

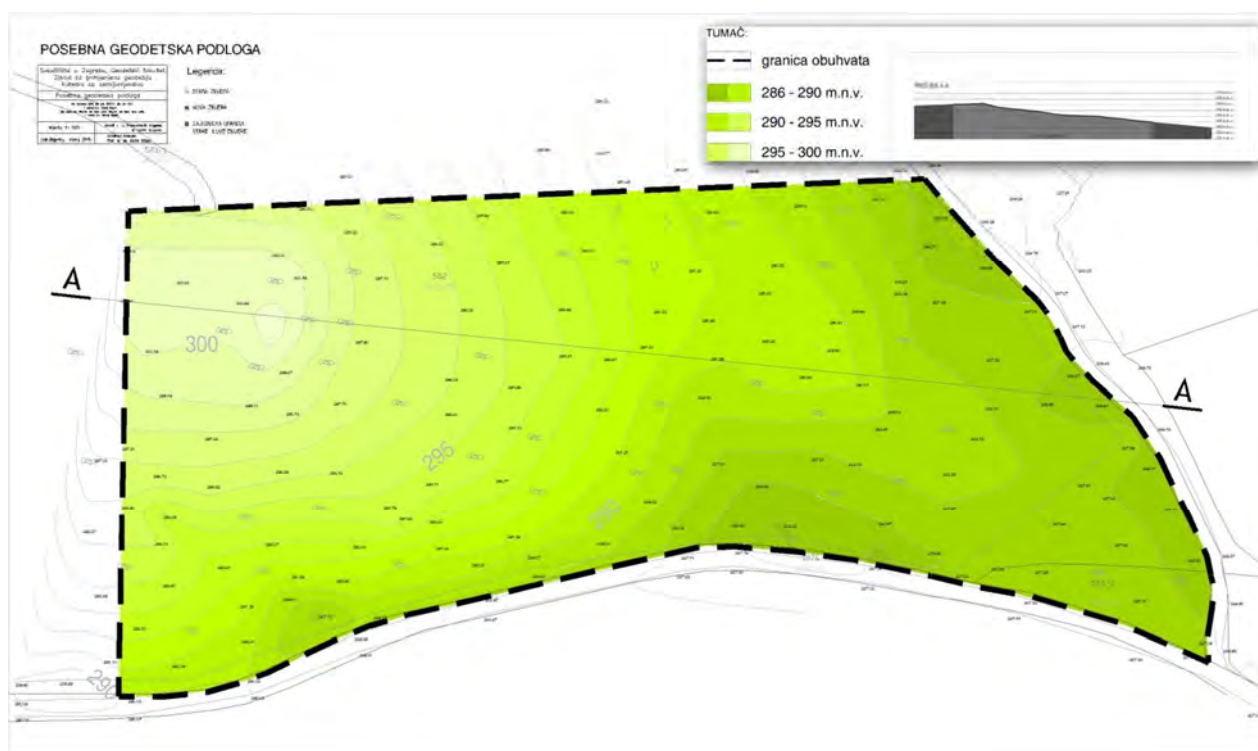
A - OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat plana zahvaća dio na platou iznad naselja Gornji Brgat, uglavnom neizgrađenog prostora (površine 1.2 ha). Niveleta terena varira od 280 do 300 metara nadmorske visine i predstavlja teren u laganom padu prema jugo-istoku bez većih nepravilnosti u svojoj konfiguraciji.



Sam zahvat nalazi se neposredno uz pristupnu prometnicu (nerazvrstanu) te u tom pogledu posjeduje osnovne preduvjete za brzu realizaciju.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Kao što je već spomenuto obuhvat plana nalazi se u dijelu prostora karakteriziranog kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko – turističke namjene (hoteli) koja podrazumijeva kombinaciju hotelskih sadržaja (do 70%) i vila (do 30%) u odnosu prema najvećem predviđenom smještajnom kapacitetu (koji za ovu zonu iznosi do 200 kreveta uz najveću gustoću od 120 kreveta/ha).

Osnovna infrastruktura (promet) je već prisutna te su time zadovoljne polazišne osnove za razvoj zone.

