod naslovom: „*Prostorni plan uređenja općine Janjina – knjiga 2. kartografski prikazi*“, sa sadržajem:

List 0: Položaj Općine Janjina u Dubrovačko-neretvanskoj Županiji 1:300000

### 1 **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

List:1: Korištenje i namjena površina 1:25000

### 2 **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

List 2a: Infrastrukturni sustavi – promet – cestovni, pomorski i zračni 1:25000

List 2b: Infrastrukturni sustavi – pošta i telekomunikacije 1:25000

List 2c: Infrastrukturni sustavi – elektroenergetika 1:25000

List 2d: Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - vodoopskrba 1:25000

List 2e: Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda, te obrada, skladištenje i odlaganje otpada 1:25000

### 3 **UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA**

List 3a: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – prirodno nasljeđe 1:25000

List 3b: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – kulturna dobra 1:25000

List 3c<sub>1</sub>: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – uvjeti, ograničenja i posebne mjere 1:25000

List 3c<sub>2</sub>: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – pregled planova nižeg reda 1:25000

### 4 **GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

List 4a: Pregledna karta - Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja

List 4a - 1-5: Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja - sekcije 1: 5000

#### **Članak 4.**

(1) Kartografski prikaz br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25000 i kartografski prikazi serije 4: "*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*" u mj. 1:5000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentima za primjenu ovog Plana.

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

### Članak 5.

#### TEMELJNA NAČELA, CILJ PLANIRANJA

(1) Načela određivanja namjene površina na području Općine Janjina, koja nadalje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora (područja) Općine su:

- a) načela održivog razvoja, odnosno racionalnog planiranja korištenja i namjene prostora;
- b) načela zaštite kulturnih dobara i prirodnog naslijeđa;
- c) načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora uz primjenu pravila prostorno-planerske i urbanističke struke;
- d) načelo prikladnosti prostora za mješovite, odnosno isključive planirane namjene.

(2) Primarni opći cilj Plana je propisati, omogućiti i potaknuti:

- a) prostorni razvoj svih naselja Općine zasnovan na demografskom razvitku (koji se temelji na prirodnom priraštaju, te doseljavanju i povratku stanovnika), te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i cjelokupnog prostornog razvoja Općine;
- b) zaštitu i neophodnu sanaciju različitih oblika vrijednih krajobraza (prirodnih i antropogenih) te nepokretnih kulturnih dobara;
- c) gospodarski razvoj zasnovan na turizmu i povezanim uslužnim djelatnostima, poljodjelstvu i ribarstvu, te prerađivačkim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) s čistim tehnologijama;
- d) uz sve lokalne potrebe, osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.

### Članak 6.

#### TEMELJNI KRITERIJI PLANIRANJA

(1) Utvrđivanje namjene površina polazi od:

- a) vrijednosti pojedinih područja (prirodnih i kulturno-povijesni);
- b) zatečenog stanja korištenja prostora;
- c) prostorno-funkcionalnih cjelina naselja i izdvojenih dijelova naselja.

(2) Planirano korištenje i namjena površina temelji se na posebnostima pojedinih područja Općine (prostorno-funkcionalnih cjelina), a to su:

- a) zaštićeno obalno područja (dalje ZOP) Općine;
- b) kopneno zaleđe Općine izvan ZOP-a.

(3) Uvjeti pri određivanju namjene površina u prostoru Općine:

- a) u ZOP-u slijede uvjete propisane propisima;
- b) u kopnenom zaleđu izvan ZOP-a temelje se na postavkama:
  - da se omogući kontrolirana gradnja građevina izvan granica građevinskog područja u funkciji revitalizacija poljoprivredne proizvodnje, kao važnog poticaja razvitka na području Općine;
  - da se kompleksi janjinskog, sreserskog i polja Popove Luke sačuvaju od bilo kakove izgradnje;
  - da se očuvaju temeljne krajobrazne svojstvenosti prostora.

### Članak 7.

#### OSNOVNE KATEGORIJE KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

(1) U skladu s temeljnim načelima i ciljevima, kao i svim obvezama i ulaznim podacima (polazištima) iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja, područje Općine ovim Planom razgraničeno je prema osnovnim kategorijama korištenja i namjene površina, što je prikazano na

kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi.

(2) Površine naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene, razgraničene su unutar građevinskih područja na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi. Time su razgraničene međusobno i od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti, koje se s obzirom na svoju namjenu mogu odvijati izvan građevinskih područja.

(3) Izvan građevinskih područja, građenje je moguće samo iznimno, a u skladu s odredbama Plana, odnosno dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

## Članak 8.

### NAMJENA POVRŠINA

(1) Područje Općine je prema namjeni razgraničeno na:

#### I. Unutar građevinskih područja

##### a) površine naselja

##### građevinska područja naselja:

unutar kojih su razgraničene površine mješovite namjene te površine isključive namjene kako slijedi:

##### naselja Janjina, Osobjava i Popova Luka

- u cjelini za mješovitu namjenu;

##### naselje Drače

unutar kojega su razgraničene površine za

- mješovitu namjenu;
- i isključive namjene:
- gospodarsku namjenu: **GL „Dračće“** (postojeća vinarija)
- športsko-rekreacijsku namjenu: uređene plaže „**Bililo**“

##### naselje Sreser

unutar kojega su razgraničene površine za

- mješovitu namjenu;
- i isključive namjene:
- ugostiteljsko-turističku namjenu: **TL „Jurkovići“**  
(uređenje zaseoka)
- športsko-rekreacijsku namjenu: uređena plaža „**Bratkovica**“

##### b) površine izvan naselja za izdvojene namjene

##### izdvojena građevinska područja (izvan naselja)

namjena površina unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) isključive namjene razgraničena je kako slijedi za:

- ugostiteljsko-turističku namjenu: **TZ „Palata“** (T1)
- gospodarsku namjenu **GZ „Vardište“** (I1)
- športsko-rekreacijsku namjenu: uređena plaža „**Jaz**“ (R3)
- građevinska područja za **groblja** (G)

#### II. Izvan građevinskih područja za:

##### c/ poljoprivredne i šumske površine i to za:

- šumske površine isključivo osnovne namjene: (Š)
- poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene: (P)

- površine za osobito vrijedno obradivo tlo
  - površine za vrijedno obradivo tlo
  - površine za ostala obradiva tla
  - ostalo poljoprivredno tlo, šumu i šumsko zemljište **(PŠ)**  
(s pojedinačnim gospodarskim objektima u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti te pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu);
- d/ površine infrastrukturnih sustava: **(IS)****
- površine predviđene za infrastrukturne koridore:
    - prometne,
    - elektroenergetske,
    - vodnogospodarskog sustava;
  - površine predviđene za infrastrukturne građevine.
    - prometne,
    - elektroenergetske,
    - vodnogospodarskog sustava;
- e/ površine mora:**
- za prometne djelatnosti
  - za turizam
  - za rekreaciju
  - - gospodarstvo – **marikulturu** **(H1), (H2)**

što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» i kartografskim prikazima serije 2: «Infrastrukturni sustavi», sve u mj. 1:25000, te na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mj. 1:5000.

(2) Dokumentima prostornog uređenja užih područja (urbanistički plan uređenja – UPU, ili detaljni plan uređenja – DPU), planiraju se i utvrđuju daljnja detaljnija razgraničenja prema namjeni površina u skladu s osnovnom namjenom površina utvrđenom ovim Planom.

### Članak 9.

#### ISKLUČIVA I MJEŠOVITA NAMJENA

- (1) **Isključivu namjenu** ima površina čije je korištenje podređeno jednoj (osnovnoj) namjeni. Na površini isključive namjene mogu se planovima uređenja užeg područja planirati samo oni drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na površine pratećih sadržaja te infrastrukturne građevine.
- (2) **Mješovitu namjenu** ima površina koja sadržava više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.
- (3) **Površine naselja** odnosno građevinska područja naselja utvrđena ovim Planom smatraju se površinama mješovite namjene u kojima prevladava stambena namjena, a sadržavaju i:
- a) površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.) te posebno otvorene javne površine – trgove, parkove, dječja igrališta, sportsko-rekreacijske površine itd;
  - b) manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanatske, komunalno-servisne) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu površine naselja mješovite namjene;
  - c) površine prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u mirovanju (parkirališta), površine obale i lučke infrastrukture;
  - d) površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju;

e) druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi s osnovnom stambenom namjenom te se mogu planirati u naselju, bilo da su razgraničene ovim Planom, kao površine utvrđene isključive namjene unutar površine naselja ili, u skladu s uvjetima ovoga plana, mogu ili moraju biti razgraničene planom užeg područja.

(4) Unutar površina naselja, niti na kontaktnom pomorskom dobru priobalnih naselja ili njihovih izdvojenih dijelova, ne mogu se graditi odnosno planom uređenja užeg područja planirati građevine i djelatnosti koje imaju nepovoljan utjecaj na kakvoću života u naselju.

(5) **Površine izvan naselja za izdvojene namjene** odnosno izdvojena građevinska područja (izvan naselja) utvrđena ovim Planom smatraju se površinama isključive namjene. Unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) nije moguće planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene. Postojeće zakonito izgrađene građevine moraju se uklopiti u urbanističko rješenje u skladu s člankom 120. ovih Odredbi.

(6) Planovima uređenja užih područja, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđenih ovim Planom moguće je planirati površine sportsko-rekreacijske namjene i poslovne-trgovačke namjene kao prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene.

#### Članak 10.

##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

(1) Unutar građevinskih područja ovim Planom utvrđeno je razgraničenje na:

- a) izgrađeni dio (utvrđen tijekom izrade ovoga Plana) i
- b) neizgrađeni dio (koji je u funkciji daljnjeg razvoja planirane namjene).

Razgraničenje je, u načelu, utvrđeno granicama katastarskih čestica (gdje je to bilo moguće). Prikazano je na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mjerilu 1:5000, na katastarskom planu kao podlozi.

#### Članak 11.

##### KATASTARSKA I GRAĐEVINSKA ČESTICA

(1) Katastarska čestica (osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina) ili njen dio unutar građevinskog područja nije odmah i građevinska čestica (čestica određena za gradnju građevine). Ona to može postati samo planskom parcelacijom izvršenom u skladu s važećim propisima te svim uvjetima ovog Plana.

#### Članak 12.

##### UVJETI KORIŠTENJA

(1) Korištenje prostora unutar obuhvata ovoga Plana za izgradnju građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze.

(2) Korištenje te detaljnija namjena površina, uređenje i izgradnja u dijelu prostora Općine planira se i provodi u skladu s posebnim uvjetima korištenja. Granice područja posebnih uvjeta korištenja utvrđene su ovim Planom i prikazane na kartografskim prikazima serije 3: «*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora*» u mj. 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi. Granice područja posebnih uvjeta korištenja, koje obuhvaćaju dijelove građevinskih područja ili njihovu neposrednu okolinu prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

---

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

#### Članak 13.

(1) Na području Općine unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeće građevine **od važnosti za Državu:**

**Cestovne građevine – državne ceste:**

- a) državna cesta D-414 (*Pelješka cesta*)

**Građevine za korištenje voda – Vodoopskrbni sustav:**

- a) vodoopskrbni sustav NPKL

**Građevine za elektroopskrbu:**

- a) dalekovod DV 110 Kv.

(2) Na području Općine unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeće građevine **od važnosti za Županiju** (osim navedenih građevina od važnosti za Državu u stavku (1) ovoga članka)

**Cestovne građevine – županijske ceste:**

- a) županijska cesta Janjina – Drače (prije dio državne ceste D-414)

**Građevine za elektroopskrbu:**

- a) TS 110 kV «Janjina»

**Građevine vodnog gospodarstva**

- a) regulacijske i zaštitne vodne građevine na bujičnim vodotocima



## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### 2.2.1. Opći uvjeti izgradnje i uređenja površina unutar građevinskih područja naselja (GPN)

#### 2.2.1.1. Polazišta

##### Članak 14.

##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GPN)

(1) Građevinsko područje naselja (GPN) predstavlja dio područja Općine, koji je predviđen za izgradnju, razvoj i uređenje pojedinog naselja. Planom su utvrđena građevinska područja:

- a) **naselja Janjina;**
- b) **naselja Drače;**
- c) **naselja Sreser;**
- d) **naselja Osobjava;**
- e) **naselja Popova Luka,**

s izdvojenim dijelovima.

(2) Unutar građevinskih područja naselja ovim Planom razgraničene su površine **mješovite namjene**, a koje se detaljnije mogu rasšlanjivati i planovima uređenja užih područja (UPU, DPU).

(3) U okviru građevinskih područja naselja razgraničene su **i površine isključive namjene** ,:

- a) *ugostiteljsko-turističku namjenu (T2):* TL „**Jurkovići**“ u okviru izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Sreser u naravi ostataka napuštenog zaseoka Jurkovići (posebni uvjeti poglavlje: 3.2., članak 79. – 81.);
- b) *gospodarsku namjenu (I1):* GL „**Drače**“ (I1) u okviru naselja Drače čiju površinu dijelom tvori postojeća vinarija te njeno planirano proširenje (posebni uvjeti poglavlje: 31., članak 74. – 78.);
- c) *športsko-rekreacijsku namjenu (R3) «uređene plaže»:* uređene plaže „**Bratkovica**“, i „**Bililo**“. Površine namijenjene uređenim plažama planirane su u naselju Sreser (uređena plaža „**Bililo**“) i u naselju Drače (uređena plaža „**Bratkovica**“) (posebni uvjeti poglavlje 3.3. članak 84.).

Kao dio površine naselja, područja iz stavka (3) ovoga članka ulaze u proračun površine ukupnog građevinskog područja naselja. Prikazana su na kartografskom prikazu serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj.1:5000.

##### Članak 15.

##### TEMELJNI KRITERIJI ZA PLANIRANJE UREĐENJE I IZGRADNJU, RAZGRANIČENIH POVRŠINA RAZNIH NAMJENA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

(1) U planiranju uređenja površina raznih namjena razgraničenih unutar građevinskih područja naselja ovim Planom i planovima uređenja užih područja, temeljni kriterij treba biti legitimno utvrđeni javni interes primijenjen posebno na planiranje različitih tipova javnih površina te komunalne infrastrukture.

(2) Temeljni kriteriji planiranja izgradnje u građevinskim područjima naselja Općine su:

- a) veličina, odnosno volumen zgrade uklopljen u fizičku strukturu i sliku određenog ambijenta (dok unutrašnja struktura i uporaba zgrade teži fleksibilnosti);
- b) zadovoljavanje svih ostalih uvjeta ovog Plana, a osobito: izgrađenosti građevinske čestice (najveće dozvoljene izgrađene površine, koeficijenta izgrađenosti građevinske čestice – **kig**, koeficijenta iskorištenosti građevinske čestice - **kis**), osiguravanja odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta na vlastitoj građevinskoj čestici te kriterija za

ostala opterećenja komunalne infrastrukture, koja stvara sadržaj unutar volumena zgrade.

### Članak 16.

#### GRAĐEVINSKA ČESTICA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

- (1) Primjenom uvjeta izgradnje iz ovog Plana, na jednoj građevinskoj čestici u građevinskom području naselja mogu se graditi:
  - a) jedna osnovna zgrada i
  - b) jedna pomoćna zgrada te
  - c) jedna gospodarska zgrada uz obiteljske stambene zgrade,koje čine funkcionalnu cjelinu.
- (2) Osim *zgrada* b) i c) iz stavka (1) ovog članka (pobliže određenih u članku 52. odredaba ovoga Plana) na građevinskoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i druge pomoćne *građevine* koje služe za redovitu uporabu osnovne zgrade sukladno propisima.
- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, složene građevine i građevine infrastrukture unutar GPN-a planiraju se u skladu s osnovnim uvjetima ovog Plana i posebnim propisima. Dodatne uvjete za gradnju i uređenje funkcionalnih cjelina na jednoj čestici kod kojih se može odstupiti od pravila iz stavka (1) moguće je utvrditi urbanističkim planom uređenja (UPU).

#### **2.2.1.2. Regulacijska i građevinska linija, udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica, izgrađenost građevinske čestice**

### Članak 17

#### REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

- (1) Regulacijska linija odvaja *javnu* površinu od *privatne* (u smislu javnog ili privatnog dobra, odnosno režima korištenja). Planom uređenja užeg područja treba pobliže utvrditi režime korištenja (podvrste regulacijskih linija) pojedinih površina kako prema vlasništvu tako i prema javnosti pristupa (npr. radi reguliranja uličnih koridora, reguliranja mogućnosti ograđivanja čestice ili njenog dijela – bila ona u privatnom ili javnom vlasništvu, utvrđivanja kontinuiranog pojasa javnog korištenja obale itd.).
- (2) Građevinska linija određuje poziciju na kojoj se zgrada mora graditi. Planom uređenja užeg područja, utvrđuju se građevinske linije unutar obuhvata plana, a pobliže se određuje i obveza koliki dio pročelja zgrade se mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj građevinskom linijom. U načelu, najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije (odnosno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije) iznosi 5,0 m, a iznimke su moguće samo u skladu s daljnjim odredbama ovog Plana.
- (3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguće je udaljenost zgrade od regulacijske linije prilagoditi građevinskim linijama zakonito izgrađenih bočnih susjednih zgrada.
- (4) Planom uređenja užeg područja, mogu se odrediti površine, odnosno građevinske linije uz javne pješačke površine (trgove, parkove, površine za rekreaciju i sl.) na kojima se zgrade mogu graditi na samoj regulacijskoj liniji prema tim površinama.
- (5) Ako se zgrada gradi na regulacijskoj liniji, izvan («preko») regulacijske linije mogu se graditi strehe (do 0,4 m) i balkoni (istaknuti do 1,3 m, u ukupnoj dužini tlocrtne projekcije ne više od 1/3 duljine pročelja), samo ako se nalaze na visini od 3,5 m, ili više iznad javne površine.
- (6) Iznimno, planom uređenja užeg područja može se odrediti da se u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, između građevinske i regulacijske linije (“*u dvoru*”) mogu smjestiti prizemne zgrade (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0 m visine.

