

Na temelju članka 45.a Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Klasa: 350-02/06-04/219, Urbr.: 531-06-07-4, Općinsko vijeće Općine Podgora na 14. sjednici održanoj 26. travnja 2007.godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju Prostornog plana uređenja općine Podgora

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Podgora (u nastavku teksta: Prostorni plan).

Prostornim planom se, u skladu sa Strategijom i Programom prostornog uređivanja Republike Hrvatske i Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije utvrđuje temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjena površina s prijedlogom uvjeta i mjera njihovog uređivanja.

Prostorni plan sadrži i uvjete i smjernice za uređivanje i zaštitu prostora, mjere za unapređivanje i zaštitu okoliša, područja s posebnim i drugim istaknutim obilježjima, te granice građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

Članak 2.

Prostorni plan donosi se za administrativni obuhvat jedinice lokalne samouprave, Općina Podgora, obuhvata 77,45 km².

Granica obuhvata Prostornog plana poklapa se sa administrativnom granicom općine Podgora, na zapadu graniči sa općinom Tučepi, na istoku sa općinom Gradac, na sjeveru sa gradom Vrgorcem, i malim dijelom sa općinom Zagvoz, te na moru sa općinom Sućuraj na Hvaru, obuhvaćajući k.o. Podgora, Drašnice, Igrane, Gornje Igrane i Živogošće.

Članak 3.

Prostorni plan sadržan u elaboratu Plana sastoji se od:

A Tekstualnog dijela u knjizi pod nazivom «Prostorni plan uređenja Općine Podgora»

- I Obrazloženje
- II Odredbe za provođenje

B Grafičkog dijela koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:25000 i 1:5000 to:

1. Korištenje i namjena površina	
1. Korištenje i namjena površina	1:25000
2. Infrastrukturni sustavi i mreže	
2.1. Promet (cestovni, pomorski)	1:25000
2.2. Energetski sustav	1:25000
2.3. Pošta i telekomunikacije	1:25000
2.3. Korištenje voda	1:25000
2.4. Odvodnja otpadnih voda	1:25000

3.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	
3.1.	Područja posebnih uvjeta korištenja (prirodna i spomenička baština)	1:25000
3.2.	Područja posebnih ograničenja u korištenju (krajobraz, tlo, vode i more)	1:25000
3.3.	Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (uređenje zemljišta, zaštita posebnih vrijednosti i obilježja)	1:25000
3.4.	Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite)	1:25000
4.	Građevinska područja naselja	1:5000 .

Članak 4.

Prostorni plan iz stavka 1. točaka A i B ovoga članka, ovjeren pečatom Općinskog Vijeća Općine Podgora i potpisom predsjednika Općinskog Vijeća Općine Podgora, sastavni je dio ove Odluke.

Članak 5.

Provedba ovog Prostornog plana temelji se na odredbama za provođenje ove odluke, kojima se definira namjena i korištenje prostora, načini uređivanja prostora, te zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata Prostornog plana. Svi uvjeti, kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Prostornog plana, sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

Članak 6.

Odredbe Prostornog plana neposredno se primjenjuju:

- za područja za koja nije utvrđena obveza izrade dokumenata prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade. Za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja neposredno se primjenjuju ove odredbe.
- za građenje nove građevine ili više građevina na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini površine do 5.000 m² koja je omeđena postojećim građevinama, katastarskim česticama puta ili katastarskim česticama potoka, te drugim površinama privedenim različitoj namjeni (uređenim građevnim česticama s vrtovima, voćnjacima, šetnicama, parkovima, plažom, uređenim zelenim površinama, građevinama za čije građenje nije potrebno ishoditi građevnu dozvolu sukladno posebnim propisima i sl.).
- za rekonstrukciju odnosno zamjenu postojeće pojedinačne ili više građevina unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja
- za rekonstrukciju postojećih (legalnih) građevina izvan građevnog područja
- za gradnju prometne i komunalne infrastrukture

Izgrađeni dio građevinskog područja naselja prikazan je u kartografskom prikazu br. 4. „Građevinska područja naselja“.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 7.

Određivanje namjene površina temelji se na prikladnosti prostora za pretežne ili karakteristične i isključive namjene kao i na utvrđivanju dinamičnih djelovanja i učinaka funkcija u prostoru (prometni sustavi, sustav središnjih naselja i razvojnih središta,

gravitacije, poticaji razvoju i revitalizaciji područja i djelatnosti, općoj zaštiti i uređenju prostora i sl.).

Utvrđivanje namjene površina, polazi od:

- vrijednosti pojedinih područja (prirodnih i kulturno povijesnih)
- zatečenog stanja korištenja prostora;
- prostorno-funkcionalnih cjelina (gradskog naselja, prigradskih naselja i izdvojenih naseljskih cjelina).

Članak 8.

Planirano korištenje i namjena površina uvažava posebnosti pojedinih područja (prostorno funkcionalnih cjelina):

- zaštićeno obalno područje;
- kopneno zaleđe.

Članak 9.

Zaštićeno obalno područje je krajobrazna cjelina sa statusom područja s posebnim ograničenjima u korištenju a obuhvaća pojas kopna u širini 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini 300 m od obalne crte a prema prikazu u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana u mjerilu 1:25000 i 1:5000.

Uvjeti određivanja namjene površina u okviru zaštićenog obalnog područja određeni su na način:

- da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvaju neizgrađeni dijelovi obale od izgradnje stambenih, turističkih i ostalih građevina;
- da se što veći dio obale (izuzev dijelova obale u naseljima) sačuva u prirodnom izgledu
- da se zaštite i hortikulturno urede zelene površine u građevinskim područjima naselja u cilju očuvanja i unapređenja krajobraza
- da se potakne aktivno korištenje kultiviranih poljoprivrednih površina;
- da se maksimalno štite kulturno povijesne cjeline i spomenici graditeljske baštine.

Članak 10.

Uvjeti određivanja namjene površina na području **kopnenog zaleđa** (prostor kopna izvan zaštićenog obalnog područja iz članka 9. ove odluke) određeni su na način:

- potiče se revitalizacija napuštenih graditeljskih sklopova, pretežito u funkciji poljoprivrede i posebnih oblika ugostiteljsko turističke ponude.
- da se omogućava gradnja građevina izvan granica građevinskog područja u funkciji revitalizacije poljoprivredne proizvodnje kao osnovni poticaj razvitku ovog područja;
- da se kompleksi polja u kraškim vrtačama uz naselja sačuvaju od bilo kakve izgradnje;
- da se sačuvaju temeljne krajobrazne odlike prostora (vegetacija, postojeća zgusnuta gradnja), te da se pošumi šumsko stanište degradirano požarima.

Članak 11.

Za prostor općine Podgora određeno je slijedeće korištenje i namjena površina:

I Razvoj i uređenje površina naselja

- cjelina izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja (mješovita namjena – pretežito stanovanje) - žuta;

Izdvojene namjene unutar naselja

gospodarska namjena:

proizvodna namjena (ljubičasta):

- pretežito zanatska (I2)
- poslovna namjena (narančasta):*
- pretežito uslužna (K1);

ugostiteljsko turistička namjena (crvena):

- hotel (T1);
- turističko naselje (T2);
- kamp (T3);

športsko-rekreacijska namjena (zelena):

- šport (R1);
- kupalište (R3);

javne zelene površine (zelena):

- javni park (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

II Razvoj i uređenje površina izvan naselja

gospodarska namjena:

ugostiteljsko turistička namjena (crvena):

- hotel (T1);
- turističko naselje (T2);
- kampovi (T3);

rekreacijska namjena (zelena):

- kupalište (R3);

poljoprivredne površine (smeđe):

- vrijedno obradivo tlo;
- ostala obradiva tla;

šumske površine:

- zaštitna šuma – svijetlo zeleno;

**ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, kamena obala - bijelo;
groblje**

Promet

(mreža i objekti za razvoj cestovnog, pomorskog prometa)

U cilju osiguranja funkcioniranja namjene površina, osigurane su površine za gradnju i rekonstrukciju cestovnih građevina, površina za gradnju i rekonstrukciju pomorskih građevina (morskih luka za javni promet, luka posebne namjene, privezišta).

Korištenje i namjena površina iz stavka 1. ovog članka prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 1. «*Korištenje i namjena površina*» u mjerilu 1:25.000.

Članak 12.

Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene dijeli se na:

- vrijedno obradivo tlo što obuhvaća manje komplekse vinograda, maslinika i voćnjaka u blizini naselja;
- ostala obradiva tla čine neobrađene livade i oranice udaljenija od naselja i lošije kakvoće tla.

Članak 13.

Šume isključivo osnovne namjene obuhvaćaju zaštitne šume.

Zaštitne šume uključuju i zaštitno zelenilo i pejzažne površine. Imaju funkciju zaštite tla od erozije, zaštite naselja, ugostiteljsko turističkih zona i drugih gospodarskih zona, športsko rekreacijskih i drugih zona. Pridonose krajobraznim vrijednostima područja, poboljšanju mikroklimatskih i ekoloških uvjeta.

Planirana područja zaštitnih šuma treba pošumljavati autohtonim biljnim vrstama te osigurati mjere zaštite od požara (proseci, hidranti, osmatračnice i druge mjere).

Članak 14.

U grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 4. «*Građevinska područja naselja*» u mjerilu 1:5000 određena je detaljnija namjena površina.

U okviru naselja iz stavka 1. ovog članka u prikazu građevinskih područja naselja, pored mješovite, pretežito stambene namjene, izdvojena su i područja (zone) isključive (osnovne) namjene (javna i društvena namjena; gospodarska namjena: proizvodna, poslovna, ugostiteljsko turistička namjena; športsko rekreacijska namjena; javne zelene površine i groblja).

Članak 15.

Detaljnije razgraničavanje prostora općine Podgora prema temeljnim obilježjima, namjenama, oblicima korištenja i zaštite, prikazanim u Prostornom planu na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25.000 i 1:5.000, određuje se u dokumentima prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade, lokacijskom, odnosno građevinskom dozvolom što se izrađuju i donose u skladu sa Zakonom i odredbama propisanim ovim Prostornim planom.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 16.

Građevine od važnosti za Državu određene su posebnim propisom i Prostornim planom Splitsko-dalmatinske i na području općine Podgora su:

a) Državne prometne građevine s pripadajućim objektima i uređajima ***Cestovne građevine***

Prometne građevine:

Cestovne građevine:

- D 8 – (JTC)
- D 512 – (Makarska – Ravča)
- planirana brza cesta (dvije dionice) za koju je utvrđen koridor 30m,
- planirani spoj autocesta (čvor Ravča) – D8

b) Energetske građevine:

- DV 110Kv – Opuzen – Ploče – Makarska

c) Građevine za transport plina s pripadajućim objektima, uređajima i postrojenjima

- Magistralni plinovod (planirano)

d) Vodne građevine

- Vodoopskrbni sustav Makarskog primorja

Članak 17.

Građevine od važnosti za Županiju na području Općine Podgora su:

a) Prometne građevine s pripadajućim objektima i uređajima ***Cestovne građevine***

Županijske ceste (postojeće i planirane)

Cestovne građevine:
Ž 6198 - (D512 – Podgora(D8))
Ž 6199 – (D62 – Kozica – Šošići – D512)

Pomorske građevine:

Luka nautičkog turizma:

- Živogošće - Blato

Športsko-rekreacijske luke

- Podgora

- Podgora-Čaklje

- Drašnice

- Živogošće

b) Energetske građevine

-TS 35/10 Podgora

c) Vodne građevine

Zahvati voda:

-Vrutak

-Grebice

Članak 18.

Prilikom utvrđivanja koridora i trasa brzih cesta i ostalih državnih cesta potrebno je:

- gradnjom ne zauzimati područja zaštićenih ili evidentiranih spomenika i spomeničkih cjelina i arheoloških zona,
- gradnjom ne zauzimati poljoprivredne površine,
- u sklopu izrade stručne podloge u jedinstvenom postupku sagledati i rješenje trasa pristupnih cesta do obalnog područja
- uz državnu/brzu cestu predviđati javnu rasvjetu, oblikovati podzide, cestovne objekte, stepeništa i sl..

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. Lokacijska dozvola se utvrđuje na temelju stručne podloge za gradnju nove dionice ili rekonstrukcije postojećih dionica državnih cesta.

U koridoru ceste je moguća gradnja građevina benzinskih postaja, odmorišta, vidikovaca i sl. koji neće ugrožavati sigurnost odvijanja prometa ni krajobrazne vrijednosti područja.

Sve zahvate na terenu koji nastaju gradnjom ili rekonstrukcijom ceste (npr. usjeci i nasipi) potrebno je sanirati radi očuvanja krajobraza. Usjeke je potrebno izvesti u odgovarajućoj širini i uz primjenu mjera zaštite od odronjavanja kamenja i zemlje po kolniku ceste.

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 19.

Građevinska područja naselja su površine:

- **mješovite (prevladavajuće) namjene** u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, poslovni, ugostiteljsko turistički sadržaji kapaciteta do 80 kreveta, igrališta kao i prometne, parkovne površine, komunalni objekti i uređaji.
- **isključive namjene** tj. zone u kojima je korištenje prostora podređeno jednoj (osnovnoj) funkciji a čine ih:

zone javne i društvene namjene (narančasta):

- upravna, zdravstvena, predškolska, školska, kultura, vjerska;

zone proizvodne namjene (ljubičasta)

- pretežito zanatska – Proizvodna zona Podgora i Proizvodno-poslovna zona Igrane

zone poslovne namjene (smeđe) :

- pretežito uslužna, pretežito trgovačka – Naselje Podgora - Pretežito uslužni kompleks s garažama, poslovni centar - naselje Živogošće

zone ugostiteljsko turističke namjene (crvena):

- hotel, turističko naselje, kamp – Naselje Podgora – hoteli Podgorka, Aurora, Minerva, Mediteran i Salines, kamp Sutikla, Turistička zona Veliko Brdo, Naselje Igrane – turističko naselje i hotel Punta, turističko naselje i hotel Igrane, Živogošće – Porat – hotel Nimfa

zone športsko-rekreacijske namjene:

- šport, rekreacija, kupališta (po naseljima) – šport u naseljima Podgora i Igrane, zone rekreacije uz hotel Nimfa – Živogošće Porat i zona rekreacije u Maloj Dubi,

Uvjeti smještaja poslovnih, ugostiteljsko turističkih te športsko rekreacijskih sadržaja (igrališta) unutar građevinskih područja naselja mješovite namjene propisani su u poglavlju 3. ove Odluke.