Od ostalih pogodnosti vrijedi napomenuti kvalitetu vizura prema središnjem dijelu prostora Župe te relativno malu udaljenost do središnjih sadržaja Općine i grada Dubrovnika.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet

Pristup zoni ostvaruje se lokalnom prometnicom L69049 koja se nastavlja iz naselja Gornji Brgat i dalje priključkom na državnu cestu D223. Profil prometnice pretežito je neuređen i prometno nesiguran.

Vodoopskrba

Generalna dispozicija vodoopskrbe Župe dubrovačke razrađena je na temelju elaborata VODOVOD ŽUPE DUBROVAČKE, Idejni projekt ("HIDROPROJEKT-ING", Zagreb 1983. godine). Osnovna koncepcija rješenja sastoji se razvoju kompletnog sustava s implementiranjem do tada izgrađene vodoopskrbne mreže kao početnih uvjeta.

Rješenje se sastoji od osnovnih vodoopskrbnih elemenata na relaciji: izvorište - crpno postrojenje - sabirno-regulacijski vodospremnik - opskrbno-regulacijski vodospremnici - vodovodne mreže.

Sva daljnja tehnička dokumentacija i izgradnja uglavnom je slijedila osnovne postavke iz navedenog elaborata.

Planirana zona smještena je između Gornjeg Brgata i Bosanke uz prometnicu koja spaja ta naselja te će opskrba zone vodom ići iz tih pravaca.

Odvodnja - sanitarna odvodnja

Problematika odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda područja Župe dubrovačke rješavana je dulji niz godina i to kako u smislu izrade potrebne projektne dokumentacije, tako i izgradnje pojedinih dijelova kanalskog sustava. Posebno nakon Domovinskog rata s ciljem osiguranja osnovnih životnih uvjeta stanovništva i razvoja turističke privrede, intenzivirane su aktivnosti na obnovi ratom oštećenih i zapuštenih objekata postojećeg kanalizacijskog sustava i izgradnje/dogradnje novih objekata.

U svrhu daljnje planske izgradnje kanalizacijskog sustava izrađen je elaborat KANALIZACIJA ŽUPE DUBROVAČKE, IDEJNO RJEŠENJE ODVODNJE, PROČIŠĆAVANJA I DISPOZICIJE OTPADNIH VODA ("HIDROPROJEKT-ING" Zagreb, 2000. god.) kojim je definirana osnovna koncepcija kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke. Ukratko, ova koncepcija predviđa formiranje jedinstvenog kanalizacijskog sustava za područje od Plata do Kupara, s lokacijom budućeg uređaja za pročišćavanje zapadno od rta Pelegrin. Na osnovu navedenog elaborata slijedila je daljnja postupna izrada projektne dokumentacije a potom i gradnje kanalizacijske mreže po pojedinim područjima Župe dubrovačke.

Do sada izgrađeni dijelovi kanalizacijskog sustava odnose se na središnja i rubna područja Kupara, Srebrenog i Mlina. Obzirom na dinamiku projektiranja i izgradnje primjetan je slijed razvoja kanalizacijske mreže od središnjih priobalnih područja prema unutrašnjosti i ostalim jugozapadnim dijelovima Župe dubrovačke.

Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda nije izgrađen. Otpadne vode se preko starog zapuštenog uređaja (izgrađenog samo za potrebe hotelskog naselja) i postojećeg podmorskog ispusta ispuštaju u more.

Nova lokacija uređaja predviđena je zapadno od rta Pelegrin. Kapacitet uređaja planiran je za 33300 ES a podmorski ispušt predviđen je u duljini od 900 m.

Predviđena lokacija zone relativno je daleko od planiranog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Zračna udaljenost je 1200 m, dok je udaljenost po prometnicama čak 3100 m. Promjeri kolektora na koje bi se mogla zona eventualno mogla priključiti su Ø 250 mm.

Oborinska odvodnja

Do 90-tih godina prošlog stoljeća nije bilo izraženih problema s oborinskom odvodnjom područja Čibača a odvodnja se uglavnom rješavala odvodnjom prema prirodnim ponorima, odnosno poniranjem u podzemlje.