### Članak 18.

#### UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDNIH ČESTICA

- (1) U građevinskom području naselja – osnovna zgrada se može graditi:
  - a) odmaknuto od bočnih međa – tj. kao **samostojeća zgrada**;
  - b) na jednoj bočnoj međi – tj. kao **poluugrađena zgrada** tako da sa susjednom zgradom na toj međi čini sklop dvojne zgrade ili završetak niza zgrada;
  - c) na obje bočne međe (kao *interpolacija* tj. *ugradnja* u postojeću izgradnju ili dio planiranog *niza*) – tj. kao **ugrađena zgrada**.
- (2) Ako se zgrada planira odmaknuto od bočnih međa tada
  - a) odmak mora biti najmanje 3,0 m.Iznimno, ako se u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja zgrada planira odmaknuto od bočnih međa manje od 3,0 m tada odmak može biti manji samo uz suglasnosti susjeda, ali ne manji od 1,0 m, i bez otvora. Ako bi trebao biti manji tada se zgrada treba graditi kao poluugrađena (ili ugrađena) zgrada.
- (3) U svim slučajevima izgradnje na međi, zid na međi mora biti vatrootporan i bez otvora, sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i krov bez krovnog prepusta.
- (4) Ako dvije susjedne građevne parcele nemaju elemente za izgradnju samostojeće zgrade (veličinu građevinske čestice), tada se na svakoj može graditi dvojna zgrada i bez suglasnosti susjeda.
- (5) Ako se na jednoj čestici izgradi poluugrađena zgrada, tada se i zgrada na susjednoj čestici može graditi kao poluugrađena na zajedničkoj međi, ali iste namjene (stambena-stambena, poslovna-poslovna, pomoćna-pomoćna) i iste visine.
- (6) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).
- (7) Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez otklopnih krila) površine do 2,0 m<sup>2</sup> te ventilacijski otvori veličine do 60/60 cm ili 3600 cm<sup>2</sup> (u zbroju otvora ili kao jedan otvor).
- (8) Iznimno, zgrada se može graditi na bočnoj međi i bez suglasnosti susjeda:
  - a) u slučaju kad je riječ o izgradnji zamjenske, ili rekonstrukciji postojeće zgrade na međi u istom gabaritu;
  - b) u slučaju kad je riječ o izgradnji zgrade kao prislonjene uz već postojeću, ili planiranu susjednu građevinu na međi (ovo nije moguće, ako se izgradnjom zatvaraju otvori stare tradicijske zgrade otvoreni usprkos toga što je zgrada na međi, a ti su otvori na njoj izvorni, što je mogući slučaj kod starih zgrada u zaštićenim zonama);
  - c) u slučaju prigradnje duž međe postojeće zgrade na međi (ne preko 2/3 dužine postojeće zgrade);

### Članak 19.

#### IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE ČESTICE

- (1) U smislu ovih odredaba, **izgrađenost** građevinske čestice je udjel ukupne površine zemljišta pod građevinama (osnovnom, pomoćnom i gospodarskom zgradom te ostalim pomoćnim građevinama) u površini te građevinske čestice, izražena bilo kao postotni udjel (postotak izgrađenosti – IZGR) ili kao **koeficijent izgrađenosti - kig**.
- (2) Ovim Odredbama propisana najveća izgrađenost daje najveću dozvoljenu **osnovnu površinu za gradnju** na određenoj čestici. Ako su konstruktivno odvojeni od osnovne, pomoćne

i/ili gospodarske zgrade, na građevinskoj čestici zgrade stambene, mješovite, poslovne ili društvene (javne) namjene, u proračun izgrađenosti se, pri provjeri koeficijenta izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) propisanih ovim Planom, ne uračunavaju:

- pješačke i kolne staze i pristupi te otvorena (nenatkrivena) parkirališta, stube i terase (platoi), dječja igrališta, sportski tereni bez tribina, a koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo, te ostala parterna uređenja;
- pergole (brajde, odrine), ognjište, vrtni bazen površine najviše 12 m<sup>2</sup> i dubine najviše 1,0 m od razine okolnog tla;
- cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,0 m od najniže točke okolnog konačno uređenog (zaravnatog) terena.

(3) Temeljem osnovnih uvjeta i odredbi ovog Plana, u okviru različitih područja posebnih uvjeta korištenja odnosno izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja te za različite vrste i namjene zgrada, urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se pobliže utvrditi koeficijenti izgrađenosti (kig) i koeficijenti iskorištenosti (Kis, Kis) građevinskih čestica te gustoća izgrađenosti (Gig) sukladno pojedinom ambijentu.

(4) U pojedinim predjelima izgrađenog dijela građevinskog područja naselja koji imaju veliku zatečenu izgrađenost, UPU-ima se može utvrditi i veći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti za određene namjene građevina, što se prvenstveno odnosi na središnje dijelove naselja Janjina, Drače i Sreser.

### 2.2.1.3. Visina

#### Članak 20.

##### VISINA I ETAŽE ZGRADE

(1) Najveća dozvoljena visina zgrade uvjetuje se ovim Planom s dva temeljna pokazatelja, koja oba moraju biti zadovoljena. To su:

- a) najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (E<sub>max</sub>) i
- b) najveća dozvoljena visina vijenca zgrade (V<sub>max</sub>).

Kao dodatni pokazatelji, u odredbama ovog Plana koriste se i ukupna visina zgrade, te nazivi etaža.

(2) Visina vijenca zgrade (V) mjeri se od najniže kote *zaravnatog* (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade do:

- a) kod zgrada s kosim krovom i nadozidom - gornje kote nadozida potkrovnne etaže, odnosno kote presjecišta unutarnjih ploha nadozida i kose stropne ploče,
- b) kod zgrada s kosim krovom bez nadozida te zgrada s ravnim krovom - gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade.

(3) Ukupna visina zgrade mjeri se od najniže kote zaravnatog terena oko zgrade do najviše kote volumena zgrade (npr. do sljemena krovišta zgrade s kosim krovom, ili do vijenca zgrade u slučaju zgrade s ravnim krovom).

(4) Mjerodavnom (u smislu stavka 2. ovog članka) najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

- a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade;
- b) najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,0 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio) koristi kao garažni prostor;
- c) najniža kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5 m, za pristup podrumu/ukopanom dijelu zgrade.

- (5) Temeljem pobliže analize, urbanističkim planom uređenja (UPU) može se za složenije arhitektonske tipologije i namjene (npr. javne, poslovne / gospodarske i sl.) utvrditi:
- dodatne (u odnosu na stavak 2. i 4. ovog članka) posebne slučajeve i uvjete gradnje radi rješavanja pristupa garažno-parkirališnim mjestima u ukopanoj etaži;
  - da se na terenima nagiba do  $10^\circ$ , za građevine čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi 300 m<sup>2</sup>, mjerodavna najniža kota od koje se mjeri visina vijenca, kao i najveći broj etaža, utvrđuje za svaku dilataciju posebno,
  - da se za gradnju na nagnutim terenima visina vijenca provjerava posebno od više i posebno od niže razine konačno uređenog terena oko zgrade i sl.
  - samo ako primjena takvih uvjeta zadržava volumene građevina unutar gabarita i kriterija postavljenih ovim Planom.
- (6) **Na ravnom terenu** te terenima nagiba do 1:3 (tj. 33,33% ili  $18,5^\circ$ ; dalje: <1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:
- podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>";
  - prizemlje koje se označava skraćeno s "P";
  - jedan ili više katova koji se označavaju skraćeno arapskom brojkom ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.);
  - potkrovlje koje može biti:
    - nestambeno koje se označava skraćeno s «Pk» ili
    - stambeno koje se označava skraćeno s «Pks»
- (7) **Na strmim terenima** nagiba od 1:3 i više (dalje: >1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:
- podrum koji se označava skraćeno sa " P<sub>0</sub> " ,
  - nisko prizemlje koje se označava skraćeno sa "NP",
  - visoko prizemlje iznad niskog prizemlja koje se označava s "VP".
- te dalje kao na ravnom terenu.

### Članak 21.

#### PODRUM (P<sub>0</sub>)

- (1) Podrumom se smatra etaža čija je gornja kota stropne konstrukcije:
- na terenima nagiba <1:3 - manje od 1,0 m, a
  - na strmom terenu nagiba >1:3 - manje od 0,5 m
- uzdignuta od najniže kote zaravnatog (uređenog) terena uz zgradu. Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren oko zgrade mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom (*škarpom*), uz izuzetke prema stavku 4. članka 20.
- (2) Zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu, osim u slučaju izgradnje višeetažne podzemne garaže (bilo kao samostalne građevine ili kao dijela zgrade, a radi potrebe zadovoljenja broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici propisanih ovim Planom).
- (3) Iznimno, na terenima nagiba <1:3, etaža zgrade može biti i suteran (S) - korisna etaža kojoj je gornja kota podne konstrukcije niža, a gornja kota stropne konstrukcije više od 1,0 m uzdignuta od najniže točke zaravnatog terena oko zgrade. Suteran ne može imati stambenu namjenu. Planiranje i izvedba jedne suterenske etaže dozvoljena je samo kod samostalnih garaža, pomoćnih, gospodarskih, sportskih (npr. poluukopane dvorane, bazeni) i sličnih zgrada i građevina, temeljem pobliže analize i uvjeta utvrđenih urbanističkim planom uređenja (UPU). Uvođenjem suterena u etaže zgrade ne mijenjaju se najveće dozvoljene visine zgrada utvrđene ovim Planom.

### Članak 22.

#### NISKO PRIZEMLJE (NP)

- (1) Nisko prizemlje je etaža zgrade na strmom terenu (> 1:3) za koju vrijedi:

- a) pročelna strana etaže orijentirana prema nižoj strani terena otvorena je, a gornja kota konstrukcije poda etaže je za najviše 0,5 m viša od uređenog terena ispred toga pročelja;
- b) visina pročelja te etaže, na višoj strani terena, mjereno od najniže kote uređenog terena uz to pročelje do najviše kote ploče stropa ne prelazi visinu od 1,0 m;
- c) konačno uređeni teren oko zgrade nije od bočnih strana zgrade udaljen (odvojen) škarpom.

### Članak 23.

#### POTKROVLJE (Pk, Pks) I VISINA NADOZIDA

- (1) *Potkrovljem* se smatra unutrašnji prostor (etaža) zgrade s kosim krovom, koji se nalazi neposredno između krovne konstrukcije i stropne ploče najvišeg kata građevine.
- (2) Nestambeno potkrovlje (tavan, šufit; «Pk») ne smatra se «korisnom», već «konstruktivnom etažom», tj. "bez namjene" te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ovim Planom propisanim najvećim dozvoljenim brojem etaža. Nestambeno potkrovlje može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe. Odstupanja od navedenog mogu nastati isključivo kod postojećih zakonito izgrađenih starih stambenih zgrada i njihovih adaptacija i rekonstrukcija u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a pobliže određenje uvjeta mora biti utvrđeno urbanističkim planom uređenja (UPU-om).
- (3) Stambeno potkrovlje može imati nadozid do najveće dozvoljene visine od 1,0 m. Iskazuje se u broju etaža zgrade kao "Pks" te provjerava u odnosu na ovim Planom propisani najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (E<sub>max</sub>).
- (4) Općenito, *potkrovnna etaža* je svaka etaža koja se nalazi neposredno ispod krovne konstrukcije. Visina nadozida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovne etaže do gornje kote nadozida, odnosno najviše kote presjecišta unutarnje plohe nadozida i unutarnje plohe kose stropne ploče. Potkrovnna etaža čiji nadozid prelazi visinu od 1,0 m (odnosno 2,0 m u slučaju jednostrešnog krova), smatra se «punim katom» te kao kat ulazi u iskaz broja etaža zgrade koji se provjerava u odnosu na najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom.

### Članak 24.

#### NAJVEĆA VISINA VIJENCA

- (1) Najveće dozvoljene visine vijenca (V<sub>max</sub>) za različite tipične varijante broja etaža (E) osnovnih zgrada (stambene, mješovite, poslovne ili društvene namjene), iznose:

#### **I na terenima nagiba <1:3**

- |  |        |
|--|--------|
| a) za prizemnu zgradu (P): (0,5+3,0)   | 3,5 m  |
| b) za prizemnu zgradu s podrumom (P <sub>0</sub> +P): (1,0+3,0)                                  | 4,0 m  |
| c) za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pks): (0,5+3,0+1,0)                            | 4,5 m  |
| d) za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P <sub>0</sub> +P+Pks): (1,0+3,0+1,0)  | 5,0 m  |
| e) za katnu zgradu (P+1): (0,5+3,0+3,0)  | 6,5 m  |
| f) za katnu zgradu s podrumom (P <sub>0</sub> +P+1): (1,0+3,0+3,0)                               | 7,0 m  |
| g) za katnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+1+Pks): 0,5+3,0+3,0+1,0)                          | 7,5 m  |
| h) za katnu zgradu s podrumom i stamb. potkrovljem (P <sub>0</sub> +P+1+Pks): (1,0+3,0+3,0+1,0)  | 8,0 m  |
| i) za dvokatnu zgradu (P+2): (0,5+3,0+6,0)   | 9,5 m  |
| j) za dvokatnu zgradu s podrumom (P <sub>0</sub> +P+2): (1,0+3,0+6,0)                            | 10,0 m |
| k) za dvokatnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pks): (0,5+3,0+6,0+1,0)                      | 10,5 m |
| l) za dvokatnu zgradu sa podrumom i stamb. potkrov. (P <sub>0</sub> +P+2+Pks): (1,0+3,0+6,0+1,0) | 11,0 m |

#### **II na strmim terenima nagiba >1:3 (sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je max +0.5m)**

- |  |       |
|--|-------|
| m) za visokoprizemnicu (NP+VP): (0,5+3,0+3,0)                                  | 6,5 m |
| n) za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (NP+VP+Pks): (0,5+3,0+3,0+1,0) | 7,5 m |
| o) za visokoprizemnicu s katom (NP+VP+1) (0,5+3,0+3,0+3,0)                     | 9,5 m |

Alineja o) moguća je samo u slučaju izgradnje s izmaknutim etažama (terasama), kada se uz  $V_{max}=9.5$  m primjenjuje dodatni uvjet: visina mjerena od bilo koje točke konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade do terase (odnosno gornje kote konstrukcije ravnog prohodnog ili neprohodnog krova) ili vijenca iznad te točke može iznositi najviše 7,5 m.

(2) Alineje a) do o) stavka (1) ovog članka prikazuju najveće dozvoljene vrijednosti koje proizlaze iz prethodno opisanih definicija vezanih uz visinu i etaže zgrada. U svim slučajevima, kriterij najveće dozvoljene visine vijenca za određeni najveći broj etaža mora biti zadovoljen. Na terenu nagiba  $<1:3$ , ako je planiran podrum, kota prizemlja je od 0,0 m do +1,0 m, a ako nije, kota prizemlja je od 0,0 m do +0,5 m. Na strmom terenu ( $>1:3$ ), sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je od 0,0 m do +0,5 m. Visina međustropnih konstrukcija od 3,0 m navedena u zagradama orijentacijska je i može varirati. Smanjivanjem međustropnih visina ne može se omogućiti veću visinu nadozida stambenog potkrovlja od propisanih 1,0 m.

(3) Urbanističkim planom uređenja (UPU), umjesto stambenog potkrovlja (Pks) dozvoljenog ovim Planom, može se dozvoliti potkrovnetaža (tzv. nadgrađe) oblikovana ravnim krovom, krovom blagog nagiba do  $10^\circ$ , ili mješovitim krovom, uz slijedeće uvjete:

- a) najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom ostaje isti;
- b) najveća dozvoljena visina vijenca (mjerena do vijenca «nadgrađa») povećava se za 1m u odnosu na najveću dozvoljenu visinu vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem, ali je ona ujedno i najveća dozvoljena ukupna visina zgrade;
- c) ukupna površina zatvorenog i/ili natkrivenog dijela potkrovnetaže može iznositi do 55% površine karakteristične etaže (kata ispod), pri čemu zatvoreni dio mora biti povučen najmanje 1,5 m u odnosu na uzdužna i bočna pročelja zgrade;
- d) pod prizemlja može biti najviše 0.5 m iznad najniže kote zaravnatog terena oko zgrade;
- e) visina pročelja do gornje kote ograde terase «nadgrađa» takve zgrade u konačnici mora biti najmanje 0.5 m niža od najveće dozvoljene visine vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem.

(4) U okviru izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguće je utvrđivanje najveće dozvoljene visine vijenca, broja etaža (katnosti) i ukupne visine zgrade usklađivanjem prema visinama neposredno susjednih zakonito izgrađenih zgrada. U takvom slučaju, visina vijenca, broj etaža i ukupna visina mogu biti i veći od vrijednosti ovim Planom propisanih za izgrađeni dio određenog naselja. Detaljnije uvjete treba propisati UPU-om.

(5) Za svoje područje obuhvata, planovi uređenja užih područja mogu temeljem pobliže analize svog područja obuhvata dodatno ograničiti (smanjiti) najveće dozvoljene visine vijenca i broj etaža određen ovim Planom. U neizgrađenom dijelu građevinskog područja, UPU-om se posebno mora preispitati mogućnost visokogradnji na terenima nagiba većeg od  $1:2$  (50% odnosno  $26.7^\circ$ ) - vrlo strmim terenima te, ako je gradnja opravdana, visinu gradnje u njima ograničiti do NP+VP+Pks

(6) Odredbe iz ovog članka te članaka 21., 22. i 23. kojima su opisani temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada, predstavljaju opće odredbe koje se primjenjuju na sve građevine na području Općine, a skladu s podrobnijim uvjetima ovog Plana za pojedine namjene, površine i područja.

(7) Činjenica da je ulaz na nekoj razini ili etaži zgrade (npr. pri gradnji na strmom terenu), ne daje pravo da se ta razina ili etaža smatra prizemljem zgrade i da se razine ili etaže ispod nje smatraju etažama podruma ( $P_0$ ) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1... itd). Visinska pozicija ulaza u zgradu ne mijenja ovim Planom određen najveći broj etaža zgrade, niti najveću visinu vijenca iskazanu u metrima.

#### 2.2.1.4. **Oblikovanje i urbana oprema**

##### **Članak 25.**

##### **UREĐENJE NASELJA**

(1) Unutar površina mješovite namjene treba računati s prosječnom gustoćom naseljenosti od 22 stanovnika po hektaru (odnosno 100 - 450 m<sup>2</sup>/stanovniku). Ove vrijednosti treba uzeti kao orijentacijske pri odabiru arhitektonskih tipologija, dimenzioniranju veličina građevinskih čestica (i njihove izgrađenosti), javnih površina i drugih sadržaja te osnovne komunalne infrastrukture, posebno prometnica i prometa u mirovanju.

(2) Na uređenje naselja sukladno propisima utječe njihov položaj u okviru prostora Općine:

a) na naselja u okviru ZOP-a, a to su redom naselja:

- naselje Drače,
- naselje Sreser i
- dio naselja Osobjava (naselje Popova Luka, koje jest smješteno u okviru ZOP-a, ali zbog geografskih svojstvenosti svoga smještaja ovaj Plan ovo naselje ne planira kao naselje u ZOP-u) primjenjuju se uz odredbe ovoga Plana i odredbe *Uredbe o ZOP-u*.

b) na naselja izvan ZOP-a primjenjuju se samo odredbe ovoga Plana.

(3) U skupinu naselja *u kojima manje od 50% postojećih stambenih jedinica koriste za stalno stanovanje osobe koje imaju prebivalište u tom naselju*, a prema Popisu 2001. ulaze naselja:

- a) Drače,
- b) Sreser
- c) Osobjava,

(4) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, građevinske čestice detaljnijim planovima (UPU, DPU) treba planirati na način da se osiguraju korektni koridori prometnica, javne zelene površine te da na građevinskom česticama značajan dio površina zauzmu dvorišta i vrtovi. U izgrađenim dijelovima naselja, osobito u dijelovima koji su obuhvaćeni uvjetima zaštite, treba očuvati tradicijske kompaktne (koncentrirane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezervira i za potrebne otvorene javne i zelene površine.

(5) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze (posebno šetnice uz more), urbanističkim planom uređenja treba uređivati kao dijelove (elemente) osmišljene mreže javnih površina naselja. Pri takvim zahvatima treba maksimalno koristiti značajke terena te urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju. Na takav način planiraju se urediti šetnice priobalnih naselja, a što će se detaljnije razraditi izradom urbanističkih planova uređenja (UPU) tih naselja.

(6) Površine dolaca i korita potoka obuhvaćene građevinskim područjem naselja treba prvenstveno uređivati kao javne zelene površine.

##### **Članak 26.**

##### **OBLIKOVANJE ZGRADA**

(1) U zonama umjerene zaštite, zgrade treba oblikovati u jasnom skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima.