Uvjeti smještaja javnih i društvenih sadržaja unutar građevinskih područja naselja mješovite namjene propisani su u poglavlju 4. ove Odluke.

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti (zanatske, poslovne, ugostiteljsko turističke, športsko rekreacijske namjene) unutar građevinskih područja naselja isključive namjene propisani su u poglavlju 3. ove Odluke.

Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti unutar građevinskih područja naselja isključive namjene propisani su u poglavlju 4. ove Odluke.

Članak 20.

Negradivi dio građevinskog područja naselja čine zaštitne i pejzažne zelene i kultivirane površine. U zaštitnom i pejzažnom zelenilu i kultiviranim površinama (negradive površine) u okviru građevinskih područja naselja moguće je uređenje putova i staza, te stepenica za prilaz moru. Širina pristupnih puteva ne može biti veća od 2,0 m.

Gradnja u građevinskom području naselja

Članak 21.

Zemljište za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini pojas zemljišta oko građevine minimalne širine 1,0 m, odnosno maksimalne širine $H/2$ visine građevine (H = visina građevine mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine).

U zemljište za redovnu upotrebu građevine ne mogu biti uključene javno prometne površine, površine javnog parka ili druge uređene zelene javne površine kao ni dijelovi susjedne već formirane građevne čestice.

Pod postojećom građevinom iz stavka 1. ovog članka smatra se građevina sagrađena na temelju građevinske dozvole ili je izgrađena do 15.02.1968..

Članak 22.

Svaka građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na javno prometnu površinu najmanje širine 3,0 m, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

Izuzetno, ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevinskoj čestici obavezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m.

Kolni pristup građevinskoj čestici smještenoj uz javno prometnu površinu može zauzeti najviše 3,5 m širine fronte čestice.

Građevna čestica na spoju ulica različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.

Pod postojećom prometnicom podrazumijeva se prometnica sagrađena na temelju građevne dozvole ili je za istu izdana lokacijska dozvola ili je ucrtana u katastarskim podlogama ovog Prostornog plana. Javno prometnim površinama, pa i kad nisu evidentirane u katastru niti zemljišnim knjigama, smatraju se javne prometnice koje postoje u naravi, a njima upravljaju osobe iz članka 23. Zakona o javnim cestama (NN 180/04) odnosno održavaju ih jedinice lokalne samouprave.“

Članak 23.

Sabirne ulice unutar naselja moraju imati širinu koja omogućava nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 5,5 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 1,5 m.

Javno prometne površine, te prilazi građevinama javne namjene, moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

Priključenje na cestu državnog i županijskog značaja moguće je na temelju prethodnog odobrenja nadležnog tijela za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole ili na temelju detaljnog plana uređenja.

Priključenje na ostale (nerazvrstane) ceste moguće je temeljem prethodnog odobrenja nadležnog tijela općinske uprave u postupku ishođenja lokacijske dozvole ili na temelju dokumenta prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade.

Članak 24.

Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m za novoplanirane građevine u neizgrađenom građevinskom području.

Iznimno, udaljenost iz stavka 1. ovog članka može biti i manja u slučaju interpolacije građevine između postojećih građevina koje su smještene na manjoj udaljenosti, osim za državnu cestu.

Članak 25.

Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne udovoljavaju uvjetima iz ovog Prostornog plana a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen u članku 24. stavak 2. tretiraju se kao zelene površine.

Članak 26.

Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevne čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Visina potpornih zidova ne smije prijeći 1,5 m.

Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine.

Između ceste (ulice) i kuće obvezno je uređenje predvrtova.

Članak 27.

Podrumom se na ravnom terenu smatra se najniža etaža ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 1,0 metar od najniže kote konačno zaravnatog terena.

Podrumom se na kosom terenu smatra najniža etaža ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ili etaže leži na koti konačno zaravnatog terena na višem dijelu i ako kota konačno zaravnatog terena nije niža od 2,0 metra od kote gornjeg ruba stropne konstrukcije na najnižem dijelu.

Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine.

Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice.

Članak 28.

Građevine mogu imati samo jednu podrumsku etažu.

Više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi).

Članak 29.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad stropne konstrukcije posljednje etaže građevine; potkrovlje je oblikovano kosim krovom. Maksimalna dozvoljena visina nadozida je 150 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova 20°-30°.

Nadgrađem se smatra posljednja etaža građevine oblikovana ravnim krovom, maksimalne svijetle visine 220 cm. Nadgrađe može imati najviše 75% površine karakteristične etaže.

Prostor ispod kosog krova i zadnje ploče (bez nadozida) smatra se **tavanom** i može se koristiti kao stambeni prostor.

Članak 30.

Ako se građevine izvode s kosim krovom minimalni nagib može iznositi 20⁰ a maksimalni nagib 30⁰.

Krov svojom dužom stranom mora biti paralelan s izohipsama terena.

Građevine u građevinskim područjima gospodarske – proizvodne i poslovne namjene (hale i sl.) mogu se izvoditi s krovovima manjeg nagiba od odredbe iz stavka 1. ovog članka.

Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama osim u zaštićenim dijelovima naselja. Sunčani kolektori mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.

Članak 31.

Kiosci i pokretne naprave razmještaju se prema Planu korištenja javnih površina Općine Podgora.

Članak 32.

Na građevinskim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

Članak 33.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi niske i srednje građevine.

Niska građevina u smislu ovih odredbi je građevina stambene ili stambeno poslovne namjene sa najviše tri stambene jedinice. Na građevnoj čestici, uz nisku građevinu mogu se graditi pomoćne građevine.

Niska građevina ne može biti manja od 50 m² bruto razvijene površine.

Srednja građevina je građevina stambene ili stambeno poslovne namjene sa više od tri stambene jedinice. Najviše 50 % bruto razvijene površine srednje građevine može biti poslovne namjene.

Članak 34.

U slučaju kada se neposredno primjenjuju ove odredbe veličina građevne čestice, intenzitet izgrađenosti građevne čestice za gradnju niske i srednje građevine određuje se prema načinu izgradnje kako slijedi:

NAČIN IZGRADNJE		građevna čestica za gradnju niske i srednje građevine		
		Najmanja i najveća površina (m ²)	Minimalna širina (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti k_{ig}
izgrađeni dio naselja				
niska građevina	samostojeće građevine	200 – 600		0,4
	dvojne građevine	150 – 500		0,5
	građevine u nizu	100 – 300		0,5
srednja građevina	samostojeće građevine	300 – 800		0,4
	dvojne građevine	250 - 600		0,5
	građevine u nizu	200-500		
neizgrađeni dio naselja				
niska građevina	samostojeće građevine	500 – 800	16,0	0,3
	dvojne građevine	400 – 600	13,0	0,3
	građevine u nizu	300 – 500	10,0	0,3
srednja građevina	samostojeće građevine	600 – 1000	16,0	0,3
	dvojne građevine	400 – 1000	13,0	0,3

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za gradnju niske građevine može biti najviše 1,2, koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za gradnju srednje građevine može biti najviše 1,5.

Kod rekonstrukcije postojeće građevine moguće je zadržati oblik i veličinu građevne čestice, koeficijent izgrađenosti može iznositi do 0,8 a koeficijent iskorištenosti sukladno propisanom broju etaža iz članka 36.

Članak 35.

Niske građevine u neizgrađenom građevinskom području mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe a srednje građevine na udaljenosti od najmanje 4,0 m.

Udaljenost iz prethodnog stavka može biti i manja u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ali ne manja od 1,0 m od susjedne međe pod uvjetom da se na toj strani ne izvode otvori, odnosno može se zadržati postojeća građevinska linija za postojeće građevine.

Članak 36.

Niske građevine mogu se graditi do maksimalne visine Po+P+2+Pk (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje) ili maksimalne visine 11,5 m na ravnom i 12,5m na kosom terenu, mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca. U slučaju gradnje nadgrađa niske građevine mogu se graditi do maksimalne visine Po+P+2+N (podrum, prizemlje, dva kata i nadgrađe) ili maksimalne visine 12,20 m na ravnom i 13,20 m na kosom terenu, mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca.

Srednje građevine mogu se graditi do maksimalne visine Po+P+3 (podrum, prizemlje, tri kata), odnosno do maksimalne visine 13,0 m na ravnom i 14, 0 m na kosom terenu, mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. U slučaju gradnje nadgrađa srednje građevine mogu se graditi do maksimalne visine Po+P+3+N (podrum, prizemlje, tri kata i nadgrađe) ili maksimalne visine 14,20 m na ravnom i 15,20 m na kosom terenu, mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca.

Najmanje 20% novoplanirane građevinske čestice mora biti uređeno kao zelenilo s vodopropusnom površinom.

Članak 37.

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice mora se zadržati prilikom rekonstrukcije postojećih građevina na građevnim česticama manjim od onih određenih u članku 36. ove Odluke, odnosno postupati sukladno članku 122. ove Odluke.

Članak 38.

Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna stambena ili stambeno poslovna građevina i **pomoćne građevine** kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, radne prostorije, bazeni i sl., koje funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno predstavljaju jednu stambeno-gospodarsku cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi:

- u gabaritu osnovne građevine;
- kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici.

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu podrum, prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 20-30⁰, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice i mogu se postavljati između stambene ili stambeno poslovne građevine i javno prometne površine.

Površina pomoćne građevine obračunava se u koeficijent izgrađenosti građevinske parcele.

Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na

udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika za novoplanirane građevine, odnosno na udaljenosti od 1,0 m prilikom rekonstrukcije postojećih građevina, ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste.

Nad gabaritom garaže moguće je podići maksimalno jednu etažu ukoliko to dopuštaju koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice. Također je radi savladavanja terena, kada je prilaz građevnoj čestici sa više kote terena, prostor ispod garaže moguće koristiti za podrum ili spremu.

Kod novoplaniranih građevina garaže nije moguće postavljati na pročelju građevnih čestica uz more (prvi red građevina uz more).

2.3. Izgrađene strukture izvan naselja

Članak 39.

Izgrađene strukture izvan naselja predstavljaju postojeća i planirana građevinska područja isključive namjene (gospodarske, ugostiteljsko turističke i športsko rekreacijske namjene) smještene izvan naselja i prikazana su u kartografskom prikazu br.4 Građevinska područja naselja.

Članak 40.

Izdvojena građevinska područja isključive (osnovne) namjene izvan naselja su:

- **ugostiteljsko turistička namjena (T):**
Podgora – Turističko naselje Dračevac (T2)- neizgrađeno,
Drašnice – Turističko naselje Komoljača (T2) – neizgrađeno,
Igrane – Turističko naselje Jarsan (T2) – neizgrađeno,
Živogošće – Hotelski kompleks Porat (T1) – neizgrađeno,
Kamp Velika Duba (T3) – djelomično izgrađeno,
Ugostiteljsko turistička zona (T2/T3) Blato/Dole- djelomično izgrađeno,
- **športsko rekreacijska namjena (R):**
rekreacijske površine (R3) – kupališta

Uvjeti smještaja izgrađenih struktura izvan naselja propisani su u poglavlju 4. ove Odluke.

Članak 41.

U svrhu izdavanja lokacijskih dozvola za gradnju unutar izdvojenih građevinskih područja iz članka 40. potrebna je izrada urbanističkog plana uređenja.

2.4. Gradnja izvan granica građevinskog područja

Članak 42.

Građenje izvan građevinskog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:

- očuva kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
- očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju,
- očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
- sukladno posebnim propisima riješi odvodnja, pročišćavanje otpadnih voda i zbrinjavanje otpada.

Članak 43.

Izvan granica građevinskog područja naselja, a u okviru zaštićenog obalnog područja, moguća je gradnja **prijavljenih poljoprivrednih gospodarstava i pružanje ugostiteljsko turističkih usluga u seoskom domaćinstvu** poštujući slijedeće uvjete:

- stambeni i gospodarski objekt moraju sačinjavati funkcionalnu cjelinu
- minimalna površina parcele 3 ha,
- maksimalna visina stambenog objekta iznosi 7,00m (podrum, prizemlje, kat i kosi krov(bez nadozida)) od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
- maksimalna bruto tlocrtna površina građevine može iznositi 200 m²
- minimalna udaljenost građevine može iznositi najmanje 300 m od obalne crte na kopnu

Izvan granica građevinskog područja naselja, a izvan zaštićenog obalnog područja, moguća je gradnja **prijavljenih poljoprivrednih gospodarstava i pružanje ugostiteljsko turističkih usluga u seoskom domaćinstvu** poštujući slijedeće uvjete:

- minimalna površina parcele iznosi 5.000 m²
- maksimalna visina građevine odgovara visini propisanoj za nisku građevinu
- maksimalna površina građevine može iznositi 200 m²
- minimalna udaljenost građevine može iznositi najmanje 1000 m od obalne crte na kopnu

Za potrebe obavljanja ove djelatnosti može se izgraditi samo jedan stambeni objekt. Stambeni objekti zasebno se ne mogu izgrađivati.

Čestica treba imati prilazni put, vodu za natapanje riješeno prema lokalnim prilikama i električnu energiju.

Građevine iz stavka 1. i 2. ovog članka moraju se graditi izvan:

- istaknutih prirodnih ili kultiviranih krajobraza, prikazanih na *kartografskom prikazu 3.2., 1:25000*
- arheološke baštine i povijesnih cjelina i sklopova, *prikazanih na kartografskom prikazu 3.1., 1:25000*
- zaštićenih prirodnih predjela, *prikazanih na kartografskom prikazu 3.1., 1:25000*
- koridora prometnica *prikazanih na kartografskom prikazu 2 1., 1:25000*
- osobito vrijednog poljoprivrednog zemljišta I kategorije boniteta

Članak 44.

Gospodarske građevine – farme čine građevinu ili grupe građevina s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem koje se mogu graditi na zemljištu najmanje površine 5.000 m². Gospodarska građevina - farma može zauzeti najviše 5% od pripadajućeg zemljišta.

Na farmi se mogu graditi gospodarske građevine za potrebe:

- biljne proizvodnje;
- stočarske proizvodnje;
- proizvodnje i skladištenja vina;
- prerade poljoprivrednih proizvoda proizvedenih na farmi.

Gospodarske građevine iz stavka 2. ovog članka mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 100 m od građevinskog područja naselja, osim za gospodarske građevine za potrebe stočarske proizvodnje.

Najmanja udaljenost gospodarske građevine za potrebe stočarske proizvodnje je:

- od građevinskog područja 200 m;

- od javnog puta i od javnog vodovoda 50 m;
- od državne ceste 100 m.