Intenzivnom urbanizacijom područja, kako postojećom tako i planiranom (izgradnja Servisne zone) pojavila se potreba za cjelovitim rješenjem odvodnje oborinskih voda. Kao prvi korak u ostvarivanju te namjere izrađen je elaborat SUSTAV ODVODNJE OBORINSKIH VODA S PODRUČJA ČIBAČE, IDEJNO RJEŠENJE ("HRVATSKE VODE VGO Split" Split, 2005. godine).

Odabranom varijantom predviđena je izgradnja zatvorenog kanala oborinske kanalizacije koji bi prolazio kroz urbanizirano područje i koji bi se napravio u prvoj fazi izgradnje. U drugoj fazi, ukoliko se ovaj kanal ne pokaže dovoljnog kapaciteta, a nakon potpune urbanizacije prostora servisne zone, predviđa se izgradnja kanala koji bi imao funkciju odvodnje oborinskih voda brdskog područja u potok Žujinak. Iz razloga povećanja opterećenja potoka Žujinak ova varijanta predviđa i radove na uređenju i povećanju kapaciteta korita potoka Žujinak.

Na osnovu navedenog elaborata napravljeni su idejni i glavni projekti za SUSTAV ODVODNJE OBORINSKIH VODA S PODRUČJA ČIBAČE ("HIDROPROJEKT-ING" Zagreb, 2007. godine) te se pristupilo izgradnji pojedinih dijelova sustava. Ispuštanje oborinskih voda vršiti će se preko odjeljivača ulja/masti u potoke Tarantu i Žujinak.

Također, kao i kod sanitarne odvodnje i sustav oborinske odvodnje Župe dubrovačke je dosta udaljen od planirane zone tako da bi eventualno priključenje na taj sustav bilo vrlo skupo.

Pošta i telekomunikacije

Na području obuhvata plana ne postoji telekomunikacijska mreža. Istočno izvan zone zahvata cestom D8 u smjeru Dubrovnika postoje magistralni telekomunikacijski vodovi i kanali.

Turistički objekti i prateći sadržaji unutar zone obuhvata mogli bi se priključiti na postojeći telekomunikacijski vod koji je položen izvan zone obuhvata plana ukoliko se pokaže da imaju dovoljnu rezervu u kapacitetu za potrebe ovog zahvata plana. Daljnjom razradom i analizom potreba za telekomunikacijskim kapacitetima područja obuhvata dati će se najpovoljnije rješenje za telekomunikacijskim potrebama.

Elektroenergetika

Na području obuhvata plana ne postoji elektroopskrbna mreža. Izvan zone ne postoje u neposrednoj blizini transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV distributivne namjene za opskrbu električnom energijom ovog turističkog konzuma.

Obzirom da će se unutar područja obuhvata izgraditi ville i hotel sa svojim pratećim sadržajima elektroopskrba područja zahvata bi se mogla orijentirati na izgradnju novih kapaciteta u transformaciji tj. nove transformatorske stanice te njenim priključkom na najbližu točku postojeće distributivne mreže 10(20)kV. Sve srednjenaponske kabele treba predvidjeti kao 20kV-tne a transformatorske stanice za transformacije 10(20)/0,4kV u preklopivoj izvedbi jer se u perspektivi na ovom području očekuje prelazak sa 10kV distributivne mreže na 20kV distributivnu mrežu.

Daljnjom razradom i analizom konzuma područja obuhvata dati će se najpovoljnije rješenje elektroopskrbe područja razrade.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na samom području zahvata vidljivo je (PPUO ŽD) da ne postoje posebno zaštićene vrijednosti (prirodne ili kulturne) no vidljivo je da u neposrednoj blizini postoji evidentiran pojedinačni arheološki lokalitet. Kako je iz analitičkog mjerila u kojem je izrađen prostorni plan ipak teško detaljno odrediti položaj navedenog lokaliteta (pa i samu njegovu vrijednost) ovaj podatak potrebno je uzeti u obzir prilikom daljnjeg planiranja prostora.

