



SLUŽBENI GLASNIK

OPĆINE PODSTRANA

Godina XVIII

Podstrana, 14. ožujak 2011.

Broj 03/2011.

OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 100. st. 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07.), članka 30. Statuta Općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana", 06/09.) i članka 5. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 5/06.) Općinsko vijeće Općine Podstrana na 17. sjednici održanoj dana

Pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Općine Podstrana

Članak 1.

- (1) Donosi se Pročišćeni tekst Prostornog plana Općine Podstrana („Službeni glasnik Općine Podstrana“ 03/06) i Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 8/08.).
- (2) Pročišćeni tekst odnosi se na usklađivanje izmjena i dopuna tekstualnog dijela - Odredbi za provođenje i grafičkog dijela elaborata Prostornog plana iz stavka 1. ovog članka.

Članak 2.

- (1) Elaborat Izmjena i dopuna sastavni je dio ove Odluke i sadrži:

A Tekstualni dio:

Odredbe za provođenje

B Grafički dio:

0. Predmet Izmjena i dopuna 1:25.000
1. Korištenje i namjena površina 1:25.000
2. Infrastrukturni sustavi 1:25.000
3. Uvjeti za korištenja i zaštite prostora 1:25.000
4. Građevinska područja naselja 1:5.000

C Obvezni prilozi

- (2) Kartografski prikazi grafičkog dijela elaborata Prostornog plana (osim kartografskog prikaza 0.) zamjenjuju kartografske prikaze iz članka 2. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 3/06.).

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

Članak 3.

- (1) Provedba Prostornog plana temelji se na ovim odredbama. Njima se definiraju namjena i korištenje prostora, načini uređivanja prostora, te zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata plana. Uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata plana detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.
- (2) Odredbe Prostornog plana neposredno se primjenjuju:
 - za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili zamjenu postojećih građevina na područjima za koja nije utvrđena obveza izrade detaljnijih planova (urbanistički plan uređenja, detaljni plan uređenja);

- za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili zamjenu postojećih građevina na područjima u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja mješovite, javne i društvene namjene, prema uvjetima određenim ovim odredbama a prije donošenja propisanih urbanističkih planova;
 - za gradnju prometnica i prometnih građevina, komunalne i druge infrastrukture;
 - za rekonstrukciju postojećih građevina prema uvjetima ove Odluke određenim za gradnju novih građevina.
- (3) Izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja i izdvojenog dijela naselja prikazan je u kartografskom prikazu broj 4. Građevinska područja naselja u mjerilu 1:5.000.
- (4) Granica naselja i granica izdvojenog dijela naselja je prikazana u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 4. 'Građevinska područja naselja' u mjerilu 1:5.000.

Članak 4.

- (1) Utvrđivanje namjene površina polazi od vrijednosti područja, vrijednosti prirodnih sustava, zaštićenih prirodnih i povijesnih cjelina, te zatečenog stanja korištenja prostora.
- (2) Planirano korištenje i namjena površina uvažava posebnosti pojedinih područja, posebno zaštićenog obalnog područja mora.
- (3) Zaštićeno obalno područje mora 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 1:5.000.

Članak 5.

- (1) Uvjeti određivanja namjene površina u okviru zaštićenog obalnog područja određeni su na način:
- da se zaštite i hortikulturno uredi zelene površine u građevinskom području naselja u cilju očuvanja i unapređenja krajobraza;
 - da se omogući javni pristup moru i obali, uređenje plaža, šetnice - lungo mare na ukupnoj obalnoj fronti Općine Podstrana;
 - da se potakne aktivno korištenje kultiviranih poljoprivrednih površina;
 - da se maksimalno štite kulturno povijesne cjeline i spomenici graditeljske baštine.
- (2) Prostornim planom određene su slijedeće osnovne namjene prostora:

I Prostor/površine za razvoj i uređenje:

Razvoj i uređenje prostora/površina naselja

Izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja

- mješovita namjena

pretežito stambena M1
pretežito poslovna M2
pretežito turistička M5
stanovanje u zelenilu M6

- javna i društvena namjena

upravna D1
zdravstvena D3
školska D5
kultura D7
vjerska D8

- gospodarska namjena

poslovna K
poslovna K1, K3
ugostiteljsko turistička namjena (hotel) T1

- luka posebne namjene

luka nautičkog turizma LN
športska luka LS

- športsko rekreacijska namjena

šport R1
uređene plaže R3

- **javne zelene površine**
javni park Z1
javne zelene površine Z

Razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja

- **poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene**
ostala obradiva tla P3
- **šuma isključivo osnovne namjene**
zaštitne šuma Š2
- **ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište PŠ**
- **groblje**

Prometne površine

- **državne ceste:**
brza cesta
ostale državne ceste
- **županijska cesta**
- **ostale ceste**
- **obalna šetnica (lungo mare)**

- (3) Razmještaj i veličina površina navedenih u ovom članku sadržani su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:25000 i kartografski prikaz broj 4. *Građevinska područja naselja* u mjerilu 1:5.000.“

1.1 Osnovna namjena

Članak 6.

Javna i društvena namjena

- (1) Unutar građevinskog područja naselja planirano je pet zona javne i društvene namjene za gradnju ili rekonstrukciju upravnih građevina, škola, građevina za potrebe kulture, vjerskih i drugih građevina.
- (2) Na obalnom dijelu Strožanca određena je zona javne i društvene namjene za sadržaje uprave i kulture (D1, D7). Uz osnovne sadržaje dopuštena je gradnja pratećih poslovnih sadržaja (uslužni, ugostiteljsko turističkih bez smještaja, trgovački i slični sadržaji), javnih parkirališta i sl.
- (3) Unutar zone osnovne škole u Strožancu mogu se graditi prateći sadržaji te uređivati otvoreni dio za potrebe škole (sportski sadržaji, park i sl.).
- (4) Na području Grljevca planirana je nova zona javne i društvene namjene (D8) za potrebe gradnje vjerskih građevina (pastoralni centar, crkva).
- (5) U Svetom Martinu je zona javne i društvene namjene za potrebe škole (D5). Postojeća građevina (danas uprava - Općina i drugi sadržaji) može se rekonstruirati i prenamijeniti za potrebe škole i prateće športske i druge javne i društvene sadržaje.
- (6) Postojeća crkva u Svetom Martinu se može rekonstruirati i mogu se graditi prateći sadržaji.

Gospodarska namjena

Poslovna namjena – K

- (7) U okviru neizgrađene zone poslovne namjene Peta Peruna mogu se graditi poslovne građevine i proizvodni pogoni čiste industrije, građevine obrtništva, skladišta i servisa, javni i društveni sadržaji kao i ostali sadržaji komplementarni osnovnoj namjeni te prometne infrastrukturne građevine i instalacije.
- (8) U sklopu skladišne, proizvodne ili poslovne građevine omogućava se gradnja jedne stambene jedinice maksimalne bruto površine do 150 m².
- (9) Unutar neizgrađene zone poslovne namjene Strožanac Gošanj (pretežito uslužna K1 i komunalno servisna K3) južno od planirane brze državne ceste (Strožanac)
- (10) Na području Grljevca (Petrićevo) planirana je nova manja zona poslovne namjene (K) unutar koje je moguća gradnja športske dvorane, poslovnih sadržaja, javne garaže i stanovanja.

Ugostiteljsko-turistička namjena – (hotel T1)

(11) U okviru zona za ugostiteljsko turističku namjenu predviđena je gradnja hotela te pratećih ugostiteljskih, sportsko-rekreacijskih, prometnih i infrastrukturnih građevina kao i uređenje zelenih parkovskih površina i površina prirodnog zelenila. Ugostiteljsko turistička namjena planirana je unutar naselja na obalnom području (hotel Lav), na području Mutograsa i uz rijeku Žrnovnica i to kao zone isključive namjene unutar građevinskog područja naselja.

Športsko rekreacijska namjena

(12) Prostornim planom su posebno izdvojene zone športske i rekreacijske namjene unutar naselja.

Površina za šport – (šport R1)

(13) Zona športa R1 unutar naselja nalazi u Grljevcu (Miljevac) istočno od hotelskog kompleksa Lav. Zona je namijenjena izgradnji nogometnog igrališta sa gledalištem, pomoćnog igrališta, svlačionica i klupskih prostorija, te površina za parkiranje. Unutar ove zone mogu se graditi prateći sadržaji (ugostiteljstvo i turizam sa smještajem do najviše 80 kreveta, trgovina i drugi komplementarni poslovni sadržaji), svlačionica i drugih sportskih sadržaja, zelene površine te javno parkiralište.

Površine za rekreaciju – (kupališta-uređene plaže R3)

(14) Uređene plaže (kupališta) se određuju uz obalu osim dijela obale na kojima se uređuju luke (luka nautičkog turizma i športske luke). Uz plažu je obvezno uređenje obalne šetnice – lungo mare, pojasa zelenila i pratećih sadržaja plaže (garderobe, sanitarni čvor, rekviziti, spremišta, manji ugostiteljski sadržaji, tuševi i sl.). Na ovim površinama mogu se uređivati manji športski tereni (odbojka na pijesku, badminton i sl.) i otvoreni bazeni te klubovi za športove vezane uz more (jedrenje, ronjenje, veslanje, plivanje i dr.). Uređenjem i oblikovanjem uređenih plaža potrebno je sanirati degradiran obalni pojas.

Luka posebne namjene

(15) Luka nautičkog turizma (LN), maksimalnog kapaciteta 99 vezova planirana je na obalnom dijelu uz ugostiteljsko turističku zonu (T1 – hotel Lav).

(16) Športske luke (LS) namijenjene su privezu plovila športskih udruga i uz maritimni dio, mogu imati građevine na kopnu za održavanje i spremanje športskih plovila sa pratećim sadržajima. Uz postojeću športsku luku u Strožancu planirana je nova športska luka u Svetom Martinu.

Javne zelene površine

(17) Javne zelene površine obuhvaćaju javni park (Z1) planiran na ušću Žrnovnice i javnu zelenu površinu istočno od hotelskog kompleksa Lav.

(18) Unutar javnog parka (Z1) na ušću Žrnovnice omogućava se uređenje javnog parkirališta, pješačkih staza, komunalnih i infrastrukturnih objekata i uređaja.

(19) U zoni zaštitnog zelenila omogućava se gradnja komunalnih i infrastrukturnih objekata i uređaja i pješačkih staza uz očuvanje konfiguracije terena i vegetacije.

Groblje

(20) U Prostornom planu je naznačena lokacija postojećeg groblja (malo staro groblje u Svetom Martinu i novo groblje u Grljevcu). Staro groblje je izvan funkcije te se održava kao parkovska površina. Planira se širenje novog groblja (na lokalitetu Ban) u skladu sa potrebama, važećim propisima i posebnim uvjetima, uređenje javnog parkirališta uz groblje te gradnja potrebnih sadržaja unutar groblja.

Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

(21) Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene obuhvaća ostala obradiva tla (P3) pretežno kultivirano terasasto tlo u priobalju.

Šuma isključivo osnovne namjene

(22) Šume isključivo osnovne namjene obuhvaćaju zaštitne šume. Zaštitne šume uključuju i zaštitno zelenilo i pejzažne površine, a 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.

- (23) Uz zadržavanje postojećih šuma planira se pošumljavanje slivnog područja bujica i potoka, područje uz planiranu brzu državnu cestu, područje uz postojeći kamenolom i uz groblje te rekultivacija opožarenog područja južno od kamenoloma.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

- (24) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište obuhvaća sve ostale površine Općine Podstrane.

More i vodne površine

- (25) Obalno more širine od 300 m određuje se za sadržaje vezane uz korištenje kopna na obalnom rubu (rekreacija, zaštićeno područje, lučko područje i dr.). Vodne površine obuhvaćaju pripadajući dio rijeke Žrnovnice, potoke i bujice, odnosno javno vodno dobro.“

1.2 Mješovita namjena

Članak 7.

- (1) Mješovita namjena je određena u naselju (izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja) i to:
- pretežito stambena M1;
 - pretežito poslovna M2;
 - pretežito turistička M5;
 - stanovanje u zelenilu M6.
- (2) Na površinama mješovite namjene grade se stambene i stambeno-poslovne građevine, javni i društveni sadržaji, gospodarski sadržaji (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko-turistički), sadržaji športa i rekreacije, uređuju zelene i parkovne površine, prometne površine i komunalna infrastruktura te ostali sadržaji naselja.
- (3) Detaljnijim planovima što se rade za uža područja omogućava se daljnje razgraničenje površina naselja te razrada uvjeta za gradnju, uređenje i zaštitu površina sukladno planskoj razini.
- (4) Za gradnju, uređenje i zaštitu područja mješovite namjene za koja nije obvezno donošenje detaljnijih planova primjenjuju se Prostorni plan.

Članak 8.

Mješovita namjena – pretežito stambena M1

- (1) Mješovita namjena – pretežito stambena M1 je površina naselja u kojima prevladava stambena izgradnja (osnovna namjena) i sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena):
- gospodarske (proizvodne, poslovne, ugostiteljsko - turističke);
 - javne i društvene namjene (zdravstvene, obrazovne, kulturne, vjerske i dr.);
 - športsko-rekreacijske i zelene površine;
 - prometne površine, komunalni objekti i uređaji.
- (2) Sadržaji sekundarne namjene iz prethodnog stavka, mogu se graditi kao dio građevine osnovne namjene, kao zasebna građevina na istoj parceli na kojoj je i građevina osnovne namjene, te kao građevine na zasebnoj parceli, uz uvjet da ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.
- (3) U ovim zonama stambene građevine se grade kao individualne ili višestambene (stambene ili stambeno poslovne građevine).

Mješovita namjena – pretežito poslovna M2

- (4) U zonama mješovite namjene – pretežito poslovna M2 građevine su pretežno stambeno gospodarske (poslovne ili turističko ugostiteljske), odnosno gospodarske (poslovne ili turističko ugostiteljske) ili javne namjene. Nije dopuštena gradnja građevina proizvodne namjene niti skladišta.
- (5) Građevine moraju obvezno imati gospodarsku ili javnu namjenu u prizemlju, koja je na koti javno prometne površine, odnosno nogostupa na ravnim terenima. Na strmim terenima, nagiba većeg od 20%, odnos prizemlja i javno prometne površine rješava se idejnim projektom ovisno o terenskim

uvjetima, pri čemu se omogućava da se javni ili poslovni prostor realizira u etaži koja je približno na koti pristupne javno prometne površine.

- (6) U ovim zonama stambene građevine se grade kao individualne ili višestambene (stambene ili stambeno poslovne građevine).

Mješovita namjena – pretežito turistička M5

- (7) U zonama mješovite namjene – pretežito turistička M5 mogu graditi prvenstveno gospodarske građevine ugostiteljsko - turističke namjene (pod čime se podrazumijevaju isključivo hoteli, aparthoteli i pansioni maksimalnog kapaciteta 80 kreveta), te stambeno turističke, stambeno poslovne i poslovne građevine, građevine namijenjene društvenim i javnim sadržajima, posebno kulturnim djelatnostima. Omogućava se uređenje otvorenih igrališta, rekreacijskih i zelenih površina, primarno u funkciji uređenih plaža (kupališta). Ove zone planiraju se na uskom, pretežno izgrađenom obalnom rubu, na potezu od državne ceste D8 do obale, odnosno uređenih plaža. U ovim zonama nije dopuštena gradnja građevina proizvodne namjene ni skladišta.