Najveća visina građevine iz stavka 2. ovog članka može iznositi 5,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Površina i raspored gospodarskih građevina na farmi utvrđuje se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije. Smještaj građevina je potrebno organizirati tako da se grupiraju u jednom dijelu posjeda.

Oblikovanje građevina na farmi mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom, a posebno:

- sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela građevine;
- krov dvostrešan nagiba do 30⁰
- temelj prizemlja, odnosno kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma ne smije biti viši od 60 cm od kote uređenog terena uz građevinu na više dijelu terena;
- vanjski prostor uz građevinu hortikulturno oblikovati.

Gospodarske građevine iz stavka 2. ovog članka ne mogu se graditi:

- na zaštićenom obalnom području
- u okviru istaknutih prirodnih ili kultiviranih krajobraza, prikazanih na *kartografskom prikazu 3.2., 1:25000*
- arheološke baštine i povijesnih cjelina i sklopova, *prikazanih na kartografskom prikazu 3.1., 1:25000*
- u okviru zaštićenih prirodnih predjela, *prikazanih na kartografskom prikazu 3.1., 1:25000*
- u okviru koridora prometnica *prikazanih na kartografskom prikazu 2.1., 1:25000*

Članak 45.

Na poljoprivrednom zemljištu, osim na I kategoriji bonitiranog zemljišta, najmanje površine 2000 m² omogućava se gradnja poljske kućice.

Poljska kućica može se graditi kao prizemnica najveće tlocrtne bruto površine do 20 m². Visina ove građevine može iznositi prizemlje i kosi krov i gradi se na zemljištu razgraničenom kao poljoprivredno, osim na I. kategoriji bonitiranog zemljišta.

Ovi objekti ne mogu imati priključak na komunalnu infrastrukturu.

Pomoćni objekti druge namjene ne mogu se izgrađivati.

Poljske kućice ne mogu se graditi u zaštićenom obalnom području.

Članak 46.

Staklenici i plastenici se mogu graditi izvan zaštićenog obalnog područja, arheološke baštine i povijesnih cjelina i sklopova, zaštićenih prirodnih predjela, prirodnih i kultiviranih krajobraza. Postavljaju se na udaljenosti od najmanje 3,0 m od međe.

Članak 47.

Prostornim planom su određene su pozicije vidikovaca na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom. Vidikovci se mogu opremiti kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili uređenim pješačkim putem.

Na vidikovcu je moguća gradnja građevine maksimalne tlocrtno bruto površine do 100 m², maksimalne visine prizemlja, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže kote prirodnog terena uz građevinu do vijenca građevine i na minimalnoj površini čestice od 1000 m².

Pozicije vidikovaca prikazane su na kartografskom prikazu br. 3.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju u mjerilu 1:25000.

Članak 48.

Proširenja postojećih i gradnja novog **grobља** vrši se sukladno Prostornom planu. Površine postojećih grobља i površine novih grobља utvrđene su u kartografskom prikazu br. 4 «Građevinska područja naselja» u mjerilu 1:5000.

Ukoliko se gradi novo groblje ili proširuje postojeće u površini većoj od 20% ukupne površine grobља neophodna je izrada detaljnog plana uređenja.

Prostornim planom izdvojene su površine grobља u okviru građevinskog područja naselja: Podgora Sv.Tekla - postojeće, Drašnice - postojeće.

Prostornim planom izdvojene su površine grobља izvan građevinskog područja naselja: Podgora uz naselje Srida Sela - postojeće, Drašnice -planirano, Igrane - postojeće, Gornje Igrane – postojeće i Živogošće - postojeće.

Planira se uređenje postojećeg grobља u Drašnicama, proširenje grobља uz naselje Srida Sela u Podgori, te u Igranima i u Živogošću i izgradnja novog grobља u Drašnicama.

Kod proširenja postojećih i gradnje novog grobља osim grobnih mjesta, unutar grobља mogu biti smješteni prateći sadržaji (kapelica, mrtvačnica, cvjećarnica, parkiralište i sl.). U sklopu čestice grobља mora se osigurati pojas zelenila, te groblje mora biti ograđeno ogradom.

Postojeće groblje u Drašnicama uređuje se pratećim sadržajima (parkiralište), uz osiguranje pojasa zelenila, te ograđivanje grobља ogradom, bez mogućnosti gradnje novih grobnih mjesta.

Do grobља se mora osigurati kolna prometnica minimalne širine 5,0 m. U sklopu parcele grobља potrebno je osigurati parkiralište sukladno normativu propisanom u članku 84. te minimalno 30% površina namijenjenih zelenilu.

Članak 49.

Prostornim planom na području općine Podgora nisu predviđeni lokaliteti za eksploataciju mineralnih sirovina.

Članak 50.

Izvan granica građevinskog područja i pomorskog dobra obvezno je uređenje obalne šetnice (lungo mare) minimalne širine 3,0 m koja se ne smije asfaltirati u cilju uklapanja u krajobraz. Uz lungo mare moguće je postavljanje klupica za odmor.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 51.

Gospodarske djelatnosti mogu se smještavati:

- unutar građevinskih područja naselja (mješovita namjena),
- u zonama isključive namjene u okviru građevinskog područja naselja
- u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

Sve gospodarske građevine u građevinskom području naselja u mješovitoj namjeni, u zonama isključive namjene te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, odvodnju otpadnih voda moraju riješiti razdjelnim sustavom odvodnje s adekvatnim pročišćavanjem prije ispuštanja u recipijent ukoliko sustav javne odvodnje nije izgrađen ili priključkom na postojeći sustav javne odvodnje s pročišćavanjem i podmorskim ispustom. Prije priključenja na sustav odvodnje otpadne vode moraju se dovesti na razinu kućanskih otpadnih voda.

Oborinske vode sa onečišćenih površina (parkirališta, manipulativnih površina i sl.) prije upuštanja u recipijent (more ili korita vodotoka) moraju se pročistiti putem taložnika i separatora ulja i masti.

Uvjeti gradnje gospodarskih djelatnosti u građevinskim područjima naselja – mješovita namjena

Članak 52.

Unutar građevinskih područja naselja (mješovita namjena) omogućava se uređenje prostora i gradnja građevina pretežito poslovne namjene (uslužne, manje trgovačke, komunalno servisne) te ugostiteljsko turističke namjene.

Članak 53.

Visina građevina i udaljenost građevine od ruba građevne čestice je određena za gospodarske pretežito poslovne i manje ugostiteljske građevine (restorani, zabavni sadržaji, i sl. građevine):

- visina: najviše 9,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje $H/2$ gdje je H = visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do vijenca u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i najmanje 3,0 metra u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja
- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m^2 a maksimalna 1000 m^2

Članak 54.

Unutar građevinskog područja naselja (mješovita namjena) mogu se graditi hoteli kapaciteta do 80 kreveta prema slijedećim uvjetima:

- visina; najviše 16,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje 4,0 m
- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m^2 a najveća 1500 m^2 ,

Najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) za građevine iz stavka 1. ovog članka je 0,35 najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 1,4.

Uvjeti gradnje gospodarskih (poslovnih) djelatnosti u zonama isključive namjene u okviru građevinskog područja naselja

Članak 55.

Gospodarske zone isključive namjene u okviru građevinskih područja naselja određene su za:

- proizvodnu namjenu (I2)
- poslovnu namjenu (pretežito uslužne); (K1)

Članak 56.

Prostornim planom određene su zone proizvodne namjene:
Naselje Podgora – Proizvodna zona - pretežito zanatska (I2)

Prostornim planom određene su zone poslovne namjene:
Naselje Podgora - Pretežito uslužni kompleks s garažama (K1)
Naselje Živogošće - Pretežito uslužni kompleks u naselju Blato (K1)

U okviru zona iz stavaka 1. i 2. ovog članka planirani su slijedeći sadržaji:

- zanatski sadržaji
- servisi i usluge
- trgovine
- komunalni sadržaji, garaže i slično.

Građevine iz prethodnog stavka trebaju se graditi prema uvjetima (osim Pretežito uslužni kompleks s garažama u Podgori):

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz postojeću javno prometnu površinu ili izgrađenu na temelju građevinske dozvole, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili je za javno prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola
- veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²;
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m,
- koeficijent izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 0,4
- visina gospodarskih građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine i ne više od 13,0 m
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m;
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno ;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 84
- građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje.

Naselje Podgora - Pretežito uslužni kompleks s garažama (K1)-1,13 ha

- zona je locirana na istočnom ulazu u naselje Podgora iz pravca Makarske te je bitna njena organizacija i uređenje na način da predstavlja informativni turistički punkt uz ugostiteljske i trgovačke sadržaje te garažni objekt kapaciteta minimalno 200 mjesta u svrhu rasterećenja mjesta od prometa izazvanog posjetiteljima i kupačima.

U okviru ove zone nije dozvoljena gradnja stambenih građevina.

-zonu je potrebno rješavati kao u zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja naselja Podgora.

- visina građevine određena je maksimalnom visinom vijenca 12 m od kote javno prometne površine kojom se pristupa građevini. Kota prizemlja građevine u pravilu se treba podudarati s kotom pristupne javno prometne površine.

- maksimalna izgrađenost građevinske parcele može iznositi 60%.

Ugostiteljstvo i turizam

Članak 57.

Ugostiteljsko turistički sadržaji grade se sukladno posebnim propisima (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebni standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli – u daljnjem tekstu: posebni propisi).

Članak 58.

Izgrađene i djelomično izgrađene zone ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se rekonstruirati u cilju povećanja kvalitete ponude što podrazumijeva višu kategoriju smještajnih građevina i pratećih sadržaja (prateći sadržaji; športsko rekreacijski sadržaji, ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, plaža, kupališta i sl.).

Izgrađene i djelomično izgrađene zone ugostiteljsko turističke namjene su:

- Naselje Podgora – hoteli Podgorka, Aurora, Minerva, Mediteran i Salines, kamp Sutikla,
- Naselje Igrane – turističko naselje i hotel Igrane,
- Živogošće – Porat – hotel Nimfa.

Za svako povećanje smještajnih kapaciteta iznad 10% obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.

Nova smještajna građevina s pripadajućim zemljištem planira se izvan postojećih javnih površina uz obalu.

Članak 59.

Neizgrađene (planirane) zone ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja su:

zone ugostiteljsko turističke namjene (crvena):

- Naselje Podgora – Turistička zona Veliko Brdo, Naselje Igrane – turističko naselje Punta.

- Naselje Podgora – Turistička zona Veliko Brdo – (T1,T2) - 7,71ha

Novu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 7,71 ha između naselja Podgora i Čaklje potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 400 kreveta.

Za ugostiteljsko turističku zonu na području Veliko Brdo određuju se slijedeći uvjeti:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m²
- najveća katnost pojedinačnih građevina (apartmana) može iznositi prizemlje, dva kata i krov tj. 9,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
 - centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30 %, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,8
- najmanje 40% svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- nove smještajne građevine s pripadajućim zemljištem planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu
- obalu je potrebno sačuvati u prirodnom obliku uz mogućnost uređenja staza i prilaza obali
- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m
- povezivanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m
- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, u pravilu na parceli, prema normativima iz članka 84.

- parkiranje za rekreacijsku zonu Dračevac koja je cjeloviti kompleks sa predmetnom zonom rješava se u okviru ove zone
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) moraju iznositi minimalno 30% površine zahvata
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja naselja Podgora.

- Naselje Igrane –Hotel i turističko naselje Punta – (T1, T2) – (5,01 ha)

Novu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 5,01 ha na istočnom dijelu naselja potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 300 kreveta.

Za ugostiteljsko turističku zonu na području Punta određuju se slijedeći uvjeti:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m²
- najveća katnost pojedinačnih građevina (apartmana) može iznositi prizemlje, dva kata i krov tj. 9,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
 - centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30 %, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,8
- najmanje 40% svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- nove smještajne građevine s pripadajućim zemljištem planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu
- obalu je potrebno sačuvati u prirodnom obliku uz mogućnost uređenja staza i prilaza obali
- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m
- povezavanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m
- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, u pravilu na parceli, prema normativima iz članka 84
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) moraju iznositi minimalno 30% površine zahvata
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

Članak 60.

Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja- (djelomično izgrađena) su:

- Živogošće - Kamp Velika Duba (T3) – 3,0ha

Smjernice za uređenje zone:

- maksimalni kapacitet iznosi 300 kreveta.
- najmanje 40% zone treba biti u funkciji otvorenih, zelenih i rekreacijskih površina
- jedno kamp mjesto mora osigurati smještaj šatora, predprostor za šator, smještaj vozila srednje veličine i okolni prostor

- ukupna površina auto-kampa se dimenzionira na način da se po jednom kamp mjestu određuje površina od 100 m²
- najveća bruto površina sanitarnog čvora proizlazi iz pravilnika o sanitarnim uvjetima
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- auto – kamp mora imati ograđen prostor čvrstom transparentnom ogradom s jednim nadziranom ulazom uz koji je recepcija
- najveća bruto tlocrtna površina objekta recepcije iznosi 150 m²
- prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte
- smještajne jedinice se ne mogu povezivati s tlom na čvrsti način i ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte mora.
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

- Ugostiteljsko-turistička zona Blato/Dole (T2, T3) – 33,7 ha

Izdvojena ugostiteljsko-turistička zona namijenjena je za izgradnju turističkog naselja (T2) i kampa (T3) ukupnog kapaciteta 1900 kreveta. Turističko naselje planira se na zapadnom dijelu obuhvata kapaciteta 700 kreveta, dok se na istočnom dijelu planira uređenje kampa kapaciteta 1200 kreveta. Obuhvat uključuje i intervencije u akvatoriju za uređenje luke posebne namjene.

Ugostiteljsko-turističku zonu Blato/Dole, potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja i kampa sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 700/1200 kreveta.