(2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterije čuvanja ambijentalnih vrijednosti, određuju se slijedeći prevladavajući tradicionalni oblici, te mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- a) organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, sastavljeno od jednostavnih pačetvorinastih tlocrta s krovom na dvije vode, sve do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
- b) puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;



- c) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, luminara, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, ograda, kamenih okvira itd;
- d) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1) m, visine 1,0-1,3 (1,6) m kao mjerodavna veličina tj. proporcijaska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije otvora i elemenata pročelja;
- e) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- f) suzdržanost u primjeni balkona: konzolni istak balkona do 1,5 m;
- g) ogradni zidovi terasa u ravnini pročelja bez korištenje ogradnih «baroknih» stupića (npr. «balustrada» na novim građevinama);
- h) oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
- i) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
- j) ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora;
- k) poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
- l) poravnate fuge bez isticanja;
- m) primjena *dvora* i vrta u raznovrsnim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
- n) ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- o) materijal za pokrivanje krovova: kupa kanalice ili sličan crijep, kamene ploče

(3) Na uličnoj strani zgrade moguće su terase, lođe i iznimno balkoni i to: ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 m i ako se ispred zgrade nalazi predvrt s drvećem, ili ako je zgrada u izgrađenoj jezgri ili dijelu naselja u kojem je to uobičajeno.

### Članak 27.

#### KROVIŠTE ZGRADE

(1) Krovišta trebaju biti kosa: dvostrešna i četverostrešna, nagiba 18-35° stupnjeva. Moguća su i jednostrešna krovišta, nagiba do 18% za novogradnje. Sljeme krovišta mora se postaviti po dužoj strani zgrade, a na nagnutom terenu paralelno slojnicama. Kao pokrov treba koristiti kupu kanalicu ili sličan crijep, a u okviru tradicijskih sredina u kojima se pokrov kamenim pločama zadržao kao čest, preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama. Zabranjuje se uporaba valovitog salonita ili lima u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina. Iznimke od pravila navedenih u ovom stavku, moguće su u slučaju rekonstrukcije starih (zakonito izgrađenih) krovišta zgrada, kada se mogu zadržati zatečeni nagibi i tipovi krovišta, ako su drugačiji od ovdje navedenih, te u slučajevima reguliranim stavkom 4. ovog članka.

(2) Krovna ploha kosog krovišta, od sljemena do vijenca mora biti ujednačenog nagiba. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, odnosno krovnih kućica (luminara, luminara) *jednovodnih, dvovodnih i trovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u najvećoj ukupnoj duljini do 30 % duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca. Sljeme krovne kućice ne smije biti više od sljemena krova na kojem se nadozidani prozor izvodi.

(3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, odnosno u okviru utvrđenih vrijednih urbanih i/ili ruralnih cjelina moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks) samo ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, odredbama ovoga Plana ili odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU). Općenito, oblikovanje stambenog potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se slijedećih pravila:

- a) prozori stambenog potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, u ravnini krovne plohe ili kao nadozidani;
- b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata ("francuski prozor"),
- c) stambeno potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon samo na zabatu;
- d) iznimno, moguće je izvesti centralni «belvedere» unutar srednje trećine krovne plohe, kao nenatkrivenu, poluotvorenu, ili natkrivenu terasu stambenog potkrovlja, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

(4) Urbanističkim planom uređenja (UPU), temeljem pobliže analize, mogu se utvrditi detaljniji uvjeti oblikovanja za različita područja posebnih uvjeta korištenja, odnosno za izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja. Sukladno članku 31. odredaba ovoga Plana mogu se utvrditi i uvjeti za zgrade s ravnim i krovovima blagog nagiba te drugačijim krovovima i pokrovima, a za građevine gospodarske, javne ili druge ne-stambene namjene većih i netipičnih tlocrtnih površina i/ili formi. UPU-om se može dozvoliti i izvedba sustava solarnih ćelija na krovu, u područjima gdje izvedba takvih krovova neće utjecati na siluetu tradicijskih izgrađenih dijelova naselja.

### **Članak 28.**

#### **ISTAK VIJENCA I PREPUST NA ZABATU ZGRADE**

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova građevine, istak je do 0,25 m udaljen od ravnine pročelnih zidova građevine. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim graditeljstvom. Kod zatečenog tradicijskog graditeljstva i/ili unutar zaštićenih cjelina, Konzervatorski odjel u Splitu preporuča strehu od kopanih kamenih ploča istaka 0,10-0,15 m, a kod stilski jednostavnijih građevina kameni žlijeb na konzolama klesan na tradicionalan način.

(2) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,1 m.

### **Članak 29.**

#### **UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE**

(1) Osnovna zgrada u pravilu se na građevnoj čestici postavlja prema ulici, a pomoćne i gospodarske zgrade postavljaju u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj zgrada na čestici ako oblik terena i oblik čestice, te tradicijski način izgradnje dopuštaju iznimku.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno (zatečeno) oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se primjereno postojećim okolnim prilikama te uvjetima ovog Plana. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m, kao ni isključivo betonskih podzida viših od 1,0 m. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti betonska, već kamena u maniri suhozida.

(3) Najniža kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu. Izvedba podzida kojima se na pojedinačnoj čestici mijenja «kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena» uz zgradu u odnosu na zatečenu prirodnu kotu terena i okolne čestice više od 1,0 m, iznimno se može planirati samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

(4) Na građevinskim česticama stambenih zgrada, zgrada mješovite, poslovne ili gospodarske namjene u građevinskom području naselja, najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina. Od navedene odredbe moguće je odstupiti samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u skladu s detaljnijim analizama i rješenjima koja se utvrde UPU-om.

### **Članak 30.**

#### **DVOR, OGRADE, ŽIVICE**

(1) Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicijskom načinu građenja. Preporuča se visina ograde do 1,5 m visine u kombinaciji kamena, betona ili sl. u donjoj polovini, a metala i bilja (živica) u gornjoj polovini ograde. Također, mogu se izvoditi i visoki kameni ili žbukani ogradni zidovi osobito u starim tradicijskim sklopovima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

- (2) U starim tradicijskim dijelovima naselja ograde *dvora* mogu biti i do 3,0 m visine, u skladu s lokalnom tradicijom i potrebom formiranja *dvora*.
- (3) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, UPU-om je moguće definirati uvjete koji odstupaju od stavka (1) ovog članka te odrediti moguće veće maksimalne visine ograde:
- u nastavku poteza ulica u kojima je takva veća visina već izgrađena,
  - za specifične tipologije izgradnje - nizovi, atrijska izgradnja i sl.

### Članak 31.

#### ODNOS PREMA SUVREMENOM RAZVOJU ARHITEKONSKOG OBLIKOVANJA

- (1) Slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

### Članak 32.

#### KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

- (1) Unutar granica građevinskih područja naselja, na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.).
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s propisima te ovim odredbama, *Odlukom o rasporedu kioska i pokretnih naprava na javnim površinama, Odlukom o komunalnom redu*, te drugim odgovarajućim aktima za područje Općine. Preporuča se da Općina odabere jedinstven tip kioska koji će se postavljati na prostoru Općine.
- (3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost i privremene zabavne manifestacije, te prijenosni WC-i i sl.
- (5) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina i površina.

### Članak 33.

#### JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m, ako površina smeta logičnom pješačkom putu.
- (2) Da bi se uži središnji predio (središnja zona) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu (obalno središnje područje naselja Drače i Sreser) obvezno je:
- izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih;
  - osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata;

- c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

### **2.2.1.5. Prometni uvjeti**

#### **Članak 34.**

##### OSNOVNI PROMETNI UVJETI

(1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke zgrade mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila sukladno propisanom normativu u članku 91. (Tablica 3.) ovih Odredbi. Ako se na građevnoj čestici ne može osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta mora se: ili smanjiti planirani kapacitet, ili se planirana zgrada ne može graditi. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih zgrada, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti. UPU-om naselja tada je potrebno utvrditi površine javnih parkirališta (bilo kao zasebne površine bilo kao parkiranje u okviru uličnih koridora) i/ili zasebne površine (čestice) za izgradnju garažno-parkirališnih mjesta koje odgovaraju potrebama za parkiranjem planiranih namjena (izgradnje, sadržaja) u naselju.

### **2.2.1.6. Komunalno opremanje**

#### **Članak 35.**

##### ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevinskim česticama, potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj kućnog spremnika), bilo kao dio neke od zgrada na čestici, bilo kao poseban prostor ili kao pomoćnu građevinu. Prostor za odlaganje treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice, arhitektonski oblikovan i usklađen sa oblikovanjem ostalih zgrada na čestici.

(2) Položaj prostora za odlaganje otpada ne smije ugrožavati obližnje cisterne ili bunare te redovnu uporabu sadržaja na susjednim česticama.

#### **Članak 36.**

##### PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

(1) Unutar građevinskog područja naselja zgrade se moraju obvezatno priključiti na komunalnu infrastrukturu ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti. Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu obavlja se prema posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, akta lokalne samouprave i sukladno propisima.

#### **Članak 37.**

##### ODVODNJA OTPADNIH VODA I SEPTIČKE JAME

(1) U ZOP-u, izgradnja je moguća samo na građevinskim česticama priključenim na javni sustav odvodnje. Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda za izgrađene dijelove građevinskih područja primjenjuje se odredba stavka (2) članka 109.

(2) Septička jama treba biti pristupačna za specijalno vozilo radi povremenog pražnjenja, odvoženja sadržaja na za to propisano mjesto i raskuživanja. Ona mora zadovoljavati sanitarno-tehničke i higijenske uvjete. Udaljenost septičke jame od granica građevinske čestice ne smije biti manja od 4,0 m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se mogu graditi i na udaljenosti od 2,0 m od susjedne čestice, a moguće je i manje uz suglasnost susjeda.

(3) Zatečene zakonito izgrađene čestice koriste zatečeni sustav odvodnje putem septičkih jama. Izgradnjom javnog sustava odvodnje i ove se čestice moraju na njega priključiti.

### Članak 38.

#### KORIŠTENJE PLINA

(1) U Općini nema plinske mreže, ali zgrade mogu koristiti plin pomoću plinskog spremnika, koji se treba smjestiti na vlastitoj čestici, ako to smještaj spremnika i propisi dozvoljavaju. Spremnici, zavisno od situacije, na čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu sukladno zakonu, uredbama, pravilnicima i protupožarnim uvjetima.

### Članak 39.

#### VODNO GOSPODARSTVO

(1) Zgrade na građevinskim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke, ili bujice, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima i sukladno zakonu, uredbama i pravilnicima.

(2) U svrhu tehničkog održavanja vodotoka i građenja vodnih građevina, uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, ta povećati stupanj ugroženosti od štetnih djelovanja vodotoka.

### Članak 40.

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

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, cisterne /gustirne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim sanitarno-tehničkim i higijenskim propisima. Moraju biti nepropusni te propisno udaljeni (odvojeni) od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

(2) Na udaljenosti manjoj od 2,0 m od susjedne međe, cisterna se može graditi samo uz suglasnost susjeda.

(3) Postojeće javne cisterne (gustirne, pioveri i sl.) i pripadajuće naplavne površine unutar građevinskih područja naselja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

(4) U okviru ZOP-a obvezna je izgradnja sustava za opskrbu pitkom vodom.

#### 2.2.1.7. Namjena (uporaba) osnovne zgrade

### Članak 41.

#### NAMJENA (UPORABA) OSNOVNE ZGRADE

(1) Namjena osnovne zgrade na građevnoj čestici, određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj površini zgrade. Zgrade prema namjeni mogu biti:

- a) **stambene** namjene - stanovanje > 70% udjela - tj. *stambene zgrade*;
- b) **mješovite** namjene;
- c) **poslovne** namjene - poslovno > od 70% udjela - ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanate (*zgrade gospodarske namjene*), komunalno-servisne;
- d) **javne i društvene** namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.);
- e) **infrastrukturne** i ostale građevine.

### Članak 42.

#### POSLOVNI PROSTORI U ZGRADAMA STAMBENE I MJEŠOVITE NAMJENE

(1) U postojećim i planiranim zgradama stambene i mješovite namjene mogu se graditi i otvarati poslovni prostori (lokali) – kako slijedi:

- a) **trgovina** (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožnata galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) **ugostiteljstvo i turistički smještaj** (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, sobe i apartmani u domaćinstvu, te u poslovno-stambenoj zgradi: guest house, pansion, apart-hotel, hotel i sl. ),
- c) **zanatstvo i osobne usluge** (krojač, obućar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
- d) **ostalo** (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

## 2.2.2. Obiteljske stambene zgrade

### Članak 43.

#### OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) U Općini Janjina planiraju se:
  - a) **obiteljske stambene zgrade** s do tri samostalne stambene jedinice (*individualni tip izgradnje*) - uključivo i obiteljske kuće sukladno propisima;
- (2) Pod obiteljskim stambenim zgradama iz stavka (1) ovoga članka podrazumijevaju se zgrade u kojima stambena namjena zauzima više od 70% površine zgrade.

### Članak 44.

#### POLAZIŠNI UVJETI

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade mora omogućiti projektiranje zgrade koja će zadovoljiti osnovne uvjete suvremenog stanovanja, odnosno sve propisane higijenske i tehničke standarde, te na zadovoljavajući način participirati u fizičkoj strukturi i izgledu naselja.
- (2) Obiteljska stambena zgrada ne može biti manja od 60 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

### Članak 45.

#### POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade u Općini ne može biti manja od:
  - a) za građenje **samostojeće zgrade**: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 250 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 14,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, a 11,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;
  - b) za građenje **poluugrađene zgrade**: 250 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a,
  - c) za građenje **ugrađene zgrade**: 200 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 6,0 m.

Iznimno, u izgrađenim tradicijskim dijelovima naselja, te u slučajevima zakonito izgrađenih postojećih zgrada na česticama manjim od veličina navedenih u alinejama a), b) i c), građevinske čestice mogu biti i manjih površina od navedenih te se prema zatečenom stanju mogu zadržati u postojećim veličinama i oblicima, a zgrade u postojećim gabaritima.

### Članak 46.

- (1) Okućnicu postojeće zakonito izgrađene obiteljske stambene zgrade može tvoriti i nekoliko neposredno povezanih katastarskih čestica, koje služe normalnoj uporabi osnovne zgrade i koje se mogu parcelacijskim elaboratom objediniti u jednu građevinsku česticu veličine do 1500,0 m<sup>2</sup>. To je slučaj redovito u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja gdje okućnicu često tvori više katastarskih čestica, a sve one zajedno tvore prostor koji služi uporabi osnovne građevine izgrađene na jednoj od čestica.

### Članak 47.

#### VISINA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) **Najveća dozvoljena katnost (Emax) obiteljskih stambenih zgrada** te proizlazeća najveća visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) **Građevinsko područje naselja Janjina – naselje Janjina:**

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba <1:3, do:  $P_0+P+2$ ;
- b) na strmom terenu (>1:3) do:  $NP+VP+1$ .

II) **Ostala građevinska područja naselja - naselja Drače, Sreser, Osobjava, Popova Luka:**

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba <1:3, do:  $P_0+P+1+Pks$ ;  
moguće je i do  $P_0+P+2$  ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada takve ili veće visine;
- b) na strmom terenu (>1:3) do:  $NP+VP+1$ .

(2) U dijelovima naselja Janjina, odnosno području umjerene zaštite, najveće dozvoljene visine obiteljskih stambenih zgrada mogu biti i drugačije od propisanih u stavku (1) ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

(3) U neizgrađenom dijelu razgraničenom u GPN-u (svakog od naselja i izdvojenih dijelova naselja), UPU-om treba preispitati mogućnost gradnje obiteljskih stambenih zgrada na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - *vrlo strmim terenima* te, ako je gradnja opravdana, pobliže odrediti predjele s takvim nagibom i visinu gradnje u njima ograničiti do  $NP+VP+Pks$ .

**Članak 48.**

kig, kis – OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

(1) Moguće su slijedeće izgrađenosti (IZGR), odnosno koeficijenti izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) građevinskih čestica novogradnjama obiteljskih stambenih zgrada:

- a) za **samostojeće zgrade**, a za različite veličine građevinskih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 225 m<sup>2</sup>;
- b) za **poluugrađene zgrade**, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 175m<sup>2</sup>;
- c) za **ugrađene zgrade** ( zgrade u nizu) do 50%, ali ne više od 150 m<sup>2</sup>.



TABLICA 1.  
SAMOSTOJEĆE ILI POLUUGRAĐENE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE: PLANIRANA NAJMANJA I NAJVEĆA DOZVOLJENA IZGRAĐENOST TE NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (kis) ZA NOVOGRADNJE U IZGRAĐENOM I NEIZGRAĐENOM DIJELU GPN-a

POVRŠINA ČESTICE		IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti - IZGR; kig= IZGR/100)		OSNOVNA POVRŠINA ZA GRADNJU		NAJVEĆI KOEFIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od	do	min IZGR	max IZGR	min	max	max
m2	m2	%	%	m2	m2	koef.
201	250	22,50	40,00	45	100	1,3
251	300	20,00	38,00	50	114	1,3
301	350	17,00	36,00	51	126	1,2
351	400	15,00	34,00	53	136	1,2
401	450	13,00	32,00	52	144	1,1
451	500	12,00	30,00	54	150	1,1
501	550	11,00	28,50	55	157	1,0
551	600	10,00	27,00	55	162	1,0
601	650	10,00	26,00	60	169	0,9
651	<u>700</u>	10,00	<u>25,00</u>	65	<u>175</u>	<u>0,9</u>
701	750	10,00	24,00	70	180	0,9
751	800	10,00	23,00	75	184	0,8
801	850	10,00	22,20	80	189	0,8
851	900	10,00	21,40	85	193	0,8
901	950	10,00	20,70	90	197	0,7
951	1000	10,00	20,10	95	201	0,7
1001	1050	10,00	19,50	100	205	0,7
1051	1100	10,00	19,00	105	209	0,7
1101	1150	10,00	18,50	110	213	0,7
1151	1200	10,00	18,00	115	216	0,7
1201	1250	10,00	17,50	120	219	0,6
1251	1300	10,00	17,00	125	221	0,6
1301	1350	10,00	16,50	130	223	0,6
1351	1400	10,00	16,00	135	224	0,6
1401	1451	10,00	15,50	140	225	0,6
1451	<u>1500</u>	10,00	<u>15,00</u>	145	<u>225</u>	<u>0,6</u>
1501	Na više	10,00	15,00	145	225+	0,6

napomene:

- za pojedini interval površina čestica (od – do) mjerodavan je najveći dozvoljeni postotak izgrađenosti - max IZGR (%) – te najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti - max kis - a najveća osnovna površina za gradnju - max (m2) - vrijedi za najveću površinu čestice u pojedinom intervalu;

### Članak 49.

#### VEĆE GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKIH STAMBENIH ZGRADA

- (1) Ako je površina građevinske čestice:
- samostojeće obiteljske stambene zgrade veća od 1500 m<sup>2</sup> - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 1500 m<sup>2</sup>
  - poluugrađene obiteljske stambene zgrade veća od 700m<sup>2</sup> - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 700m<sup>2</sup>
- prema Tablici 1.

Iznimno, urbanističkim planom uređenja (UPU) mogu se utvrditi detaljnije odredbe kojima se ostatak površine dobiven primjenom pravila o najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti i najvećem kis-u, za površinu predmetne čestice prema Tablici 1, odnosno pravilu od 50% izgrađenosti za ugrađene zgrade, može iskoristiti za gradnju otvorenog bazena, ili slične pomoćne građevine.

- (2) «*Negradivi dio čestice*» mora se urediti kao vrt, perivoj, povrtnjak, voćnjak i/ili sl.