- (8) U ovim zonama stambene građevine se grade kao individualne ili višestambene (stambene ili stambeno poslovne građevine).

Mješovita namjena – stanovanje u zelenilu M6

- (9) U zonama mješovite namjene – stanovanje u zelenilu M6 mogu se graditi isključivo stambene građevine na velikim parcelama te nužni prateći sadržaji stanovanja (trgovina, dječji vrtić, ambulanta, kafe bar i sl.).“

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju

Članak 9.

- (1) Građevine od važnosti za Državu određene su posebnim propisom i Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije i na području Općine Podstrana obuhvaćaju:
- 1) državna cesta D8 - postojeća
 - 2) državna cesta Stobreč - Omiš (brza cesta - planirana)
 - 3) spojnica brze državne ceste sa postojećom državnom cestom D8 - planirana
- (2) Prilikom utvrđivanja uvjeta za gradnju nove državne ceste potrebno je posebno utvrditi uvjete odvodnje obzirom na osjetljivost kraškog područja. Obzirom na to da je cijelo područje županije određeno kao potencijalna arheološka zona potrebno je prije utvrđivanja definitivne trase ove ceste izvršiti neophodna istraživanja u cilju zaštite eventualnih arheoloških lokaliteta.
- (3) Građevine od važnosti za Županiju na području Općine Podstrana su:
- 1) županijska cesta Ž6162, D8 - Gornja Podstrana – postojeća
 - 2) cesta D8 – Žrnovnica (prijedlog za razvrstavanje nerazvrstane ceste u županijsku cestu)
 - 3) obilaznica Podstrane – planirana
 - 4) TS 35 kV Miljevac - postojeća
 - 5) luka nautičkog turizma uz postojeću ugostiteljsko turističku zonu (hotel Lav)
 - 6) športska luka Strožanac - postojeća
 - 7) športska luka Sv. Martin – planirana“

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 10.

- (1) Građevinska područja naselja su površine:
- mješovite (prevladavajuće) namjene u kojima prevladava stambena, poslovna ili turistička 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 (D):

- Strožanac, postojeća škola D5, vjerski sadržaji - crkva D8, planirana zona uprave i kulture D1, D7
- Grljevac, planirana zona vjerskih sadržaja D8
- Sveti Martin, postojeća crkva D8, planirana škola D5 i zdravstveni sadržaji D3

zone poslovne namjene (K) :

- Strožanac, (K), planirana
- Strožanac (K1, K3), planirana
- Grljevac (Petričevo) K, planirana

zone ugostiteljsko turističke namjene (T):

- ugostiteljsko turistička zona (hotelski kompleks Lav), T1, izgrađeno
- ugostiteljsko turistička zona na ušću Žrnovnice (T1), neizgrađeno
- ugostiteljsko turistička zona (T1), ex kamp Mutogras

zone športsko-rekreacijske namjene:

- šport (R1) Miljevac, neizgrađeno
- uređene plaže - kupališta (R3) ukupni obalni pojas osim luka

luka posebne namjene:

- luka nautičkog turizma uz ugostiteljsko turističku zonu (hotel Lav)
- športska luka LS, postojeća Strožanac, planirana Sveti Martin

javne zelene površine:

- javni park Z1 na ušću Žrnovnice
- javne zelene površine Z istočno od hotela Lav.

- (2) Uvjeti smještaja proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko turističkih sadržaja unutar građevinskog područja naselja propisani su u poglavlju 3. ove Odluke.
- (3) Uvjeti smještaja javnih i društvenih sadržaja te športsko rekreacijskih sadržaja (igrališta) unutar građevinskog područja naselja propisani su u poglavlju 4. ove Odluke.
- (4) Do privođenja planiranoj namjeni omogućava se korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivredne svrhe.

Gradnja u građevinskom području naselja

Članak 11.

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite namjene može se graditi jedna osnovna građevina stambene, stambeno-poslovne, poslovne i gospodarske, javne i društvene i sl. namjene te pored nje i pomoćne građevine koje čine stambenu i/ili gospodarsku cjelinu (kao što su spremišta, ljetne kuhinje, garaže i sl.).

Članak 12.

- (1) Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene građevine i višestambene građevine.
- (2) Poslovne i gospodarske građevine smatraju se građevine:
 - a) namijenjene za tihe i čiste djelatnosti - proizvodno - zanatske (isključivo takve koje ne stvaraju buku i nisu štetne po okolinu), poslovne (kancelarije, uredi, trgovački, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji), te turističko ugostiteljske djelatnosti
 - b) namijenjene za bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (proizvodni pogoni, te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, i sl.).

Članak 13.

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u zonama mješovitih namjena i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno štetne djelatnosti smještaju se isključivo u posebnoj proizvodnoj zoni i na udaljenosti od minimalno 50 m od stambenih građevina.

Članak 14.

- (1) U sklopu građevinskog područja naselja obvezno je uređivanje parkovnih i zaštitnih zelenih površina, unutar kojih je moguće uređenje kolnih i pješačkih putova, gradnja manjih infrastrukturnih građevina, koje svojim postojanjem ne ugrožavaju osnovnu funkciju zelene površine a oblikovanjem i visinom moraju biti usklađene s uređenjem prostora u kojem se grade.

- (2) Parkovi i zaštitne zelene površine uređuju se u posebnim zonama ili unutar mješovite namjene što se određuje detaljnijim planom.

Članak 15.

- (1) Sve građevine moraju imati pristup na prometnu površinu minimalne širine 3,0 m. Iznimno, u granicama zaštićenog dijela naselja Gornja Podstrana i dijela naselja između postojeće državne ceste D8 i mora može se omogućiti pristup na pješačku površinu min. širine 1,5 m.
- (2) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.
- (3) Ukoliko uz građevne čestice nije izvedena javno prometna površina odgovarajuće širine ista se može formirati od dijela zemljišta za koju se traži utvrđivanje građevne čestice i to do 20% površine čestice zemljišta.
- (4) Kod građevnih čestica koje mogu imati kolni pristup sa dvije ili više javnih prometnih površina, odredit će se kolni pristup sa prometnice nižeg značaja.
- (5) Udaljenost građevina od linije pomorskog dobra, odnosno granice međe prema moru iznosi najmanje 5,0 m, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama. Dopuštena je dogradnja postojećih građevina na udaljenosti većoj od 5,0 m od linije pomorskog dobra ili granice međe prema moru s tim da se ta udaljenost mjeri od linije ili međe koja je dalja od mora. Nadogradnja postojećih građevina je moguća i kada su iste izgrađene na udaljenosti manjoj od 5,0 m od linije pomorskog dobra ili granice međe prema moru.

Članak 16.

- (1) Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice) prije izgradnje. Uređenjem terena građevne čestice kod izgradnje stambenih i turističkih građevina ne može se nasipanjem ili iskopom visinski izmijeniti prosječna ploha prirodnog terena (neizgrađena površina zemljišta prije izgradnje) više od 1,0 m.
- (2) Sve građevine mogu imati podrum i/ili suteran. Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. U slučaju gradnje garaže u podrumu moguća je izvedba podruma na 60% površine građevne čestice ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama. Omogućava se gradnja više podrumskih etaža za potrebe podzemne garaže.
- (3) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m.
- (4) Građevine mogu imati ravan, kosi ili zaobljeni krov, dvostrešni ili višestrešni. Nagib krovnih ploha je od 18° do 30°, pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl) prozori tipa abaina ili luminara. Moguće je i formiranje terase u srednjoj trećini krovne plohe, ali unutar gabarita krova. Korisna površina potkrovlja može iznositi do 80% površine pune etaže.
- (5) Visina građevine mjeri se od zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

Članak 17.

- (1) Na jednoj građevnoj čestici osim stambene, stambeno poslovne, poslovne ili gospodarske građevine mogu se graditi i garaže za smještaj vozila. Garaža može biti smještena i uz granicu susjedne parcele i uz susjednu garažu, uz uvjet da se njezinom izgradnjom ne ugrožavaju uvjeti stanovanja i korištenja susjedne parcele. Najmanja udaljenost garaže od javno prometne površine je 4 m za neizgrađeno građevinsko područje, a najmanje 1,0 m za izgrađeno građevinsko područje (osim uz državnu cestu gdje ta udaljenost mora biti najmanje 4,0 m). Kod slijepih ulica omogućava se gradnja garaže do ruba građevne čestice prema toj ulici. Garaže se mogu graditi samo uz uvjet da ne narušavaju sigurnost prometa.
- (2) Unutar građevne čestice za gradnju građevine sa više od 4 stana ili turistička apartmana potrebno je osigurati prostor za privremeno odlaganje komunalnog otpada u skladu s odlukom o komunalnom redu Općine Podstrana.“

Članak 18.

- (1) Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib postojećeg prirodnog terena i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih objekata.

- (2) Prilikom gradnje građevine na strmom terenu omogućava se izvedba potpornog zida. Potporni zid mora biti u cijelosti izveden na građevnoj čestici. Visina potpornih zidova ne smije prijeći 2,0 m. Ukoliko je nužna gradnja višeg potpornog zida tada se mora izvoditi terasasto pri čemu vidljivo lice zida mora biti u kombinaciji kamena, betona i zelenila. Svaka terasa mora imati najmanju širinu 1,0 m i biti ozelenjena. Potporni zid uz prometnice (usjeci i sl.) može biti i viši. Izvedeni potporni zidovi na građevnoj čestici građevina iz stavka 2. članka 24. ove Odluke mogu biti i viši.
- (3) Ograde pojedinačnih građevinskih parcela mogu se izvoditi do najviše 1,5 m visine u kombinaciji kamena, betona i metala, ili ograde od punog zelenila.
- (4) Površina neizgrađene građevne čestice obrađene kao nepropusne (koje uz građevine čine terase, popločane staze itd.) mogu biti do 1,5 puta veći od maksimalno dopuštene izgrađene površine, odnosno minimalno 40% površine parcele mora biti sačuvani prirodni vodopropusni teren, uređen visokim ili niskim zelenilom, travnom rešetkom i sl. Postojeće i planirano zelenilo mora biti određeno, prema uvjetima iz ove Odluke, u rješenju o uvjetima građenja ili lokacijskoj dozvoli.

Članak 19.

- (1) **U zonama mješovite namjene M1** stambene građevine se mogu graditi kao individualne stambene (stambeno poslovne) i višestambene (višestambeno poslovne) građevine.

a) Individualne stambene građevine

- (2) Minimalna površina građevne čestice za gradnju individualne stambene i individualne stambeno poslovne građevine i iznosi:
 - za gradnju samostojeće građevine: 400 m²;
 - za gradnju dvojne građevine: 300 m²;
 - za gradnju građevina u nizu: 250 m².
- (3) Minimalne širine glavne fronte građevne čestice iznose:
 - za gradnju samostojeće građevine: 14 m;
 - za gradnju dvojne građevine: 12 m;
 - za gradnju građevina u nizu: 10 m.
- (4) Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju individualne stambene građevine iznosi najviše:
 - za gradnju samostojeće građevine: **kig = 0,3; kigP = 0,5; kis = 0,8;**
 - za gradnju dvojne građevine: **kig = 0,4; kis = 0,9;**
 - za gradnju građevina u nizu: **kig = 0,5; kis = 1,0.**
- (5) Ostali prostorni pokazatelji za gradnju individualno stambene (stambeno poslovne) građevine su:
 - maksimalna građevinska (bruto) površina građevine i iznosi 400 m² što uključuje površinu svih drugih građevina (pomoćnih i ostalih) ako se grade na istoj građevnoj čestici;
 - građevine mogu imati najviše četiri (4) stambene jedinice;
 - maksimalna visina individualne stambene građevine je $P_o + P + 2$, odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko 300 maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 10,5 m;
 - minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
 - minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m;
 - u dijelu individualne stambene građevine moguće je urediti poslovni prostor.
 - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici.

b) Višestambene građevine

- (6) Minimalna površina građevne čestice za gradnju višestambene, višestambene poslovne ili gospodarske građevine ne može biti manja od 600 m², sa najmanjom širinom fronte uz ulicu 18 m.
- (7) Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine iz stavka 1. ovog članka ne mogu biti veći od **kig = 0,3; kigP = 0,5; kisN = 1,0.**
- (8) Ostali prostorni pokazatelji za gradnju višestambene (stambeno poslovne) građevine su:
 - maksimalna tlocrtna površina građevine može biti do 260 m²;
 - građevine se mogu graditi samo kao slobodnostojeće i imati najviše osam (8) stambenih jedinica;
 - maksimalna visina građevine je $P_o + (S) + P + 2$, odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko 300 maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 10,5 m;

- građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaža);
 - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m;
 - javno prometna površina kojom se pristupa građevini sa više od 6 stanova mora imati najmanju širinu kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
 - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici.
- (9) Površina građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja namijenjena za gradnju višestambene ili višestambeno poslovne građevine sa najviše 4 stambene jedinice može biti manja za do 10% propisane površine građevne čestice.

Članak 20.

- (1) Izuzetno, unutar granica zaštićenog dijela Gornje Podstrane sa objektima ruralne arhitekture može se odstupiti od uvjeta iz članaka 15.,16.,17.,18. i 19. ove Odluke. Obzirom da se radi o zaštićenoj ruralnoj cjelini i njezinom kontaktnom području, uvjeti građenja za cijelo građevinsko područje Gornje Podstrane određivati će se prema uvjetima nadležne konzervatorske službe i na temelju urbanističkog plana uređenja.
- (2) Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja kontaktne zone ruralne cjeline Gornje Podstrane, obveznim urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja slobodno stojećih stambenih građevina, maksimalne površine zemljišta pod građevinom 600 m², u obliku sklopa (kaskadna gradnja) na građevnim česticama najmanje površine 3.000 m² prema slijedećim uvjetima:
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0,2$;
 - maksimalni koeficijent iskorištenosti $k_{is} = 0,35$;
 - građevinu treba maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena, bez iskopa i nasipa postojećeg prirodnog zemljišta većih od 1,0 m;
 - u oblikovanju građevine koja se gradi u obliku kaskada obvezno prilagođenih prirodnom kosom terenu, visina građevine niti na jednom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 7,5 m. Pojedine etaže kaskade koje se smiču moraju se odijeliti pojasom visokog zelenila (drveće) barem na pola dužine pročelja;
 - Gradnja i uređenje krova prema stavku 4. članka 16. ove odluke;
 - uređenje građevne čestice može obuhvatiti gradnju pomoćnih prizemnih građevina (ljetne kuhinje, garaža, spremište i sl.) te bazena, teniskih terena i/ili drugih igrališta uz očuvanje postojećih obilježja terena i vegetacije;
 - obvezno je čuvanje autohtone vegetacije, odnosno uređenje građevne čestice autohtonim visokim zelenilom, očuvanje postojećih kamenih suhozidova (meja) i drugih odlika krajobraza.“

Članak 21.