Prirodne značajke ne predstavljaju ograničavajuće ili posebne kvalitativne kriterije. Zatečena površine degradirane šume i makije zahtijevaju kvalitetnu obradu u smislu rekultiviranja i interpoliranja u novoplaniranu strukturu.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Planovi šireg područja koji uređuju područje općine Župa dubrovačka odnosno propisuju osnovne uvjete i način korištenja zemljišta su:

- Prostorni plan Dubrovačko – neretvanske županije (Sl. Glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 6/03, 3/05, 3/06,7/10) – autor: Županija Dubrovačko neretvanska, Županijski zavod za prostorno uređenje, Dubrovnik,
- Prostorni plan uređenja općine Župa dubrovačka (Sl. Glasnik općine Župa dubrovačka br. 6/08) – autor: općina Župa dubrovačka, Urbing d.o.o.

Prostorni plan Dubrovačko – neretvanske županije

Prostornim planom županije kako je to određeno Zakonom (o prostornom uređenju i gradnji) uređuje se strateški širi obuhvat Županije a u skladu s načelima određenim u Strategiji i Programu uređenja RH te utvrđenim gospodarskim, prostornim, demografskim i ostalim značajnim ciljevima razvoja za samu Županiju.

„Plansko opredjeljenje je da svojim rješenjima umanju posljedice procesa koji imaju dugoročan učinak (odumiranje i depopulacija pojedinih područja, prostorna izoliranost Županije, infrastrukturna neopremljenost (odvodnja, vodoopskrba), neobrađene poljoprivredne površine, opožarena područja, nekvalitetno rješavanje deponija, ugroženost prirodne i graditeljske baštine uslijed neprimjerenoga gospodarenja).“

– izvod iz PPŽ Dubrovačko neretvanske, Obrazloženje plana

Načela korištenja, uređenja i zaštite prostora potrebno je uvažiti te na odgovarajući način ugraditi u postavke planova užeg područja. Prostornim planom županije daju se i druge smjernice koje će biti potrebno respektirati i detaljnije analitički potkrijepiti daljnjom razradom su:

„Konfliktni procesi na prostoru Dubrovačko-neretvanske županije su:

- Prirodne datosti prostora
- visok stupanj seizmičnosti (Dubrovnik)
- erodirana područja (Župa dubrovačka, Konavoska brda)
- opožarena područja (na Korčuli, Pelješcu, Lastovu)
- klizišta, uvjetno stabilni tereni za građenje (Župa dubrovačka, Rijeka dubrovačka...)
- ugroženost poljoprivrednog zemljišta gradnjom (Župa dubrovačka, Konavosko polje, dolina Neretve...)
- štetne emisije i vizualna devastacija prostora eksploatacijom mineralnih sirovina (kamenolomi: Dubac, Mironja, Lumbarda, šljunak u koritu Neretve)
- hidromelioracijski zahvati i lučko-industrijska postrojenja koji ugrožavaju ornitološko-i hidrološki rezervat u dolini Neretve
- kanalizacijski ispusti duž cijele obale bez predtretmana otpadnih voda, a naročito u Korčulanskom kanalu, na ušću Neretve i u užoj okolini Dubrovnika trajno narušavaju ekološku ravnotežu mora kao svog recipijenta (naročito izražena ugroženost Malostonskog zaljeva)
- neobrađena polja i opožarena šumska zemljišta trajno mijenjaju izgled svih kulturnih krajolika u Županiji.“
- – izvod iz PPŽ Dubrovačko neretvanske, Obrazloženje plana

Kao što je vidljivo iz prethodnog izvatka naglasak za područje Općine Župe dubrovačke daje se na relativnu nestabilnost područja u geološkom smislu te devastaciju i ugroženost područja od strane ljudskih intervencija u prostoru (kamenolom, bespravna gradnja).

Prostorni plan uređenja općine Župa dubrovačka

Prostorni plan uređenja općine Župa dubrovačka osnovni je prostorno – razvojni dokument čija načela i postavke organizacije, uređenja i zaštite prostora a koji osim što je i dalje pretežito strateškog načina sagledavanja prostora i uspostave odnosa s širim prostornim okruženjem daje i direktne provedbene smjernice, dakle postaje provedbenim dokumentom.