### Članak 50

- (1) Građevinske čestice obiteljske stambene zgrade mogu se dograđivati do vrijednosti iz tablice 1. Ako je izgrađenost veća, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i zamjene zadržava se postojeća izgrađenost.

- (2) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima umjerene zaštite naselja Janjina, izgrađenost, kis te osnovna površina za gradnju obiteljske stambene zgrade može biti i drugačija od vrijednosti propisane u Tablici 1, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

- (3) Ako je zatečena izgrađenost građevinske čestice izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od vrijednosti iz stavka 1. ovog članka, odnosno vrijednosti iz Tablice 1, temeljem pobliže analize moguće je urbanističkim planom uređenja (UPU) dozvoliti  dodatno povećanje  izgrađenosti samo zbog izgradnje otvorenog bazena, a uz zadovoljenje ostalih uvjeta ovih odredbi (broj parkirališnih mjesta, najmanji udio «zelenih» površina, udaljenosti od susjednih čestica itd.).

- (4) Izgrađena građevna čestica ne može se parcelacijom dijeliti na manje građevinske čestice ako novoformirana izgrađena čestica sa zgradom na njoj ne zadovoljava parametre izgrađenosti iz ovih odredaba, odnosno Tablice 1.

## 2.2.3. Zgrade mješovite i poslovne namjene

### Članak 51.

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE, VISINA, kig, kis – ZGRADE MJEŠOVITE I POSLOVNE NAMJENE

(1) Za zgrade mješovite i poslovne namjene u GPN-u planira se **veličina građevinske čestice** od 900 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>.

(2) Najveća dozvoljena **katnost (Emax) zgrada mješovite i poslovne namjene** te proizlazeća najveća dozvoljena visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) **Građevinsko područje naselja Janjina:**

**u izgrađenom i neizgrađenom GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>0</sub>+P+2;  
moguće je i do P<sub>0</sub>+P+2+Pks u izgrađenom dijelu GPN-a ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada iste ili veće visine;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP+1.

II) **Ostala građevinska područja naselja - naselja Drače, Sreser, Osobjava, Popova Luka:**

**u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>0</sub>+P+1;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP.

(3) U neizgrađenom dijelu razgraničenom u građevinskom području naselja (svakog od naselja i izdvojenih dijelova naselja), UPU-om treba preispitati mogućnost gradnje zgrada mješovite i poslovne namjene na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - *vrlo strmim terenima* te, ako je gradnja opravdana, pobliže odrediti predjele s takvim nagibom i visinu gradnje u njima ograničiti do NP+VP+Pks.

(4) Za sve novogradnje zgrada mješovite i poslovne namjene u izgrađenom i neizgrađenom dijelu razgraničenom u GPN-u, **koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig)** smije biti najviše 0,3.

(5) Za sve novogradnje zgrada mješovite i poslovne namjene u izgrađenom i neizgrađenom dijelu razgraničenom u građevinskom području naselja, **koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (kis)** smije biti najviše:

- |    |                            |                                  |            |
|----|----------------------------|----------------------------------|------------|
| a) | za P <sub>0</sub> +P+2     | koeficijent iskorištenosti - kis | <b>1,2</b> |
| b) | za P <sub>0</sub> +P+2+Pks | koeficijent iskorištenosti - kis | <b>1,5</b> |
| c) | za NP+VP+1                 | koeficijent iskorištenosti - kis | <b>0,9</b> |
| d) | za NP+VP+Pks               | koeficijent iskorištenosti - kis | <b>0,8</b> |

Iznimno, navedeni koeficijenti mogu biti veći kada je potrebno na građevinskoj čestici u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sukladno normativima iz članka 91. stavka 3. planirati odgovarajući broj garažnih parkirališnih mjesta, te ako se garažna mjesta u cijelosti riješe podzemno.

(6) Udaljenost od susjedne međe za zgrade mješovite i poslovne namjene u građevinskom području naselja – mješovite namjene može biti najmanje H/2 pročelja okrenutom prema predmetnoj međi.

(7) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima umjerene zaštite naselja Janjina, najveće dozvoljene visine zgrada mješovite i poslovne namjene, te kig i kis mogu biti i drugačiji od vrijednosti propisanih u stavcima 3.-4. ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

(8) Za zgrade posebnih arhitektonskih rješenja, koje nemaju tipičnu visinu kata (trgovačke) vrijede uvjeti:

- a) visina do vijenca **10,0 m;**
- b) koeficijent izgrađenosti građevinske čestice **0,4;**
- c) koeficijent iskorištenosti građevinske čestice **1,5;**
- d) parkirališta sukladno članku 91. stavku (3);
- e) za adaptaciju ili rekonstrukciju izgrađene zgrade sve prema situaciji uz usklađenje gabarita prema okolnim zgradama.

**TABLICA 1a**  
**RUBNI UVJETI ZA IZGRADNJU OBITELJSKIH STAMBENIH, MJEŠOVITIH I POSLOVNIH ZGRADA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA – MJEŠOVITE NAMJENE**

NAČIN IZGRADNJE		NAJMANJA I NAJVEĆA POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MINIMALNA ŠIRINA GRAĐEVINSKE ČESTICE NA REGULACIJSKOJ LINIJI (m)	NAJVEĆI KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI (kig)	NAJVEĆI KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI (kis)
<b>IZGRAĐENI DIO NASELJA</b>					
Obiteljske stambene zgrade (individualni tip izgradnje)	samostojeće zgrade	250 - 1500	11,0	0,38	1,30
	dvojne zgrade	200 - 1500	-	0,40	1,30
	zgrade u nizu	120 -	-	0,40	1,30
Mješovite i poslovne	samostojeće zgrade	650 - 1500	-	0,30	1,0
<b>NEIZGRAĐENI DIO NASELJA</b>					
Obiteljske stambene zgrade (individualni tip izgradnje)	samostojeće zgrade	300 - 1500	14,0	0,36	1,20
	dvojne zgrade	250 - 1500	10,0	0,38	1,30
	zgrade u nizu	200	6,0	0,40	1,30
Mješovite i poslovne	samostojeće zgrade	900 - 1500	20,0	0,30	
Po+P+2					1,20
Po+P+2+Pks					1,50
NP+VP+1					0,90
NP+VP+Pks					0,80

## 2.2.4. Pomoćne i gospodarske zgrade

### Članak 52.

#### POMOĆNE I GOSPODARSKE ZGRADE

(1) Unutar građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama se uz osnovnu zgradu, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske čestice, može graditi i jedna **pomoćna zgrada** koji služi za redovitu uporabu osnovne zgrade.

(2) U smislu ovih odredbi, pomoćne *zgrade* su: garaže za putničke automobile, poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, «šupe», kotlovnice, sušare, pušnice i slične građevine.

(3) U sklopu građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama obiteljskih stambenih zgrada, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske čestice, može se uz osnovnu i pomoćnu zgradu graditi i jedna **gospodarska zgrada**. Takva zgrada može biti :

- a) *gospodarska zgrada u domaćinstvu* - za proizvodnju za vlastite potrebe ili
- b) *gospodarska zgrada - mala poslovna zgrada*.

Zbroj površine poslovne namjene unutar osnovne, stambene zgrade i površine gospodarske zgrade (a) ili (b) na čestici na smije prijeći 50% ukupne bruto razvijene površine građevina na građevnoj čestici.

#### **Ad. a) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe**

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

(5) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja su: staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. Na području Općine u okviru građevinskih područja naselja mogućnost izgradnje ovih zgrada planira se samo u Zabrežju izdvojenom dijelu naselja Janjina i dijelu naselja Popova Luka - Škrabalići.

#### **Ad. b) gospodarske zgrade - male poslovne zgrade**

(6) Male poslovne zgrade koje se mogu graditi na građevnoj čestici stambene zgrade su: uredi, trgovine, zanatske radionice i radionice proizvodnog zanatstva, te druge slične manje poslovne ili proizvodne zgrade bez izvora onečišćenja.

(7) Osim pomoćne, odnosno pomoćne i *gospodarske zgrade*, na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i **druge pomoćne građevine** te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:

- a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - *gustirne* i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1m od najniže točke okolnog zaravnatog terena.
- b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni, tenis igralište i sl.;
- c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

Ako je visina građevina iz alineje a) ili otvorenog bazena iz alineje b) veća od 1,0 m, smatra ih se pomoćnim zgradama te je isključena mogućnost građenja druge pomoćne zgrade na čestici osnovne zgrade. Iznimno, može se planirati i visina dijela pomoćne građevine na kosim terenima

koja može biti i veća od 1,0 m, ali samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

### Članak 53.

#### POMOĆNE ZGRADE - UVJETI GRADNJE

- (1) Pomoćne zgrade mogu imati:
  - a) samo jednu etažu, u načelu prizemlje;
  - b) visina do vijenca zgrade (mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, do vijenca zgrade) smije iznositi najviše 3.0 m.
- (2) Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. U slučajevima gradnje na međi, zid prema susjedovoj međi mora biti vatrootporan (susjed ima isto pravo za istu zgradu). Krovna voda mora se slijevati na vlastitu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa zgradom uz koju se grade. Udaljenosti:
  - a/ Na terenu nagiba <1:3, udaljenost ovih zgrada od susjedne međe treba biti minimalno 3,0 m, ako je pročelje bez otvora može se smjestiti i bliže susjedovoj međi, ali ne bliže od 1,0 m. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida izgrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez mogućnosti otvaranja) površine do 2,0 m<sup>2</sup> te neprozirni ventilacijski otvori veličine do 60/60 cm ili 3600 cm<sup>2</sup> (u zbroju otvora ili kao jedan otvor). Uz suglasnost susjeda može se graditi i na međi.
  - b/ Na strmom terenu (>1:3) može biti i na međi (koja je na višoj strani čestice) i bez suglasnosti susjeda. U ovom slučaju mora biti toliko ukopana u teren, da krovna ploha na međi prema susjedu ne bude od terena viša od 1,0 m.
- (3) Odredbe stavaka 1. i 2. primjenjuju se i na gradnju zatvorenih, natkrivenih ili otvorenih bazena, bilo kao pomoćnih zgrada ili pomoćnih građevina.

### Članak 54.

#### POMOĆNE ZGRADE – GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE – UVJETI GRADNJE

- (1) Garaža za osobne automobile kao pomoćna zgrada:
  - a) može imati konstruktivnu visinu najviše 2,4 m;
  - b) gradi se na udaljenosti od 5,0 m ili više od regulacijske linije.
- (2) Iznimno od stavka 1. alineja b), na građevinskim česticama koje su većih nagiba od 1:3, moguća je izgradnja garaže i na regulacijskoj liniji građevinske čestice, izvedbom podzida s kamenim pročeljem.
- (3) Ako je garaža ukopana (odnosno samo jednog otkrivenog pročelja) i nije u konstruktivnoj vezi sa osnovnom zgradom, površina garaže ne ulazi u izgrađenost čestice niti katnost zgrade.

### Članak 55.

#### GOSPODARSKE ZGRADE U DOMAĆINSTVU – UVJETI GRADNJE

- (1) Gospodarske zgrade u domaćinstvu, za proizvodnju za vlastite potrebe, koje se grade na istoj čestici sa osnovnom obiteljskom stambenom zgradom i s njom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo prizemlje (P).
- (2) Gospodarske zgrade u domaćinstvu, bez izvora zagađenja:
  - a) smiju imati visinu do vijenca zgrade mjerenu uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, najviše 3,0 m,
  - b) zgrada može biti građena na susjednoj međi i u tome slučaju susjed može graditi svoju gospodarsku zgradu kao prislonjenu, zidovi na međi moraju biti vatrootporni,
  - c) bruto izgrađena površina gospodarske zgrade ulazi u obračun ukupno dozvoljene bruto izgrađene površine građevinske čestice,
  - d) nagib krovne plohe iznosi 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.

### Članak 56.

#### MALE POSLOVNE ZGRADE I ZGRADE GOSPODARSKE NAMJENE

- (1) U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi gospodarske zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba:
- na građevnoj čestici osnovne stambene zgrade - kao **mala poslovna zgrada** za tihi i čisti rad
  - na vlastitoj građevnoj čestici kao osnovna građevina – **zgrada gospodarske namjene**
- (2) Proizvodnjom manjeg opsega preko vlastitih potreba smatra se količina proizvoda koja ne prelazi 10% količine za koju je nužna izrada procjene utjecaja na okoliš. Zgrade za proizvodnju veće količine od 10% količine za koju je nužna izrada procjene utjecaja na okoliš, ne mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene.
- (3) Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka 1. ovoga članka:
- može imati ukupno do 200 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine
  - tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m<sup>2</sup>
  - udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m
  - udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m
  - najveća visina do vijenca za zgrade gospodarske namjene je 6,5 m (s najvećom visinom do sljemena krova, tj. ukupnom visinom, za zgrade s kosim krovom do 7,5 m), dok za male poslovne zgrade najveća visina do vijenca iznosi 5m
  - nagib krovne plohe do 30<sup>0</sup>
  - na vlastitoj čestici moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe u skladu s uvjetima ovog Plana, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza u skladu s posebnim propisima
  - do građevinske čestice smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 5,0 tona
  - bruto izgrađenost građevinske čestice zgrade gospodarske namjene (na vlastitoj čestici) u građevinskom području naselja mješovite (pretežito stambene) namjene ravna se po vrijednostima iz Tablice 1, ali uz sva ostala ograničenja iz ovog članka; male poslovne zgrade (na čestici osnovne stambene zgrade) dio su izgrađenosti predmetne građevinske čestice u skladu s Tablicom 1.
- (4) U sklopu građevinskih područja naselja za koja se planira donošenje planova uređenja užih područja odredbe iz stavka 3. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

### Članak 57.

#### REKONSTRUKCIJA POMOĆNIH I GOSPODARSKIH ZGRADA U DOMAĆINSTVU

- (1) Postojeće
- pomoćne zgrade u domaćinstvu,
  - gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,
  - gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba
- koje su izgrađene u skladu s propisima, mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u člancima 53, 54, 55. i 56. ovih Odredbi, a uz poštivanje protupožarnih propisa. U slučaju zamjene postojeće građevine novom, moraju se poštivati svi uvjeti ovog Plana.

## 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

### Članak 58.

#### IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

- (1) Izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom nalaze se na:
- a) površinama izvan naselja za izdvojene namjene – tj. unutar planiranih izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja);
  - b) površinama koje su izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a na kojima se planira izgradnja ili je moguća u skladu sa važećim propisima i odredbama ovog Plana
- (2) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja kao što su:
- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - b) pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti,
- moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih zgrada te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.
- (3) Pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti su:
- a) farme
  - b) poljodjelske kućice
  - c) vinogradarski i maslinarski podrumi
  - d) spremišta za alat
  - e) nadstrešnice
  - f) staklenici i plastenici
- Ne planiraju se nikakvi vidovi stanovanja u svrhu poljodjelske proizvodnje, izvan planiranih građevinskih područja naselja, osim zatečenih izgrađenih zgrada.
- (4) Iznimno od stavka 3. ovog članka, a izvan vrijednih krajobraznih cjelina planiranih ovim Planom (čije su površine prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovoga Plana) moguće je da na jedinstvenoj poljodjelskoj čestici minimalne površine od 30000 m<sup>2</sup>, prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo izgradi prizemnu zgradu ukupne površine do 200 m<sup>2</sup> u kojoj može pružati ugostiteljske i turističke usluge u okviru vlastitog seljačkog domaćinstva.
- (5) U funkciji poljoprivrede, stočarstva i protupožarne zaštite, izvan građevinskih područja moguća je i gradnja te uređivanje gustirna, akumulacija i lokava.

### Članak 59.

#### ODNOS PREMA KRAJOBRAZU

- (1) Građenje izvan građevinskog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
- a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma;
  - b) očuva prirodni sustav prostora;
  - c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
  - d) osigura što veća površina čestica, a što manja površina građevinskih cjelina,
  - e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na čestici i odvozom na organizirani i siguran način.

### Članak 60.

#### FARME

- (1) Gospodarski sklopovi - farme predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koje se mogu graditi na čestici najmanje površine od 30000 m<sup>2</sup> s osiguranim pristupom na javnu prometnu površinu. Farme se ne mogu planirati bliže od 1000,0 m obalnoj crti te bliže:



- a) 250,0 m od državne,
- b) 150,0 m od županijske i
- c) 50,0 m od ostalih cesta u Općini.

(2) U Općini se u okviru farme iz stavka (1) ovoga članka ne predviđa izgradnja stambenih zgrada prijavljenog obiteljskog poljodjelskog gospodarstva (koje bi se gradile izvan planiranih građevinskih područja naselja) zbog male površine Općine, osim u slučaju iz članka 58. stavka (4).

### **Članak 61.**

#### **FARME – UVJETI GRADNJE**

- (1) Za formiranje građevinske čestice za izgradnju zgrada farme može se koristiti najviše 10% od pripadajućeg poljoprivrednog zemljišta.
- (2) Najveća izgrađenost građevinske čestice iz stavka (1) ovoga članka može biti 25% od pripadajuće građevinske čestice.
- (3) Na farmi se mogu graditi:
  - a) gospodarske zgrade za potrebe biljne proizvodnje,
  - b) gospodarske zgrade za potrebe stočarske proizvodnje,
  - c) zgrade za proizvodnju i skladištenje vina,
  - d) industrijske zgrade za potrebe prerade poljoprivrednih proizvoda proizvedenih na farmi
- (4) Površina i raspored zgrada na farmi utvrđuju se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti.
- (5) Za izgradnju pojedinih vrsta zgrada na farmi primjenjuju se odredbe (za visinu izgradnje, udaljenost od javne prometne površine, susjedne čestice i (ili) zgrade) propisane za izgradnju u sklopu građevinskog područja za gospodarsku namjenu.
- (6) Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju farme, ne može se parcelirati na manje dijelove i ne može se prenamijeniti.

### **Članak 62.**

#### **POLJSKE KUĆICE**

- (1) Poljske kućice se ne mogu graditi bliže od 1000,0 m obalnoj crti.
- (2) Poljske kućice se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu intenzivno obrađivanom i pod kulturom, osim na I. kategoriji bonitiranog poljoprivrednog zemljišta.
- (3) Poljske kućice mogu se graditi na zemljištu od 5000 m<sup>2</sup> na više. Izgradnja poljske kućice isključuje mogućnost izgradnje spremišta za alat i obrnuto.
- (4) Poljske kućice ne mogu se graditi unutar vrijednih krajobraznih cjelina planiranih ovim Planom a koje su prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana.
- (5) Poljoprivredne površine su one površine koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi, maslinici ili voćnjaci, a smatrat će se poljoprivrednim površinama i one na kojima se vrši intenzivna obrada i nalaze se pod kulturom, a nisu upisane u katastar kao poljoprivredne.
- (6) U okviru područja Općine ne planira se izgradnja stambenih zgrada obiteljskog poljodjelskog gospodarstva izvan građevinskog područja naselja.
- (7) Poljska kućica gradi se kao prizemnica bruto-razvijene površine do 20 m<sup>2</sup>. Poljska kućica mora biti udaljena minimalno 4,0 m od ruba čestice.

(8) Postojeća poljska kućica može se sanirati i rekonstruirati, izgraditi i zamjenska, ali uvijek uz zadržavanje svoje funkcije bez obzira na njen odnos prema ZOP-u.