- (1) **U zonama mješovite namjene - pretežito poslovne M2** višestambene, višestambeno poslovne, poslovne, gospodarske i javne građevine mogu se graditi samo kao slobodnostojeće građevine uz sljedeće uvjete:
- Minimalna površina građevne čestice za gradnju građevina iz ovog stavka je 600 m², sa glavnom frontom najmanje 18 m, a za građevinu ugostiteljsko turističke namjene (pansion ili hotel) 1000 m², sa frontom uz ulicu od 25 m;
 - Višestambene građevine mogu imati najviše osam (8) stambenih jedinica;
 - Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne mogu biti veći od k_{ig} (nadzemni) = 0,3; $k_{isN} = 1,2$.
 - Maksimalna tlocrtna površina građevine iz ovog stavka može biti 250 m², za građevine isključivo ugostiteljsko turističke namjene (pansione i hotele) nije ograničena. Smještajni kapacitet ugostiteljsko turističke građevine do 80 kreveta;
 - Udaljenost građevine od javno prometne površine ili pristupnog putu najmanje 5,0 m;
 - Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi $H/2$ (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
 - Maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od 30° (uključujući i suteran) iznosi $P_0+S+P+3$ ili 14,5 m;

- Na kosom terenu, nagiba preko 30° , maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
 - Građevine mogu imati kosi krov ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od 18° do 30° , pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl.);
 - Idejnim projektom za ishodenje rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole potrebno je definirati pristup prema članku 84. ove odluke s tim da stambene građevine sa više od 6 stanova moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
 - Smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj jedinici za individualne stambene građevine, za višestambene građevine minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53. ove odluke. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m²;
- (2) U zonama mješovite namjene - pretežito poslovne M2 mogu se graditi individualne stambene građevine prema uvjetima iz članka 21. ove Odluke.
- (3) Na dijelu područja Miljevac, koji je označen u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 4. „Građevinska područja naselja“ u mjerilu 1:5.000, može se ishoditi lokacijska dozvola za gradnju jedne stambeno poslovne građevine prema sljedećim uvjetima:
- minimalna površina građevne čestice 3.100 m²;
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0,45$;
 - maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti $k_{isN} = 1,6$;
 - maksimalni koeficijent iskorištenosti $k_{is} = 2,4$;
 - maksimalna visina (podrum) $Po+P+7$, s tima da se zadnja etaža obvezno mora uvući od glavnog pročelja (pročelje prema D8) za 5,0 m. Maksimalna visina građevine u odnosu na najnižu kotu Zvonimirove ulice uz pročelje građevine iznosi 9,0 m;
 - parkiranje vozila mora se riješiti na građevnoj čestici sa kolnim prilazom iz Zvonimirove ulice. Potrebno je osigurati minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53. ove odluke. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m²;
 - pojas javnog zelenila (Z) uz državnu cestu D8 koji je sastavni dio zahvata mora se urediti s visokim zelenilom, prije dobivanja uporabne dozvole za građevinu u zahvatu.

Članak 22.

- (1) **U zonama mješovite namjene - pretežito turistička M5** višestambene, višestambeno poslovne, ugostiteljsko turističke (do 80 kreveta), javne i društvene građevine uz sljedeće uvjete:
- Minimalna površina građevne čestice je 600 m², najmanja glavna fronta čestice 20 m a za građevinu ugostiteljsko turističke namjene (pansion ili hotel) minimalna površina građevne čestice je 1000 m², sa glavnom frontom od 25 m;
 - Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne mogu biti veći od k_{ig} (nadzemni) = 0,35; k_{is} (nadzemni) = 1,0 najmanje 30% građevne čestice se mora urediti kao prirodno ili uređeno zelenilo (vodopropusno);
 - Maksimalna tlocrtna površina stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine može biti 250 m², a za građevine isključivo ugostiteljsko turističke namjene (pansion i hotel) maksimalna tlocrtna površina nije ograničena;
 - Višestambene građevine mogu imati najviše osam (8) stambenih jedinica;
 - Maksimalna visina građevine na terenu nagiba manjeg od 300 (uključujući i suteran) je $Po + S + P + 2 + Pk$, odnosno 12,7 m.
 - Na kosom terenu, nagiba preko 30° , maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 14,2 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 12,7 m;

- Gradnja i uređenje krova prema stavku 4. članka 16. ove Odluke;
 - Udaljenost građevine od javno prometne površine najmanje 5,0 m;
 - Najmanja udaljenost građevine od ostalih rubova građevne čestice je 3,0 m a za građevine ugostiteljsko turističke namjene (pansion ili hotel) i višestambene građevine 5,0 m;
 - Pristup građevnoj čestici potrebno je osigurati sa javno prometnu površinu koja ima najmanju širinu kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
 - Smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici po normativu 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za individualne stambene građevine, 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za višestambene građevine, a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53. ove odluke. Za uređenje građevne čestice primjenjuju se odredbe iz članka 16. i 17. ove odluke.
- (2) U zonama mješovite namjene - pretežito turistička M5 mogu se graditi individualne stambene građevine prema uvjetima iz članka 19. ove Odluke.“

Članak 23.

- (1) Prilikom neposredne primjene Prostornog plana ili u detaljnijem planu što se izrađuje na temelju Prostornog plana, može se odobriti odstupanje od propisane veličine građevne čestice, ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene. U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja najviše za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene.
- (2) Iznimno, prilikom ishoda odobrenja za građenje sukladno Zakonu, građevine zatečene unutar dijela zona mješovite namjene M1, M2 i M5, a koje su označene u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 4. „Građevinska područja naselja“ u mjerilu 1:5.000, mogu se primijeniti odredbe ovog članka i to u smislu minimalne površine građevne čestice, izgrađenosti, udaljenosti od ruba čestice, visine građevine, uvjeta parkiranja i uređenja građevne čestice.
- (3) Za građevine iz stavka 2. ovog članka vrijednosti prostorno planskih pokazatelja mogu odstupati od određenih veličina, na način da:
- površina građevne parcele može biti manja od propisane za 25%;
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0,7$ a maksimalni koeficijent iskorištenosti $k_{is} = 1,2$;
 - udaljenost od granice građevne čestice minimalno 1,0 m;
 - maksimalna visina građevine iznosi $P_o + P + 3 + P_k$, odnosno 13,0 m, uz uvjet da se ne ugrožava kvalitetu života susjeda, te da se poštuju posebni propisi. U slučaju gradnje i suterena visina građevine na kosom terenu nagiba preko 30^0 iznosi 15,0 m a na ravnom terenu 13,5 m;
 - građevine mogu biti samostojeće, dvojne ili u nizu;
 - potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po stambenoj jedinici i turističkom apartmanu a za građevine s više od 6 stanova ili smještajnih jedinica potrebno je osigurati najmanje 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m². U slučaju da na građevnoj čestici nema uvjeta za smještaj vozila, moguće je taj smještaj riješiti na susjednoj čestici ili garaži.
- Čestica na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- građevine iz stavka 2. koje su izgrađene u zoni mješovite namjene M5 mogu imati odgovarajuće parkiralište i izvan vlastite građevne čestice na posebnoj čestici i/ili garaži na udaljenosti do najviše 500 m. Čestica na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
 - stambene građevine sa više od 6 stanova moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
 - minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.
- (4) Minimalna udaljenost građevina od javno prometne površine iznosi 1,0 m, osim od državne ceste gdje ta minimalna udaljenost može biti 3,0 m. Udaljenost građevina iz stavka 2. ovog članka od granice pomorskog dobra određuje se prema zatečenom stanju. Dogradnja postojećih građevina je moguća na udaljenosti od najmanje 5,0 m od linije pomorskog dobra ili granice međe prema moru s tim da se ta udaljenost mjeri od linije ili međe koja je dalja od mora.
- (5) Omogućava se nadogradnja izgrađenih građevina, osim postojećih građevine iz stavka 8. ovog članak, do najviše dopuštene visine i u slučaju da je građevina izgrađena bliže susjednoj međi od

dopuštene udaljenosti, osim prema liniji pomorskog dobra ili ulici. Nadogradnja iz ovog stavka je moguća samo ako je i susjedna građevina izgrađena bliže međi. U tom slučaju dopušta se nadogradnja nad ukupnim horizontalnim gabaritom građevine.

- (6) Pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine osim prema državnoj cesti. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta.
- (7) Potporni zidovi na građevnim česticama građevina iz stavka 2. ovog članka se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju uvjete stanovanja i korištenja susjedne parcele.
- (8) Dopušta se rekonstrukcija postojećih (legalnih) građevina na postojećoj građevnoj čestici i u postojećem tlocrtnom gabaritu, ukoliko je udaljenost od međe najmanje 1,0 m. U tom slučaju je moguća visina građevine propisana za zone M1, M2 i M5, ovisno u kojoj zoni se građevina nalazi.

Članak 24.

U zonama mješovite namjene – stanovanje u zelenilu M6 stambene i prateće građevine grade se prema slijedećim uvjetima:

- Minimalna površina građevne čestice 1000 m², najmanja fronta čestice uz ulicu 24 m;
- Maksimalna tlocrtna površina objekta 200 m²;
- Maksimalna visina građevine iznosi 7,5 m, a na kosom terenu nagiba većeg od 300 iznosi 9,0m;
- Gradnja i uređenje krova i potkrovlja prema članku 16. ove Odluke;
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice je 7 m;
- Parkiranje vozila rješava se na građevnoj čestici, uz normativ 1 PM po stambenoj jedinici, a za ostale sadržaje prema tabeli iz članka 53. ove odluke. Obvezno je uređenje terena autohtonim visokim zelenilom.
- Za izgradnju i uređenje ove zone obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.

3.3. Izgrađene strukture van naselja

Članak 25.

Izvan građevinskog područja na prostoru Općine Podstrana može se odobravati izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju položaj izvan građevinskog područja, kao što su:

- 1) infrastrukturne građevine (prometne, telekomunikacijske, komunalne, energetske),
- 2) vojne i druge građevine od interesa za obranu i zaštitu od elementarnih nepogoda,
- 3) stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti (stambeno gospodarski kompleksi, spremišta u vinogradima i voćnjacima, ostave za poljoprivredni alat i strojeve, spremišta i plastenici - staklenici).

Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

Članak 26.

- (1) Unutar zaštićenog obalnog pojasa mora može se graditi građevina za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu ako se nalazi na građevnoj čestici površine od najmanje 3 ha i udaljenoj od obalne crte najmanje 300 m. Građevina može imati visinu prizemlje i krov, odnosno najviše 4,0 m i ukupnu građevinsku (bruto) površinu do 200 m². Gradnja i uređenje krova prema stavku 4. članka 16. ove odluke.
- (2) Stambeno - gospodarski kompleksi u funkciji poljoprivrede za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva mogu se graditi izvan zaštićenog obalnog područja na poljoprivrednim zemljištu površine veće od 3.000 m² sa osiguranim pristupom. Stambeno - gospodarski kompleks može obuhvatiti samo jednu stambenu i jedna gospodarsku građevinu. Stambena građevina može biti i u funkciji seoskog turizma. Gospodarska građevina je u funkciji prerade i skladištenja poljoprivrednih proizvoda (skladište, sušara, vinski podrum i sl.). Nije dopuštena gradnja zasebne stambene građevine prije izgradnje gospodarske građevine za potrebe obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

- (3) Gospodarska građevine iz stavka 2. ovog članka može imati maksimalnu bruto tlocrtnu površinu do 100 m², visinu podrum+P+krov i visinu u metrima prilagođenu tehnologiji rada, ali ne više od 7,0 m. Gradnja i uređenje krova prema stavku 4. članka 16. ove Odluke.

Članak 27.

- (1) Za izgradnju stambene građevine iz stavka 2. prethodnog članka, dopušta se najveća tlocrtna površina građevine 100 m², visina podrum, prizemlje, kat i kosi krov bez nadozida, odnosno 7,5 m. Gradnja i uređenje krova prema stavku 4. članka 16. ove odluke.
- (2) Za udaljenosti građevina od granica parcele primjenjuju se odredbe propisane za izgradnju u građevinskom području naselja.
- (3) Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole za izgradnju stambeno gospodarskog kompleksa ne može se parcelirati na manje dijelove.
- (4) Stambeno gospodarski kompleksi ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 1000 m od obale mora i 300 m od vodotoka.
- (5) Na području namijenjenom poljoprivredi između rijeke Žrnovnice i ceste za Žrnovnicu ne dopušta se nikakva gradnja, osim uređenja pješačke šetnice širine 3 m u pojasu do 20 m od obalne crte.
- (6) Na poljoprivrednom zemljištu i bonitetne klase nije dopuštena gradnja.

Članak 28.

Pojedinačne poljske kućice mogu se graditi na poljoprivrednim parcelama najmanje površine od 2.000 m². Poljske kućice obuhvaćaju spremišta alata i poljoprivrednih proizvoda. Maksimalna površina poljske kućice je 20 m², a visina maksimalno 4 m do sljemena krova. Ove se građevine ne priključuju na komunalnu infrastrukturu.

Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izgradnju poljoprivredne gospodarske građevine, ne može se parcelirati na manje dijelove.

Oblikovanje poljskih kućica mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom.

Minimalne udaljenosti pojedinačnih gospodarskih građevina od javne prometne površine i susjednih parcela jednake su propisanim za stambene građevine unutar građevinskog područja.

Ove građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 1000 m od obale mora, niti na udaljenosti 300 m od vodotoka.

Članak 29.

Na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi staklenici i plastenici za uzgoj cvijeća, voća i povrća, osim u zaštitnom pojasu javnih cesta i na udaljenosti ne manjoj od 50 m od groblja.

Članak 30.

Postojeće stambene, poslovne ili gospodarske građevine izgrađene izvan građevinskog područja mogu se rekonstruirati u skladu sa odredbom članka 87. ove odluke.

Članak 31.

Obala će se koristiti prema funkcionalnim zahtjevima športa i rekreacije. U svrhu saniranja postojećeg stanja, te uređenja planirane zone društvenih i javnih sadržaja u Strožancu, „te planirane luke nautičkog turizma, športskih luka i uređenih plaža“, planira se uređenje i sanacija postojeće neuređene obale, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 4. Postojeća linija obale dokumentira se digitalnom orto foto snimkom iz 2003. godine. Konačna širina uređene obale i oblik obalne linije odredit će se UPU-om.

Na novooblikovanom dijelu obale u Strožancu planira se zona javnih i društvenih sadržaja a u Svetom Martinu gradnja športske luke s pratećim sportskim i poslovnim sadržajima te uređenje plaža (kupališta). Uređene plaže, odnosno kupališta će se uređivati na način da se omogući realizacija pratećih ugostiteljskih i sličnih sadržaja, te uređenje zelenih površina i igrališta koja ne zahtijevaju velike građevinske radove, kao što su badminton i odbojka na pijesku.“ Obvezno je predvidjeti kontinuiranu dužobalnu šetnicu sa drvoredom neposredno uz plažne površine, te postavljati instalacije u funkciji kupanja, tuševе, kabine za presvlačenje i sl.