Za turističko naselje na području Blata određuju se slijedeći uvjeti:

- maksimalni kapacitet iznosi 700 kreveta.
- najveća katnost pojedinačnih građevina može iznositi prizemlje, dva kata i krov tj. 9,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine.
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30 %, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,8.
- najmanje 40% građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m.
- povezavanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.
- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, prema normativima iz članka 84
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja

Za kamp Dole određuju se slijedeći uvjeti:

- maksimalni kapacitet iznosi 1200 kreveta.
- najmanje 40% zone treba biti u funkciji otvorenih, zelenih i rekreacijskih površina
- jedno kamp mjesto mora osigurati smještaj šatora, predprostor za šator, smještaj vozila srednje veličine i okolni prostor
- ukupna površina auto-kampa se dimenzionira na način da se po jednom kamp mjestu određuje površina od 100 m²
- najveća bruto tlocrtna površina objekta recepcije iznosi 150 m²
- najveća bruto površina sanitarnog čvora proizlazi iz pravilnika o sanitarnim uvjetima
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem

- auto – kamp mora imati ograđen prostor čvrstom transparentnom ogradom s jednim nadziranom ulazom uz koji je recepcija
- prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte
- smještajne jedinice se ne mogu povezivati s tlom na čvrsti način i ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte mora
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Cjelokupnu Ugostiteljsko-turističku zonu Blato/Dole potrebno je riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

Članak 61.

Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene (neizgrađena) izvan naselja namijenjena su gradnji hotela, turističkih naselja, kampova i pratećih sadržaja,

Obvezno je poštivanje slijedećih uvjeta:

- minimalna udaljenost smještajnih kapaciteta od granice obalne crte je 100,0 m
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina
- gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50-120 kreveta/ha
- izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8
- najmanje 40% svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- parkiranje vozila je potrebno riješiti unutar ugostiteljsko turističke zone prema normativima iz članka 84.

Članak 62.

Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene iz članak 61. su:

- Podgora - Turistička zona Dračevac – (T2) – 15,7 ha

Novu izdvojenu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 15,7 ha na zapadnom dijelu izvan naselja potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 750 kreveta.

Za ugostiteljsko turističku zonu na području Dračevca određuju se slijedeći uvjeti:

- najveća katnost pojedinačnih građevina može iznositi prizemlje, dva kata i krov tj. 9,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine.
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30 %, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,8.
- najmanje 40% građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m.
- povezavanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.

- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, prema normativima iz članka 84.
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) realiziraju se u zoni rekreacije koja se planira uz predmetnu zonu
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

- Drašnice - Turističko naselje Komoljača – (T2) – 7,00ha

Novu izdvojenu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 7,00 ha na istočnom dijelu izvan naselja potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 400 kreveta.

Za ugostiteljsko turističku zonu na području Komoljača određuju se slijedeći uvjeti:

- najveća katnost pojedinačnih građevina može iznositi prizemlje, dva kata i krov tj. 9,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine.
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30 %, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,8.
- najmanje 40% građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m.
- povezavanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m
- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, prema normativima iz članka 84.
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) moraju iznositi minimalno 30% površine zahvata
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

- Igrane - Turističko naselje na predjelu Jarsan – (T2) - 8,00ha

Novu izdvojenu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 8,00 ha na zapadnom dijelu izvan naselja potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 700 kreveta.

Za ugostiteljsko turističku zonu na području Jarsan određuju se slijedeći uvjeti:

- najveća katnost pojedinačnih građevina može iznositi prizemlje, dva kata i krov tj. 9,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine.
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30 %, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,8.
- najmanje 40% građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m.

- povezavanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m
- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, prema normativima iz članka 84.
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) moraju iznositi minimalno 30% površine zahvata
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

- Živogošće - Hotelski kompleks Porat - (T1) – 5,8ha

Novu izdvojenu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 5,8 ha na zapadnom dijelu izvan naselja potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući makimalni kapacitet od 500 kreveta.

Za ugostiteljsku turističku zonu na području Porat određuju se slijedeći uvjeti:

- maksimalni koeficijent izgrađenost građevne čestice iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8
- maksimalna visina građevina iznosi $P_0 + P+4$ (podrum , prizemlje, četiri kata, odnosno najviše 16,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
- obvezno je planirati pristupnu prometnicu minimalne širine kolnika 6,0 m, a interne prometnice minimalne širine 5,5 m.
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) moraju iznositi minimalno 30% površine zahvata.
- parkiranje vozila mora se riješiti prema normativima iz članka 84.
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.

Šport i rekreacija

Članak 63.

Sadržaji **športa i rekreacije** planiraju se u građevinskim područjima naselja mješovite namjene, u zonama isključive namjene u okviru građevinskog područja naselja i u izdvojenim građevinskim područjima športsko-rekreacijske namjene.

Uvjeti gradnje športsko rekreacijskih djelatnosti u građevinskim područjima naselja – mješovita namjena

Članak 64.

Športski sadržaji s pripadajućim pomoćnim sadržajima (teren, gledalište, svlačionice, spremišta i sl.), odnosno zatvorena športska građevina (sadržaj) mogu zauzeti maksimalno 30% površine građevne čestice (k_{ig} 0,3).

Izuzetno, kod interpolacija nenatkrivenih športskih sadržaja (igrališta) u izgrađenu naseljsku strukturu, gdje postoji mogućnost rješavanja parkirališta na javnim površinama, najveći koeficijent izgrađenosti je (k_{ig}) 0,7.

Članak 65.

Visina pojedine športske građevine (sadržaja) određuje se prema namjeni.

Visina pratećih građevina (garderobe, sanitarni čvorovi, ugostiteljske građevine i sl.), uz otvorene športske sadržaje iznosi najviše 6,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Članak 66.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice određuje se za prateće građevine uz športske sadržaje, najmanje 3,0 m.

Zatvorene športske građevine, kad graniče s građevnim česticama na kojima su izgrađene stambene ili stambeno-poslovne građevine, moraju biti udaljene od tih građevina najmanje H/2, gdje je H visina športske građevine do vijenca prema toj susjednoj građevini.

Članak 67.

Uz morsku obalu u građevinskim područjima naselja, turističkim zonama i zaštitnim zelenim i pejzažnim površinama u naselju, predviđena je izgradnja šetnica "lungo mare", minimalne širine 1,5 a maksimalne 3,0 m, namijenjena isključivo biciklistima i pješacima.

Uvjete izgradnje šetnica potrebno je prilagoditi uvjetima zaštite okoliša i prirode uz maksimalno očuvanje prirodne sredine i staništa.

Obala mora izvan građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene čuva se u prirodnom obliku, bez mogućnosti intervencija.

Uvjeti gradnje športsko rekreacijskih djelatnosti u zonama isključive namjene u građevinskim područjima naselja

Članak 68.

Prostornim planom određene su *zone športa i rekreacije* unutar građevinskog područja naselja:

- površine športa u Podgori (R1), Igranima (R1);
- rekreacijske površine u Živogošću – Porat (R2) i Mala Duba (R2).

U svrhu gradnje građevina športsko rekreacijske namjene u okviru športsko rekreacijskih zona primjenjuju se uvjeti iz članaka 64, 65, 66. i 67. ovih Odredbi.

Članak 69.

Prostornim planom se određuje da se unutar građevinskih područja naselja te izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene na obalnom području uređuju **kupališta** (u smislu uređenih plaža prema posebnim propisima) i označena su simbolom **R3**.

Uređena kupališta obuhvaćaju otvorene površine namijenjene sunčanju i kupanju, nadzirane i pristupačne svima s morske i kopnene strane, a čine ih šljunčane ili pješčane površine, odnosno kamena obala.

Uređena kupališta mogu se opremiti tuševima, platoima, sunčalištima, prilazima moru za osobe sa smanjenom pokretljivošću, dječjim igralištima i pratećim građevinama.

Preteća građevina iz prethodnog stavka namijenjena je za ugostiteljstvo, svlačionice, smještaj plažnih rekvizita te može imati maksimalno 100 m² bruto razvijene površine, visine prizemlja, odnosno najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Na području uređenih kupališta nije dopušteno ograđivanje plaža, prekidanje javne šetnice, kao i onemogućavanje pristupa moru.

Prirodne plaže smještene su izvan građevinskih područja naselja i građevinskih područja turističke namjene, infrastrukturno su neopremljene, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 70.

Društvene djelatnosti obuhvaćaju sadržaje koji se uređuju u sklopu građevina druge namjene ili grade kao samostalne građevine namijenjene upravi, socijalnoj i zdravstvenoj zaštiti, predškolske i obrazovne (školske), kulturne, vjerske, administrativne, i dr.

Građevine društvene djelatnosti obuhvaćaju i sportsko-rekreacijske građevine koje se javljaju uz određene sadržaje (prvenstveno škole).

Članak 71.

Športske građevine, osim u posebnim zonama športa i rekreacije mogu se graditi i kao sastavni dio mreže objekata društvenih djelatnosti (prvenstveno škola), ukoliko unutar građevinskog prostora nema dovoljno prostora za osiguranje potrebitog (propisanog) standarda.

Članak 72.

Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi u zonama isključive namjene u okviru građevinskog područja naselja:

- ako se građevna čestica na kojoj će se graditi građevina nalazi uz već izgrađenu cestu na temelju građevinske dozvole, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola;
- ako se na građevnoj čestici osigura odgovarajući prostor za parkiranje vozila sukladno normativima iz članka 84.
- ako je udaljenost škola i predškolskih ustanova od stambenih i drugih građevina najmanje $H/2$ više građevine (H =visina građevine od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine)

Članak 73.

Ukoliko se grade građevine društvenih djelatnosti unutar zona mješovite namjene primjenjuju se slijedeći uvjeti:

- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m
- udaljenost građevina iz stavka 1. ove točke od susjednih građevina ne može biti manja od polovine visine više građevine do vijenca ($H/2$)
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 m^2
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,4
- visina građevina može iznositi najmanje najviše P_0+P+3 , odnosno najviše 13,0 m
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje sukladno normativima iz članka 84.

Iznimno od uvjeta iz prethodnog stavka, visina vjerskih građevina može biti i veća.

Članak 74.

Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).

Građevine javnih i društvenih djelatnosti koje se grade kao interpolacije unutar površine naselja mogu imati i manju građevnu česticu od minimalno definirane, odnosno koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) im može biti maksimalno 0,8 a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) maksimalno 3,0.

Pojedinačni javni i društveni sadržaji te sadržaji športa mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja i prije donošenja urbanističkog plana uređenja.

Članak 75.

Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)

Planira se standard od 20 polaznika u jednoj odvojenoj skupini, minimalno 5m² neto izgrađenog prostora i 20m² parcele po djetetu.

Ukoliko se dječje ustanove grade u dijelu građevina druge namjene (pretežno stambene i stambeno-gospodarske građevine) tada je obvezno osigurati na građevnoj čestici zasebni prostor od najmanje 5,0 m² po djetetu (otvoreni dio građevne čestice) za boravak i igru djece na otvorenom.

Članak 76.

Osnovne škole

Prilikom projektiranja i gradnje osnovnih škola primjenjuju se, pored zakonskih odredbi, i sljedeći okvirni standardi:

- površina građevine po jednom učeniku je 5 m²;
- veličina zemljišta za gradnju osnovne škole mora osigurati površinu za osnovnu građevinu, prostor za odmor i rekreaciju, prostor za otvorene športske terene, prostor za zelene površine i drugo;
- veličina građevne čestice, koja osigurava prostor za sadržaje iz prethodne alineje, određena je normativom od 30-50 m² po učeniku u jednoj smjeni. Iznimno, u već formiranim naseljima i gusto izgrađenim dijelovima naselja, normativ je 20-40 m² po učeniku.

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

Članak 77.

Planom se određuje da koridori, trase i površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava čine:

- građevine cestovnog i pomorskog prometa,
- građevine sustava veza,
- građevine vodoopskrbe i odvodnje, te uređenja bujica,
- građevine u sustavu energetike.

Koridori, trase i površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava realiziraju se sukladno rješenjima iz Prostornog plana, planova šireg područja i planova užeg područja.

Zasebna građevna čestica formira se za sve građevine (prometnice, trafostanice, vodospreme, prepumpne stanice i dr.) prometnih i infrastrukturnih sustava.

Građevna čestica za pojedine sadržaje formira u odnosu na veličinu projektirane građevine u skladu s posebnim propisima.

Do svake infrastrukturne građevine obvezna je izvedba odgovarajućeg kolnog pristupa, osim za bazne stanice mobilne telefonije.

Građevine u sustavu infrastrukture ne smiju imati visinu veću od 6 m i ne mogu biti locirane na kvalitetnim poljoprivrednim površinama.

Infrastrukturu voditi tako da se prvenstveno koriste postojeći koridori i formiraju zajednički za više vodova, kako bi se izbjegle površine šume, vrijedno poljoprivredno zemljište, vrijedne prirodne i stvorene strukture.

Prilikom izgradnje građevina infrastrukture potrebno provoditi propisane mjere zaštite okoliša (rekultivacija i sanacija padina i iskopa, izgradnja zaštitnih zidova i sl.).

Prostornim planom se određuje da je moguće odstupanje od utvrđenih koridora ukoliko se projektnom dokumentacijom utvrde potrebe za izmještanjem istih.

Cestovni promet

Članak 78.

Rješenje sustava cestovnog prometa u velikoj mjeri se oslanja na cjelovit i ranije provjereni model, koji je preinačen u skladu s ciljevima prostornog uređenja područja i u međuvremenu nastalim promjenama u korištenju prostora.

Planirana mreža javnih cesta je razvrstana sukladno današnjem stanju i očekivanoj funkciji određenih cesta u budućem sustavu. Kako je razvrstavanje javnih cesta u nadležnosti Ministarstva, moguće su izmjene u skladu s dinamikom realizacije cestovnog sustava i trenutne uloge pojedinih cesta u sustavu.

Članak 79.

Prostornim planom je predviđena gradnja novih dionica javnih razvrstanih cesta, nerazvrstanih cesta i ulica u naselju te rekonstrukcija postojeće cestovne mreže u skladu sa planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Prostornim planom osigurani su minimalni koridori/poprečni profili za buduću gradnju i uređenje cestovne mreže (nove dionice cesta):

Prometne građevine:

Cestovne građevine:

- planirana brza cesta za koju je utvrđen koridor 30m
- planirani spoj autocesta (čvor Ravča) – D8 je utvrđen koridor 30m

Članak 80.

Uspostavom sustava brzih cesta mijenjaju se značenja postojećih državnih cesta, posebno D8 koja na pojedinim dionicama može prijeći i u kategoriju županijske ceste. U cilju prioritetne rekonstrukcije državne ceste, odnosno boljeg povezivanja šireg područja s ostalim dijelovima RH, određeni su zahvati na rekonstrukciji državne ceste D8, bilo uređenjem kritične dionice trase bilo gradnjom nove dionice.

Članak 81.

Rekonstrukcijom postojećih državnih i drugih razvrstanih cesta potrebno je obuhvatiti cjelovito rješenje trase sa svom infrastrukturom, javno rasvjetom, uređenjem pješačkih nogostupa i dr. u naselju.