(9) Na poljoprivrednom zemljištu s površinom manjom od određene u stavku 2. ovog članka, pri građevinskim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

### Članak 63.

#### POLJSKE KUĆICE – UVJETI GRADNJE

- (1) Poljska kućica mora biti građena na način da:
  - a) bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta;
  - b) da je udaljena od regionalne ceste min 10,0 m;
  - c) da je udaljena od lokalne ceste min 5,0 m;
  - d) treba koristiti lokalne materijale i gradnju u maniri suhozida - po uzoru na tradicijsku gradnju;
  - e) visina do vijenca ne može biti viša od 2,4 m;
  - f) kota prizemlja ne smije biti viša od 0,2 m od najniže točke pod objektom na višoj strani terena;
  - g) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 25° stupnjeva nagiba;
  - h) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida;
  - i) pokrov treba izvesti na tradicijski način – kamenim pločama ili crijepom;
  - j) poljska kućica smije imati samo prizemlje.
- (2) Tlocrtna projekcija poljske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom zgrade, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

### Članak 64.

#### VINOGRADARSKI PODRUMI

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, proizvođač vrhunskog vina na, u skladu sa *Zakonom o vinu*, elaboratom određenom dijelu prostora, uz postojanje registriranog poduzeća za takvo poslovanje, može izgraditi «vinogradarski podrum» kao prizemnu gospodarsku (degustaciono-enološku) zgradu (kušaonicu vina) s vinskim podrumom za promidžbu svojih proizvoda.
- (2) Vinski podrum može se graditi:
  - a) na jedinstvenoj površini vinograda koji je veći od 1,0 ha. Bruto razvijena površina zgrade vinskog podruma iznosi ukupno 100 m<sup>2</sup> (podruma i prizemlja);
  - b) na svakih novih 1000 m<sup>2</sup> vinograda tlorisna bruto razvijena površina može se povećavati za 5 m<sup>2</sup> tako da konačna bruto-razvijena površina zgrade za vinograd površine 3,0 ha može iznositi 200 m<sup>2</sup> (podruma i prizemlja);
  - c) ukupna tlorisna izgrađenost čestice vinograda ne može prijeći 150 m<sup>2</sup> (zbog izgradnje vinskog podruma obzirom na specifičnost vinarske proizvodnje).
- (3) U slučaju kada površina vinograda prelazi 3,0 ha moguće je na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, da djelatnost iz stavka 1. i 2. ovoga članka služi dodatno i pružanju ugostiteljsko-turističkih usluga sukladno članku 58. stavku (4).
- (4) Oblikovanje svih zgrade mora biti u skladu s propisima i s ovim odredbama. Zgrada treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovšte se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida vijenca. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina vijenca zgrada jest 4,0 m. Ako se zgrada podiže u predjelu značajnog ili osobito

vrijednog krajobraza treba za projekt ishoditi suglasnost nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji.

### **Članak 65.**

#### **MASLINARSKE KONOBE - KUŠAONICE**

(1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, registrirani proizvođač maslinovog ulja može izgraditi maslinarsku konobu – kušaonicu za promidžbu svojih proizvoda prema slijedećim uvjetima:

- a) na poljoprivrednom zemljištu površine od 10000 do 20000 m<sup>2</sup> s najmanje 200 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtne površine do 50 m<sup>2</sup>;
- b) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 20000 m<sup>2</sup> s najmanje 400 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup>;
- c) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 30000 m<sup>2</sup> s najmanje 600 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtne površine do 200 m<sup>2</sup>.

(2) Iznimno od stavka (1) ovoga članka, a u slučaju kada površina maslinika prelazi 3,0 ha, moguće je na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, da maslinarska konoba – kušaonica služi dodatno i pružanju ugostiteljsko-turističkih usluga sukladno članku 58. stavku (4).

(3) Maslinarska konoba - kušaonica treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovište se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida vijenca. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina vijenca zgrada jest 4,0 m. Ako se zgrada podiže u predjelu značajnog ili osobito vrijednog krajobraza treba za projekt ishoditi suglasnost nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji.

### **Članak 66.**

#### **SPREMIŠTA ZA ALAT**

(1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, izvan vrijednih krajobraznih cjelina planiranih ovim Planom (prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana), na poljoprivrednom zemljištu od 2000 m<sup>2</sup> ili više, može se izgraditi spremište za alat, oruđe i strojeve do 10 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno dvostrešnim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i principe tradicijskoga oblikovanja. Nije dozvoljena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevinskih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što manje upadljivom mjestu.

### **Članak 67.**

#### **NADSTREŠNICE I HLADNJAČE**

(1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, u maslinicima, vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima površine veće od 1,0 ha može se postaviti nadstrešnica veličine do 40 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 20 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih 0,5 ha. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda i paleta te se grade od lakog materijala, otvorene su sa barem tri strane i imaju krovište.

(2) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, u vinogradima, maslinicima i voćnjacima većim od 5,0 ha može se sagraditi hladnjača najveće površine do 200 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 40 m<sup>2</sup> za svaki daljnji hektar.

- (3) Građevine iz ovoga članka mogu se graditi na najmanjoj udaljenosti:
- a) 500,0 m od državne ceste;
  - b) 250,0 m od županijske ceste;
  - c) 50,0 m od ostalih cesta.

### Članak 68.

#### STAKLENICI I PLASTENICI

(1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte mogu se graditi na području Općine staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično. Ne mogu se graditi ako su:

- a) u građevinskom području;
- b) na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s državnih i županijskih cesta;
- c) u predjelima zaštićenih krajobraza;
- d) ako je njihova izgradnja u suprotnosti sa zaštitom okoliša i kulturnih dobara;
- e) na udaljenosti ne bliže od
  - 250,0 m od državne ceste;
  - 150,0 m od županijske ceste;
  - 50,0 m od ostalih cesta.

Udaljenost od granice parcele mora biti najmanje 3,0 m.

(2) Staklenici i plastenici iz stavka (1) ovoga članka ne mogu se graditi u okviru vrijednog poljoprivrednog zemljišta.

### Članak 69.

#### PJEŠAČKE I BICIKLISTIČKE STAZE, VIDIKOVCI

(1) Izvan građevinskih područja i prometnica utvrđenih ovim Planom, moguće je uređivati rekreacijske staze – pješačke, biciklističke, jahačke. Preporuča se izrada posebne studije (idejnog rješenja) mreže takvih rekreacijskih staza koja bi ih zajedno s pozicijama vidikovaca obuhvatila u osmišljeno rješenje povezivanja atrakcija na području Općine.

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

(3) Na vidikovcima moguće je planirati samo nadstrešnice do 10 m<sup>2</sup> te uređenje partera i hortikulture.

(4) Planirani vidikovci prikazani su na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000

### Članak 70.

#### POJEDINAČNI SPORTSKO-REKREACIJSKI OBJEKTI

(1) Iznimno, razradom programa turističke zone „Palata“ i samo u okviru obuhvata UPU-a planiranih ovim Planom, moguća je izgradnja zgrada za konjički sport (ergela) kao pojedinačnih zgrada u funkciji rekreacijske i turističke ponude. Zgrade za konjički sport trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dozvoljena je izgradnja samo prizemlja (P) s visinom vijenca do 4,0 m i nagibom krovništva do 25<sup>0</sup>.

### Članak 71.

#### PRIRODNE MORSKE PLAŽE

(1) Izvan građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, moguće je djelomično urediti i prirodne morske plaže sukladno propisima te odredbama ovog Plana.

(2) Lokacija jedine planirane prirodne plaže „Osobjava“ označena je na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000 i na kartografskom prikazu serije „4“ te je obuhvaćena obvezom izradom planiranog UPU-a naselja Osobjava.

(3) Prirodna morska plaža infrastrukturno je neopremljena i potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja. Na dijelu kopna koji pripada prirodnoj morskoj plaži, organizira se nadzor plaže, a moguća su isključivo uređenja suhozida, partera (šljunčane staze, staze od kamenih

ploča ili dr. nevezanih elemenata) i hortikulture, te postava improvizirane urbane opreme od kamena ili drveta. Nije dozvoljeno građenje temeljenih građevina.

## Članak 72.

### MARIKULTURA

- (1) U Općini Janjina planiraju su tri lokacije za *marikulturu*:
  - a) u zoni Sreser-Osobjava i udaljena je od područja posebnog rezervata – Malostonskog zaljeva i Malog mora, planirana je za kavezni uzgoj bijele ribe **H2**;
  - b) u Mljetskom kanalu u zoni Dranče, planirana je za kavezni uzgoj bijele ribe **H2**;
  - c) u području Sutvida i Malostonskog zaljeva, planirana je za uzgoj školjkaša **H1**.
- (2) U okviru posebnog rezervata – Malostonskog zaljeva i Malog mora, a u okviru morske površine, koja pripada Općini Janjina, planira se jedno područje za *marikulturu* - **H1** – uzgajalište školjkaša. Područje je smješteno na udaljenosti 600,0 m od obalne crte pa do morskih granica Općine. Malim dijelom to je moguće i uz obalu u uvali Sutvid na koju nema orijentiranih građevinskih područja naselja.
- (3) Pri izgradnji sustava *marikulture* **H1**, i **H2** potrebno je riješiti kako funkcionalne komponente u moru tako i na kopnu (dopremu reprodukcijskog materijala, odvoz proizvoda, prostore za održavanje pogona proizvodnje itd.), a što će se riješiti u okviru detaljnije razrade.
- (4) U ZOP-u se u Općini Janjina ne može planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih uzgoju plave ribe.
- (5) Općini pripadaju male površine mora u nastavku na njene južne pučinske obale, slabo vrijedne za kočarenje. Zabranjen je ribolov pridnenom kočom u priobalnom pojasu od jedne morske milje od obale kopna, otoka, grebena ili hridi.

## Članak 73.

### MARIKULTURA – UVJETI IZGRADNJE

- (1) U sklopu pojedinačnih zahvata pri izradi SUO utvrdit će se mogući kapacitet pojedinog područja namijenjenog marikulturi.
- (2) Pri izgradnji sustava *kaveznog uzgoja riba* potrebno je riješiti kako funkcionalne komponente u moru tako i na kopnu (u okviru već planiranih građevinskih područja naselja) (dopremu reprodukcijskog materijala, odvoz proizvoda, prostore za održavanje pogona proizvodnje itd.).
- (3) Za koncesijsko polje marikulture obavezno je definirati
  - a) pripadajuću morsku površinu;
  - b) pripadajuće pomorsko dobro;
  - c) obalu za privez opskrbnog plovila;
  - d) iznimno, površinu kopna za izgradnju prizemnog (P) spremišta za potrepštine uzgoja visine 3,0 m i površine do 50 m<sup>2</sup>.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

---

#### 3.1. POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

##### Članak 74.

##### POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

(1) Na području obuhvata ovoga Plana razgraničene su površine gospodarske namjene - pretežito proizvodne (I1):

- a) građevinsko područje gospodarske namjene (I1) (izvan naselja):
  - GZ „Vardište
- b) unutar građevinskog područja **naselja**, kao isključiva namjena (I1). Planirana je jedna površina:
  - GL «Drače» - izgrađena vinarija, unutar građevinskog područja naselja Drače kao isključiva namjene, a razgraničena je na izgrađeni dio i neizgrađeni dio (površinu za razvoj)

(2) Položaj površina za gospodarsku namjenu – proizvodnu (I1) prikazan je na grafičkom listu br. 1: “Korištenje i namjena površina” i na grafičkom listu br. 4.: “Građevna područja i područja posebnih uvjeta za korištenje”.

(3) Za zgrade gospodarske namjene – *male poslovne zgrade* proizvodnog zanatstva i poslovne namjene, koje se mogu graditi unutar građevinskih područja naselja primjenjuju se odredbe članka 56.

(4) U okviru građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom moguće je planovima uređenja užih područja (UPU) razgraničiti dodatne površine za gospodarsku namjenu: pretežito poslovnu, trgovačku i/ili pretežito zanatsku. Ako se pokaže potreba za njihovim razgraničenjem treba ih grupirati uz odgovarajuću prometnicu i smjestiti u rubnom dijelu građevinskog područja naselja.

##### Članak 75.

##### GOSPODARSKA NAMJENA –PRETEŽITO PROIZVODNA (I1) (IZVAN NASELJA)

(1) Za gospodarske namjene, koje se ne mogu nalaziti u okviru građevinskih područja naselja (mješovite namjene), planirano je izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) u okviru kojega je razgraničena gospodarska namjena – proizvodna (I1): GZ „Vardište“.

- (2) U građevnom području iz stavka (1) ovoga članka obvezatno se moraju graditi:
- a) zgrade pogona za koje se mora izraditi studija utjecaja na okoliš kao i
  - b) zgrade onih pogona koji proizvode od 10% godišnjih količina za koje još nije potrebno izrađivati studiju utjecaja na okoliš, zatim
  - c) djelatnosti koje se zbog prostornih ograničenja ovoga Plana (veličina zgrada i potrebnih površina parcela) ne mogu smjestiti u građevinskim područjima naselja, ali i
  - d) ostale djelatnosti koje su nespojive sa stambenom funkcijom u građevinskim područjima naselja (buka, prašina, smrad i sl.);
  - e) pristupne ceste i ceste u okviru gospodarske zone trebaju imati kolnik širok najmanje 6,0 m..

(3) U građevinskom području razgraničenom za gospodarsku namjenu – proizvodnu (I) mogu se razgraničiti i izgrađivati površine poslovne namjene (K).

### Članak 76.

#### ORGANIZACIJA GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) U okviru građevinskog područja gospodarske namjene „*Vardište*“ preporuča se najmanja površina građevinske čestice 1000 m<sup>2</sup>, a postotak njene izgrađenosti visokogradnjama do 60%.
- (2) Oblik građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u poželjnom odnosu 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20,0 m.
- (3) Uređenje građevinske čestice i njena izgradnja u uskoj je vezi sa tehnološkim procesom koji se planira primjenjivati, pa i zgrade tome trebaju biti prilagođene.
- (4) Preporuča se uređenje građevinske čestice na način da:
  - a) u prednjem dijelu građevinske čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata;
  - b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijski uredski dio;
  - c) najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (5) Kod izgrađenih zona zadržava se postojeća izgradnja, a prilikom širenja uvjeti se na mogu pogoršavati.

### Članak 77.

#### VISINE ZGRADA NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Najveću dopuštenu visinu zgrada određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih zgrada. Visinu gradnje obuhvaća i visina proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (npr. vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je pokušati smjestiti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu gospodarskoj zoni.
- (2) Visina svih zgrada na građevnoj čestici gospodarske namjene od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom zgrade, ali ne smije iznositi više od 7,0 m, a do sljemena 9,0 m, osim ako zbog tehnoloških razloga proizvodnje (opreme) nije potrebno drugačije sukladno stavki (1) ovoga članka. U okviru ove visine može biti i samo jedna etaža (P) iznad razine podruma (Po).
- (3) Razmak između zgrada na građevnoj čestici treba biti najmanje pola visine više zgrade, a bočni razmak između zgrada na susjednim građevinskim česticama mora biti jednak  $H1/2 + H2/2 + 5,0$  m. Minimalna udaljenost od bočne međe može biti H/2.
- (4) Kod izgrađenih zona zadržava se postojeća izgradnja, a prilikom širenja uvjeti se na mogu pogoršavati.

### Članak 78.

#### UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Uređivanje okoliša građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba se temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini zgrada i njihovu rasporedu, te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih zgrada. Drvoredi, gmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila.
- (2) Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje nisu izgrađene zgrade, treba posaditi drvored ili visoku živicu.

- (3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporučuje se da bude oblikovana u kombinaciji sa živicom. Visina neprozirnog (zidanog) dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde, ako je u funkciji stupa, može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (4) Ograda prema susjednim građevinskim česticama može biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Visina ograde može biti do najviše 3,0 m ako je providna odnosno 2,0 m ako je neprovidna. Neprovidni dio ograde može se kombinirati u nastavku s providnim do visine od 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde, ako je u funkciji stupa, može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (5) Parkiranje vozila mora se u pravilu rješavati na građevinskoj čestici, prema normativima iz članka 91.
- (6) Gdje god to prostorni uvjeti dopuštaju, u poslovnim zonama potrebno je između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.
- (7) Kod izgrađenih zona zadržava se postojeća izgradnja, a prilikom širenja uvjeti se na mogu pogoršavati.



## 3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

### Članak 79.

- (1) Smještaj i izgradnja površina za izgradnju građevina namijenjenih osnovnoj turističko-ugostiteljskoj namjeni (T) sa svim neophodnim športsko-rekreacijskim, zabavnim, uslužnim i ostalim pratećim sadržajima u funkciji te osnovne namjene u prostoru Općine planira se:
- c) unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) sukladno odredbama PPDNŽ i IDPPDNŽ. Planira se jedna turistička zona:
    - građevinsko područje TZ „Palata“ – hoteli (T1). Unutar površine pripadajućeg morskog dijela TZ „Palata“ planiraju se privezište i sidrište te površine za uređene plaže, a sve za potrebe turističke zone;
  - d) unutar površine naselja, kao isključiva namjena do 20% površine građevinskog područja naselja:
    - turistička lokacija TL „Jurkovići“ (T2) razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Sreser. Planira se uređenje zatečenog napuštenog zaseoka Jurkovići;
  - e) unutar građevinskog područja naselja na površinama razgraničenim UPU-om:
    - kao pojedinačne građevine za smještaj (manji hotel, obiteljski pansion, prenoćište, auto-kamp i sl.) kapaciteta do 80 kreveta s parametrima izgradnje sukladnim za *zgrade mješovite i poslovne namjene*.
    - U okviru građevinskih područja naselja moguće je planiranje kampova sukladno odredbama Uredbe kapaciteta do 80 kreveta. Planiranje kampova u okviru građevinskih područja naselja preko 80 kreveta (posjetilaca) utvrdit će se urbanističkim planom uređenja (UPU), ako se to ukaže opravdanim, u okviru do 20% površine građevinskog područja naselja namijenjenog za turističke lokacije.

### Članak 80.

#### UVJETI GRADNJE

- (1) Uvjeti gradnje TZ „Palata“ određeni su kako slijedi:
- a) površina građevinskog područja turističke zone iznosi 11,0 ha;
  - b) kapacitet turističke zone iznosi do 900 ležajeva;
  - c) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su s tri različite vrijednosti, koje su sukladne udaljenosti pojedinog dijela površine ugostiteljsko-turističke namjene od obalne crte:
    - u *primarnom dijelu površine* udaljenom preko 100,0 m od obalne crte za građevinsku česticu zgrade:
      - koeficijent izgrađenosti iznosi do 30%,
      - koeficijent iskorištenosti 0,8;
    - u *sekundarnom dijelu površine* smještenoj između 70,0 m i 100,0 m od obalne crte za građevinsku česticu zgrade:
      - koeficijent izgrađenosti iznosi do 15%,
      - koeficijent iskorištenosti 0,3;
    - u *tercijarnom dijelu površine* smještenoj od 70,0 m do od obalne crte nema izgradnje, osim mogućnosti izgradnje instalacija koje se moraju nužno graditi uz obalu: za privez, za uređenje plaže, za uređenje obale, za izgradnju obalne šetnice, za hortikulturno i parkovno uređenje te manjih športskih površina.
  - d) visine građevina planiraju se:
    - glavna smještajna zgrada - hotel: max.:  $P_0+P+3$  max: 13,0 m;
    - ostale smještajne zgrade (depandanse): max.:  $P_0+P+2$  max.: 10,0 m;
    - sve ostale prateće pomoćne građevine najviše: max.:  $P_0+P$  max.: 5,0 m.mjereno od najniže kote konačno uređenog terena oko zgrade/građevine do vijenca zgrade/građevine.