Sadržajno se mora utvrditi način korištenja, uređenja javnih površina, površina za koncesiju, površine i uvjete za gradnju i površine kupališnog obalnog pojasa (uređene plaže sa perima i sličnim zahvatima na obali) te razgraničiti i planirati:

- zelene površine sa višenamjenskim korištenjem,
- lungo mare (šetnica uz obalu), javno pješačke površine,
- pješačke staze za nesmetan pristup obali
- površine za uređenu plažu,
- športske luke (Sveti Martin i Strožanac),
- način pristupanja obali, interventni (vatrogasni) pristupi, javna parkirališta
- površine za gradnju (koje svojom namjenom, položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatečene vrijednosti i obilježja.
- urbana i komunalna oprema u funkciji kupališta

Kroz područje hotelskog centra Lav i luke nautičkog turizma mora se urediti javna obalna šetnica (lungo mare) koja čini dio ukupne obalne šetnice (položene uz obalu čitave Općine Podstrana).

Članak 32.

Gospodarski sadržaji, njihove građevine i uređaji grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i ovim odredbama.

Prostornim planom su osigurani prostorni uvjeti za smještaj gospodarskih djelatnosti:

- u građevinskom području naselja (mješovita namjena) i
- u građevinskom području naselja (zone isključive namjene).“

3.1 Gospodarske djelatnosti u građevinskom području naselja mješovite namjene

Članak 33.

(1) Za izgradnju proizvodnih, skladišnih i poslovnih građevina u zoni mješovite namjene određuje se slijedeći uvjeti:

- Minimalna površina građevne čestice je 600 m²;
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne može biti veći od $k_{ig} = 0,3$;
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice je 5 m;
- Maksimalna visina građevine do vijenca je 7,5 m;
- Najmanje 40% građevne čestice se mora urediti kao prirodno ili uređeno zelenilo, odnosno vodopropusni terenom. Postojeće i planirano zelenilo, prema ovim odredbama, mora biti prikazano u rješenju o uvjetima građenja ili lokacijskoj dozvoli odnosno građevnoj dozvoli
- Idejnim projektom za ishodenje rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole potrebno je definirati pristup prema članku 84. ove Odluke.
- Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, prema normativima iz članka 53.
- U skladu s prostornim uvjetima moguće je osigurati parkiranje na zasebnoj čestici u blizini planiranog zahvata.

(2) Nije dopuštena gradnja novih ili rekonstrukcija postojećih građevina, u kojima je u tijeku tehnološkog procesa moguća emisija štetnih plinova, ispuštanje agresivnih tekućina ili postoji bilo koja opasnost po okolinu.

Članak 34.

Uvjeti za izgradnju građevine ugostiteljsko turističke namjene (isključivo hotela ili pansiona) u zonama mješovite namjene M1 određeni su u članku 19. ove Odluke, u zonama mješovite namjene M2 u članku 21. i M5 u članku 22. ove odluke. Maksimalni kapacitet građevine ugostiteljsko turističke namjene koja se gradi u tim zonama može biti do 80 kreveta. Idejnim projektom za ishodenje rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole potrebno je definirati pristup prema članku 84. ove odluke. Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, prema normativima iz članka 53. U skladu s prostornim uvjetima moguće je parkiranje na zasebnoj čestici u neposrednoj blizini planiranog zahvata. Zasebna čestica za smještaj vozila na kojoj se osiguravaju parkirališna mjesta ne može se koristiti za

druge svrhe. Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

3.2 Gospodarske djelatnosti u građevinskom području naselja (zone isključive namjene)

Članak 35.

- (1) Gospodarski sadržaji - poslovni K, planirani su u zoni isključive namjene unutar građevinskog područja naselja na području uz kamenolom Perun. U toj zoni omogućava se gradnja skladišta, trgovine, manjih proizvodnih pogona bez štetnog utjecaja na okoliš, javnih i društvenih sadržaja, prometnih i komunalnih građevina i instalacija te drugih pratećih sadržaja koji su kompatibilni osnovnoj namjeni zone.
- (2) Gospodarske građevine iz stavka 1. ovog članka grade se prema slijedećim uvjetima:
 - Veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²,
 - Koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi najviše 0,3 i najmanje 0,1,
 - Koeficijent iskorištenosti k_{is} iznosi najviše 1,2,
 - Najveća dozvoljena visine građevine je podrum, prizemlje, kat i krov – Po+P+1+K, odnosno 10,0 m, ukoliko tehnologija rada ne zahtjeva veće visine;
 - Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine $H/2$ (H visina građevine), ali ne manja od 3,0 metra,
 - Najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo,
 - Građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu,
 - Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici prema članku 58. ove Odluke,
 - Prilikom planiranja, projektirana i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, onečišćenja zraka, zagađivanja tla i sl.) te isključiti djelatnosti koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša,
 - Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja uz upotrebu postojećih materijala i boja.

Članak 36.

- (1) Gospodarski sadržaji poslovni – pretežito uslužni K1 i pretežito komunalni K3, planirani su u zoni isključive namjene unutar građevinskog područja naselja na području južno od brze državne ceste u Strožancu (u blizini križanja). U toj zoni omogućava se gradnja poslovnih sadržaja, uslužnih sadržaja, skladišta, trgovine, prometnih i komunalnih građevina i instalacija te drugih pratećih sadržaja koji su kompatibilni osnovnoj namjeni zone.
- (2) Detaljno planiranje uređenja vrši se prema slijedećim uvjetima:
 - Veličina građevne čestice ne može biti manja od 2.000 m²,
 - Širina građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m,
 - Koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi najviše 0,4
 - Najveća dozvoljena visine građevine je podrum, prizemlje, kat i krov - Po+ P+1+K, odnosno 10,0 m, ukoliko tehnologija rada ne zahtjeva veće visine;
 - Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine $H/2$ (H visina građevine), ali ne manja od 5,0 metra,
 - Najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo,
 - Unutar zone je potrebno urediti parkovske površine ili zone prirodnog zelenila sa obradom visokim zelenilom (stabla i drvoredi). Drvoredi je potrebno saditi uz glavnu prometnicu zone,
 - Građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m,
 - Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici prema članku 53. ove Odluke. Unutar zone potrebno je osigurati i javnih parkirališta za osobna i teretna vozila, računajući najmanje 1 PM po jednoj građevnoj čestici za gradnju poslovnih sadržaja. Parkiralište se obvezno uređuje sa drvoredima,
 - Obveznim urbanističkim planom uređenja detaljnije će se razraditi i drugi uvjeti uređenja i gradnje ove gospodarske - poslovne zone.

Članak 37.

- (1) U Grljevcu na predjelu 'Petrićevo' je planirano područje za sportske i gospodarsko – poslovne sadržaje (K), unutar kojega je moguće stanovanje i javna garaža.
- (2) Poslovna zona Petrićevo se gradi kao jedinstveni zahvat na površini od oko 11.500 m² i do ukupno 20.000 m² ukupne bruto građevinske površine (BRP). Planira se gradnja sportske dvorane, otvorenih sportskih igrališta, prostora za vatrogasce, trgovačkog i drugog poslovnog prostora te stanovanja. Najveća dozvoljena visina – Po+S+P+7, odnosno 23,0 m. Na građevnoj čestici je potrebno osigurati najmanje 15% procjene površine. Moguća je gradnje više od jedne podrumске etaže ukoliko se na njima planira uređenje garaže.
- (3) Poslovna zona Petrićevo se može realizirati na temelju Prostornog plana i prije donošenja obveznog urbanističkog plana uređenja. Prije ishoda lokacijske dozvole, Idejni projekt poslovne zone Petrićevo mora odobriti Općinsko vijeće.

Članak 38.

U zoni T1 - hotelski centar Lav omogućava se rekonstrukcija i dogradnja postojećih kapaciteta hotela u cilju podizanja kategorije. Rekonstrukcija i dogradnja u ovoj zoni vrši se prema slijedećim uvjetima:

- Zadržava se postojeća izgrađenost zone;
- Broj parkirališnih mjesta (PM) u zoni odrediti u skladu s kategorizacijom objekta, ali ne manje od 460 PM;
- Potrebno je zaštititi postojeću kvalitetnu vegetaciju, posebno borovu šumu na sjevernom rubu područja;
- Obveznim detaljnim planom uređenja potrebno je razgraničiti površinu luke nautičkog turizma maksimalnog kapaciteta 99 vezova od površine ugostiteljsko turističke zone (T1).
Do luke nautičkog turizma mora biti osiguran javni kolno pješački pristup a unutar luke odgovarajući broj parkirališnih mjesta i pratećih sadržaja u skladu s posebnim propisima;
- Unutar zone T1 - hotelski centar Lav, odnosno luke nautičkog turizma mora se osigurati uređenje javne obalne šetnice (lungo mare);
- Rekonstrukcija i nova gradnja su moguće na temelju detaljnog plana uređenja.
- Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 39.

Za gradnju u posebnoj zoni namijenjenoj turizmu unutar naselja (T1), između rijeke Žrnovnice i ceste za Žrnovnicu određuju se slijedeći uvjeti:

Zona se namjenjuje izgradnji ugostiteljsko turističkih sadržaja (isključivo hotel), a dopušta se i izgradnja i poslovnih - trgovačkih sadržaja.

Turistički sadržaji moraju zauzimati najmanje 60% ukupne površine građevnih čestica u zoni i najmanje 60% ukupne „građevinske (bruto) površine građevina“.

Maksimalna izgrađenost zone može biti $G_{ig} = 0,20$, a iskoristivost $K_{is} = 0,60$, odnosno u zoni se može izgraditi ukupno 4000 m² tlocrtnе površine i 12000 m² građevinske brutto površine građevina.

Maksimalna ukupna visina građevina je $H = P_o + P + 2$, odnosno maksimalno 10,5 m od najniže kote terena uz građevinu do najviše kote građevine.

Minimalno 40% površine zone mora zauzimati uređeni park, zasaden visokim i niskim zelenilom.

Ne dopušta se nikakva gradnja, osim uređenja pješačke šetnice, u pojasu 20 m od obalnog ruba rijeke Žrnovnice i mrtvog rukavca. Obalni rub se definira kao postojeći rub prema digitalnom orto foto snimku iz 2003. godine.

U zoni je potrebno osigurati prostor za smještaj vozila u mirovanju prema tabeli iz članka 53. ove Odluke.

U dijelu ove zone koji graniči sa postojećom državnom cestom D8 omogućava se gradnja benzinske postaje te građevina namijenjenih poslovnim sadržajima - trgovini, pod općim uvjetima građenja iz ove točke, a za koje će se detaljniji uvjeti građenja utvrditi u UPU. Obzirom na blizinu rijeke Žrnovnice i mora za građenje benzinske postaje potrebno je izraditi procjenu utjecaja na okoliš.

Izgradnja u ovom području može se odvijati jedino na temelju UPU, koji mora obuhvatiti cijelu zonu.

Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 40.

U posebnoj zoni namijenjenoj turizmu unutar naselja (T1) /ex kamp/ na Mutograsu uvjeti za gradnju određeni su u članku 83. ove Odluke.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 41.

Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine za:

- 1) odgoj i obrazovanje,
- 2) zdravstvo i socijalnu skrb,
- 3) kulturne i društvene organizacije,
- 4) javne i prateće sadržaje (pošta, banka i sl.),
- 5) upravne, administrativne i slične djelatnosti

Članak 42.

Utvrđuje se potreba izgradnje ustanova za djecu predškolske dobi u posebnim građevinama ili u dijelovima stambenih građevina uz primjenu slijedećih normativa:

- 1) Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, ukoliko je na tom području potrebna izgradnja ustanova za djecu predškolske dobi u posebnim građevinama ili u dijelovima stambenih građevina primjenjuju se slijedeći normativi:
- 2) obuhvat djece iz dječjih ustanova 60% djece iz točke 1)
- 3) za izgradnju ustanove potrebno je osigurati 15 - 25 m² zemljišta po djetetu

Ukoliko se dječja ustanova realizira u dijelu građevine druge namjene potrebno je osigurati otvoreni ograđeni prostor površine minimalno 5 m² po polazniku za igru djece.

Članak 43.

Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, ukoliko je na tom području potrebna izgradnja Osnovne škole primjenjuju se slijedeći normativi:

- 1) broj djece školske dobi 12% od ukupnog broja stanovnika
- 2) veličina građevinske parcele prema pedagoškom standardu

Članak 44.

Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, ukoliko je na tom području potrebna izgradnja srednje škole primjenjuju se slijedeći normativi:

- 1) broj učenika srednjoškolske dobi 6% od ukupnog broja stanovnika
- 2) obuhvat 50% iz točke 1)
- 3) veličina građevinske parcele prema pedagoškom standardu.

Planom je utvrđena lokacija za izgradnju novog školskog centra u Svetom Martinu, koja može obuhvatiti prostore potrebne za osnovnu i eventualno srednju školu.

Članak 45.

- (1) Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi u zoni isključive namjene u okviru građevinskog područja naselja prema slijedećim uvjetima:
 - ako se građevna čestica na kojoj će se graditi građevina nalazi uz već izgrađenu javno-prometnu ili je prethodno izdana lokacijska dozvola;
 - ako se na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu osigura odgovarajući prostor za parkiranje vozila sukladno normativima iz članka 53. ove Odluke;
 - minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m², izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard;
 - najveći koeficijent izgrađenosti **k_{ig}** iznosi 0,6, a koeficijent iskorištenosti **k_{is}** = 2,0;
 - visina građevina može iznositi najviše Po+P+4, odnosno 16,5 m.
- (2) Građevine za **društvene** djelatnosti mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene pod slijedećim uvjetima:

- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m ili se prije gradnje takva površina osigura;
 - udaljenost građevina iz stavka 1. ove točke od susjednih građevina ne može biti manja od polovine visine više građevine;
 - minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m², izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard;
 - najveći koeficijent izgrađenosti (**kig**) iznosi 0,6 a koeficijent iskorištenosti **kis** = 2,0;
 - visina građevina može iznositi najviše Po+P+4, odnosno 16,5 m;
 - na građevnoj čestici ili zasebnoj površini, izvan javno prometne površine, potrebno je osigurati prostor za parkiranje odgovarajućeg broja vozila te uvjete za pristup i kretanje invalidnih osoba.
- (3) U sklopu građevine za društvene djelatnosti, koja se gradi unutar zona mješovite namjene, omogućava se smještaj pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina i stanovanje) na najviše 20% ukupne bruto građevinske površine (BRP).
- (4) Iznimno od uvjeta iz prethodnog stavka, visina vjerskih građevina može biti i veća u skladu s obilježjima građevina, samo za zvonik.“

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

Članak 46.

- (1) Prostorni plan utvrđuje uvjete za izgradnju i uređenje:
- Prometni sustavi (cestovna mreža, objekata cestovnog prometa, luke u pomorskom prometu)
 - Sustav veza
 - Energetski sustav
 - Vodnogospodarsku sustav
- (2) Koridori magistralnih vodova komunalne infrastrukture prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 2. Infrastrukturni sustavi, u mjerilu 1:25.000. Njihov položaj je načelan a preciznije se određuje u urbanističkim ili detaljnim planovima uređenja ili idejnim rješenjem za ishodenje lokacijske dozvole.
- (3) Infrastrukturni sustavi iz stavka 1. ove točke grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te odredbama ove odluke.
- (4) Prostor za razvoj infrastrukture planira se i ostvaruje uvažavajući standarde zaštite okoliša. Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći koridori i planiraju zajednički za više vodova, da ne narušavaju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajobraza i cjelokupnog okoliša.