Unutar minimalnih koridora planiranih cesta ne dozvoljava se gradnja drugih građevina do ishođenja lokacijske dozvole za cestu (ili njen dio na koju je orijentirana građevina). Nakon ishođenja lokacijske dozvole, odnosno zasnivanja građevne čestice ceste, odredit će se zaštitni pojasevi sukladno posebnom zakonu, a eventualni prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj planiranoj namjeni. Lokacijskom dozvolom za gradnju ili rekonstrukciju ceste obvezno treba odrediti način rješavanja odvodnje oborinskih voda radi sprječavanja štetnih utjecaja na okoliš.

Članak 82.

U zaštitnom pojasu javne ceste mogu se graditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima a predviđene projektom ceste (cestarske kućice, odlagališta, benzinske postaje, parkirališta, odmorišta i sl.). Prije izdavanja lokacijske dozvole za te građevine, potrebno je zatražiti uvjete nadležne uprave za ceste.

Građevine na benzinskim postajama i druge građevine iz prethodnog stavka ne mogu imati visinu veću od prizemlja, svijetle visine najviše 4,5 m te moraju biti udaljene od granice susjedne čestice najmanje 3,0 m.

Članak 83.

Prilikom gradnje novih dionica cesta ili rekonstrukcije postojećih obvezno je očuvati krajobrazne i spomeničke vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzida, usjeka i nasipa. Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obvezno je saniranje nasipa, usjeka i podzida.

Članak 84.

Promet u mirovanju se rješava javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom. Postojeći deficiti parkirališnog prostora u naselju Podgora nadoknađuju se gradnjom javne garaže na lokaciji vidljivoj na kartografskim prikazima 1.0 Korištenje i namjena površina i 4. Građevinska područja naselja.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcijom postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevnoj čestici. Izuzetno, moguće je uređenje parkirališta za osobna vozila i na posebnom dijelu javno prometne površine na kojem postoji koncesija jedinice lokalne samouprave ili je u njenoj vlasnosti, i to kao javno parkiralište za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti, ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca i prolazima za pješake i osobe s poteškoćama u kretanju.

U postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju građevina stambene, javne, gospodarske, turističke, športsko-rekreacijske i druge namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta (na građevnoj čestici ili u sklopu jedinstvenog zahvata koji se određuje dokumentom prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade) prema sljedećoj tablici:

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta:

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih Mjesta (PM)	
Stanovanje	stambene građevine	1 PM/80 m ²	
Ugostiteljstvo i Turizam	Restoran, kavana	1 PM/25 m ²	
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/15 m ²	
	Smještajni objekti iz skupine hotela	1 PM/80 m ²	
	Samački hoteli, pansioni	1 PM/100 m ²	
Trgovina i skladišta	Robna kuća, supermarket	1 PM na 25 m ² prodajne površine	
	Ostale trgovine	1 PM na 30 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM
	Skladišta	1 PM na 100 m ²	
Poslovna i javna Namjena	Banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 25 m ²	najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije	1 PM na 50 m ²	
Industrija i zanatstvo	Industrijski objekti	1 PM na 100 m ²	
	Zanatski objekti	1 PM na 50 m ²	
	Auto servis	1 PM na 25 m ²	
Kultura, odgoj i obrazovanje	Dječji vrtići i jaslice	1 PM/80 m ²	
	Osnovne i srednje škole	1 PM/100 m ²	
	Instituti	1 PM/100 m ²	
	Kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM/100 m ²	
	Crkve	1 PM/50 m ²	
	Muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m ²	minimalno 4 PM, za muzeje 1PM za autobus
	Kongresne dvorane	1 PM/ 100 m ²	
Zdravstvo i socijalna Skrb	Bolnice i klinike	1 PM/100 m ²	
	Ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/50 m ²	
	Domovi za stare	1 PM/200 m ²	
Šport i rekreacija	Športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250m ² površine	
	Športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/250m ² površine	
	Športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/100 m ²	
Komunalni i prometni sadržaji	Tržnice	1 PM/50m ² površine	
	Tehničko-tehnološke građevine	1 PM/100 m ²	minimalno 1PM
	Benzinske postaje	1 PM/25 m ²	
Terminalni putničkog prijevoza	Autobusni kolodvor		obvezan prometno – tehnološki projekt s izračunom potrebnog broja PM, posebno za: - stajalište (samo ukrcaj i iskrcaj), - kratkotrajno parkiranje (do 1 h), - dugotrajno parkiranje (preko 1 h).
Groblja			Minimalno 10 PM

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz gornje tablice određen je u odnosu na građevinsku (bruto) razvijenu površinu odgovarajućeg tipa građevine.

U građevinsku (bruto) razvijenu površinu za izračun PM ne uračunava se površina garaže i površina jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

Postojeće garaže ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje.

Članak 85.

Moguća gradnja garaža i uređenje parkirališnih površina u svim zonama, kao zasebnih građevina, na građevnim česticama koje svojim oblikom i veličinom ne udovoljavaju parametrima za gradnju stambenih i javnih građevina uz ispunjavanje slijedećih uvjeta:

- za pristup ishoditi odobrenje nadležnog tijela ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup)
- maksimalna udaljenost do građevine kojemu parkiralište ili garaža služe treba biti 100 m.

Članak 86.

U sklopu poslovne zone u Podgori (uslužni kompleks s garažama) moguće je organizirati kamionski i autobusni terminal, servise za vozila, prodavaonice auto dijelova, stanicu za tehnički pregled vozila i druge slične sadržaje.

Pomorski promet

Članak 87.

Na moru i obali planirana je gradnja novih i dogradnja i nadogradnja postojećih luka.

Morske luke postojeće za javni promet lokalnog značaja su luke u Podgori, Igranama i Živogošće-Porat.

Postojeće Športsko rekreacijske luke su: Čaklje, Drašnice i Živogošće-Porat, a planirana je: Podgora.

Planirana luka posebne namjene je: Živogošće-Blato gdje se ne planiraju suhi vezovi.

Postojeće luke moguće je proširiti u skladu s detaljnijim planovima.

Na obalnom području općine Podgora, određuje se izgradnja obalne šetnice (lungo mare).

Luke otvorene za javni promet i luke posebne namjene prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana na kartografskom prikazu br. 1. «*Korištenje i namjena površina*» u mjerilu 1:25000 i kartografskom prikazu br. 2. «*Promet*» u mjerilu 1:25000.

Javne telekomunikacije

Članak 88.

Potrebno je postići dobru pokrivenost područja mobilnom telefonijom, odnosno sustavom baznih stanica.

Bazne stanice mobilne telefonije se postavljaju sukladno posebnim propisima.

TK objekti i uređaji moraju biti građeni u skladu s ekološkim kriterijima i mjerama zaštite, te moraju biti izgrađeni u skladu sa normama i odlukama prema posebnim propisima.

Koncesionari koji pružaju TK usluge moraju se koristiti jedinstvenim (zajedničkim) podzemnim i nadzemnim objektima za postavku mreža i uređaja (antena).

Članak 89.

Svaka postojeća i novoplanirana građevina treba imati osiguran priključak na telefonsku mrežu. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira ili izvodi izvan prometnice treba se izvoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim česticama, odnosno izvođenje drugih instalacija. Isto se odnosi i na eventualnu zračnu mrežu-vodove.

Članak 90.

Projektiranje i izvođenje TK mreže rješava se sukladno posebnim propisima, a prema planskim rješenjima ovog Prostornog plana.

Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

Energetski sustav

Članak 91.

Osnovne značajke Općine Podgora, tipičnog priobalnog turističkog konzuma je da se u turističkoj sezoni multiplicira maksimalno opterećenje odnosno potrošnja električne energije u odnosu na preostali dio godine.

Elektroenergetski sustav je iz navedenog razloga potrebno dimenzionirati za konzum koji egzistira 2-3 mjeseca godišnje, pri čemu je potrebno osigurati maksimalnu sigurnost i kvalitetu isporučene električne energije.

Na području općine egzistira trafostanica 35/10 kV «Podgora» kao napojna točka općine. Područje presjeka dalekovod 110 kV Opuzen – Makarska.

Na području općine Podgora cijeli konzum smjestio se uz priobalni dio, a svi značajniji potrošači su turističkog sadržaja.

Članak 92.

Napajanje priobalnog dijela općine vrši se iz trafostanice 35/10 kV «Podgora» , preko kablenskog izvoda 10 kV «Salines», presjeka 150 mm² , dok se sjeverni dio općine napaja preko zračnog izvoda 10 kV «Sv. Rok», presjeka 50 mm². Konzum na području općine napajaju se iz 23 (dvadesettri) trafostanice 10/0,4 kV.

Članak 93.

Poboljšanje opskrbe el.energijom će se ostvariti izgradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih trafostanica 10/0,4 kV sa prosječnom instaliranom snagom 630 kVA. Kako se radi o razvučenom konzumu konačan broj distributivnih trafostanica ovisi isključivo o prostornom rasporedu potrošača, te je na osnovu urbanističkih zahtjeva za napajanje potrošača uz postojeće trafostanice još locirano 15 (petnaest) trafostanica .

Lokacije trafostanica za neizgrađena građevinska područja su određene približno, a precizne lokacije će se odrediti prilikom izrade planova niže razine. Određuje se minimalna parcela za trafostanicu od 50 m².

Izgradnja planiranih trafostanica i novih sredjenaponskih vodova riješit će narasle potrebe konzuma i omogućiti priključenje novih potrošača.

Povećanje vršnog opterećenja i izgradnja novih vodnih polja zahtjevati će i rekonstrukciju TS 35/10(20) kV i "Podgora", a u ovisnosti o dinamici prelaska na direktnu transformaciju pristupiti će izgradnji nove trafostanice 110/10(20) kV instalirane snage 2x20 MVA.

Planira se kabliranje dalekovoda 35 kV «Makarska – Podgora» u cijeloj njegovoj dužini po trasi planirane magistralne ceste, te kablensko povezivanje 10 kV mreže Tučepa i Podgore, odnosno Podgore i Drašnica.

Članak 94.

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

Članak 95.

Za svaku postojeću i novoplaniranu građevinu mora biti osiguran priključak na elektro mrežu. Elektro mreža projektira se i izvodi sukladno posebnim propisima, a prema planskim rješenjima.

Sve trafostanice, osim stupnih, trebaju biti izvedene na zasebnim građevnim česticama, ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su im definirane veličinom opreme i postrojenjem koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima. Do svake trafostanice treba biti osiguran kolni pristup. Udaljenost od granice građevne čestice može iznositi minimalno 1,0 m, a od javne ovršine minimalno 3,0 m.

Članak 96.

Svi podzemni elektro vodovi izvode se kroz prometnice, odnosno priključci za pojedine građevine kroz priključne kolne puteve.

Nije dopušteno projektiranje niti izvođenje elektro vodova kojima bi se ometalo izvođenje građevina na građevnim česticama, odnosno realizacija planiranih građevina, iz razloga izmještanja uvjetovanog naknadnom gradnjom planiranih građevina.

Članak 97.

Instalacije javne rasvjete u pravilu se izvode postojećim odnosno planiranim nogostupom uz prometnice.

Članak 98.

U skladu sa Strategijom energetskog razvitka RH omogućava se i razvoj plinske mreže na predmetnom području.

Vodnogospodarski sustav

VODOOPSKRBA

Članak 99.

Izgradnja vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatskih voda, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.

Članak 100.

Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati osiguran priključak na vodoopskrbni sustav.

Vodoopskrbna mreža, osim magistralne za koju je Plan definirao koridore, sa svim pratećim elementima u pravilu se izvodi kroz prometnice.

Pojedinačni kućni priključci izvode se kroz pristupne putove do građevnih čestica. Isto se odnosi i na hidrantsku mrežu.

Sve građevine na vodoopskrbnom sustavu projektiraju se i izvode sukladno propisima i uvjetima kojima je regulirano projektiranje i gradnja tih građevina.

Članak 101.

Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za izgradnju građevina stanovanja, kada se iste grade u područjima gdje nema pitke vode određuje se obvezna izgradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori (gustirne, bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (gustirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno

od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

UREĐENJE VODOTOKA

Postojeći bujični kanali izgradnjom i uređenjem područja postaju glavni odvodni kolektor oborinskih voda (odgovarajuće tretiranih – separatori ulja i masti) urbaniziranih područja, te površinskih voda ostalih djelova slivnog područja.

Ako je duž trase vodotoka planirana zelena površina (u građevinskom području naselja), vodotok mora svojim rješenjem biti prilagođen urbanom okolišu.

Udaljenost građevine od reguliranog korita vodotoka ili otvorenog kanala za odvodnju oborinskih voda mora biti najmanje 3m, a za neregulirano korito vodotoka navedena udaljenost se odnosi na udaljenost od javnog vodnog dobra.

Za sve zahvate koji se planiraju na način da obuhvaćaju ili su u kontaktnom području vodnog dobra vodotokova (bujica) potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnosti nadležne vodoprivredne službe.

ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

Članak 102.

Odvodnju otpadnih voda riješiti na slijedeći način:

- definirati aktivnosti koje se mogu provoditi na području obuhvata plana, s ciljem određivanja količine i kvalitete otpadnih voda;
- odvodnju otpadnih voda riješiti razdjelnim sustavom;
- odvodnju fekalnih otpadnih voda riješiti dovođenjem do uređaja za čišćenje, odnosno do podmorskog ispusta pomoću niza crpnih stanica, tlačnih i gravitacijskih kanala;

Odvodnju oborinskih voda riješiti odvodnjom u more novim kanalima.

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Sakupljanje otpadnih voda riješit će se kanalizacijskim kolektorima smještenim u prometnicama novim kanalima, a sve skupa spojeno na gravitacijski kolektor koji će sve otpadne vode dovesti do uređaja za čišćenje i nastavno u podmorski ispust.

Sakupljene otpadne vode trebaju biti kvalitete gradskih otpadnih voda. Sve građevine koje zbog tehnoloških procesa proizvode otpadne vode drugačije kvalitete od gradskih otpadnih voda, trebaju imati uređaje za prethodno pročišćavanje, kojim kvalitet svojih otpadnih voda trebaju dovesti na kvalitet gradskih otpadnih voda.

ODVODNJA OBORINSKIH VODA

Odvodnja oborinskih voda riješena je kanaliziranjem istih novim kanalima sa spojem u okno na planiranom uličnom kanalu, koji će sve prikupljene vode odvesti u more.