- e) potrebna je izrada studije utjecaja na okoliš
- (2) Uvjeti gradnje TL „Jurkovići“ sukladni su lokaciji i zatečenom stanju i određeni su kako slijedi:
- a) površina turističke zone 0,36 ha
  - b) kapacitet turističke zone, koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti utvrdit će se u okviru detaljnije razrade sukladno mogućnostima prostora;
  - c) visine građevina moraju biti sukladne visinama zatečenih zgrada.
- (3) Ako se urbanističkim planom uređenja predvidi izgradnja u etapama, izgradnjom svake etape moraju biti zastupljeni u proporcionalnom iznosu sadržaji i kapaciteti cjeline.
- (4) Parkirališna/garažna mjesta potrebno je dimenzionirati sukladno normativu iz članka 91. ovih odredaba.

### Članak 81.

#### PROMETNI UVJETI I UVJETI ZAŠTITE OKOLIŠA

- (1) Prometno rješenje unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene:
- a) u turističkoj zoni TZ „Palata“ ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 6,0 m razdvajanjem pješačkog i kolnog prometa;
  - b) u turističkoj lokaciji TL „Jurkovići“ prema situaciji koja će biti riješena detaljnim planom uređenja.
- (2) Povezivanje *građevnog područja za turističku namjenu* na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.
- (3) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevnog područja ugostiteljsko-turističke namjene. Broj parkirališnih mjesta određuje se sukladno normativu iz ovih odredaba.
- (4) Ako nema postojećeg javnog sustava odvodnje, za TZ „Palata“, odnosno TL „Jurkovići“ obvezna je izgradnja vlastitog odvodnog sustava s biopročistačem.
- (5) Grafički prikaz građevinskih područja TZ „Palata“ i TL „Jurkovići“ dan je na grafičkom listu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ i na grafičkom listu br. 4.: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“.

## Članak 82.

**TABLICA 2.**  
**PREGLED GRAĐEVINSKIH PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE U OPĆINI JANJINA ZA PLANSKO RAZDOBLJE DO 2021. GODINE**

GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE	TIP	MAX. BROJ KREVETA  (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA (ha)	NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
<b>TZ "Palata"</b>  (u okviru ZOP-a. P<15 ha. Širina duž obale ≤ 500 m)	T1	Ukupno do 900 kreveta	11,00	Planirano  Planira se izgradnja turističke zone visokog standarda, hotela sa „pet zvjezdica“. Obzirom na blizinu Malostonskog zaljeva i Malog mora planira se niska gustoća korištenja od 82 kreveta/ha.  U okviru pomorskog dijela turističke zone moguće je planiranje sidrišta do 30 mjesta i jednog privezišta do 10 vezova za privremeni pristan sportsko-rekreacijskih i izletničkih brodova sve u funkciji turističke zone.  Planiraju se športski sadržaji i sadržaji rekreacije na kopnu i moru (uređena plaža i sl.).
<b>TL «Jurkovići»</b>	T2	Daljnjom razradom	0,36	Planirana rekonstrukcija i adaptacija postojećeg napuštenog naselja  Tip i način uređenja i eventualni kapaciteti proizlaze iz mogućnosti prostora, da bez štete po tradicijska obilježja zadovolji potrebe, pa će se odrediti u okviru detaljnije razrade.  Obvezatna je izrada detaljnog plana uređenja i suradnja s Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

### 3.3. POVRŠINE ZA ŠPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU

#### Članak 83.

##### UREĐENE MORSKE PLAŽE

(1) Ovim Planom u Općini Janjina planira se jedna površina (izvan naselja) za sportsko-rekreacijsku namjenu građevinsko područje:

- a) uređena plaža „**Jaz**“;

(2) Na dijelu kopna što pripada uređenoj plaži podiže se prizemna infrastrukturna prateća zgrada do 50 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine u funkciji uređene plaže (Uredba o ZOP-u, čl. 7., st. (2) i čl. 14. st. (2.)) (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl.) u okviru koje može biti i prostor za ugostiteljsku namjenu koju vodi onaj koji ima koncesiju i koji uređuje, čisti i osigurava plažu u skladu sa posebnim propisima.

#### Članak 84.

##### ŠPORT I REKREACIJA U OKVIRU GRAĐEVINSKIH PODRUČJA DRUGIH NAMJENA

(1) U Općini Janjina nije planirano izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) za sportsko-rekreacijsku namjenu, već se površine za šport i rekreaciju planiraju u okviru građevinskih područja drugih namjena. Unutar:

- a) građevinskog područja naselja:

- na građevinskoj čestici škole (školska športska dvorana i otvoreni športski tereni);
- na građevinskoj čestici namijenjenoj nogometnom klubu s igralištem;
- na građevinskim česticama za uređene plaže „*Bratkovica*“ i „*Bililo*“. Primjenjuju se isti uvjeti kao u članku 83. stavku (2) za uređene plaže (izvan naselja).

- b) građevnog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu TZ «*Palata*» i TL „*Jurkovići*“;

- športski tereni;
- uređene plaže unutar TZ „*Palata*“ u funkciji TZ.

(2) Smještaj športsko-rekreacijskih sadržaja, i uvjeti za njihovu izgradnju u građevinskim područjima naselja i u zonama ugostiteljsko-turističke namjene odredit će se prostornim planovima užih područja.

## 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### Članak 85.

(1) Društvene djelatnosti obuhvaćaju sadržaje koji se uređuju kao samostalne zgrade ili u sklopu zgrada druge namjene. Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se zgrade namijenjene:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu (dom zdravlja, ambulante i sl.)
- c) socijalnoj zaštiti (dom za stare i sl),
- d) kulturi i fizičkoj kulturi,
- e) upravi.

Zgradama društvenih i javnih djelatnosti, u smislu ovih odredbi, smatraju se i zgrade vjerske namjene (vjerskih zajednica) te složene zgrade objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena. Također i športsko-rekreacijske građevine koje se pojavljuju uz određene sadržaje (prvenstveno škole)

(2) Zgrade iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar građevinskih područja naselja. Lokacije i detaljniji uvjeti gradnje za zgrade bruto razvijene površine veće od 800 m<sup>2</sup> utvrđuju se urbanističkim planom uređenja.

(3) Za zgrade iz stavka 1. ovoga članka vrijede slijedeći uvjeti:

- a) Mogu imati najviše podrum (P<sub>0</sub>), prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje (Pks) s nadozidom do 1,0 m visine, dakle P<sub>0</sub>+ P+1+Pks. Iznimno je moguće i podrum (P<sub>0</sub>), prizemlje (P), dva kata (+2) te potkrovlje bez nadozida (Pk), dakle P<sub>0</sub>+P+2 za dom za stare te isto i za druge zgrade ako uz planiranu zgradu već postoji izgrađena zgrada iste ili veće visine.
- b) Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda prizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati najviše 1,0 m iznad najniže točke zaravnatog (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade.
- c) Visina vijenca zgrade, mjereno od najniže točke zaravnatog terena uz zgradu, smije biti najviše 10,0 m, a za sadržaje kulture i sporta najviše 9,0 m.
- d) Visina krovnog sljemena, odnosno ukupna visina zgrade može biti najviše 13,0 m mjereno od najniže točke zaravnatog terena uz zgradu.
- e) Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti od granice susjedne čestice mora iznositi najmanje 5,0 m.

(4) Pri odabiru lokacije i visine zgrade osobitu važnost ima njen odnos prema obrisu (silueti) naselja vidljivom s glavnih cestovnih pristupa i s mora. Osim u slučaju istaknutih arhitektonskih elemenata vjerskih objekata, iznad linije siluete naselja može se isticati samo krov, a ne i pročelje.

### Članak 86.

#### UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE ZGRADE DRUŠTVENE NAMJENE

(1) Bruto izgrađenost građevinske čestice za društvene djelatnosti može biti najviše:

- a) 60% za slobodno stojeće i poluugrađene zgrade;
- b) 80% za ugrađene zgrade.

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

(4) Parkiranje vozila treba rješavati na građevnoj čestici, prema normativima iz članka 91. a građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m. Iznimno,

u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednoj građevinskoj čestici i/ili u pojasu ulice.

(5) U slučaju uređenja (rekonstrukcija i adaptacija) postojećih zgrada društvene namjene u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u slučaju veće izgrađenosti (kis), zadržavaju se zatečene vrijednosti izgrađenosti (a mogu se čak i povećati do 100%, ako je to društveno opravdano za postojeće zgrade prosvjete-škola i kulture-društveni dom)

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

### Članak 87.

#### INFRASTRUKTURA - OPĆE ODREDBE

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se primarno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da se ne razara cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.
- (3) Za zgrade i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.
- (4) Kapaciteti i trase za novoplanirane infrastrukturne površine odredit će se određenjem stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.
- (5) Građevinska čestica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja mora imati pristup s javne prometne površine najmanje širine 3,0 m, u izgrađenom dijelu građevinskog područja prema situaciji.
- (6) Kod dvije ili više grupiranih građevinskih čestica potrebno je izlaz na državnu cestu riješiti ne pojedinačno već *sabirnom (servisnom)* ulicom ili po mogućnosti s jednim izlaskom za par građevinskih čestica.
- (7) U kontekstu mogućnosti izgradnje ovim Planom planiranih kapaciteta treba naglasiti da ovaj Plan osigurava prostorne pretpostavke razvoja, kroz planiranje građevinskih područja različitih namjena (GPN, I, R), kroz planiranje infrastrukture (IS), zaštite prostora itd. Realizacija planirane izgradnje u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, odnosno izgradnja kapaciteta u turizmu (T) i industriji (I) nužno je povezana uz povećanje kvalitete i kvantitete infrastrukturne opremljenosti područja Općine. S time u svezi prije realizacije planiranih namjena u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, potrebno je osigurati:
  - korektne prometne uvjete i veze,
  - nužno potrebne količine energenata (električne energije),
  - kvalitetno rješenje vodoopskrbe što će se realizirati spajanjem na vodoopskrbni sustav NPKL uz korištenje postojećih kapaciteta,
  - podignuti kvalitetu komunalne uređenosti prostora Općine.

### Članak 88.

#### KOLNI PROMET

- (1) U okviru Općine planira se, u dijelu, nova trasa državne ceste D 414 (kao zaobilaznica naselja Drače i Janjina) uz zadržavanje postojeće mreže županijskih i lokalnih cesta. Temeljem posebnih zakona i propisanih uvjeta o sigurnosti odvijanja prometa na kritičnim dionicama planiraju se poboljšanja na trasama.
- (2) Položaj cesta i cestovnih koridora (pojaseva) određen je na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjerna površina" i na kartografskom prikazu br. 2a: "Infrastrukturni sustavi - promet - cestovni, pomorski i zračni" u mjerilu 1:25000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

### Članak 89.

#### KOLNI KORIDORI

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

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

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| a) za državnu cestu | 10,0 m, |
| b) za županijske    | 9,0 m,  |
| c) za lokalnu cestu | 5,0 m.  |

Urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se odrediti i veće vrijednosti, osobito ako se planira drvored.

(3) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ako koridor nema propisanu širinu, a ugrađuje se nova zgrada između dvije postojeće zgrade, građevinska linija nove zgrade usklađuje se s građevinskim linijama postojećih zgrada (u načelu građevinska linija nove zgrada aritmetička je sredina udaljenosti građevinskih linija zgrada između kojih se vrši ugradnja).

(4) **Najmanja širina kolnika** u građevinskim područjima je:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) za jednosmjerni automobilski promet | 4,0 m, (iznimno 3,0 m),       |
| b) širina kolnika za dvosmjerni promet | 6,0 m, (iznimno 5,0 i 4,0 m). |

(5) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja, širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 5,0 m za dvosmjerne ulice. Kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širina kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za omogućavanje mimoilaženja.

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

- |   |
|---|
| a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150,0 m ugradi ugibalište,                         |
| b) slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100,0 m na preglednom, odnosno 50,0 m na nepreglednom dijelu, |
| c) u jednosmjernim ulicama,   |
| d) u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.                   |

(7) Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 m, a iznimno 1,0 m.

### Članak 90.

#### KOLNA INFRASTRUKTURA I ZAŠTITA KRAJOBRAZA

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

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



### Članak 91.

#### BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA

- (1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju zgrade na građevnoj čestici potrebno je utvrditi potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta koje će trebati osigurati na vlastitoj građevnoj čestici na kojoj se planira određena funkcija i to prema normativima iz Tablice 3.
- (2) Ako na vlastitoj građevnoj čestici nije moguće planirati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 3. tada
- nije moguće graditi planiranu zgradu (namjenu), ili
  - kapacitet planirane zgrade (namjene) treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.
- (3) Od norme u stavku (2) ovoga članka može se odstupiti samo
- kod već izgrađenih građevinskih čestica koje su u funkciji u izgrađenim dijelovima GPN-a, ili
  - u gusto izgrađenim dijelovima tradicijskih građevinskih područja naselja gdje to tehnički u pristupu i prostorno nije moguće više ostvariti.

U ovim slučajevima preporuča se potrebna parkirališna/garažna mjesta osigurati na vlastitoj građevnoj čestici u blizini, ili ako nije moguće osigurati vlastitu građevnu česticu parkiranje riješiti *ugovorom o koncesiji* na javnom parkiralištu/garažnom prostoru s Općinom.

TABLICA 3.: NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PO POJEDINIM NAMJENAMA ZGRADA

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade	100 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	Jedna smještajna jedinica	1,0
Višestambena zgrada	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Višestambena zgrada	Jedna stambena jedinica	1,5
Školske i predškolske ustanove	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Poslovanje (uredi, kancelarije, biro i sl.)	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45

Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Banka, pošta	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	1 krevet	0,5
U okviru građevinskih područja za turističku namjenu (T)	1 krevet	0,5
Hoteli (T1)	jedna soba	0.75
Turističko naselje (T2)	Smještajna jedinica s 3 ležaja	1,0
	Smještajna jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smještajna jedinica sa 6 ležaja	2,0

Za planiranje uzimaju se vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

(4) Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta u okviru svog građevinskog područja za turističku namjenu kao cjelinu, ili pojedinačno u okviru pojedinačnih parcela (namjena) građevinskog područja za turističku namjenu. U suprotnom nije moguće realizirati planirani kapacitet ležajeva. U slučaju potrebe mogu se planirati i etažna parkirališta.

(5) U slučaju da se unutar zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj parceli.

(6) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

## Članak 92.

### POMORSKI I ZRAČNI PROMET

(1) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće **luke**:

NASELJE	MORSKE LUKE							
	LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET (lokalnog značaja)		PRIVEZIŠTE (do 10 vezova)		SIDRIŠTE		PRIVEZ (domicilnog stanovništva)	
		ha		ha		ha		ha
<b>DRAČE</b>	Putnička luka		Privezište do 10 vezova				Privez do 50 vezova	
			Privezište TZ "Palata" do 10		Sidrište "TZ Palata" 30 mjesta za sidrenje			
<b>OSOBJAVA</b>							Privez do 25 vezova	
<b>SRESER</b>	Putnička luka		Privezište do 10 vezova				Privez do 30 vezova	
<b>SUTVID</b>	Putnička luka						Privez do 10 vezova	

(2) Izgradnja i uređenje priveza domicilnog stanovništva, kao i povremenog priveza izletničkih i drugih plovila te potrebnih operativnih obala kao i obalne šetnice naselja na javnom pomorskom dobru vršit će se ili u okviru planova uređenja užih područja (UPU), ili nakon njih detaljnije u okviru detaljnih planova uređenja (DPU). Oni će temeljem bližeg snimka stanja na terenu, analize prihvatnih kapaciteta i plovnih putova, moći utvrditi i detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru.

(3) Na pomorskom dobru unutar građevinskog područja naselja planiraju se:

- a) uređenje i sanacija postojećih komunalnih privezišta domicilnog stanovništva, ali i izgradnja novih ako se za to ukažu potrebe.

(4) Na potezu «uvala Sutvid - Drače – Sreser» izgradnja je krajnje je restriktivna obzirom na zaštićeni Malostonski zaljev.

(5) Između naselja Janjina i Sreser kod odvojka za Osobjavu pored GZ “Vardište” predviđena je izgradnja heliodroma za dnevne i noćne letove, a što je prikazano na kartografskom prikazu 2a: “*Infrastrukturni sustavi – promet – cestovni, pomorski, zračni*”..

### Članak 93.

#### POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na kartografskom prikazu br. 2b: “*Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije*” u mjerilu 1:25.000.

(2) Antenski stupovi mobilnih mreža svojim položajem ne smiju remetiti vizure na osobite krajobrazne vrijednosti. U slučaju zaštićenih (registriranih) vrijednosti svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel i sl.)

(3) Obaveza je nositelja izrade prvog stupa bazne stanice mobilne telefonije na nekom prostoru, da se prethodno suglasi, da će stup moći koristiti i drugi operateri mobilne telefonije, koji će se naknadno pojaviti na istom prostoru, a kako bi se spriječilo formiranje šume stupova na bliskoj udaljenosti.

### Članak 94.

#### ELEKTROOPSKRBA

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

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih koridora (pojaseva) moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

(3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim zgradama.

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

- |                         |       |
|-------------------------|-------|
| a) 110 kV ZDV (43+43 m) | 80 m, |
| b) 35 kV ZDV (30+30 m)  | 60 m, |
| c) 10 kV ZDV (15+15 m)  | 30 m. |

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

(5) Korištenje i uređenje prostora unutar koridora treba biti u skladu s «Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV» (NN 53/91 i 24/97).

(6) Koridori kroz šumska područja formiraju se prema najvećoj visini drveća, tako da u slučaju pada drvo ne dosegne vodiče.

(7) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama moguće je preklapanje njihovih koridora uz nužnost prethodnog međusobnog usuglašavanja.

### Članak 95.

#### VODOOPSKRBA

(1) Sustavi vodoopskrbe s trasama cjevovoda, crpnim stanicama i vodospremama, planirani ovim Planom, ucrtani su na kartografskom prikazu br. 2d: “*Infrastrukturni sustavi –*

*vodnogospodarski sustav – vodoopskrba* ” u mjerilu 1:25000. Taj prikaz je kvalitativnog i shematičnog karaktera, a konačna rješenja će se utvrditi razradom nastavne dokumentacije.

(2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, te svih vodoopskrbnih objekata utvrđenih projektom navodnjavanja Općine, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu..

(3) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi zgrada postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada stanovanja, kada se one grade u područjima gdje nema pitke vode, određuje se obvezna gradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti sagrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih onečištača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

(4) Akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme mogu se locirati unutar i izvan građevinskih područja te uređivati temeljem projekta navodnjavanja Općine, uvažavajući sve relevantne odredbe o zaštiti kultiviranog i prirodnog krajobraza. Postojeće javne cisterne (gustirne, pioveri) i pripadajuće naplavne površine unutar i izvan građevinskih područja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

#### **Članak 96.** **ODVODNJA**

(1) U Općini nema kanalizacijskog sustava.

(2) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim pročištačima izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi pročištač unutar građevnog područja ili u njenoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

(3) Sustavi odvodnje otpadnih voda te rasporedi crpnih stanica koji su ucrtani na kartografskom prikazu br. 2d: *“Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda, te obrada, skladištenje i odlaganje otpada”* u mjerilu 1:25000, kvalitativnog su i shematičnog karaktera, a konačna rješenja će se utvrditi razradom nastavne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Idejno rješenje kanalizacijskog sustava s elementima idejnog projekta treba biti osnova za ishodenje lokacijske dozvole za projektiranje kanalizacijskih sustava predviđenih ovim Planom.