5.1. Prometni sustavi

Članak 47.

Prostornim planom su određene širine koridora za buduću izgradnju i uređenje nove cestovne mreže:

- 1) brza državna cesta Trogir – Split – Omiš (dionica kroz općinu) - 60 m do 100 m“
- 2) županijskih cesta 30 m
- 3) lokalnih cesta 20 m
- 4) nerazvrstanih cesta i ulica 6-20 m

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

Zaštitni pojas javne ceste u naselju može se priključiti negrađivom dijelu građevne čestice.

Već izgrađene građevine sa građevnom dozvolom ili građene prije 15.2.1968. u koridoru javne ceste, a izvan zaštitnog pojasa ceste mogu se održavati i rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Članak 48.

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, skladišta opreme za održavanje, benzinske postaje, servisi, parkirališta, odmorišta, manji ugostiteljski sadržaji i sl.). Za izgradnju ovih građevina potrebno je ishoditi suglasnost nadležne institucije za ceste.

Ukoliko građevine iz prethodnog stavka nisu predviđene projektom ceste mogu se graditi jedino na temelju UPU ili DPU.

Članak 49.

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevinskih parcela moraju se projektirati i graditi na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture, poželjno u trupu prometnice, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

Članak 50.

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put u sklopu građevinskog područja unutar kojega će se izgraditi ili već postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine imaju izravan pristup.

Ulice iz prethodnog stavka moraju imati najmanju širinu kolnika od 5,5 m (s dvije vozne trake) odnosno 3,0 m (jedna vozna traka).

Sve ulice i javno prometne površine izgrađene do 15.02.1968. godine smatraju se izgrađenim na temelju pravomoćne građevinske dozvole odnosno drugog upravnog akta nadležnog upravnog tijela.

Članak 51.

Unutar naselja mogu postojati i ulice s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste.

Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba izgraditi zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvarivati izravan pristup na javnu prometnu površinu u skladu s posebnim uvjetima.

Priključak i prilaz na javnu cestu može se izvesti na temelju odobrenja nadležne institucije za ceste u postupku izdavanja lokacijske dozvole ili izrade detaljnijih dokumenata prostornog uređenja.

Članak 52.

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika mora biti tolika da se osigura mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine i nogostupa u skladu sa zakonskim propisima.

Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširenje uskih ulica ili njihovih dijelova, uklanjanje oštih zavoja, te izazivaju nepreglednost u prometu.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera.

Članak 53.

U postupku izrade detaljnijeg plana te u postupku izdavanja odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno Zakonu za gradnju građevina javne, proizvodno-servisne i športsko-rekreacijske namjene potrebno je utvrditi potrebu osiguranja parkirališnih mjesta prema slijedećim normativima, ukoliko ovom odlukom nije drugačije određeno:

Namjena građevine	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,40
Uredski prostori	1000 m ² korisnog prostora	20
Trgovina	1000 m ² korisnog prostora	30
Banka, pošta, usluge	1000 m ² korisnog prostora	30
Ugostiteljstvo i turizam	1000 m ² korisnog prostora	20
Višenamjenske dvorane	1 posjetitelj	0,1
Športske građevine	1 posjetitelj	0,20

Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice. Izuzetno, za izgrađene građevine koje nemaju uvjeta za parkiranje na građevnoj čestici moguće je osigurati odgovarajuće parkiranje na susjednim česticama sukladno članku 23. ove Odluke. Za dodatni kapacitet javnog parkiranja može se planirati uređenje zasebnih parkirališta ili parkiranje uzduž ulica.

Članak 54.

Radi detaljnije razrade prometne mreže i važnosti postojeće D8 u području zahvata PPUO određuju se i slijedeći elementi:

U području Podstrane određuje se koridor postojeće D8 (ex MC 2) širine 15 m, a definiran je regulacijskom linijom ceste, i to u pravilu po 7,5 m sa svake strane osi postojeće ceste. Građevinska linija objekata je minimalno 2,5 m od regulacijske linije ceste.

Za cijelu trasu postojeće D8 kroz područje Općine Podstrana izraditi će se idejno rješenje, kojim će se odrediti uvjeti rekonstrukcije trase i raskrižja, te uvjeti za priključivanje ulica i pojedinih građevina na ovu cestu. Rješenje je moguće izrađivati u segmentima, koji obuhvaćaju najmanje dijelove trase između dvaju raskrižja. Lokacijske dozvole za rekonstrukciju ceste i pojedinih raskrižja mogu se ishoditi na temelju idejnih rješenja, uz obveznu suglasnost Hrvatske uprave za ceste.

Do ishoda lokacijske dozvole za rekonstrukciju državne ceste D8, a u svrhu gradnje novih građevina kao i za rekonstrukciju ili zamjenu postojećih građevina, omogućava se izgradnja priključaka – prilaza na javnu cestu unutar građevinskog područja prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste i prethodne suglasnosti Poglavarstva Općine Podstrana.

Postojeće građevine izgrađene unutar definiranog koridora ove ceste mogu se samo održavati i rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Članak 55.

- (1) Širina kolnika novo planiranih ulica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja, u pravilu iznosi najmanje 5,5 m. Uz nove ulice u naseljima potrebno je urediti pločnike za kretanje pješaka minimalne širine 2,0 m, a tamo gdje ne postoje prostorni uvjeti izuzetno 1,6 m barem s jedne strane ulice.
- (2) Sve planirane ulice mogu imati veću širinu od širina prikazanih u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, zbog prometno tehničkih uvjeta kao što su: formiranje križanja, prilaza križanju, potrebe nove kolne trake, autobusnih ugibališta, gradnje benzinskih postaja, posebnih traka za javni prijevoz, podiza, nasipa i sl. Uz važnije ulice planira se sadnja drvoreda.
- (3) Detaljnijim planom ili lokacijskom dozvolom može se odrediti korekcije trasa cesta i ulica ucrtanih u grafičkom dijelu Prostornog plana pod uvjetom da se zadrži najmanje planirana širina koridora ili planira proširenje koridora ulice. Lokacijska dozvola za ove prometnice može obuhvatiti najmanje dionicu između dvaju raskrižja.
- (4) Potrebno je omogućiti pristup morskoj obali i obalnoj šetnici na način da se koriste svi poprečni putovi od magistrale (D8) do mora, potoci i vododerine. Kod zamjena postojećih građevina te gradnje novih građevina na pojasu između magistrale (D8) i obale potrebno je osigurati javni pješački pristup obali minimalne širine 2,0 m.

Članak 56.

- (1) Prostornim planom se omogućava gradnja benzinskih postaja uz brzu državnu cestu i unutar luke nautičkog turizma prema slijedećim uvjetima:
 - Benzinska postaja može imati građevinu sa prodajnim, skladišnim i ugostiteljskim sadržajima do najviše 100 m² bruto površine;
 - Građevina na benzinskoj postaji može imati visinu do 4,0 m mjereno od kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine te minimalnu svjetlu visinu nadstrešnice 4,5 m te treba biti udaljena minimalno 3,0 m od granice susjedne parcele;
 - Benzinske postaje moraju imati riješen sustav odvodnje otvorenih površina tako da se ne zagađuje okoliš i tlo i moraju biti priključene na kanalizacijski sustav;
 - Otvorene površine izvan kolnih površina se obavezno ozelenjuju niskim raslinjem za benzinske postaje koje se grade uz brzu državnu cestu;
 - Gradnjom benzinske postaje ne smije se ugroziti sigurnost odvijanja prometa.
- (2) Uvjeti gradnje benzinske postaje unutar ugostiteljsko turističke zone (T1) uz ušće rijeke Žrnovnice određeni su u članku 39. i 81. ove Odluke.

Članak 57.

- (1) Prostornim planom se planira odvijanje javnog prijevoza na cestama.

- (2) Na cestama kojima prolaze linije javnog prijevoza, a koje imaju manje od 2 kolne trake u jednom smjeru obavezna je izgradnja ugibališta za autobuse prema posebnim propisima.

Članak 58.

- (1) **Pomorski promet** se odvija u luci nautičkog turizma i športskim lukama.
- (2) Športske luke (LS) namijenjene su privezu plovila športskih udruga u skladu s posebnim propisima. Osim postojeće športske luke u Strožancu planirana je športska luka u Svetom Martinu. U luci se omogućava gradnja potrebnih sadržaja (klub, spremišta, sadržaji za održavanje plovila, manji ugostiteljski sadržaji, i sl.).
- (3) Građevine za prateće sadržaje športske luke, kao što su manji ugostiteljski sadržaji, trgovine namijenjene opremi i održavanju brodova i sl. mogu se graditi do visine prizemlja, odnosno visine 4,0 m. Detaljnijim planom je moguće planirati veće visine građevina ali ne veće od 7,0 m.
- (4) Luka nautičkog turizma planirana je uz ugostiteljsko turističku zonu LAV maksimalnog kapaciteta 99 vezova. Osnovni uvjeti za planiranje luke nautičkog turizma određeni su u članku 38. ove Odluke.
- (5) Izgradnja i rekonstrukcija športskih luka i gradnja luke nautičkog turizma izvode se na temelju uvjeta propisanih detaljnijim planovima.“

5.2. Sustav veza

Članak 59.

U PPUO Podstrana predviđa se rekonstrukcija i dogradnja distributivne kanalizacije radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka. Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati omogućen priključak na TK mrežu.

TK mreža u pravilu se izvodi podzemno i kroz postojeće prometnice, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste, a ako se izvodi izvan prometnice ili zemljišnog pojasa treba se izvoditi na način da se omogući gradnja na građevinskim parcelama u skladu s planiranom namjenom, kao i izvođenje drugih instalacija. Isto se odnosi i na gradnju eventualne zračne TK mreže.

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

Članak 60.

Potrebno je ostvariti kvalitetnu pokrivenost područja sustavom baznih postaja mobilne telefonije.

Bazne postaje mobilne telefonije se postavljaju :

- 1) izvan užeg obalnog pojasa
- 2) na udaljenosti od postojećih građevina
- 3) izvan zone zaštite prirode i spomenika kulture.

Antenski stupovi GSM mreže ne smiju remetiti vizure ni krajobraz. Jedan antenski stup treba koristiti više korisnika.

5.3. Energetski veza

Članak 61.

Prostorni plan uređenja Općine Podstrana određuje slijedeće zaštitne pojaseve za postojeće i planirane nadzemne dalekovode:

- DV VN 110 kV , 40 m,
- DV SN 35 kV i niže, 20 m.

U zaštitnim pojasevima nadzemnih dalekovoda nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija objekata bez prethodne suglasnosti nadležne elektroprivredne organizacije.

Članak 62.

Prostorni plan uređenja rješenjem elektroopskrbe predviđa polaganje kablinskih vodova 35, 10(20) i NN (0.4 kV) u pravilu pod zemljom, u profile ulica i prometnica.

U prometnice u koje se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija – u pravilu jednu stranu prometnice za energetiku, druga strana za telekomunikacije i vodoopskrbu a sredina ceste za kanalizaciju i oborinske vode.

Izgradnja trafostanica 10-20/0,4 kV koje nisu označene u PPU-u provoditi će se na temelju idejnog projekta ili plana uređenja nižeg reda u čijem obuhvatu je njihova izgradnja potrebna.

Omogućava se gradnja transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje unutar zona u kojima se ne planira gradnja drugih građevina (zelene površine, parkovi, zaštitni koridori prometnica i sl.)

Građevinska čestica predviđena za izgradnju trafostanice mora biti minimalno 7x6m sa omogućenim prilazom kamionima, odnosno dizalicama.

Članak 63.

- (1) U skladu s odredbama Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije osiguravaju se uvjeti za program korištenja plina i to gradnju magistralnog plinovoda (Općina Seget – Split – Omiš – prostor za istraživanje sa mjerno regulacijskim stanicama).
- (2) U drugoj fazi planira se izgradnja sustava plinifikacije Općine Podstrana.

5.4. Vodoopskrba i odvodnja

Članak 64.

Planirana se vodoopskrba oslanja na vodozahvate Jadra i Žrnovnice i sustav crpnih stanica za opskrbu Gornje Podstrane i viših dijelova Donje Podstrane. Planiran je sustav cjevovoda, 5 crpnih stanica i 6 vodosprega koji bi u cjelini pokrili građevinsko područje Kontrolno regulacijski objekt Strožanac, koji regulira dotoke iz sustava Jadro i sustava Žrnovnica planiran je kod raskrsnice ceste za Žrnovnicu.

Posebним projektom omogućit će se priključivanje voda rijeke Cetine na cjeloviti sustav vodoopskrbe.

Cijevi za vodoopskrbu se lociraju u prometnici, a djelomično uz prometnicu, na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja minimum 1,0 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima.

Pored potrošnih voda, sustavom je potrebno osigurati i dovoljne količine vode za protupožarnu zaštitu, odnosno 10 l/s. Za tehnološku vodu predviđena je i mogućnost zahvaćanja vode iz tunela HE Split.

Članak 65.

U PPU je određeno da se omogućava izgradnja sustava za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda i to tako:

- da se pretežno grade objekti i uređaji razdjelne kanalizacije, a objekti i uređaji mješovite kanalizacije na područjima postojeće kanalizacije,
- da se otpadne vode prije upuštanja u recipijent Brački kanal pročišćavaju na središnjem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda
- da se sustavom kolektora i crpnih stanica otpadne vode sliva Stobreč, u koji su uključene otpadne vode područja Podstrane, odvede na središnji uređaj za pročišćavanje.
- da se otpadne vode ispuštaju podmorskim ispustom od uređaja u Stobreču.
- da se osim ovog ispusta omogućava izgradnja ispusta oborinskih voda, te kišnih preljeva za mješoviti sustav kanalizacije.
- da se omogući etapna izgradnja i korištenje dijelova sustava, i to posebno obalnog kolektora s podmorskim ispustom na području Podstrane, do konačnog spajanja na sustav sliva Stobreč.

Članak 66.

- (1) Odvodne kanale fekalne i oborinske kanalizacije treba locirati u osi prometnice ili u neposrednoj blizini prometnice, u načelu na dubini od 1,30 m računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizijskim oknima od betona, ili odgovarajućeg materijala.

Objekti manjih crpnih stanica su podzemni, od armiranog betona sa pločom i nadzemnom kutijom sa automatikom pokraj crpne stanice dok su objekti većih crpnih stanica djelomično iznad zemlje, maksimalne visine 3,00 m.

Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije.

Iznimno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, do izgradnje javne mreže odvodnje, stambene, stambeno poslovne i poslovno stambene građevine kapaciteta do 10 ES (ekvivalent stanovnika) mogu se priključiti na nepropusnu septičku jamu, na način prihvatljiv s aspekta zaštite okoliša, odnosno:

- izvesti jamu kao trodijelnu i nepropusnu,
 - smjestiti jamu izvan zaštitnog pojasa prometnice i javnog pomorskog dobra,
 - udaljiti jamu najmanje 1,0 m od granice susjedne građevne čestice.
- (2) Za građevine kapaciteta većeg od 10 ES potrebna je izgradnja pojedinačnog odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.
- (3) Gradnja pojedinačnog odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda potrebna je i u slučajevima kada nije moguće osigurati pražnjenje nepropusne septičke jame.