Oborinske vode koje se skupljaju sa prometnica i ostalih manipulativnih površina promijenjenog su sastava, zbog sakupljenih nečistoća. Također su prometnice i ostale manipulativne površine, mjesta događanja prometnih nesreća i drugih incidenata, pri kojima dolazi do prolijevanja goriva i drugih opasnih tvari. Zbog svega navedenog, oborinske otpadne vode ne smiju se nekontrolirano ispuštati u teren, te je iste nužno kanalizirati kroz separatore ulja i masti prije ispuštanja u more.

Zbog moguće pojave da se veće količine oborinskih voda dovode do separatora ulja i masti, predlaže se posebno sakupljanje svih "čistih" oborinskih voda, a to su oborinske vode sa krovnih površina, te drugih površina koje ne mogu biti posebno zagađene, te će se iste spojiti na zajednički oborinski kolektor nakon mastolova koji se predviđa na izljevu kanala iz otvorenih parkirališnih površina ili će se 'pak iste ispustiti u teren.

Detaljnija projektna dokumentacija ukazati će na količine otpadne i oborinske vode koje se sakupljaju kanalizacijskim sustavom.

Prije izgradnje sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda potrebno je:

- izraditi detaljnu projektnu dokumentaciju s definiranjem mjesta priključaka, a prema priloženom planu;
- eventualna odstupanja instalacija, u horizontalnom i vertikalnom smislu unutar granica obuhvata DPU-a, ne smatraju se izmjenom DPU-a;
- usvojiti predloženi raspored svih instalacija u prometnicama.

Članak 103.

Cijevi odvodnje se postavljaju u javno prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Cijevi odvodnje se polažu na uzbrdnu stranu ulice ili ceste, ili 'pak u osi iste. Na istoj strani su i električni kablovi, dok je nizbrdna strana ostavljena za vodovod i TK kablove. Prilikom rekonstrukcije odvodnje ili rekonstrukcije ceste potrebno je istovremeno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste.

Moguća su odstupanja od predviđenih trasa odvodnje, ukoliko se tehničkom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje.

Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati osiguran priključak na sustav odvodnje. Kućni priključci se izvode kroz pristupne putove do građevne čestice.

Sve građevine na kanalizacijskoj mreži izvode se sukladno propisima kojima je regulirano projektiranje i izgradnja ovih građevina.

Na područjima gdje nema izgrađenih ili nisu projektirani sustavi odvodnje otpadnih i oborinskih voda, do izgradnje sustava kanalizacije, otpadnu kanalizaciju objekata rješavati izgradnjom vlastitih nepropusnih sabirnih jama. Prilikom izgradnje sabirnih jama potrebno je:

- da jama bude izvedena kao nepropusna za okolni teren
- da se locira izvan zaštitnog pojasa prometnice
- da od susjedne građevne čestice bude udaljena minimalno 1,0 m
- da joj se omogući kolni pristup radi čišćenja
- da od vodovodnog cjevovoda bude udaljena minimalno 3,0 m.

Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja može se dozvoliti priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet je obvezna izgradnja zasebnog uređaja uz ugradnju bio diskova.

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

Članak 104.

U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/94 i 72/94) na području Općine zakonom **su zaštićeni** dijelovi prirode.

U kategoriji **Parka prirode** zaštićen je predjel Biokova(2627,23 ha na području Općine). Za područje parka prirode u izradi je Prostorni plan područja posebnih obilježja.

Do donošenja plana iz stavka 1. ovog članka nije moguće ishođenje lokacijskih dozvola za gradnju novih građevina već je moguća rekonstrukcija postojećih građevina u postojećim gabaritima.

U kategoriji **Spomenika parkovne arhitekture** zaštićena je skupina stabala čempresa na dva lokaliteta: uz Franjevački samostan Sv. Križ u naselju Živogošće-Porat i uz groblje u Živogošću.

*U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode na području Općine, Županijskim planom prostornog uređenja predložen je za zaštitu prijevoj Stupica (cjelokupni ekosistem, relikti i endemi) kao **zaštićeni krajolik**.*

Članak 105.

Osobito vrijedni predjel – prirodni – predio Parka prirode Biokovo i kultivirani krajobraz-šuma ispod spomenika «Galebova krila», šuma uz prijevoj Stupica, šuma na predjelu Vrulja, terasirana tla uvale Klokun do naselja Drašnice, šuma od rta Komoljača do naselja Igrane, šuma između naselja Porat i Mala Duba, prikazano je u grafičkom dijelu elaborata prostornog plana na kartografskom prikazu br. 3.2.»*Područja posebnih ograničenja u korištenju*» u mjerilu 1:25000.

Prostornim planom općine Podgora utvrđuju se slijedeći uvjeti i mjere zaštite prirode:

- na zaštićenim prirodnim vrijednostima i onima predviđenima za zaštitu potrebno je zabraniti sve radnje kojima se umanjuje njihova prirodna vrijednost, odnosno narušavaju svojstva zbog kojih su zaštićeni ili ih se želi zaštititi
- za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa 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 tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.
- U što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog pejzaža i okruženja
- Prirodne krajobrazet treba štiti od širenja neplanske izgradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati šume, prirodne vodotoke i područja uz njih.
- Prije bilo kakvih 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
- Potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje prirodnih faktora
- Potrebno je spriječiti štetene zahvate i poremećaje u prirodi koji su posljedica tehnološkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uvjete održavanja i slobodnog razvoja prirode.
- Način upravljanja i ponašanja u zaštićenom području Park prirode Biokovo koji je dijelom u Općini podgora propisani su Planom upravljanja i Pravilnikom o unutarnjem redu parka prirode te PPPPO Biokovo (koji je u postupku donošenja)
- Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području Općine treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (Narodne novine 7/06)
- Potrebno je očuvati biološke vrste značajne za stanišne tipove karakteristične za to područje te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojite i ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme na njihova staništa.

Članak 106.

Mjere uređenja zemljišta odnose se na očuvanje i unapređenje krajobraznih vrijednosti prostora tj. na područja koja zahtijevaju:

- pošumljavanje
- ozelenjavanje
- oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne koridore

Prirodni krajobraz potrebno je **pošumljavati** autohtonim vrstama.

Ozelenjavati je potrebno područja kultiviranog krajobraza, posebno terasastih poljoprivrednih površina na potezu .

Oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne koridore odnosi se na područja velikih infrastrukturnih zahvata; gradnju brzih cesta.

Članak 107.

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa i standarda.

Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- a) *pojedinačnim spomeničkim građevinama,*
- b) *građevnim sklopovima,*
- c) *arheološkim lokalitetima,*
- d) *parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te*
- e) *predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.*

Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na elementima kulturne baštine: *popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*

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 Splitu) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

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

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

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

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

Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovog Plana, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Splitu po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije građevine, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni

za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene građevine.

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

Članak 108.

POPIS KULTURNIH DOBARA NA PODRUČJU OPĆINE PODGORA

k.o. Podgora

Naselja

1. Podgora-Kraj, suburbano naselje
2. Srida sela, zaseok Gornje Podgore
3. Marinovići, zaseok Gornje Podgore
4. Radonjići, zaseok Gornje Podgore
5. Kržanići, zaseok Gornje Podgore
6. Jakići, zaseok Gornje Podgore
7. Letice, zaseok Gornje Podgore
8. Miličevići, zaseok Gornje Podgore
9. Klanac, zaseok Gornje Podgore
10. Šundići, zaseok Gornje Podgore
11. Podglogovik, sekundarno naselje
12. Osićina, sekundarno naselje
13. Stratinovac, sekundarno naselje
14. Vrutak, mlinice
24. Sumići, sekundarno naselje

Sakralni spomenici

15. Crkva Sv. Tekle i groblje
16. Crkva Srca Isusova unutar sklopa ljetnikovca Mrkušić
17. Crkva Sv. Jurja, Radonjići
18. Crkva Svih Svetih (Sv. Vicenco), Srida sela
19. Crkva Sv. Liberana, Gornja Podgora
20. Crkva Sv. Roka, Gornja Podstrana
21. Kapela Sv. Krsta, Kržanići
22. Crkva Sv. Ilije na Stazi, prema Podglogoviku
23. Kapela Sv. Ante, prema Podglogoviku
25. Crkva Gospe od Karmena, Vruja-Miličići

Profani spomenici

26. Ljetnikovac obitelji Mrkušić
27. Sklop kuća tradicijske arhitekture

Memorijalni i javni spomenici

28. Galebova krila, spomenik NOB-a
29. Groblje Sv. Tekle sa spomenikom don Mihovilu Pavlinoviću
30. Stara cesta Makarska-Metković

Fortifikacije

31. Kaštel na Kraju
32. Kuća-kula, Kržanići
33. Kula, Roščići
34. Kula, Šundići

Arheološki spomenici

35. Arheološki lokalitet Troje gomile
36. Arheološki lokalitet oko crkve Sv. Tekle
37. Arheološki lokalitet
38. Arheološki lokalitet Škanjurova gradina i Špilica
39. Arheološki lokalitet Potpećac sa ostacima arhitekture (kasni srednji vijek)

40. Arheološki lokalitet Zasuzinje
41. Arheološki lokalitet gradina Suzina
42. Arheološki lokalitet-gomila
43. Arheološki lokalitet-gomila
44. Arheološki lokalitet-gomila
45. Arheološki lokalitet-gomila
46. Arheološki lokalitet-gomila
47. Arheološki lokalitet-gomila
48. Arheološki lokalitet-gomila
49. Arheološki lokalitet-gomila
50. Arheološki lokalitet Potpećci
51. Arheološki lokalitet-antički bedemi
52. Arheološka zona Kaštil (od prapovijesti do srednjeg vijeka)
53. Arheološki lokalitet – špilja Poprat (od prapovijesti do kasnog srednjeg vijeka)
54. Arheološki lokalitet – špilja Poprat
55. 56.57. Arheološki lokalitet – sustav prapovijesnih gomila
58. Arheološki lokalitet - prapovijesna gradina
59. Arheološki lokalitet – gomila ispod crkve Sv. Ilije
142. Ljetnikovac don Mihovila Pavlinovića

k.o. Drašnice

Naselja

60. Srida sela, zaseok Gornje Drašnice
61. Šulente, zaseok Gornje Drašnice
62. Pavišići, zaseok Gornje Drašnice
63. Hrستیći, zaseok Gornje Drašnice
64. Alači, zaseok Gornje Drašnice
65. Cvitanovići, zaseok Gornje Drašnice
66. Kolednik, zaseok Gornje Drašnice
67. Čikići, zaseok Gornje Drašnice
68. Tomići, zaseok Gornje Drašnice
69. Otušci, zaseok Gornje Drašnice
78. Drašnice, ruralno naselje

Sakralni spomenici

70. Crkva Sv. Jurja, Drašnice
71. Crkva Sv. Jurja, Gornje Drašnice
72. Crkva Sv. Nikole, Srida Sela
73. Crkva Sv. Kate, Gornje Drašnice
74. Kapela, Gornje Drašnice
75. Crkva Sv. Stipana, Gornje Drašnice

Memorijalni i javni spomenici

76. Groblje uz crkvu Sv. Jurja, Drašnice
77. Spomenik NOB-a (mozaik Joke Kneževića), Drašnice

Fortifikacije

80. Utvrđena špilja Polegrin (arheološki lokalitet), iznad Gornjih Igrana

Arheološki spomenici

79. Urlića zidine, srednjovjekovni arheološki lokalitet
81. Arheološki lokalitet na groblju uz crkvu Sv. Jurja, Drašnice
82. Arheološka zona Komoljača (antički zidovi)
83. Arheološka zona Stojno polje (prapovijest-antika)
84. Gomila
85. Arheološki lokalitet oko crkve Sv. Stipana, Gornje Drašnice
86. Arheološki lokalitet Tomića zidine (srednjovjekovno naselje)
87. Arheološki lokalitet «Kučerine»
88. Arheološki lokalitet (antika)
89. Arheološka zona Kolivrati

- 90. Gradina
- 91. Arheološka zona Donje Luke
- 92. Arheološka zona Gornje Luke
- 93. –99. Gomile
- 100. Zborna gomila
- 101. Gomila

k.o. Igrane

Naselja

- 102. Igrane, ruralno naselje
- 103. Bezeri, zaseok Gornjih Igrana
- 104. Lovići, zaseok Gornjih Igrana
- 105. Šošići, zaseok Gornjih Igrana
- 106. Miočevići, zaseok Gornjih Igrana
- 107. Igar, zaseok Gornjih Igrana
- 108. Rudelji, zaseok Gornjih Igrana

Sakralni spomenici

- 109. Župna crkva Gospe od Ružarija
- 110. Crkva Sv. Mihovila, Gornje Igrane
- 111. Crkva Sv. Spasa na groblju, Igrane
- 112. Kapela Sv. Krsta na groblju, Šošići

Profani spomenici

- 113. Most na potoku Lovorno
- 114. Most na potoku Lovorno
- 118. Ljetnikovac Ivanišević-Šimić

Memorijalni i javni spomenici

- 115. Groblje uz kapelu Sv. Krsta, Šošići

Fortifikacije

- 116. Fortificirano groblje uz crkvu Sv. Spasa, Igrane
- 117. Zalina kula, Igrane

Arheološki spomenici

- 119. Velika gomila, Igrane
- 120. Arheološki lokalitet oko crkve Sv. Spasa, Igrane
- 121. Arheološki lokalitet Kulina
- 122. Bulića gradina
- 123. Arheološki lokalitet Crne Rudine
- 124. arheološki lokalitet Visoka Glava
- 125. Gradina

k.o. Živogošće

Naselja

- 126. Mala Duba, ruralno naselje
- 127. Griža, zaseok
- 128. Donje kuće, zaseok
- 129. Gornje kuće, zaseok
- 130. Strn, zaseok
- 131. Brikva, zaseok
- 132. Skenderi, zaseok
- 141. Petričevića staje, sekundarno naselje

Sakralni spomenici

- 133. Franjevački samostan Sv. Križa, Živogošće
- 134. Crkva Sv. Dominika (Sv. Arnira) sa grobljem
- 135. Kapelica
- 136. Kapelica

Fortifikacije

137. Fortificirano groblje uz crkvu Sv. Dominika

Arheološki spomenici

138. Gradina Suzina

139. Arheološki lokalitet Pokrivenica – epigram u stijeni

140. Arheološki lokalitet (ostaci ville rustice)

141. Gradina Plitvina

Članak 109.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE URBANE CIJELINE

Urbana cjelina na području obuhvata Prostornog plana je dio starog naselja Podgore - predio Kraj. Ovim zonama odgovara režim potpune konzervatorske zaštite povijesne urbane strukture, pejzažnih obilježja te pojedinačnih građevina, unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja prostorne i građevne strukture, određene topografijom, povijesnom građevnom supstancom, te raznolikošću namjena i sadržaja.