(4) Položaj trasa planiranog kanalizacijskog sustava u Općini Janjina kojim se zaštićuje Malostonski zaljev i Malo more od izlivanja otpadnih i fekalnih voda prikazan je na grafičkom listu br. 2d: *“Infrastrukturni sustavi - vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda i vodnogospodarstvo”* mjerilu 1:25.000.

#### **Članak 97.** **BUJICE I LOKVE**

(1) U okviru Općine nisu registrirani bujični tokovi kao značajniji problemi, pa na razini ovoga Plana oni nisu posebno prikazivani. Ipak, predviđa se mogućnost regulacijskih i drugih radova, koje Hrvatske vode izvode na bujičnim vodotocima na području Općine. Ovi su vodotoci u katastru evidentirani kao čestice «javno dobro vode» ili kao općenarodna imovina. To su sva vodonosna i napuštena korita površinskih kopnenih voda, a njima, kao pravna osoba, upravljaju Hrvatske vode. Za bilo kakve intervencije ili zahvate na i u neposrednoj blizini čestica «javnog dobra vode» koje

mogu poremetiti vodni režim, mora se dobiti suglasnost, odnosno prethodno posebni uvjeti Hrvatskih voda.

(2) U svrhu tehničkog održavanja vodotoka i građenja vodnih građevina, uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, ta povećati stupanj ugroženosti od štetnih djelovanja vodotoka.

#### **Članak 98.**

##### **GROBLJA**

(1) Planom nisu planirana nova groblja. Zadržavaju se postojeća uz mogućnost eventualnog proširenja groblja Sv. Stjepana. Groblja u Općini su:

- a) groblje Sv. Stjepana – Janjina;
- b) groblje Velike Gospe – Sreser;
- c) groblje Gospe od zdravlja - Osobjava.

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

### Članak 99.

#### OPĆA NAČELA ZAŠTITE

(1) U svrhu zaštite obalnog područja mora, te njegovog svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja, određeno je zaštićeno obalno područje mora (ZOP).

(2) Planom su utvrđene mjere zaštite:

- a) krajobraznih vrijednosti,
- b) prirodnih vrijednosti i
- c) kulturno povijesnih cjelina

(3) Povijesne naseobinske, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim parcelama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti **podrazumijeva ponajprije sljedeće:**

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj (osobito vinograda i maslinika);
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta /Napoleonski put/, pješačkih staza, proštenjarskih putova često popraćenih križevima, poljskih putova i šumskih prosjeka);
- d) Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

## 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 100.

#### KRAJOBRAZNE I PRIRODNE VRIJEDNOSTI U OPĆINI

(1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 70/05) na području Općine zakonom su **zaštićeni** dijelovi prirode.

- a) U kategoriji **Poseban rezervat** zaštićen je predjel:  
1/ Malostonski zaljev.

(2) Na području Općine ovim Planom određeni su **osobito vrijedni predjeli – prirodni krajobrazi** i to:

- a) sjeverna obala u potezu od rta Rat – uvala Stinjiva – uvala Osobjava (osobito uvala Stinjiva);  
b) skupina otočića ispred naselja Sreser - Goljak, Srednjak, Gospin školj  
c) padine Rote (*Crna ljuta*);  
d) stabla čempresa uz crkvu Navještenja blažene djevice Marije istočno od središta naselja Sreser;  
e) stabla čempresa na groblju Sv. Stjepana;
- pa se predlože za pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu.

(3) U kategoriji kulturnih dobara na području Općine ovim Planom određeni su **osobito vrijedni predjeli - kultivirani krajobraz** i to:

- a) površine tradicijskog ruralnog kultiviranog krajobraza:
- u zoni naselja Janjine: Janjinsko polje;
  - u zoni naselja Popova Luka Popovo polje;
  - u zoni Sresera Sresersko polje;

pa se predlože za pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu sukladno Zakonu.

(4) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u tekstualnom dijelu Plana. Područja zaštite, navedena u stavku (2) i (3) ovog članka unutar kojih granica se provode odredbe iz članka 101., urisana su na grafičkom listu br. 3c<sub>1</sub>: "*Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora – uvjeti, ograničenja i posebne mjere*" u mjerilu 1:25000, grafičkom listu br.3a: "*Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora – prirodno nasljeđe*" u mjerilu 1:25000 i grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja i područja posebnih uvjeta za korištenje*" u mjerilu 1:5000.

### Članak 101.

#### MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Prije bilo kakvih zahvata na prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu pri izradi planova niže razine:

- a) potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa te zaštititi vrste područja;
- b) potrebno je u što većoj mjeri zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
- c) prirodne krajobraze treba štiti od nove izgradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom te obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja;
- d) potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja, ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih čimbenika;
- e) u cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na biološku raznolikost i krajobrazne vrijednosti potrebno je propisati mjere zaštite na temelju kojih će nadležna služba koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji utvrditi posebne uvjete zaštite prirode za građenje i izvođenje radova i zahvata u područjima određenim člankom 38. stavak 2. Zakona o zaštiti prirode;

- f) za planirane zahvate u prirodi, koji sami, ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje, ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba propisati obvezu provođenja postupka ocjene prihvatljivosti zahvata za prirodu sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

U području Malostonskog zaljeva:

- g) u cilju očuvanja biološke raznolikosti treba očuvati krajobraznu raznolikost;
- h) u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog pejzaža i okruženja;
- i) prirodne krajobrase treba štiti od širenja neplanske izgradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja;
- j) za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja toga ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;
- k) prije bilo kakvog zahvata na zaštićenim prirodnim vrijednostima i prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja;
- l) potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih faktora;
- m) potrebno je spriječiti štetne zahvate i poremećaje u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uvjete održavanja i slobodnog razvoja prirode;
- n) u posebnom rezervatu nisu dopuštene radnje i djelatnosti koje mogu narušiti svojstva zbog kojih je proglašen rezervat (branje i uništavanje biljaka, uznemiravanje, hvatanje i ubijanje životinja, uvođenje novih bioloških svojti, melioracijski zahvati, razni oblici gospodarskog korištenja i sl.). Zabrana takovih djelatnosti može se odnositi i na neposrednu okolinu posebnog rezervata posebice ukoliko može imati utjecaja na zaštićeno područje;
- o) u posebnom rezervatu dopuštene su radnje, djelatnosti i zahvati kojima se održavaju ili poboljšavaju uvjeti važni za očuvanje svojstava zbog kojih je proglašen rezervatom;
- p) za posebni rezervat Malostonski zaljev i Malo more potrebno je sukladno članku 80. i 81. *Zakona o zaštiti prirode* (NN 70/05) donijeti plan upravljanja. Plan upravljanja određuje razvojne smjernice, način izvođenja zaštite, korištenja i upravljanja zaštićenim područjem, te поблиže smjernice za zaštitu i očuvanje prirodnih vrijednosti zaštićenog područja uz uvažavanje potreba lokalnog stanovništva.

(2) U okviru površina navedenih u članku 100. u slučaju njihove zaštite temeljem *Zakona o zaštiti prirode* za sve nove graditeljske zahvate, ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina potrebno je od nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji ishoditi posebne uvjete zaštite prirode za građenje i izvođenje radova i zahvata (članak 38. stavak 2.).

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

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



- (4) Izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.
- (5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na zemljištu predjela navedenih u članku 100., stavku (2) alineji a), b) i c) te stavku (3), mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevinskog područja, ako je ono izvan pojasa od 1000,0 m od obalne crte.
- (6) Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:
- popisati parcele i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
  - voditi popisnik neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
  - skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;
  - provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.
- (7) U okviru površina planiranih za uređene plaže moguća je izgradnja samo nužne opreme uređene plaže sukladno Uredbi (članak 14.) i sukladno *Pravilniku o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati* (NN 50/1995).

## Članak 102.

### ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje **slike naselja**, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaća i:
- tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
  - horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području
  - zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada u okviru područja stroge i umjerene zaštite kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim, ili pravilno rezanim i glatko fugiranim kamenom potpuno je nepodesno). Općenito se preporuča korištenje lokalnih materijala i načina gradnje, a tradicijska izgradnja može biti interpretirana i suvremenim oblikovnim jezikom. Iznimno, suvremena interpretacija tradicijskog arhitektonskog izraza može se dozvoliti i u okviru područja stroge i umjerene zaštite u skladu s pobližom analizom i uvjetima UPU-a.
  - krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između  $20^{\circ}$  i  $35^{\circ}$ ;
  - krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina poželjno kamenim pločama, ako su takve prije bile korištene.
  - ograđivanje čestica treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. Mogući su betonski zidovi izgrađeni u maniri suhozida (gradnja kamena istovremeno ili prije od betona a ne samo «oblaganje» betonskog zida. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane čestice te drukčije ograde;
  - u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svojte cvijeća i grmlja, primjerene kraju;
  - u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja;
  - autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi (čempresa, borova) i dr.;

- j) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

### **Članak 103.**

#### MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su određena vrijedna poljodjelska zemljišta. To su osobito:
- Janjinsko polje,
  - Popovo polje,
  - Sresersko polje,
- (2) Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (3) U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, nadležna državna služba:
- vodi popis površina i vrijednosti ukupnog poljodjelskog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u državnom vlasništvu,
  - provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskog zemljišta u skladu sa *Zakonom o poljoprivrednom zemljištu*.

### **Članak 104.**

#### MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su, na temelju postojećih podataka, utvrđene šumske površine – gospodarske i zaštitne te razgraničene od površina ostalih osnovnih namjena i korištenja.
- (2) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica zaštićenih krajolika odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima i standardima.
- (3) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
- pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta;
  - izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
  - vraćanje u prvobitno stanje opečarenih šumskih površina.

### **Članak 105.**

#### MJERE ZAŠTITE MORA I OBALNOG POJASA

- (1) Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja, prihvat otpada i istrošenog ulja te drugih tvari, a u lokalnim lukama i instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodice, kontejnere za odlaganje otpada, istrošenog ulja, ostataka goriva i zauljenih voda.
- (2) Vodena masa Malostonskog zaljeva s razmjerno slabom izmjenom morske vode posebno je osjetljivo područje te je potrebno pažljivo provesti detaljnija razgraničenja i planiranje uređenja (intervencija) na pomorskom dobru i u okviru akvatorija luka.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH DOBARA

### Članak 106.

#### OPĆE ODREDBE PRI ZAŠTITI

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa i standarda.
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
- pojedinačnim spomeničkim građevinama,*
  - građevinskim sklopovima,*
  - arheološkim lokalitetima,*
  - parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te*
  - zonama zaštite povijesne graditeljske cjeline naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim područjima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.*
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na elementima kulturne baštine: *popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevinske prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*
- (4) U skladu s važećim zakonima i propisima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Dubrovniku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
- posebne uvjete* (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
  - prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevinske dozvole)
  - nadzor* u svim fazama radova (na koje se odnose *posebni uvjeti* i *prethodna odobrenja*) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.
- (5) Zgrade kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se one koje su u ovom Planu propisane kao:
- registrirane (ranije) / zaštićene (RST ili Z)
  - preventivno zaštićene (PZ)
  - evidentirane (E)
  - zaštićene na lokalnoj razini (L)
- Pri tome nije presudan formalno-pravni status zgrade u dokumentaciji službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi ovoga Plana i Zakona.
- (6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Plana, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak donošenja *Rješenja o preventivnoj zaštiti* za sva dobra za koja se pretpostavlja da imaju svojstvo kulturnog dobra, te podnijeti prijedlog za registraciju. Za sva ostala evidentirana dobra pretpostavljena za zaštitu na lokalnoj razini predstavničko tijelo županije ili općine može pokrenuti zakonom utvrđeni postupak njihove zaštite, primjenom članka 17. *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* (NN 69/99, 151/03, 157/03). Do donošenja navedenih rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za do sada zaštićena kulturna dobra.
- (7) Sastavni dio Odredbi za provođenje ovog Plana je i POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA OPĆINE JANJINA (Tablica 4), u kojemu je naveden postojeći status zaštite. Na grafičkom listu br. 3b: *“Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - kulturna dobra”* u mjerilu 1:25000 prikazane su sve zaštićene povijesne graditeljske cjeline (te navedena nepokretna

kulturna dobra unutar pojedinih zaštićenih cjelina) i nepokretna kulturna dobra izvan zaštićenih cjelina.

TABLICA 4. POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA U OPĆINI JANJINA

<b>1.0. Povijesna naselja i dijelovi naselja</b>		
<b>1.1.</b>	<b>Gradsko-seoskih obilježja</b>	<b>Status zaštite</b>
1.1.1.	Poluurbana cjelina Janjina – dio Gornjeg sela	<b>E</b>
1.1.2.	Poluurbana cjelina naselja Janjina	<b>E</b>
<b>1.2.</b>	<b>Seoskih obilježja</b>	<b>Status zaštite</b>
1.2.1.	Ruralna cjelina zaselka Škrabalići (stroga zaštita)	<b>E</b>
1.2.2.	Ruralna cjelina zaselka Zabrežje	<b>E</b>
1.2.3.	Ruralna cjelina zaselka Jurkovići	<b>E</b>
<b>2.0. Povijesne građevine i sklopovi</b>		
<b>2.1.</b>	<b>Sakralne građevine – crkve i kapele</b>	<b>Status zaštite</b>
2.1.1.	Sv. Vlaho – naselje Janjina	<b>E</b>
2.1.2.	Sv. Trojica – naselje Popova Luka	<b>E</b>
2.1.3.	Sv. Stjepan – na groblju u Janjini	<b>E</b>
2.1.4.	Sv. Rok – naselje Drače	<b>E</b>
2.1.5.	Crkva Navještenja (Male Gospe) – naselje Sreser	<b>E</b>
2.1.6.	Gospa od Zdravlja – naselje Osobjava	<b>E</b>
2.1.7.	Sv. Ivan iznad uvale Osobjava	<b>E</b>
2.1.8.	Sv. Martin	<b>E</b>
<b>2.2.</b>	<b>Stambene građevine</b>	<b>Status zaštite</b>
2.2.1.	Kuća Getaldić – Janjina	<b>E</b>
2.2.2.	Kuća Pucić – Janjina	<b>P</b>
2.2.3.	Kuća Bjelovičić - Drače	<b>E</b>

<b>2.3.</b>	<b>Građevine javne namjene</b>	<b>Status zaštite</b>
2.3.1.	Knežev dvor u Janjini	<b>E</b>
<b>2.4.</b>	<b>Vojne građevine i utvrde</b>	<b>Status zaštite</b>
2.4.1.	Utvrda Stinjiva (Osobjava)	<b>E</b>
2.4.2.	Utvrda Farleta (Sreser)	<b>E</b>

### **3.0. Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima**

<b>3.1.</b>	<b>Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima</b>	<b>Status zaštite</b>
<b>4.0.</b>	<b>Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe</b>	

<b>4.1.</b>	<b>Spomenik i obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe</b>	<b>Status zaštite</b>
4.1.1.	Spomenik žrtvama NOB-a	<b>E</b>

<b>4.2.</b>	<b>Groblja i grobne građevine</b>	<b>Status zaštite</b>
4.2.1.	Groblje Sv. Stjepana - Janjina	<b>E</b>
4.2.2.	Groblje Vela Gospa - Sreser	<b>E</b>
4.2.3.	Groblje Gospe od zdravlja - Osobjava	<b>E</b>

<b>4.3.</b>	<b>Prostorna plastika i urbana oprema</b>	<b>Status zaštite</b>
4.3.1.	Križ u Janjini uz cestu D.414	<b>E</b>
4.3.2.	Križ u Janjini na raskrižju za Zabrežje - Gornje selo	<b>E</b>
4.3.3.	Križ pored groblja Sv. Stjepana - Janjina	<b>E</b>
4.3.4.	Križ zapadno pored groblja Sv. Stjepana - Janjina	<b>E</b>
4.3.5.	Poklonac na Kozjem Ždrilu	<b>E</b>

### **5.0. Arheološki lokaliteti i zone**

<b>5.1.</b>	<b>Arheološki lokaliteti</b>	<b>Status zaštite</b>
5.1.1.	Povijesna kamena gomila Stražica (kota 157)	<b>E</b>

5.1.2.	Povijesna kamena gomila Mala Stražica (kota 119)	<b>E</b>
5.1.3.	Povijesna kamena gomila V. Prinos (kota 107)	<b>E</b>
5.1.4.	Grobna kamena gomila Grad nad uvalom Sutvid	<b>E</b>
5.1.5.	Izvidnica na Klačini (kota 303)	<b>E</b>
5.1.6.	Glavica Sv. Jurja (kota 77)	<b>E</b>
5.1.7.	Crkvice Sv. Vida u uvali Sutvid - Drače	<b>E</b>
5.1.8.	Villa rustica – Mirine, Popova Luka	<b>E</b>
5.1.9.	Villa rustica – Rat, Sreser	<b>E</b>
5.1.10.	Villa rustica – Pod starinama, Osobjava	<b>E</b>
5.1.11.	Groblje na Suđurđu s crkvicom sv. Jurja	<b>E</b>

<b>5.2.</b>	<b>Arheološke zone</b>	<b>Status zaštite</b>
5.2.1.	Zona Sv. Martina zapadno od Osobjave (kota 104 nmv.)	<b>E</b>
5.2.2.	Groblje s crkvom Sv. Stjepana – “Dumanjsko”	<b>E</b>

<b>6.0.</b>	<b>Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova</b>
-------------	---

<b>6.1.</b>	<b>Područja kultiviranog krajobraza</b>	<b>Status zaštite</b>
6.1.1.	Janjinsko polje	<b>E</b>
6.1.3.	Sresersko polje	<b>E</b>

<b>6.2.</b>	<b>Područja prostornih sklopova – kontaktne zone</b>	<b>Status zaštite</b>
6.2.1.	Prostorni sklop zaselka Zabrežje i okolnog prostora	<b>E</b>
6.2.2.	Prostorni sklop kuća zaselka Škrabalići uključivo i crkvu Sv. Trojice i okolnog prostora	<b>E</b>
6.2.3.	Prostorni sklop groblja Sv. Stjepana i okolnog prostora	<b>E</b>
6.2.4.	Prostorni sklop ruševina crkve Sv. Martina i okolnog prostora istočno od naselja Osobjave	<b>E</b>
6.2.5.	Prostorni sklop crkve Sv. Ivan i okolnog prostora iznad uvale Osobjava.	<b>E</b>
6.2.6.	Prostorni sklop ljetnikovca Bjelovučić i okolnog prostora.	<b>E</b>

<b>6.3.</b>	<b>Zaštićene vizure (kulturna baština)</b>	<b>Status zaštite</b>
6.3.1.	Pogled na zaselak Škrabaliće iz naselja Janjina i Janjinskog polja	<b>E</b>
6.3.2.	Pogled na naselje Janjinu sa Kozjeg Ždrila	<b>E</b>

## Članak 107.

### MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Određene su:

A/ stroga zaštita:

- a) pojedinačna kulturna dobra visoke vrijednosti kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog neposrednog okoliša. Intervencije su moguće isključivo u obliku rekonstrukcije i adaptacije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije;
- b) isti postupak primjenjuje se i na zaštićene cjeline;
- c) arheološki lokaliteti;
- d) zaštićeni kulturni krajobraz i obala.

B/ umjerena zaštita :

- a) pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti u režimu zaštite koja uvjetuje očuvanje izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenom mogućnošću građevinskih intervencija.
- b) isti se kriteriji režima umjerene zaštite odnose i na zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara, odnosno kulturnih dobara uz poštivanje postojećih ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti prostora.