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

6.1. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti

Članak 67.

Opća načela zaštite

Prostornim planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite:

- a) krajobraznih vrijednosti;
 - b) prirodnih vrijednosti; i
 - c) kulturno-povijesnih cjelina.
- (2) Povijesne cjeline naselja, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim parcelama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine Podstrana.
- (3) Zaštita prirode provodi se kroz očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštitu prirodnih vrijednosti, a to su zaštićena područja, zaštićene svojte te zaštićeni minerali i fosili.
- (4) U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu, područja prirodnih vodotoka te obalno područje (plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, te poticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicijski način.
- (5) U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti mora se izvršiti analiza krajobraza obzirom na prostornu, biofizičku i antropogenu strukturu područja, istaknuti posebnosti krajobraza, utvrditi problemska područja i trendove koji ugrožavaju krajobrazne vrijednosti te u skladu s tim planirati izgradnju koja neće narušiti izgled krajobraza, a osobito zaštititi od izgradnje panoramski vrijedne točke te vrhove uzvisina.
- (6) Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti te kulturno-povijesnih cjelina podrazumijeva sljedeće:
- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza kao temeljne vrijednosti
 - b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta,
 - c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova i šumskih prosjeka);
 - d) Očuvanje povijesne cjeline Gornje Podstrane u izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
 - e) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
 - f) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajobraza i slikovitih pogleda (vizura);
 - g) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljoprivrednih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
 - h) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
 - i) Pri oblikovanju građevina (posebno onih koje se mogu graditi izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;

- j) Za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili zajedno s drugim zahvatima, mogu imati bitan utjecaja na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost/prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;
 - k) Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uvjete zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave sukladno Zakonu o zaštiti prirode ('Narodne novine', broj 70/05.);
 - l) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora;
 - m) Pri izvođenju građevinskih i drugih zemljanih radova obvezna je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu Zakona o zaštiti prirode te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.
- (7) Prirodne vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno-povijesne cjeline prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora" u mjerilu 1:25.000.

Članak 68.

Kulturni krajobraz

- (1) Opći uvjeti zaštite i očuvanja područja kulturnog krajobraza obuhvaćaju sljedeće mjere:
- potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađenih struktura naselja
 - dopuštena je gradnja pojedinačnih stambenih ili gospodarskih cjelina u agrarnom prostoru ruralnih naselja u skladu s ovim odredbama, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, vegetacija).
 - mjere pošumljavanja u agrarnom krajobrazu neautohtonim vrstama dopuštaju se samo u neposrednoj provedbi mjera zaštite od erozije, dok se predjeli iznad terasasto kultiviranih obronka trebaju obogatiti pošumljivanjem autohtonim vrstama.
- (2) U okvirima problematike zaštite kulturnog krajobraza treba naglasiti potrebu sanacije kamenoloma Perun nakon prestanka eksploatacije. Moguća izgradnja na mjestu zatvorenih kamenoloma na prostoru ili u blizini područja zaštićenog kultiviranog krajobraza također trebaju imati osigurano konzervatorsko elaboriranje kroz izradu propisanih urbanističkih planova uređenja.

Prirodni krajobraz

- (3) Osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz odnosi se na planinska područja Peruna i prostore uz rijeku Žrnovnicu. Prostorna rasprostranjenost i biljni sastav šuma na području prirodnog krajobraza ne može se mijenjati kako bi se zadržala ekološka stabilnost prirodnih oblika krajobraza.
- (4) Pošumljivanje će se vršiti vegetacijom primjerenom prirodnim obilježjima prostora. Oblikovanje kultura omogućava se samo kao etapa u privođenju površine uvjetima koji omogućuju pošumljivanje autohtonim vrstama.
- (5) Na zaštićenom dijelu prirode kao i ekološki vrijednom području prirodnog krajobraza obvezno je provoditi odredbe Nacionalne strategije i Akcijskog plana zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti.
- (6) Kao istaknuti dio prirodnog ili kultiviranog krajobraza određena su zaštitna područja uz posebno osjetljive i vrijedne seoske i gradske cjeline, i to:
- dio rijeke Žrnovnica (od rijeke do ceste za Žrnovnicu), uključivši i područje ušća južno od državne ceste D8,
 - terasirane poljoprivredne površine na padinama Peruna,
 - postojeći borovi šumarci na Budeševu, Miljevcu i Mutograsu.
- (7) **Vodotoci** s pripadajućim vegetacijskim pojasom smatraju se prirodnom i strukturnom cjelinom u krajobrazu te će se namjeravani zahvati na njima usklađivati i provoditi uvažavanjem krajobraznih vrijednosti i obilježja. Posebno se štite krajobrazne vrijednosti porječja rijeke Žrnovnice i potoka. Prije izvođenja bilo kojih hidrotehničkih radova na vodotocima, treba provjeriti svrhovitost zahvata u odnosu na narušavanje i umanjivanje krajobraznih vrijednosti i gospodarsku isplativost. Nužni zahvati na vodotoku trebaju se izvoditi uz najveće moguće očuvanje izvornih obilježja prostora.

- (8) Osobitu skrb i zaštitu voditi o **obali, moru i podmorju** kao ekološki vrijednim područjima i dijelu zaštićenog obalnog područja mora (Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora).
- (9) Na istaknutim prirodnim točkama – **vidikovcima** te potezima značajnim za panoramske vrijednosti krajobraza ne mogu se graditi građevine, ali se kao javni prostori, mogu graditi pristupni putovi, platoi i urediti platoi, oblikovane sjenice i klupe.

Članak 69.

- (1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* na području Općine Podstrana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti.
- (2) Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije predložena je zaštita prirodnih vrijednosti na području Općine Podstrana i to:
Značajni krajobraz - Rijeka Žrnovnica (dio područja predloženog za zaštitu se nalazi u općini Podstrana)
- (3) Za područje predviđeno za zaštitu obvezna je izrada stručnog obrazloženja ili stručne podloge kako bi se pokrenuo postupak zaštite. Do donošenja odluke o valjanosti prijedloga za zaštitu i donošenja rješenja o preventivnoj zaštiti to se područje treba štititi odredbama za provođenje Prostornog plana.

6.2. Zaštita kulturnih i povijesnih spomenika i cjelina

Članak 70.

PPU Općine Podstrana određuje elemente zaštite, uređenja i korištenja spomenika kulture, registriranih, preventivno zaštićenih i evidentiranih od strane Ministarstva kulture - Uprave za zaštitu kulturne baštine

1. Perunić- gradinsko utvrđenje na brdu Perunić
2. Polače - rimska zgrada na mjestu na kojem je u XVI st. izgrađena kula,
3. Crkvice Gospe u Siti - izgrađena 1954. godina na temeljima starije crkvice sa srednjovjekovnim grobljem,
4. Ostaci rimske arhitekture - uokolo crkvice Gospe u Siti,
5. Opaće Selo - ostaci srednjovjekovnog naselja,
6. Ljetnikovac obitelji Cindro - iz XVII stoljeća
7. Žminjača - arheološki ostaci kule, koju je 1485.g. sagradila obitelj Papalić
8. Crkvice Sv. Jure na Perunskom - srednjovjekovna crkvice,
9. Perunsko - prapovijesno gradinsko utvrđenje s istočne strane crkvice Sv. Jure,
10. Obložine - prapovijesna okrugla gomila
11. Križ - prapovijesna gomila,
12. Crkvice Sv. Jure na Vršini - srednjovjekovna crkvice,
13. Vršine - prapovijesno gradinsko utvrđenje s istočne strane groblja i crkvice Sv. Jure,
14. Piščenica - prapovijesna stožasta gomila na granici između Podstrane i Dugog Rata,
15. Gornja Vas - arheološki ostaci naselja iz starohrvatskog doba,
16. Podstrana (registrirana) - ruralna cjelina
17. Mirča - ostaci starog zaseoka,
18. Crkva Sv. Ante Padovanski (registrirana) - dvostruka crkva iz 1666. g. Sa jugoistočne strane crkve izgrađen je u drugoj polovici XIX st. visoki slobodnostojeći zvonik.
19. Crkva Bezgrešnog začeća BDM - župna crkva izgrađena 1777. g. na mjestu starije iz XVI. st.
20. Crkva Sv. Fabijana i Sebastijana - izgrađena je 1929. g. na mjestu starije iz 1732. godine,
21. Crkva Sv. Martina (registrirana) - izgrađena je na mjestu starije crkve porušene 1822.g. Na ovom lokalitetu postojala je crkva već u XI st. koju je dao izgraditi knez Mislav uz svoj kneževski dvor.
22. Arheološki lokalitet na groblju oko crkvice Sv. Martina (registriran) - veći broj ulomaka nadgrobni spomenika iz rimskog doba ugrađen je u ogradni zid i zidove crkve. Uočavaju se još ulomci stupova, mlinova za ulje i za vino, te ostaci mozaika s podlogama.

Članak 71.

Na području evidentiranih arheoloških lokaliteta i spomeničkih objekata i u njihovom neposrednom okolišu nije dopuštena nikakva gradnja. Posebni uvjeti nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine u postupku izrade UPU ili DPU ili u postupku ishoda lokacijske dozvole potrebni su za zahvate unutar zaštićenih cjelina ili u blizini spomenika kulture. U postupku obnove i konzervacije lokaliteta i spomenika mora se koristiti uobičajene metode snimanja postojećeg stanja, dodatnih istraživanja i vrednovanja nalaza, te projekata konzervacije i obnove.

Za gradnju u zaštićenoj ruralnoj cjelini Gornje Podstrane ili u njezinoj neposrednoj blizini potrebno je koristiti građevinske elemente i materijale od kojih su građeni stari objekti, te horizontalne i vertikalne gabarite uskladiti s okolnom izgradnjom.

Teren oko objekata, potporni zidovi i terase moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja (preporučljivo je korištenje tradicionalnih rješenja, oblika i materijala, i da ne mijenjaju bitno postojeću konfiguraciju terena, te da ne mijenjaju prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 72.

U općini Podstrana nema lokacije pogodne za odlaganje komunalnog otpada. Odlaganje otpada će se riješiti na temelju Programa mjera zaštite okoliša i Programa zbrinjavanja i gospodarenja komunalnim otpadom Županije Splitsko dalmatinske te Prostornog plana županije u zajedničkom Županijskom centru za gospodarenje otpadom.

Do izgradnje županijskog centra koristiti će se odlagalište Karepovac.

8. MJERE ZAŠTITE I SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

8.1. Zaštita voda

Članak 73.

Na području Općine nema zona sanitarne zaštite izvorišta, te se određuje zaštita porječja rijeke Žrnovnice i obalnog mora. U svrhu zaštite određuje se potreba izrade procjene utjecaja na okoliš planirane benzinske postaje uz raskrižje postojeće ceste D8 sa cestom za Žrnovicu.

Na području Općine ne dopušta se odlaganje otpadnih tvari te ispuštanje otpadnih voda.

Svi dijelovi kanalizacijskog sustava predstavljaju potencijalne onečišćivače dijelova okoliša a posebno su to uređaji za pročišćavanje otpadnih voda i podmorski ispusti. Studijom o utjecaju na okoliš kanalizacijskog sustava Split-Solin utvrđene su sve ekološke posljedice izgradnje tog sustava kao i mjere za njihovo otklanjanje, te propisano praćenje stanja okoliša tijekom izgradnje i funkcioniranja sustava, a osobito uređaja za pročišćavanje i podmorskih ispusta.

8.2. Zaštita od voda

Članak 74.

Prostornim planom predviđa se zaštita padina i nižih dijelova područja Općine od bujičnih voda, te zaštita tla od erozije:

- sustavnim održavanjem potoka i kanala
- zabranom gradnje unutar inundacijskog pojasa bujica (javno vodno dobro) označenih na u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora u mjerilu 1:25.000
- uređenjem i održavanjem zatvorenih kanala uz prometnice te njihovo korištenje kao dijela sustava odvodnje oborinskih voda
- pošumljavanjem i održavanjem vegetacije i poljoprivrednih kultura i terasa na padinama Peruna kao prirodne brane eroziji tla.

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

- (3) Ako je duž trase vodotoka planirana zelena površina (u građevinskom području naselja), vodotok mora svojim rješenjem biti prilagođen urbanom okolišu.
- (4) Građenje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina provodi se prema programu građenja istih koji se donosi na prijedlog ministra nadležnog za vodno gospodarstvo. Tehničko i gospodarsko održavanje vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, te osnovnih građevina melioracijske odvodnje, provodi se prema programu uređenja vodotoka i drugih voda, koji se donosi u okviru Plana upravljanja vodama.
- (5) Za sve vodotoke (bujice, odvodne kanale i dr.) na području Općine Podstrane, a u svrhu tehničkog održavanja vodotoka i radova građenja vodnih građevina treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita. Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka, širina inundacijskog pojas, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- (6) U inundacijskom pojasu zabranjeno je podizati zgrade, ograde i druge građevine osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina. Zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se onemogućava izgradnja i održavanje vodnih građevina ili na bilo koji način umanjuje protočnost korita i pogoršava vodni režim. Također je zabranjeno odlagati zemlju, kamen, otpadne i druge tvari, te obavljati druge radnje kojima se može utjecati na promjenu vodotoka, vodostaja, količine ili kakvoće vode ili otežati održavanje vodnog sustava, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- (7) Iznimno, na zahtjev zainteresirane osobe Hrvatske vode mogu odobriti odstupanje od odredaba definiranih u ovom članku pod uvjetom da ne dolazi do ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti vodnih građevina, odnosno pogoršanja postojećeg vodnog režima i ako to nije suprotno uvjetima korištenja vodnog dobra utvrđenim Zakonom o vodama.
- (8) Očuvanje i održavanje regulacijskih i zaštitnih, te drugih vodnih građevina kao i sprečavanje pogoršanja vodnog režima mora se vršiti u skladu sa Zakonom o vodama.
- (9) Planom se utvrđuje obveza ishoda vodopravnih uvjeta u postupku dobivanja lokacijske dozvole u skladu sa Zakonom o vodama. Vodopravne uvjete izdaju Hrvatske vode. Vodopravnim uvjetima određuju se uvjeti kojima mora udovoljavati dokumentacija za građenje novih i za rekonstrukciju postojećih građevina, a koji mogu trajno, povremeno ili privremeno utjecati na promjene vodnog režima. Vodopravni uvjeti nisu potrebni za građenje i rekonstrukciju stambenih i drugih građevina koje ne graniče sa javnim vodnim dobrom i u kojima se voda koristi isključivo za piće i sanitarne potrebe – ako se te građevine priključuju u vodoopskrbni sustav i sustav javne odvodnje otpadnih voda.

8.3. Zaštita i sanacija ugroženih dijelova okoliša

Članak 75.