- a) sanacija i održavanje u povijesnom kontinuitetu očuvane urbane matrice, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih objekata i poteza, te postojeće i očuvane povijesne parcelacije
 - b) sanacija i održavanje svake zgrade koja je sačuvala izvorna graditeljska obilježja
 - c) restauracija svake zgrade koja je neprimjerenim zahvatima većim dijelom ili potpuno izgubila obilježja posebno vrijednog kulturnog dobra
 - d) održavanje i uređenje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima, kao što su javna rasvjeta, hortikulturalna rješenja, uređivanje parcela, te predvrtova
 - e) sprječavanje nadogradnje ili dogradnje pojedinih zgrada ili pak neprimjerenih adaptacija kojima se bitno mijenja izvorna arhitektonska zamisao;
 - f) očuvanje karakterističnih rješenja krovova i sprječavanje bitnih promjena gabarita i oblikovanja, budući da su sio autentičnog arhitektonskog rješenja i mjerodavni kao peta fasada u karakterističnoj slici naselja;
 - g) principom postupnosti treba omogućiti odgovarajuću rekonstrukciju i ukidanje degradirajućih elemenata i sadržaja
 - h) nije dopuštena ugradnja graditeljskih elemenata i opreme koja nije u skladu s autentičnim elementima gradnje;
- f) za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara, bez obzira na postojanje ili ne postojanje rješenja o registraciji ili preventivnoj zaštiti pojedinačnog kulturnog dobra.

Članak 110.

RURALNE CIJELINE

Preventivno zaštićene ruralne cjeline u predmetnoj Konzervatorskoj podlozi su Gornja Podgora (sa svim Zaselcima, Drašnice Kraj i Gornje Drašnice sa svim zaselcima, Igrane sa zaselcima, Živogošće Porat, Luka, Mala Duba, Blato i Murava, Strnj, Skenderi, Gornje Igrane sa zaselcima, Šošići, Igar i Brikva. Ruralne cjeline prostora obuhvata predmetne Konzervatorske podloge većinom su zaseoci koji su unutar procesa mehaničke migracije i

emigracije većim dijelom napuštena. Sačuvana su u više-manje izvornom stanje, što im daje spomenička obilježja. Zaštita ovih cjelina temelji se na očuvanju povijesne matrice naselja, njegove prostorne organizacije, smještaja u prirodnom okolišu, kao i na očuvanje tradicijske građevne strukture i karakteristične slike naselja.

- a) uvjetima uređenja i korištenja prostora potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije. Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre.
- b) posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela povijesnih poluurbanih i ruralnih jezgri s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama unutar povijesnih jezgri.
- c) ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalog povezivanja u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina. zaštita slike naselja, njegove matrice i karakterističnog mjerila
- d) zaštita reljefa i specifičnih osobina pripadajućeg krajobraza
- e) uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar povijesnih poluurbanih i ruralnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.
- f) očuvanje autohtonih elemenata pejzaža – šuma, oranica, voćnjaka itd.
- g) afirmiranje sadnje i njegovanja autohtonih pejzažnih vrsta;
- h) zaštita i sanacija vodotoka i karakterističnih krajobraznih obilježja u sastavu naselja ili njihovoj blizini, te sprečavanje njihovog zagađivanja i degradacije njihovog prirodnog toka
- i) održavanje karakteristične topografske forme i prostorne organizacije naselja
- j) očuvanje prostornih detalja unutar naselja
- k) sprečavanje unošenja stranih oblikovnih i građevinskih elemenata i njegovanje tradicijskog načina oblikovanja i građenja;
- l) ograničavanje širenja naselja i zadržavanje zelenih prirodnih cezura među naseljima kako bi se zadržala njihova samosvojnost i povijesni identitet;

Članak 111.

PODRUČJA ARHEOLOŠKE BAŠTINE

Registrirani ili preventivno zaštićeni arheološki lokaliteti i arheološke zone u prostoru obuhvata predmetne Konzervatorske podloge tabelarno su i prikazane u poglavlju popisa nepokretnih kulturnih dobara.

- a) Zaštita arheološke baštine odnosi se na zaštitu arheoloških nalazišta, zona i cjelina koje su utvrđene predmetnom konzervatorskom podlogom. Zaštita arheološke baštine odnosi se i na neistražena i potencijalna nalazišta i zone koje su zaštićena odredbama

Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) u člancima 45, 46, 47, 48, 49, 50. a izvođač radova dužan je prekinuti radove i o nalazu izvjestiti tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

(b) Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) arheološke cjeline i nalazišta utvrđeni ovom konzervatorskom podlogom potrebno je istražiti kako bi se stvorili uvjeti za zaštitu i očuvanje kulturnog dobra.

(c) Unutar arheoloških zona, unutar ili van postojećih naselja, potrebno je prilikom radova osigurati arheološki nadzor. Sukladno rezultatima arheološkog nadzora, nadležno konzervatorsko tijelo određuje daljnje postupanje. Prema članku 46. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) ono može biti sljedeće:

- odbiti zahtjev i trajno obustaviti radove na tom nalazištu
- dopustiti nastavak radova uz određivanje mjera zaštite arheološkog nalazišta
- dopustiti nastavak radova određivanjem konzervatorskih uvjeta, odnosno izmjeniti rješenje o prethodnom odobrenju

(d) Na područjima kojima se Prostornim planom predviđa izgradnja objekata unutar arheoloških zona, obvezuje se nositelj zahvata da osigura arheološko rekognosciranje prostora prije početka bilo kakvih radova te sukladno rezultatima rekognosciranja, zaštitna arheološka istraživanja. U slučaju prezentacije arheoloških nalaza *in situ* potrebno je izraditi detaljniji prostorni plan koji će definirati odnose između prezentiranih nalaza i predviđenih izgradnji.

(e) Arheološka nalazišta koja su zaštićena kao pojedinačna kulturna dobra, što je tabelarno i kartografski iskazano u ovoj konzervatorskoj podlozi, štite se kao pojedinačna kulturna dobra. Radovi na samom lokalitetu ili u njegovoj neposrednoj blizini trebaju imati posebne uvjete i prethodno odobrenje prema člancima 60, 61, 62, 63, 64 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99).

Članak 112.

PODRUČJA KULTIVIRANOG KRAJOLIKA

Zona kultiviranog krajolika na prostoru obuhvata Prostornog plana prvenstveno je vezana uz povijesni proces bonifikacije krša i uređivanja polja. Njene granice donešene su u kartografskom prilogu predmetne Konzervatorske podloge. Navedeni proces posljedica je dugotrajne konjunktura monokulture vinove loze i masline. U kasnijim razdobljima, posebice u 19. i početkom 20. stoljeća razvijaju se kulture višnje i aromatičnog bilja.

Na Području na kopnenj strani Biokova gdje su vrtače, doci i manja kraška polja proces bonifikacije krša nije bio nužan. Ova je strana bila dominantno stočarsko područje za ekstenzivnu poljoprivredu ograničenih kultura.

Kultivirani agrarni krajolik najčešće je oblikovan kao suhozidom omeđene terase na obroncima Biokova, te kao suhozidima označena parcelizacija polja. Prema Članku 56. zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99), stavak 2, opći uvjeti zaštite i očuvanja područja zaštićenog kultiviranog krajolika određenim ovom konzervatorskom podlogom su:

a) potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađenih struktura naselja

- b) izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambenih ili gospodarskih cjelina u agrarnom prostoru ruralnih naselja, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, vegetacija).
- c) mjere pošumljavanja u agrarnom krajoliku neautohtonim vrstama dopuštaju se samo u neposrednoj provedbi mjera zaštite od erozije, dok se predjeli iznad terasasto kultiviranih obronka trebaju obogatiti pošumljavanjem autohtonim vrstama.
- d) Preporuča se izrada Krajobraznog plana područja u kojem će krajobrazi prostora, uključujući i naselja, biti analizirani i valorizirane te izložene mogućnosti njegovog uređivanja.

Članak 113.

PODRUČJA ETNOLOŠKE BAŠTINE

Prostor općine Podgora tijekom povijesti bio je u najvećem dijelu površine ruralni prostor. Veliki prostori ruralnih naselja ostavili su bogatu etnološku baštinu. Prostori sela i zaselaka s pripadajućim kultiviranim agrarnim prostorom čine jedinstvenu etnozону. Ova su sela manje zgusnute arhitektonske cjeline koje su svojom arhitekturom usklađene s konfiguracijom terena i prirodnim okolišem. Navedeni prostor izrazito je ruralni prostor gdje su se narodni običaji u svim prilikama i prigodama brižno njegovali.

Cijeli je prostor općine Podgora, posebno oko naselja obuhvaćajući i obradivo tlo vrednovan kao etnozона i zona kulturnog krajolika s naseljima, pojedinačnim kulturnim dobrima i zonom kultiviranog krajolika.

Prema Članku 56. zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99), stavak 2, opći uvjeti zaštite i očuvanja područja etnološke baštine određenim ovom konzervatorskom podlogom su:

- (a) područja etnološke baštine uređuju se revitaliziranjem tradicionalne mreže naselja u kojima se planskim pristupom revitaliziraju lokalne tradicije.
- (b) očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno je vezano uz očuvanje vitaliteta naselja, te je stoga potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fundacija promovirati tradicionalne elemente u kulturnom stvaralaštvu stanovnika etnoloških područja, a razvoj gospodarskih djelatnosti vezati za radne običaje stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, obrt, turizam na seljačkim domaćinstvima).
- (c) unutar područja etnološke baštine mogu biti uključena naselja morfološke, tipološke, strukturalne ili funkcionalne osobine tradicionalnog uređenja ruralnog prostora. Unutar područja etnološke baštine potrebno je uspostaviti posebne mehanizme nadzora građenja van građevinskih područja ili zona izgradnje u agrarnim područjima, te usmjeravati izgradnju objekata unutar područja tradicionalne izgradnje ruralnih naselja.
- (d) unutar područja etnološke baštine, svi zahvati na postojećim objektima kao i nova izgradnja mogu se izvoditi isključivo prema uvjetima za korištenje i uređenje prostora u važećim prostornom planskim dokumentima u koja trebaju biti ugrađeni ovdje izneseni opći uvjeti zaštite, a što se utvrđuje prethodnom suglasnošću na donošenje dokumenta prostornog uređenja (Članak 56).
- (e) propisuje mjera zaštite obvezne izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti-inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine.

Članak 114.

POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA

Zaštitom pojedinačnih kulturnih dobara obuhvaćene su registrirane ili preventivno zaštićene pojedinačne građevine ili građevinski sklopovi. Popis registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara tabelarno je i kartografski prikazan u predmetnoj konzervatorskoj podlozi. Rad na izradi popisa registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara trajan je proces. Kulturna dobra koja tijekom vremena budu upisana u popis registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara, a sada se ne nalaze u istom popisu, također su obuhvaćena mjerama zaštite ovdje određenim za pojedinačna kulturna dobra. Promjene u popisu biti će dostavljane nadležnim gradskim i županijskim tijelima.

- (a) Radnje koje bi mogle prouzročiti promjene na nepokretnom kulturnom dobru, promjene namjene zaštićenog kulturnog dobra, kao i promjene u zaštićenom okolišu kulturnog dobra, mogu se poduzimati samo uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.
- (b) Nisu dopuštene radnje koje bi mogle narušiti integritet nepokretnog kulturnog dobra.
- (c) Zaštitu treba provoditi cjelovito što podrazumijeva istodobnu zaštitu same građevine i svih dijelova elemenata pripadajućeg prostora, odnosno parcele, u pravilu uz obavljanje uz očuvanje izvorne namjene i sadržaja u zaštićenim građevinama i pripadajućim parcelama.
- (d) Za sanaciju i provođenje zaštitnih radova na ugroženim odnosno oštećenim kulturnim dobrima potrebno je izraditi odgovarajuću arhitektonsko-građevinsku dokumentaciju postojećeg stanja sa prijedlogom sanacije i obnove, a prema konzervatorskim uvjetima nadležne službe zaštite.
- (e) Svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika, te parcele, u pravilu uz očuvanje izvorne namjene;
-eventualna nova namjena mora se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi;
- (f) Sanacija i obnova svake zgrade mora se provoditi sukladno izvornom arhitektonsko-oblikovnom konceptu, uz očuvanje pripadajućih parcela, odnosno posjeda s kojima čine kvalitetnu cjelinu;
- (g) Nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter, bilo da se radi o rekonstrukciji, nadogradnji, preoblikovanju ili prenamjeni u sadržaje koji nisu primjereni karakteru objekta odnosno karakteru šireg okoliša, kao niti preparcelacija;
- (h) Nije dopuštena ugradnja i zamjena građevnih elemenata i materijala koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru objekta (PVC ili metalna stolarija, pokrov neprimjerenim crijepom i sl.), osim iznimno na onim građevinama u potezima ulica gdje su prizemlja javne namjene (lokali), a prema uvjetima izdanim od nadležnog konzervatorskog tijela.
- (i) Nije dopušteno uklanjanje objekata u svrhu gradnje zamjenskih, osim iznimno pod uvjetima propisanim člankom 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (j) za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. (Članak 60, 61, 62, 63 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, NN 69/99)

(k) Građevni sklopovi koji su zaštićeni kao pojedinačno kulturno dobro uređuju se isključivo temeljem detaljne planske dokumentacije i projekata, kojima prethode posebni uvjeti i prethodno odobrenje. Sakralni i civilni građevni sklopovi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozne, restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

(l) Preporuča se raspisivanje arhitektonskih natječaja kao metoda za postizanje izvedbenih (glavnih) projekata uređenja građevnih sklopova. Arhitektonski natječaji u svojim propozicijama trebaju imati ugrađene gore određene mjere zaštite pojedinačnih kulturnih dobara.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 115.

Postojeći neuređeni deponij na području općine Podgora, predio Ravna gora potrebno je sanirati u skladu s posebnim propisima u slijedećem srednjoročnom razdoblju, i urediti prema uvjetima propisanim u članku 212. Odluke o donošenju Prostornog plana Županije splitsko dalmatinske.