C/ zaštite sklopa - kao složenog oblika zaštite u sebi sadržava:

- a) zonu stroge zaštite koja obuhvaća kulturno dobro i njegovu neposrednu okolinu (u načelu njegovu česticu(e)) i
- b) zonu kontaktnog prostora na koju se proširuju uvjeti uređenja umjerene zaštite.

Na zone preventivne zaštite utvrđene sukladno *Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* (NN 69/99, 151/03, 157/03), primjenjuju su uvjeti stroge i umjerene zaštite, sukladno posebnim konzervatorskim uvjetima.

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

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

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

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

(6) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi – Tablica 4.) granica zaštite i sustav mjera odnosi se i na pripadajuće parcele, a sve prema Rješenju o preventivnoj zaštiti ili registraciji. Za ovim Planom evidentirana kulturna dobra nužno je u postupku ishođenja lokacijske ili građevinske dozvole provjeriti trenutni status zaštite.

(7) Za sva dobra zaštićena na razini Općine Janjina, mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju slijedeće planske mjere:

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

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

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



## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

---

### Članak 108.

(1) Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom Županije. Do tada je planirano zadržavanje postojećeg odlagališta otpada „Vardište“. Postojeće neuređeno odlagalište će se sanirati i kao odlagalište zatvoriti kad se sukladno rješenju PPDNŽ riješi odlaganje ili odvoženje otpada sustavno za cijelu Županiju na drugu uređenu lokaciju.

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

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

### Članak 109.

#### OTPADNE VODE

(1) U Općini, u trenutku izrade ovoga Plana, nije bilo sustava odvodnje otpadnih voda, već je izgradnja sustava otpadnih voda bila u statusu plana. Temeljna karakteristika planiranog sustava jest potpuno isključivanje Malostonskog zaljeva od ispuštanja bilo kakvih otpadnih voda, čije se ispuštanje prebacuje u Mljetski kanal na južnoj obali Općine.

(2) U zaštićenom obalnom području mora Općine u kojem se nalaze naselja Drače, Sreser i Osobjava obavezna je izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda. Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja dozvoljava se priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet je obavezna izgradnja zasebnog uređaja uz ugradnju bio diskova.

(3) U svim područjima gdje se planira izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je sve zgrade (građevine) izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje.

(4) Otpadne vode gospodarskih djelatnosti i one prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša.

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

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

---

### Članak 110.

#### PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

- (1) Procjenu utjecaja na okoliš studijom utjecaja na okoliš (SUO) potrebno je izrađivati uvijek kad to za pojedine radnje u prostoru zahtijevaju propisi i PPDNŽ kao viši plan.
- (2) Osobiti zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš su:
  - a) sustav odvodnje otpadnih voda izlaznog kapaciteta 2000 ES (ekvivalentnih stanovnika) i više.
  - b) morska uzgajališta, mrjestilišta i uzgajališta školjkaša i drugih morskih organizama bez obzira na kapacitet i vrstu uzgoja,
  - c) znanstvena istraživanja u funkciji uzgajanja, mriještenja ribe, školjaka i drugih morskih organizama u zoni obalnog pojasa, a osobito u zoni zaštićenih dijelova morskog akvatorija.

### Članak 111.

#### MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

- (1) Zbog prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.
- (2) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači. To je osobito važno zbog zaštite Malostonskog zaljeva;
  - b) Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
  - c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)
  - d) Sprječavati korištenje i izgradnju sustava koji proizvode buku i u tome smislu primjenjivati mjere zaštite od buke u skladu s Odredbama za provođenja PPDNŽ.
  - e) Svi planirani turistički kapaciteti moraju biti ili priključeni na sustav odvodnje otpadnih voda ili moraju izgraditi vlastiti sustav odvodnje s biopročistačem koji će otpadne vode pročistiti do propisane razine u skladu sa zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.

### Članak 112.

#### MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevinskih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
  - b) čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.).
  - c) uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
  - d) sprječavati radnje koje potencijalno mogu izazvati nepovoljan utjecaj na okoliš u skladu sa propisima.

### Članak 113.

#### MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
- stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
  - kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora;
  - u svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

1

### Članak 114.

#### MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI - POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

(1) Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) поближе određuju u okviru planova uređenja užih područja te pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana..

- (2) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:
- vatrogasne prilaze građevinama planirati u skladu sa propisima; vatrogasni kolni pristup potrebno je osigurati do svih stambenih i/ili smještajnih jedinica i to barem s jedne strane zgrade;
  - u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine; ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
    - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m;
    - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;
  - skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama;
  - prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu;
  - za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishoda posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishoda suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite; ako za građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, za glavni projekt potrebno je ishoda suglasnost nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara;
  - za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoda posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoda suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara;
  - predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.

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

- a) na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- b) na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara,
- c) za područja zaštićenih dijelova prirode, te šumska i poljoprivredna područja koja neposredno okružuju naselja, s ciljem da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje požarom, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska.

(4) Sa stanovišta zaštite od požara postojeće odlagalište predstavlja stalno i potencijalno žarište izbijanja i širenja požara. Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada *Vardište*, obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom u smislu zaštite od požara neprimjereno.

(5) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine ( $H/2$ ).

(6) Ako između dvije zgrade prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje:

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

gdje je:

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

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

(7) Međusobni razmak objekata može biti i manji od navedenog u stavku (6) ovog članka pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

(8) U svrhu zaštite od požara međusobna udaljenost između objekata niske stambene izgradnje ne može biti manja od 6,0 m, ali ne manja od visine sljemena krova većeg objekta, ako je ovaj okrenut zabatom prema susjednom objektu.

### Članak 115.

#### ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)

(1) *Uredbom o ZOP-u* određeni su uvjeti i mjere za uređenje i zaštitu zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog razvoja.

(2) Na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25000 prikazane su:

- a) obalna crta;
- b) crta 1000,0 m udaljena od obalne crte prema kopnu (čime je određen pojas kopna u širini 1000 m od obalne crte) – granica ZOP-a na kopnu;

- c) crta 300,0 m udaljena od obalne crte prema moru (čime je određen pojas mora u širini od 300,0 m od obalne crte) – granica ZOP-a na moru.

Ucrtavanje je izvršeno na osnovi digitaliziranih geokodiranih podataka Državne geodetske uprave (topografske karte TK25 i Zaštićeno obalno područje mora).

(3) U ZOP se uključuju površine građevinskih područja obalnih naselja i površine izdvojenih turističkih, lučkih i drugih gospodarskih zona (kada im je barem 2/3 površine udaljeno do 1000,0 m od obalne crte,

(4) U obalnom području u okviru pomorskog dobra, koje se koristi kao javno dobro dostupno i prohodno za sve korisnike obale mora, mogu se graditi samo građevine u funkciji korištenja mora:

- a) za promet i veze morskim putem,
- b) ribarstvo,
- c) rekreaciju i sport (*“uređene plaže”*),
- d) privezi domicilnog stanovništva,
- e) obalne šetnice i sl.,

a isključuje se mogućnost planiranja gradnje ili gradnja pojedinačne građevine ili više građevina za:

- f) istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, osim morske soli;
- g) iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju;
- h) skladištenje, obradu i odlaganje otpada, osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena;
- i) vlastite gospodarske potrebe (spremišta za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl.);
- j) privez izvan građevnog područja;
- k) sidrenje, ako smještaj sidrišta nije objavljen u službenim pomorskim publikacijama;
- l) uzgoj plave ribe;
- m) planiranje i izgradnja luke nautičkog turizma izvan građevnog područja i planiranje i izvođenje nasipavanja obale;

(5) U ZOP-u se nalazi priobalni dio Općine Janjina. Prema kriteriju *Uredbe* o ZOP-u u kopneni dio ZOP-a ulaze:

- a) naselje Drače;
- b) naselje Sreser bez izdvojenog dijela građevinskog područja Jurkovići;
- c) dio naselja Osobjava bliže uvali Osobjava;
- d) TZ «Palata».

Naselje Popova Luka iako se nalazi rubno u prostoru ZOP-a ne tretira se ovim Planom kao takovo zbog specifične topografske situacije koja ga potpuno odvaja od bilo kakove veze s morem.

(6) Na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» izrađenim na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000, ucrtane su granice (b) i (c) iz stavka (2) ovog članka. Na tim kartografskim prikazima ucrtane su i:

- a) linija 25,0 m,
- b) linija 70,0 m i
- c) linija 100,0 m

udaljene prema kopnu od linije obale kakva je ucrtana na katastarskoj podlozi. Tamo gdje je propisana obvezna izrada UPU-a, potrebno je precizno utvrditi linije 70,0 i 100,0 m udaljene prema kopnu od obalne crte (definirane u skladu s Uredbom o ZOP-u).

(7) Sve zatečene građevine na pomorskom dobru mogu se obnoviti, rekonstruirati i konstruktivno sanirati.

(8) U Općini Janjina prema Popisu 2001. godine tri su naselja imala manje od 50% stalno nastanjenih stambenih jedinica. To su:

- a) naselje Drače
- b) naselje Sreser

c) naselje Osobjava.  
(Tablica 17., str. 1-27 tekstualnog dijela ovoga Plana).

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 116.

- (1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i izgradnje prostora:
- prostornim planovima užih područja;
  - ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana i uređenja i zaštite zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-  
a) nužna je izrada prostornih planova užih područja dijelova Općine (vidi list 3c<sub>1</sub>) sukladno tablici 5.

TABLICA 5. PREGLED PLANIRANIH PROSTORNIH PLANOVA U OPĆINI JANJINA

A	GP. NASELJA/DIJELA NASELJA	UPU 1:2000/1:1000		
		NAZIV LOKALITETA	OBUH VAT	UKUPNO OBUH VAT (GPN) HA
1	<b>DRAČE</b>	Naselje Drače	Cijelo GPN naselja Drače (s gospodarskom zonom "Drače" i s uređenom plažom "Jaz" )	<b>126,7900</b>
2	<b>JANJINA</b>	Naselje Janjina	Cijelo naselje Janjina	<b>37,6536</b>
3	<b>OSOBJAVA 1</b>	Naselje Osobjava	Zapadni dio naselja Osobjava pri uvali Osobjava	<b>23,7508</b>
4	<b>OSOBJAVA 2</b>	Naselje Osobjava	Srednji dio naselja Osobjava	<b>4,1524</b>
5	<b>SRESER</b>	Dio naselja Sreser	Dio naselja Sreser u ZOP-u, bez TL "Jurkovići" (izvan ZOP-a, a u okviru 20% GPN-a naselja Sreser-planiran DPU)	<b>61,1061</b>

B	IZDVOJENO GP. (T, I, R)			
	<b>TZ "PALATA"</b>	TZ "Palata"	Cijeli obuhvat TZ "Palata" (T1)	<b>22,6417</b>
	<b>GZ "VARDIŠTE"</b>	GZ "Vardište"	Cijela gospodarska zona "Vardište" (I1) (izvan ZOP-a)	<b>4,2637</b>

C	PPPPO			
	Malostonski zaljev	Malostonski zaljev I Malo more	Planiran je PPPPO za Malostonski zaljev I Malo more. Površina obuhvata većinom izvan područja Općine Janjina	/

D	TL do 20% g.p. naselja	DPU	
	<b>SRESER</b>	TL "Jurkovići"	Cijela zona isključive namjene u okviru 20% GPN naselja Sreser <b>0,4974</b>

(3) Prije izrade i donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU), na područjima gdje je ovim Planom predviđena izrada UPU-a:

- a) moguća je gradnja novih, rekonstrukcija i/ili adaptacija i/ili zamjena postojećih pojedinačnih ili više građevina samo unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja u skladu s odredbama ovog Plana;
- b) u ostalim područjima naselja – neizgrađenim građevinskim područjima naselja, koja su u ZOP-u, do donošenja UPU-a, ne mogu se izdavati lokacijske dozvole.
- c) moguća je gradnja novih i rekonstrukcija postojećih cesta i infrastrukture te obalnih šetnica u skladu s odredbama ovoga Plana;

(4) Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih urbanističkih planova uređenja (UPU).

(5) Planira se donošenje detaljnog plana uređenja:

1. DPU (nakon UPU-a):
  - a) DPU za dijelove naselja, koji će se preciznije odrediti UPU-om (ako se to pokaže potrebnim prilikom izrade UPU-a);
  - b) DPU za *turističke zone* (TZ).
2. Izgradnje novih komunalnih privezišta domicilnog stanovništva, mulića te uređenje obalne šetnice naselja u pomorskom javnom dobru i mjesnih plaža vršit će ili temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU), ili nakon donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU) u okviru detaljnih planova uređenja (DPU) za "*obalnu šetnicu naselja*" određenih prostornim planovima niže razine od ovoga Plana.

(6) Nužno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalna korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno planske dokumentacije.

(7) Uvjeti gradnje u građevinskom području naselja, gdje je za određene slučajeve sukladno stavku (3), alineja a) ovoga članka do donošenja UPU-a moguća gradnja, gradnja građevina veće bruto razvijene površine od 800 m<sup>2</sup> nije moguća bez izrade UPU-a.

(8) Područja planirana za izradu urbanističkih planova uređenja ucrtana su na grafičkom listu br. 3c<sub>2</sub>: "*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - pregled planova užih područja*" u mjerilu 1:25000, na grafičkom listu br. 4: "*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*" u mjerilu 1:5000.



## 9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

### Članak 117.

#### DJELOVANJE VODA

(1) Udaljenost zgrade od reguliranog korita vodotoka, ili otvorenog kanala za odvodnju oborinskih voda može biti najmanje 3,0 m, a za područja izvan građevinskih područja, ili za neregulirano korito vodotoka navedena se udaljenost odnosi na udaljenost od granice javnog vodnog dobra.

(2) Za područja za koja je predviđena odvodnja oborinskih voda kanalizacijom razdjelnog tipa, uvjet za ispuštanje oborinskih voda sa prometnica i uređenih građevinskih područja naselja u vodotoke i bujične tokove treba biti isti kao za ispuštanje ovih voda u more, tj. uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov.

(3) U dijelu obuhvata Plana kojim se određuju uvjeti za planiranje i određenje namjene površina potrebno je odrediti širinu inundacijskog pojasa na lokalnim vodama u širini od najmanje 3,0 m od granice javnog vodnog dobra, ili vodnog dobra u skladu sa Zakonom. (*Zakon o vodama*, članak 85.)

### Članak 118.

#### SKLONIŠTA

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

- a) dopunske zaštite otpornosti 50 kPa;
- b) osnovne zaštite otpornosti 100 do 300 kPa.

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

(3) Broj sklonišnih mjesta u skloništima se određuje:

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

(4) Treba imati na umu minimalni (racionalni) kapacitet skloništa osnovne namjene, iz čega proizlazi da svaka zgrada ili zgrada navedena u stavku (3) ne mora nužno imati sklonište osnovne zaštite ako nema dovoljan broj ljudi za sklanjanje. U ovom slučaju, sklonište osnovne zaštite propisane minimalne veličine treba planski osigurati na propisanoj udaljenosti (radijusu) sukladno zakonskoj regulativi i dodatnim odredbama planova niže razine (UPU, DPU).

### Članak 119.

#### ZAŠTITNE SIGURNOSNE ZONE

(1) U Općini se za vojni kompleks „Rota“, koji se nalazi na granici između Općine Orebić i Janjina na visini 681,0 m n.v. planiraju *zaštitne sigurnosne zone* posebne namjene, a to su:

- a) *zona zabranjene gradnje – 700,0 m od osi vojnog objekta*, u okviru koje je zabranjena bilo kakova gradnja osim objekata za potrebe obrane;
- b) *zona zabranjene gradnje – 1500,0 m od osi vojnog objekta*, u okviru koje je (također) zabranjena bilo kakova gradnja osim objekata za potrebe obrane;

- c) *zona ograničene gradnje – 3000,0 m od osi vojnog objekta*, ova zona zahvaća građevinsko područje naselja Osobjava. Obzirom na visinsku razliku u okviru građevinskog područja naselja Osobjava:
- dozvoljena izgradnja naselja Osobjava u okviru planiranog građevinskog područja naselja. Visinske kote planiranog građevinskog područja naselja Osobjava kreću se između 1,0 m.n.v. do 100,0 m.n.v.
  - sadržaji izvan onih koji se uobičajeno izgrađuju u okviru naselja ne mogu se planirati niti u naselju niti izvan njega.
- d) *zona kontrolirane gradnje – 5000,0 m od osi vojnog objekta*. Za izgradnju u okviru ove zone za krupne objekte, koji mogu biti „unosan cilj“ potrebno je ishoditi suglasnost MORH-a.

sve od alineje a) do alineje d) ovoga članka sukladno propisima.

(2) Granice zona unutar kojih se provode odredbe iz stavaka (1), ovoga članka, ucrtane su na grafičkom listu br. 3c<sub>1</sub>: „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - - uvjeti, ograničenja i posebne mjere ” u mjerilu 1:25000.

### 9.3. REKONSTRUKCIJA ZGRADA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 120.

##### REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Dopuštena je rekonstrukcija postojeće zgrade (građevine), u okviru građevinskog područja, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom u okviru gabarita građevine. Iznimno, za potrebe poboljšanja nužnih uvjeta života i rada moguća je dogradnja do 15 m<sup>2</sup>, ako s njom građevina ne prelazi gabarite i ostale uvjete gradnje utvrđene ovim Planom.

#### Članak 121.

##### REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Zakonito izgrađene zgrade koje su u funkciji, koje su se zatekle izvan građevinskih područja određenih ovim Planom, a nisu u suprotnosti s rješenjima ovoga Plana, zadržavaju se i mogu se rekonstruirati, ili izgraditi zamjenske u skladu sa prethodnom namjenom.

(2) Zakonito izgrađene zgrade koje su u funkciji, sukladno stavku 1. ovoga članka, ako su u pojasa od 1000,0 m od obalne crte mogu se rekonstruirati samo u okviru svoga zatečenog gabarita.

(3) Zakonito izgrađene stambene zgrade koje su u funkciji iz stavka 1. ovoga članka, ako su izvan pojasa od 1000,0 m od obalne crte mogu se rekonstruirati: nadograditi, prigraditi za poboljšanje uvjeta stanovanja i rada do 10% zatečene izgrađene površine građevinske čestice, ali ne više od 15 m<sup>2</sup>. Ako su prizemne i izvedbom nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1,0 m. Sve u istom materijalu i istim načinom gradnje kao zatečena zgrada. Može se izgraditi i pomoćna građevina u domaćinstvu – garaža do 20 m<sup>2</sup>.

(4) Zadržava se zakonito izgrađena stambena zgrada, koja je ostala izvan utvrđenih građevinskih područja naselja i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi do visine vijenca (zabatni do visine sljemena), a njen smještaj nije suprotan kriterijima ovoga Plana te se može:

- a) ili rekonstruirati, ako je to moguće;
- b) ili se može izgraditi zamjenska zgrada;

ali u oba slučaja u istom gabaritu, materijalu, istom oblikovanju i istoj namjeni kakva je bila u vrijeme korištenja.

(5) Zadržavaju se zakonito izgrađene poljske kućice, štale, spremišta alata u svom gabaritu (uz mogućnost iznimnog povećanja visine vijenca do 2,4 m, zbog vrata, ili otvorenog krovišta, ako je takvo bilo) unutrašnjih ploha fugiranih ili betoniranih (zbog zmija i miševa) i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi u cijelosti ili većim dijelom, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim ovim Planom i mogu se:

c) ili rekonstruirati, ako je to moguće,

d) ili se može izgraditi zamjenska zgrada,

ali u oba slučaja u istom gabaritu (osim povećanja visine vijenca), materijalu, istom oblikovanju i istoj namjeni kakva je bila u vrijeme korištenja.