PPU određuje dijelove Općine u kojima je posebno ugrožen okoliš i to :

- 1) Onečišćeni zrak i devastirani vrijedni prirodni krajolik kao posljedica rada kamenoloma na Peti Peruna.
- 2) Prostori u kojima je ugroženo tlo, posebno zemljišni pojas uz magistralne ceste (zagađenje teškim metalima) koji se koristi u poljoprivredne svrhe, u manjem obimu zagađenje kemijskim preparatima korištenim u poljoprivredi te tlo na strmim terenima ugroženo erozijom.
- 3) Prostori napadnuti objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje kojima je ugrožen prirodni okoliš i kulturna baština (arheološke zone i pojedinačni lokaliteti) te građivi prostori napadnuti izgradnjom bez odobrenja za građenje kojima se bitno umanjuje kvalitetu izgrađene sredine koja tako nastaje.
- 4) Obalno more ugroženo nekontroliranom izgradnjom i ispuštanjem otpadnih voda

Članak 76.

Prostorni plan uređenja Općine Podstrana propisuje provođenje sanacije oštećenog vrijednog prirodnog krajobraza kao posljedice rada kamenoloma Perun. Propisuje se postupna sanacija ovog prostor s ciljem da se omogući njegovo korištenje u poslovne ili rekreacijske svrhe. Proces sanacije i transformacije ovog prostora provodi se na način da se dopušta rekonstrukcija građevina i uređaja u ovoj

zoni samo ako se njima pridonosi zaštiti okoliša, te ako ne produžavaju amortizacijski vijek pogona, koji ne može biti duži od 2011. god. Cilj sanacije ovog prostora je njegova biološka sanacija i dovođenje u približno prirodno stanje. Buduća namjena ovog prostora može biti poslovna ili športsko - rekreacijska i izletničko turistička sa ograničenom izgradnjom ugostiteljskih, zabavnih, sportskih, i ostalih sadržaja u funkciji osnovne namjene. Precizniji urbanistički program ove zone odrediti će se njenim detaljnijim urbanističkim rješavanjem, u suradnji sa susjednom jedinicom lokalne samouprave i u trenutku kada ovaj prostor bude spreman za novu namjenu.

Radovi na sanaciji kamenoloma mogu se izvoditi samo na temelju prethodne suglasnosti Općine Podstrana.

Članak 77.

PPUO Podstrana određuje provođenje mjera zaštite i sanacije okoliša za pojedine medije odnosno posebno osjetljive i vrijedne dijelove okoliša. Mjere zaštite zraka, mora i tla provoditi će se:

- 1) osiguravanjem uvjeta za kontinuirano vođenje katastra emisija u okoliš te mjerenje imisija na ugroženim područjima u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i posebnim propisima,
- 2) izborom tehnologija u proizvodnim pogonima kojima se minimiziraju negativni utjecaji na okoliš.
- 3) obvezom sanacije svih postojećih izvora onečišćivanja okoliša, a posebno kamenoloma Perun
- 4) striktnim poštivanjem načela da onečišćivač snosi troškove nastale u vezi s onečišćivanjem, troškove sanacije i pravične naknade štete.
- 5) obvezom formiranja zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice državnog i županijskog ranga.
- 6) uključivanjem kanalizacijskog sustava Općine u kanalizacijski sustav Split - Solin. Ovim sustavom sve otpadne vode odvođe se sustavom gravitacijskih i tlačnih vodova do uređaja za pročišćavanje Stupe, te se nakon pročišćavanja ispuštaju u Brački kanal.
- 7) posebnim mjerama zaštite rijeke Žrnovnice i obalnog mora, koje će se temeljiti na odrednicama procjene utjecaja na okoliš.
- 8) regulacijom bujičnih tokova i sadnjom biljnih vrsta ovog podneblja na slivnom području bujica, sa svrhom zaštite od voda i erozije tla.

8.4. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 78.

Mjere posebne zaštite

Osnovne mjere zaštite i spašavanja sadržane su u prostornom planu, kroz gustoće izgradnje, način gradnje - udaljenost među građevinama, visina i sl., te prometnu i infrastrukturnu mrežu.

Posebne mjere obuhvaćaju sklanjanje ljudi, zaštitu od rušenja, zaštitu od požara i zaštitu od potresa.

Sklanjanje ljudi

Obveza izgradnje skloništa i zaklona utvrđena je u Planu urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koji je sastavni dio ovog plana.

Zaštita od rušenja

Ceste treba zaštititi od rušenja zgrada i ostalog zaprječivanja radi što brže evakuacije ljudi i dobara, na način da se osigura slobodan koridor postavljanjem objekta na udaljenosti od najmanje 1/2 visine objekta od ruba prometnice „a u slučaju manje udaljenosti potrebno je osigurati statičku stabilnost građevina, tako da se ukloni mogućnost rušenja.“

Objekte treba zaštititi postavljenjem na međusobnu udaljenost od najmanje $H1/2+H2/2$.

Zaštita od požara

Područje Općine karakterizira niska stambena gradnja sa lošom putnom mrežom i nedostatkom vodovodnih instalacija. Daljnja karakteristika koja povećava opasnost od požara su neobrađene poljoprivredne površine često obrasle makijom i neuređenom borovom šumom. Ovim područjima prolaze i električne mreže srednjeg i niskog napona, koje povećavaju opasnost od požara. Istodobno je problematična i opskrba vodom, koja ovisi o električnoj energiji za crpke.

Problem opskrbe vodom te neadekvatne i zakrčene prometnice su osnovni problemi u gašenju požara na području Općine.

Posebno je ugrožena zona hotela Lav i okolne šume, te ostaci šume i zapuštene poljoprivredne površine na obroncima Peruna.

Planom je predviđena, izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih prometnica. Propisanom udaljenošću objekata od kolnika zaštićuje se kolnik od ruševina i omogućava pristup vatrogasnih vozila.

Zaštita od požara na teško pristupačnom terenu rješavati će se zračnim putem, upotrebom zrakoplova i helikoptera. Potrebno je uređivati i održavati protupožarne putove. U svrhu motrenja područja nisu predviđene motrilačke postaje, nego ophodnje koje organiziraju šumarija i DVD.

Temeljna organizacijska postrojba za zaštitu od požara na području Općine je DVD Podstrana. U slučaju većih požara pomažu DVD iz Splita i Omiša, te profesionalne postrojbe iz Splita. Planom zaštite od požara Općine Podstrana predviđeno je adekvatno opremanje DVD i zasnivanje stalnog dežurstva.

Zaštita od potresa

Područje Općine pripada zoni koju može pogoditi potres jačine do VII stupnja MSC ljestvice, što je potres koji može izazvati lakše do srednje teških posljedica. Da bi se spriječile teže posljedice potrebno je planirati i projektirati građevine otporne na predviđene jačine, tako da se predvide otporne i elastične konstrukcije za nove građevine, a ojačavanje konstrukcija za stare zgrade, koje su građene prije 1964. god. Zgrade građene nakon 1964. god. u načelu su otporne na potres jačine VII stupnja MSC ljestvice.

U slučaju jačeg potresa može se očekivati i nemogućnost snabdijevanja vodom radi oštećenja vodovodne mreže.

Zaštita od akcidentnih situacija

Opasnost postoji od zagađenja obalnog mora koje može nastati radi havarije brodova koji prevoze naftne derivate ili opasne terete.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 79.

Provođenje i razrada PPUO odvijati će se kao kontinuirani proces, u skladu s ovim odredbama i drugim dokumentima prostornog uređenja, koji će se donositi na temelju ovog plana.

PPUO određuje da se u cilju cjelovitog sustava provedbe dokumenata prostornog uređenja i praćenja stanja u prostoru

- 1) osigura pravodobna izrada i donošenje Izvješća o stanju u prostoru a na temelju Prostornog plana će se utvrđivati prioriteta ostvarivanja dokumenta prostornog uređenja, potreba i dinamika izrade dokumenata prostornog uređenja uži područja, potreba izrade izmjena i dopuna postojećih dokumenata prostornog uređenja, te program uređenja građevinskog zemljišta kao pripreme za izgradnju.
- 2) izrada dodatnih stručnih podloga, mišljenja i sl. propisanih Prostornim planom, za koje potrebu utvrđuje OPĆINSKO POGLAVARSTVO
- 3) izrada i poticanje izrade prijedloga za provođenje mjera zemljišne i porezne politike u cilju racionalnog korištenja građevinskog zemljišta i pravednije provedbe prostornih planova i drugih dokumenata prostornog uređenja.

Članak 80.

- (1) U Prostornom planu je utvrđeno građevinsko područje naselja i prikazano na katastarskim planovima u mjerilu 1:5.000. Granice građevinskog područja su, u pravilu, utvrđene po granicama građevinskih čestica.
- (2) Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih čestica može se obavljati samo unutar građevinskog područja u skladu sa Zakonom i odredbama za provođenje Prostornog plana.
- (3) Kada granica dijeli katastarsku česticu uvjeti parcelacije će se utvrditi rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom ili u detaljnijem planu ako je isti obvezan za to područje.
- (4) Ako se postojeća katastarska čestica većim dijelom, koji je dostatan za osnivanje propisane građevne čestice, nalazi u površini u kojoj je gradnja dozvoljena od tog se dijela može formirati građevna čestica.
- (5) Detaljno razgraničavanje između pojedinih namjena površina, granice kojih se grafičkim prikazom ne mogu utvrditi nedvojbeno, odredit će se detaljnijim planovima ili urbanističko – tehničkim

uvjetima određenim za zahvat u prostoru. Pri razgraničavanju prostora granice se određuju u korist zaštite prostora te ne smiju ići na štetu javnog prostora.

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 81.

- (1) Kroz izradu propisanih urbanističkih planova uređenja posebno se potiču procesi urbane obnove unutar nisko konsolidiranih područja bez odgovarajuće prometne, komunalne infrastrukture te bez zelenih i pješačkih površina i javnih i društvenih sadržaja te neizgrađenog građevinskog područja. U tu svrhu se ukupna dopuštena izgrađenost sastoji od maksimalne količine izgradnje utvrđene ovim odredbama i urbanističkog bonusa odnosno dodatne izgrađenosti kao poticajne mjere urbane obnove u iznosu do maksimalno 20% od ukupne građevinske (bruto) površine građevine dopuštene ovim odredbama za odgovarajući tip građevina i omogućavanje maksimalne visine građevina do 5 nadzemnih etaža. Minimalni obuhvat cjeline za koju se može koristiti instrument bonusa je prostorna cjelina većim dijelom omeđena prometnicama (minimalne širine 9,0 m) a ne može biti manja od 4 ha. Korištenje instrumenta poticajnog bonusa uključuje obvezu sanacije i gradnje kvalitetne ulične mreže, zelenih i rekreacijskih površina. Temeljem povećanog planiranog broja stanovnika obvezno je odgovarajuće povećati i planirati nove kapacitete javnih i društvenih sadržaja.
- (2) Kroz izradu propisanih detaljnijih planova uređenja potiče se povećanje ponude socijalne i druge poticane stambene izgradnje, isključivo kroz odgovarajuće programe Općine Podstrana. U tu svrhu se ukupna dopuštena izgrađenost sastoji od maksimalne količine izgradnje utvrđene odgovarajućim odredbama ove odluke i urbanističkog bonusa odnosno dodatne izgrađenosti kao poticajne mjere u iznosu do maksimalno 30% na ukupni kis(nadzemni) za pojedinu građevnu česticu, dopušten ovim odredbama te omogućavanje povećanja broja etaža za maksimalno dvije dodatne nadzemne etaže. Ukoliko se ovaj program realizira kao privatno javno partnerstvo, u svrhu osiguranja ispunjenja dogovorenih obveza Općine Podstrana može zahtijevati korištenje garancijskih instrumenata.
- (3) Urbanističkim planovima uređenja koji se izrađuju za mješovite namjene M1 i M2 potrebno je planirati zone za javne sadržaje i to minimalno javne zelene površine, dječja igrališta, pješačke staze i druge javne površine potrebne za funkcioniranje toga dijela naselja.
- (4) Prostornim planom se utvrđuje obveza izrade detaljnijih planova (urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja) i to:
 1. UPU - PETA PERUNA – KOPILA, približne površine 2,8 ha
 2. UPU - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA UZ RIJEKU ŽRNOVNICU, približne površine 2,59 ha
 3. UPU - OBALNI DIO POJASA OD UŠĆA RIJEKE ŽRNOVNICE DO HC «LAV», longitudinalno položeno duljine oko 1,34 km
 4. UPU - STROŽANAC I, približne površine 21,5 ha
 5. UPU - OBALNI DIO OD HC «LAV» DO NASELJA MUTOGRAS, longitudinalno položeno duljine oko 4,78 km
 6. UPU - ZONE U ZELENILU I SPORTSKIH IGRALIŠTA U MILJEVCU, približne površine 28,63 ha
 7. UPU - SJEVERNI DIO GRLJEVAC I, približne površine 33,2 ha
 8. UPU - SJEVERNI DIO GRLJEVAC II, približne površine 8,3 ha
 9. UPU - DIO PODRUČJA GRBAVAC, približne površine 10,3 ha
 10. UPU - 'PETRIĆEVO' - SVETI MARTIN, približne površine 22,8 ha
 11. UPU - ZAŠTIĆENA RURALNA CJELINA GORNJE PODSTRANE S KONTAKTNIM PODRUČJEM, približne površine 25,5 ha
 12. UPU - PODRUČJE ŠCADIN, približne površine 15,5 ha
 13. UPU - PODRUČJE MUTOGRAS, približne površine 49,13 ha
 14. UPU - PODRUČJE ŠCADINA - SJEVER, približne površine 14,35 ha
 15. UPU - SVETI MARTIN SJEVER, približne površine 20,4 ha
 16. UPU - STROŽANAC GOŠANJ, približne površine 5,72 ha
 17. UPU – STROŽANAC II, približne površine 13,02 ha
 18. UPU – STROŽANAC III, približne površine 1,9 ha