Realizacijom Centra za gospodarenje otpadom na nivou Županije, na području općine organizirat će se reciklažno dvorište i transfer stanica za odvoženje otpada na odlagalište.

Izdvojeno prikupljanje otpada u naseljima omogućuje se pomoću posuda (spremnika) razmještenim na javnim površinama i na način da se postupno otpad odvaja po vrsti.

8. MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

8.1. Zaštita okoliša

Članak 116.

Na području obuhvata Prostornog plana ne predviđa se razvoj djelatnosti i gradnja građevina što ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Članak 117.

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš su:

Očuvanje i poboljšanje kvaliteta tla:

- u okviru praćenja stanja okoliša (monitoringa) sustavno mjeriti onečišćenja tala na temelju zakonske regulative.
- u okviru Katastra emisija u okoliš voditi očevidnike za emisije onečišćavajućih tvari u tlo,
- smanjiti emisije onečišćujućih tvari (kontaminaciju teškim plinovima, otpadnim plinovima, komunalnim i industrijskim vodama, radionuklidima i dr.) u tlo na način da izvori emisija djeluju po standardima zaštite okoliša,
- smanjiti unos pesticida u tlo te smanjiti globalni proces humizacije tla,
- opožarene površine čim prije pošumljavati kako bi se smanjio učinak erozije tla,
- izgradnju urbanih cjelina, industrijske objekte, prometnice i sl. planirati na način da se nepovratno izgubi što manje tla,
- uz ceste s velikom količinom prometa uređivati pojaseve zaštitnog zelenila i drvorede primjerene širine te ograničiti proizvodnju poljoprivrednih proizvoda na zemljištu najmanje 20,0 m od ruba kolnika ceste;

- radi zaštite od oborinskih voda potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevnoj čestici i ograničavanjem udjela nepropusnih površina prilikom uređenja javnih otvorenih prostora.

Očuvanje i poboljšanje kvalitete voda

- zaštita svih vodotoka s ciljem očuvanja, odnosno dovođenja u planiranu vrstu vode utvrđene kategorije;
- planiranje i gradnja građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda;
- obvezan predtretman otpadnih voda iz gospodarskih pogona i dovođenje otpadne vode na razinu tzv. općinskih otpadnih voda prije upuštanja u sustav odvodnje otpadnih (fekalnih) voda;
- povećanje kapaciteta prijemnika gradnjom potrebnih vodnih građevina;
- zabrana, odnosno ograničenje ispuštanja opasnih tvari propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama;
- sanacija zatečenog stanja u industriji i odvodnji te sanacija ili uklanjanja izvora onečišćenja;
- sanacija divljih deponija, te kontrolirano odlaganje otpada;
- spriječiti nastajanje onečišćenja na postojećim izvorima za opskrbu vodom ;
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnika;
- ugradnja finih rešetki ili nekih drugih rješenja na ispustima preljevničkih voda radi sprječavanja; ispuštanja krupnih suspenzija u more.

Očuvanje i poboljšanje kvalitete mora

- ograničena je izgradnja u obalnom području, izrada planova sanacije ugroženog obalnog mora od zagađenja s kopna
- obvezna je izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda za dijelove naselja s većim brojem stanovnika i turističkih sadržaja.

Zaštita od voda

Prostornim planom se predviđa zaštita padina kao i nižih dijelova naselja od bujičnih voda, te zaštita tla od erozije izazvane slijevanjem oborinskih voda, i to:

- gradnjom i održavanjem sustava potoka i kanala,
- uređenjem i održavanjem kanala uz prometnice, te njihovo korištenje kao dio sustava odvodnje prethodno tretiranih oborinskih voda,
- pošumljavanjem, uzgojem i održavanjem zaštitne vegetacije kao prirodne brane eroziji tla.

Očuvanje čistoće zraka

- stanje zaštite zraka ne smije prelaziti preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV). U cilju toga potrebno je djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV),
- uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka. Lokacije odabrati u naseljenom i prometom opterećenom dijelu grada i u blizini industrijskih izvora onečišćenja te uspostaviti odgovarajući informacijski sustav,
- redovito praćenje emisija, vođenje registra izvora emisija s podacima o prostornom smještaju, kapacitetu te vrsti i količini emisija na temelju kojih se vodi Katastar emisija na gradskoj i županijskoj razini,
- zabrana se proizvodnje tvari koje oštećuju ozonski omotač

Smanjenje prekomjerne buke

- sprečavanje nastajanja buke na način da se planira gradnja građevina, koje mogu predstavljati izvor buke, na mjestima s kojih neće djelovati na sredinu u kojoj ljudi rade i borave,
- za potrebe utvrđivanja i praćenja razine buke potrebno je izraditi karte buke za područje prolaza državne ceste D8 kroz naselje,
- razina buke uvjetovana prometom smanjit će se optimalizacijom utjecaja prometa na okoliš, razdvajanjem pješačkih i glavnih kolnih prometnih tokova, rješavanjem prometa u mirovanju izgradnjom podzemnih garažnih objekata, izgradnja zapadnog ulaza u grad, pretvaranje šire gradske zone u pješačku,
- razina buke uzrokovana radom industrijskih pogona smanjiti će se na način da se industrijski pogoni dislociraju iz centralnog gradskog područja i to na dozvoljenu udaljenost od naseljenih mjesta sukladno zakonu,
- razina buke uzrokovana bukom iznad dozvoljenog nivoa radom ugostiteljskih objekata, regulirati će se reguliranjem vremena rada ugostiteljskih objekata sukladno zakonskoj regulativi, primjenom karte buke za određeno područje te inspekcijskim nadzorom.

8.2. Zaštita od požara i mjere sklanjanja stanovništva

Zaštita od požara

Zbog rijetke izgradnje općina Podgora se ne smatra posebno ugroženom od požara, ali isprepletenost stambenih građevina sa neobrađenim poljoprivrednim zemljištem, šumskim površinama, lošom putnom mrežom i nedostatkom vodovodnih instalacija ovo područje se ipak može smatrati ugroženim od požara. Također je prisutna opasnost i od šumskih požara uzrokovanih dalekovodima obzirom da su izgrađeni na područjima šuma te postoji potencijalna opasnost od njihovih širenja i ugrožavanja stambenih građevina u naseljima.

Radi navedenog potrebno je uređenje poljoprivrednih i šumskih površina, te održavanje protupožarnih puteva.

Mjere sklanjanja stanovništva

Posebni zahtjevi obrane sadržani su u elaboratu «Kriteriji za izgradnju skloništa i drugih građevina za zaštitu na području bivše općine Makarska».

Područje općine Podgora nalazi se u IV stupnju ugroženosti u kojem se osigurava zaštita stanovništva u zaklonima.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 118.

Provođenje i razrada Prostornog plana odvijat će se kao kontinuirani proces u skladu s ovim odredbama i drugim dokumentima prostornog uređenja koji će se donositi na temelju Prostornog plana te programa mjera za unapređenje stanja u prostoru, koji se donose temeljem Zakona.

Obuhvat izrade prostornih planova užih područja prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana na grafičkom prilogu br.3.3 «*Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite*» u mj. 1:25000.

Članak 119.

9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Planom se utvrđuje obveza izrade slijedećih planova:

1. **Prostorni plan područja posebnih obilježja za Park prirode Biokovo** (samo dio u općini Podgora, 2627,23 ha)- do donošenja ovog plana moguća je rekonstrukcija postojećih građevina
2. **Urbanistički plan uređenja naselja Podgora** (površina cca 71,91 ha) za cjelovit obuhvat priobalnog dijela naselja- do donošenja urbanističkog plana uređenja omogućuje se rekonstrukcija i zamjena postojećih i gradnja novih građevina za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja, te gradnja objekata cestovne i ostale komunalne infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke“.
3. **Urbanistički plan uređenja naselja Podglogovik** (površina cca 6,3 ha) – do donošenja ovog Plana moguća je rekonstrukcija postojećih građevina sukladno konzervatorskim uvjetima
4. **Urbanistički plan uređenja naselja Drašnice** (površine cca 26,28 ha) za cjelovit obuhvat priobalnog dijela naselja - do donošenja urbanističkog plana uređenja omogućuje se rekonstrukcija i zamjena postojećih i gradnja novih građevina za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja, te gradnja objekata cestovne i ostale komunalne infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke.
5. **Urbanistički plan uređenja dijela naselja Igrane** (površina cca 10,37 ha)- do donošenja urbanističkog plana uređenja omogućuje se rekonstrukcija i zamjena postojećih i gradnja novih građevina za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja, te gradnja objekata cestovne i ostale komunalne infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke.
6. **Urbanistički plan uređenja dijela naselja Živogošće – Porat** (površina cca 8,28ha) - do donošenja urbanističkog plana uređenja omogućuje se rekonstrukcija i zamjena postojećih i gradnja novih građevina za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja, te gradnja objekata cestovne i ostale komunalne infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke.
7. **Urbanistički plan uređenja naselja iznad naselja Živogošće – Porat** (površina cca 1,51 ha)- do donošenja ovog plana moguća je rekonstrukcija postojećih građevina
8. **Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja Živogošće – Mala Duba** (površina cca 1,61 ha) do donošenja ovog plana moguća je rekonstrukcija postojećih građevina
9. **Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja iznad naselja Živogošće – Mala Duba (Franičevići)** (površina cca 0,87 ha) do donošenja ovog plana moguća je rekonstrukcija postojećih građevina
10. **Urbanistički plan uređenja naselja Živogošće – Blato** (površina cca 7,41 ha) - do donošenja urbanističkog plana uređenja omogućuje se rekonstrukcija i zamjena postojećih i gradnja novih građevina za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja, te gradnja objekata cestovne i ostale komunalne infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke.
11. **Urbanistički plan uređenja Turističkog naselja Dračevac** (površina cca 15,70 ha)
12. **Urbanistički plan uređenja Turističkog naselja Komoljača** (površina cca 7,00 ha)
13. **Urbanistički plan uređenja Turističkog naselja Jarsan** (površina cca 8,00 ha)
14. **Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko-turističke zone Punta** (površina cca 5,01 ha)
15. **Urbanistički plan uređenja Hotelskog kompleksa Porat** (površina cca 5,80 ha)
16. **Urbanistički plan uređenja Kampa Velika Duba** (površina cca 3,00 ha)

17. **Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko-turističke zone Blato/Dole** (površina cca 33,70 ha)
18. **Urbanistički plan uređenja zone športa u Igranima** (površina cca 2,00 ha)
19. **Urbanistički plan uređenja rekreacijske zone u Živogošću-Porat** (površina cca 0,97 ha)
20. **Studija sanacije odlagališta otpada Ravna gora**

Do donošenja planova od 11.-19. moguća je rekonstrukcija postojećih građevina.

U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja (mješovita namjena – pretežito stanovanje, sukladno kartografskom prikazu 4. Građevinska područja naselja) maksimalno 60% obuhvata može biti namijenjeno gradnji stambenih, poslovnih ili turističkih građevina (manjih hotela) dok je minimalno 40% površine obuhvata potrebno namijeniti javnim sadržajima (trgovima, javnim parkovima i sl.).

Članak 120.

Neposredna provedba Prostornog plana propisana je člankom 6. ove odluke.

9.2 Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 121.

Za građevine što su sagrađene u skladu s propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i u skladu s dokumentima prostornog uređenja, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj Prostornim planom može se, do privođenja planiranoj namjeni dopustiti rekonstrukcija za:

a) stambene građevine u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja:

- izmjena ili sanacija krovništva, bez promjene vanjskog oblika
- izmjena ili sanacija drugih konstruktivnih dijelova građevine, bez promjene vanjskog oblika građevine,
- dogradnju sanitarnih prostorija, do 12 m²,
- dogradnju pomoćnih prostorija (kotlovnica, spremište ogrijeva i sl.), do 10 m².

b) građevine druge namjene (gospodarske, javne, komunalne, prometne):

- sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovništva
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija
- dogradnja sanitarija, garderoba, spremišta i sl. do najviše 10 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² bruto izgrađene površine i do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine.

Članak 122.

Pod građevinama, koje je moguće rekonstruirati u skladu s odredbama za gradnju postojećih građevina, uz uvažavanje propisanih režima zaštite, a koje se ne nalaze unutar planiranog građevinskog područja, smatraju se:

- postojeće građevine sagrađene do 15.02.1968 i građevine sagrađene na temelju građevinskih dozvola i posebnih propisa.

Nije dopuštena rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na planiranim koridorima prometne i druge infrastrukture.

Postojeće građevine izgrađene na manjim građevinskim česticama od propisanih, mogu se zamjenjivati, rekonstruirati i dograđivati uz poštivanje propisanih koeficijenata izgrađenosti, iskorištenosti, visina i udaljenosti od prometnica i susjednih građevina.

Iznimno, kad lokalni uvjeti to zahtijevaju, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja može se omogućiti prilagođavanje propisanih uvjeta za gradnju stambenih i pomoćnih građevina na način da površina građevne čestice može biti do 30% manja, koeficijent izgrađenosti može iznositi maksimalno 0,8, a udaljenost može biti i manja od 1,0 m, ali ne manja od zatečene udaljenosti.

Pod lokalnim uvjetima podrazumijevaju se povijesne jezgre urbanih, poluurbanih i ruralnih naselja (sukladno oznakama na kartografskom prikazu br. 3.1.) tj. stare i gusto izgrađene cjeline naselja Podgora: Porat, Mrkušići, Čaklje, Kaštel; Drašnice: Rat, Soline, Porat i Tila Lučica; Igrane: Porat- Punta, Plaža, Žanjeva, Vrtina, Radoševica, Čurjak, Čuvala; Živogošće: Porat i stari dio naselja Mala Duba..

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 123.

Svi upravni postupci koji se vode kod Ureda državne uprave Splitsko dalmatinske županije - Ispostava Makarska, dovršit će se sukladno odredbama Prostornog plana po kojem su započete.

Članak 124.

Danom stupanja na snagu ove Odluke ne primjenjuje se Odluka o donošenju Prostornog plana (bivše) općine Makarska, Sl.Glasnik br.. za područje Općine Podgora.

Prostorni plan izrađen je u tri (5) izvornika ovjerenih pečatom Općinsko vijeća i potpisom predsjednika Općinskog vijeća.

Izvornici Prostornog plana čuvaju se u Dokumentaciji prostora.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenom glasniku Općine Podgora.

OPĆINA PODGORA
OPĆINSKO VIJEĆE

Klasa:
Urbroj
Podgora, 26.travnja 2007. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Zora-Divna Sulić