- (5) Granice obuhvata navedenih planova je prikazana u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 4. *Građevinska područja naselja* u mjerilu 1: 5000.
- (6) Osnovne smjernice za izradu propisanih urbanističkih planova obuhvaćaju slijedeće:
1. Urbanističkim planom uređenja PETA PERUNA – KOPILA potrebno je planirati rekonstrukciju, odnosno urbanu obnovu ove zone sa gradnjom poslovnih građevina sa komplementarnim sadržajima kao što su objekti za prodaju i skladištenje te manji trgovački i ugostiteljski objekti. Moguća je gradnja i proizvodnih građevine koje neće imati štetni utjecaj na okoliš.
 2. Urbanističkim planom uređenja UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE UZ RIJEKU ŽRNOVNICU, unutar naselja planira se gradnja građevina turističko – ugostiteljske i poslovno trgovačke namjene. Uz elemente iz članka 39. ove odluke obvezno je primijeniti slijedeće:
 - smještajne građevine s pripadajućim zemljištem unutar površine određene za ugostiteljsko-turističku namjenu trebaju se planirati izvan postojećih javnih površina uz obalu,
 - gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50 do 120 kreveta na ha,
 - najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko – turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
 - prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javnoprometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta,
 - odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
 - uz obalu rijeke je potrebno osigurati pješačku šetnicu (nastavak obalne šetnice).
 3. Urbanističkim planom uređenja OBALNI DIO POJASA OD UŠĆA RIJEKE ŽRNOVNICE DO HC «LAV» predviđaju se rješenja planirana u Izmjenama i dopunama DPU obalnog pojasa dijela Općine Podstrana od ušća rijeke Žrnovnice do hotelskog kompleksa LAV - Podstrana („Službeni glasnik Općine Podstrana“ broj 1/03), sa planiranjem uređenja pojasa pomorskog dobra uključujući i rekonstrukciju sportske lučice STROŽANAC sa mogućim sportskim, manjim ugostiteljskim i servisnim sadržajima. Planiraju se namjene: ugostiteljstvo (bez smještaja), trgovina u funkciji turizma, kultura, sport i sadržaji za potrebe plaže uz mogući administrativno-upravni i poslovni sadržaj. Treba osigurati prostor za odgovarajući broj parkirališnih mjesta te pristupnu cestu. Ovim planom omogućit će se rekonstrukcija i nadogradnja postojeće građevine u funkciji ureda Turističke zajednice Općine Podstrana. Uz obalu je potrebno osigurati pješačku šetnicu (lungo mare),
 4. Urbanistički plan uređenja STROŽANAC I, potrebno je detaljnije strukturirati prostor naselja, riješiti sustav ulica sa nogostupom te, poglavito povezivanje Cindrove ulice s Mosorskom ulicom, uz odgovarajuća rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda. U naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl.
 5. Urbanistički plan uređenja OBALNI POJAS OD HC «LAV» DO MUTOGRASA. planira se uređenje i sanacija postojeće neuređene obale te će se istim planom urediti konačna širina i oblik obalne linije. Predvidjeti kontinuiranu obalnu šetnicu, plažne površine te instalaciju u funkciji kupanja. Sadržajno će se utvrditi način korištenja i uređenja javnih površina, površine za plažu (uređene i prirodne), površine za koncesiju kao i površine kupališnog obalnog pojasa, te razgraničiti i planirati:
 - površine za gradnju koje svojom namjenom, položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatečene vrijednosti i obilježja;
 - uređenje sportske luke Sveti Martin.
 6. Urbanističkim planom uređenja ZONA U ZELENILU I ZONA SPORTSKIH IGRALIŠTA – MILJEVAC planira se razgraničenje sportske zone od zone stanovanja. Planom definirati zonu u zelenilu niske gustoće stanovanja. Riješiti kolni priključak na prometni sustav naselja i odvodnju otpadnih i oborinskih voda.
 7. i 8. Urbanističkim planovima uređenja SJEVERNI DIO GR LJEVAC I i SJEVERNI DIO GR LJEVAC II treba riješiti kolni priključak na prometni sustav naselja – paralelnicu između brze ceste i D-8. U neizgrađenom dijelu urbanističkog plana Grljevac i planirati izgradnju pastoralnog centra te osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl. Planom će se definirati lokalne prometnice i odvodnju otpadnih i oborinskih voda.

9. Urbanistički plan uređenja DIO PODRUČJA GRBAVAC treba riješiti kolni priključak na prometni sustav naselja i izradu nogostupa i definirati značaj lokalnih prometnica. Ovim planom je potrebno utvrditi organizaciju prostora za individualnu i organiziranu izgradnju građevina (u nizu) za potrebe branitelja Domovinskog rata na građevnim česticama manje površine od površine propisane ovim odredbama.
10. Urbanističkim planom uređenja 'PETRIĆEVO' - SV. MARTIN razgraničiti će se pretežno poslovnu zonu od pretežno stambene te riješiti prometno povezivanje ovog područja na državnu cestu D-8. Definirati značaj lokalne prometnice sa infrastrukturom. U ovom dijelu naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl.
11. Urbanistički plan uređenja ZAŠTIĆENA RURALNA CIJELINA GORNJE PODSTRANE SA KONTAKTNIM PODRUČJEM razradit će se rješenje prema posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine unutar zaštićenog dijela naselja, dok će se kompletan prostor planirati sukladno mjerilima i smjernicama Programa za obnovu raseljenih i napuštenih eko-etno sela. Razraditi prometni sustav i cjelovitu infrastrukturu ovog naselja.
12. Urbanističkim planom uređenja PODRUČJA ŠČADIN razgraničiti zonu društvenih sadržaja od zone drugih namjena, te riješiti prometno povezivanje naselja sa D-8 i planiranom paralelnicom. Planirati rješenje kolnih priključaka i nogostupa.
13. Urbanističkim planom uređenja PODRUČJA MUTOGRAS potrebno je razraditi prometno povezivanje naselja na sustav planiranih i postojećih prometnica. Predvidjeti optimalne prometne uvjete za povezivanje Gornje Podstrane na D-8 u dijelu ovog Plana.
14. Urbanističkim planom uređenja PODRUČJA ŠČADIN - SJEVER, potrebno je detaljnije strukturirati prostor naselja, riješiti sustav ulica sa nogostupom uz odgovarajuća rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda. U naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl.
15. Urbanističkim planom uređenja SVETI MARTIN - SJEVER, potrebno je detaljnije strukturirati prostor naselja, riješiti sustav ulica sa nogostupom uz odgovarajuća rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda. U naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl.
16. Urbanističkim planom uređenja STROŽANAC GOŠANJ, potrebno je detaljnije odrediti uvjete za gradnju uslužnih i trgovačkih sadržaja, skladišta, servisa, proizvodnih pogona koji nemaju štetni utjecaj na okoliš, komunalne i prateće sadržaje te prometnu mrežu, infrastrukturne građevine i instalacije.
17. Urbanističkim planom uređenja STROŽANAC II, potrebno je detaljnije strukturirati prostor naselja, riješiti sustav ulica uz odgovarajuća rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda. U naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl.
18. Urbanističkim planom uređenja STROŽANAC III, potrebno je detaljnije strukturirati prostor naselja, riješiti sustav ulica uz odgovarajuća rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda. U naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl.

Članak 82.

Omogućava se izmjena i dopuna ili stavljanje izvan snage slijedećih detaljnih planova uređenja:

1. DPU zone komercijalnog turizma HC 'Lav' (približne površine 7,9 ha) «Službeni glasnik Općine Podstrana», broj 2/02. i 9/04.
 2. DPU područja OŠ 'Strožanac' (približne površine 1,8 ha) «Službeni glasnik Općine Podstrana», broj 6/05.
- (2) Granice obuhvata važećih detaljnih planova uređenja iz gornjeg stavka prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 4. *Građevinska područja naselja* u mjerilu 1: 5000.

Članak 83.

- (1) Prostornim planom uređenja Općine Podstrana utvrđuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja (ili su u tijeku izrade), i to:
 6. DPU - DIJELA MUTOGRASA /ex kamp/, približne površine 0,46 ha
 7. DPU – GROBLJE, približne površine 2,57 ha

- (2) Detaljnim plan uređenja DIJELA MUTOGRASA /ex kamp/, planira se uređenje područja ugostiteljsko turističke namjene (T1) u skladu sa ovim odredbama. Nije dopuštena parcelacija zemljišta osim formiranja parcela za javni pješački i javni kolni put od državne ceste D8 do mora, te građevne čestice hotela. Detaljni plan uređenja se izrađuje uz poštivanje slijedećih uvjeta:
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,3$;
 - maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice $k_{is} = 0,8$;
 - visinu građevine je potrebno uskladiti sa susjednim građevinama u obalnom potezu;
 - minimalna udaljenost građevine od linije pomorskog dobra i od državne ceste iznosi 10,0 m a od susjedne međe pola visine građevine prema toj međi;
 - minimalno 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo (vodopropusno);
 - potreban broj parkirališnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici.
- (3) Detaljni plan uređenja GROBLJA BAN (za proširenje groblja više od 20% površine groblja) u skladu s posebnim propisima.

Članak 84.

- (1) Za područja za koja nije propisana izrada detaljnijih dokumenata prostornog uređenja, odgovarajuće odobrenje za građenje sukladno Zakonu utvrdit će se u skladu s odredbama ove odluke, ukoliko je osiguran propisani pristup do građevne čestice, propisana odvodnja otpadnih voda i osiguran propisani broj parkirališnih mjesta.
- (2) Odredbe stavka 1. ovog članka ne odnose se na odgovarajuće odobrenje za građenje sukladno Zakonu za građenje zamjenskih građevina i za rekonstrukciju postojećih građevina.
- (3) Propisanim pristupom smatra se javno prometna površina kojom upravlja i koju održava Općina Podstrana a na temelju godišnjeg programa upravljanja. Javne prometne površine smatraju se propisanim pristupom i kada nisu evidentirane u katastru niti u zemljišnim knjigama a postoje u naravi a njima upravlja i održava ih Općina Podstrana.
- (4) Uvjerenje o pristupu iz stavka 1. i 2. ovog članka izdaje Jedinostveni upravni odjel Općine.
- (5) Prije donošenja propisanih detaljnijih planova omogućava se ishodaenje odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno Zakonu na temelju Prostornog plana, za slijedeće:
- dijelove ulične mreže;
 - građevine i uređaje prometne i komunalne infrastrukture;
 - građevine društvene i javne namjene.
- (6) Na područjima za koja je propisano donošenje detaljnijih planova, omogućava na temelju Prostornog plana izgradnja novih građevina, te zamjena i rekonstrukcija postojećih građevina u izgrađenim dijelovima građevinskog područja na urbanistički definiranim lokacijama. Urbanistički definirana lokacija podrazumijeva postojeću odgovarajuću izgrađenu prometnu površinu izvedenu barem u zemljanim radovima i komunalnu infrastrukturu ili izdanu lokacijsku dozvolu za iste. Ukoliko se lokacija nalazi unutar zaštićene povijesne cjeline potrebni su posebni uvjeti i suglasnost nadležne službe zaštite.“

Članak 85.

Dinamiku izrade detaljnijih planova i drugih dokumenata prostornog uređenja utvrđivati će OPĆINSKO POGLAVARSTVO, u skladu sa Zakonom.

Potreba izrade stručnih podloga za detaljnije planove utvrditi će se Odlukom o donošenju tih planova.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 86.

Degradirane šume na zapadnim padinama Peruna sanirat će se mjerama propisanim osnovama gospodarenja šumama i programom za gospodarenje šumama.

Pošumljavanje na prostoru Općine vršit će se autohtnom vrstama vegetacije uz izuzetnu upotrebu unesenih pionirskih vrsta gdje to zahtjeva prostor sanacije kao što su napuštena eksploatacijska područja.

Opožarene površine treba rekultivirati radi zaštite od erozije i opće degradacije krajobraza. Na pogodnim površinama omogućava se sadnja maslinika i drugih korisnih autohtonih vrsta vegetacije.

Kamenolom Perun sanira se u fazama u skladu s dinamikom napuštanja eksploatacijskog polja. I faza sanacije obuhvaća napuštanje gornjih, viših dijelova kamenoloma do 2004. godine, kada počinje sanacija toga dijela. Do 2011. godine napušta se u cijelosti eksploatacijsko polje i konačno se sanira biološkim radovima u skladu s posebnim propisima i potrebnom dokumentacijom.

Za projektiranje i gradnju pomorskih građevina potrebno je izvršiti istraživanja mora i podmorja.

Za očuvanje obalnog mora potrebno je izgraditi i staviti u funkciju sustave odvodnje s uređajima za pročišćavanje.

9.3 Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni“

Članak 87.

- (1) Omogućava se rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni radi poboljšavanja uvjeta života i rada.
- (2) Rekonstrukcija građevina iz stavka 1. ovog članka obuhvaća:
 - 1) rekonstrukcija stambenih građevina:
 - izmjena ili sanacija krovništva, gradnja krovništva bez nadozida za građevine s ravnim krovom i drugih konstruktivnih dijelova građevine,
 - dogradnja sanitarnih prostorija do 10 m²,
 - dogradnja pomoćnih prostorija za kotlovnice i sl. do 10 m²
 - dogradnja pomoćnih građevina na parceli (građevnoj čestici) do najviše 50 m² građevinske (bruto) površine
 - 2) Rekonstrukcija poslovnih i gospodarskih građevina:
 - izmjena ili sanacija krovništva, gradnja krovništva bez nadozida za građevine s ravnim krovom i drugih konstruktivnih dijelova građevine,
 - povećanje građevinske (bruto) površine do najviše 10% ukoliko se povećanjem umanjuju negativni utjecaji na okoliš, te ukoliko širenje nije protivno drugim odredbama Prostornog plana
 - izmjena uređaja, instalacija i ostalih elemenata tehnološkog procesa

Članak 88.

Ne dopušta se rekonstrukcija građevina koji svojim postojanjem i upotrebom, neposredno ili posredno, ugrožavaju život, sigurnost i zdravlje ljudi, ili ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne uklanjaju izvori spomenutih negativnih utjecaja.

Postojeće građevine u koridorima planiranih prometnica mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima.

10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 89.

PPUO dopušta izgradnju i korištenje privremenih objekata, staklenika, plastenika, sl. na neizgrađenim površinama do privođenja ovih površina planom definiranoj namjeni. Minimalna udaljenost ovih objekata od granice parcele je visina objekta.

Privremeni objekti ne mogu se locirati na udaljenosti manjoj od 500 m od mora i 300 m od vodotoka.

Članak 90.

PPUO utvrđuje da se unutar građevinskih područja na javno prometnim površinama mogu postavljati montažni objekti, kiosci, i drugi objekti privremenog karaktera kao privremeno rješenje i primarno u područjima koja su neopremljena pratećim sadržajima stanovanja i ne raspolažu adekvatnim prostorom u čvrstim objektima, odnosno primarno na pretežno neizgrađenim područjima.

Osnovni modul kioska može biti max površine 12 m². Ne dopušta se spajanje više modula.

Posebnom Odlukom Općinskog vijeća urediti će se lokacija, namjena, zakup ili naknada za korištenje prostora i drugi parametri koji proizlaze iz odredbi Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Članak 91.

PPUO definira pojmove koji se koriste u ovim odredbama kako slijedi:

- 1) poluotvorena (dvojna, poluugrađena) je građevina koju čine dvije građevine, koje se po jednom stranom naslanjaju jedna na drugu na granici građevnih čestica.
- 2) samostalna jedinica je stan ili turistički apartman
- 3) koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je odnos ukupne površine pod svim građevinama na čestici, i ukupne površine čestice.
- 4) površinom pod građevinom ili tlocrtnom površinom smatra se vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
- 5) koeficijent iskorištenosti čestice (kis) je odnos građevinske (brutto) površine građevine i površine građevne čestice.

Članak 92.

- (1) Elaborat Izmjena i dopuna sačinjen je u pet izvornika i sadrži uvezani tekstualni i grafički dio. Ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Podstrana i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Podstrana sastavni je dio ove Odluke.
- (2) Uvid u izvornik elaborata Izmjena i dopuna moguće je obaviti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Podstrana.

Članak 93.

Postupci ishodađenja odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno Zakonu započeti prije stupanja na snagu ovih Izmjena i dopuna mogu se rješavati prema dokumentu prostornog uređenja koji je važio u trenutku podnošenja zahtjeva.

Članak 94.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Podstrana“.

Klasa: 021-05-11-01/17.
Urbroj: 2181-02/1-11-1.
Podstrana, 11. ožujka 2011.

PREDSJEDNIK
Ante Šiško, v.r.

S A D R Ź A J**OPĆINSKO VIJEĆE**

1. Pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Općine Podstrana