Budući da je obuhvatom plana sagledano detaljnije uže područje prostora iz tekstualnog (uvodnog) dijela Plana potrebno je izdvojiti:

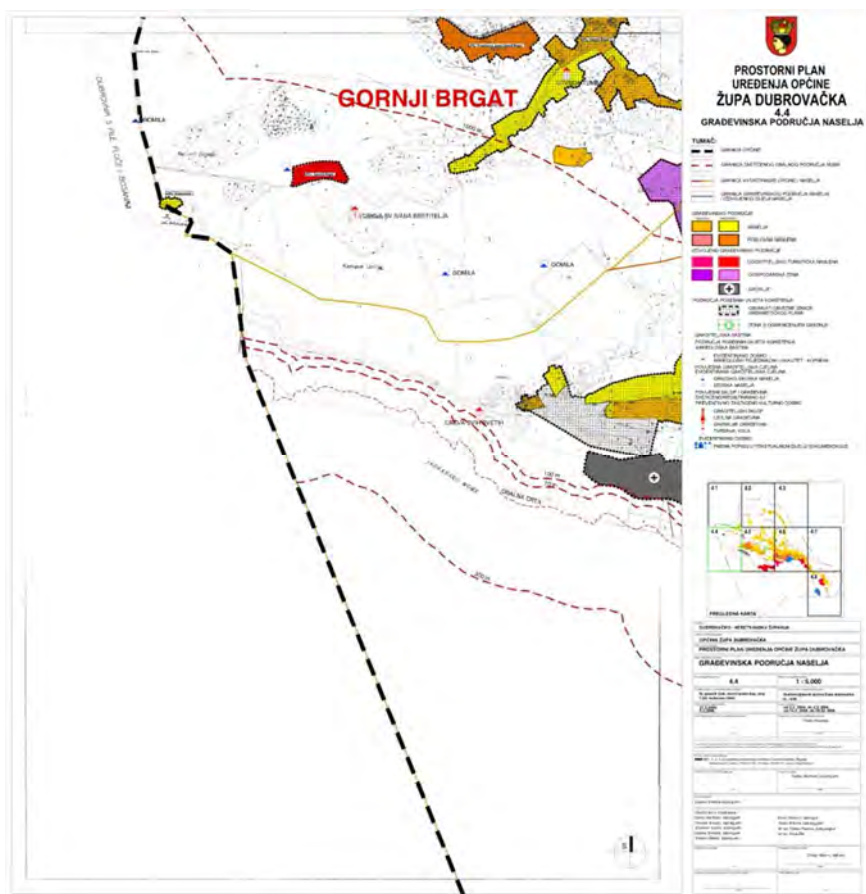
„Postizanje ciljeva omogućuje se kroz definiranje osnovne namjene prostora, određivanje sustava središnjih naselja, evidentiranjem i zaštitom važnih prirodnih resursa, stvaranje uvjeta za unapređenje i sanaciju postojećih infrastrukturnih sadržaja te izgradnju novih (gospodarenje otpadom) uz brigu o sprječavanju nepovoljnih utjecaja na okoliš.

Ovim Planom određuje se organizacija prostora te osnovna namjena i korištenje prostora uzimajući u obzir prirodne, geografsko-prometne osobitosti, novi sustav razvojnih središta, gospodarske i infrastrukturne osobitosti.“

- izvod iz PPUO Župa dubrovačka – tekstualni dio Plana - Obrazloženje

Za područje planirane turističke zone određen je obuhvat na svim kartografskim prikazima a detaljnije na karti br. 4.4 Građevinska područja.

- izvod iz PPUO Župa dubrovačka, grafički dio Plana – 4.4 - Građevinska područja naselja



Potrebno je međutim napomenuti da su iste (podloge) relativno neprecizne i zastarjele te sukladno tome obuhvat naznačen na ovim prikazima odstupa od stvarno utvrđenih granica katastarskih čestica, toponima i drugih relevantnih dijelova prostora.

Također se za područje planiranih turističkih zona određuju osnovni uvjeti, kapaciteti i površine kao što je to navedeno u poglavlju 3. Plan prostornog uređenja:

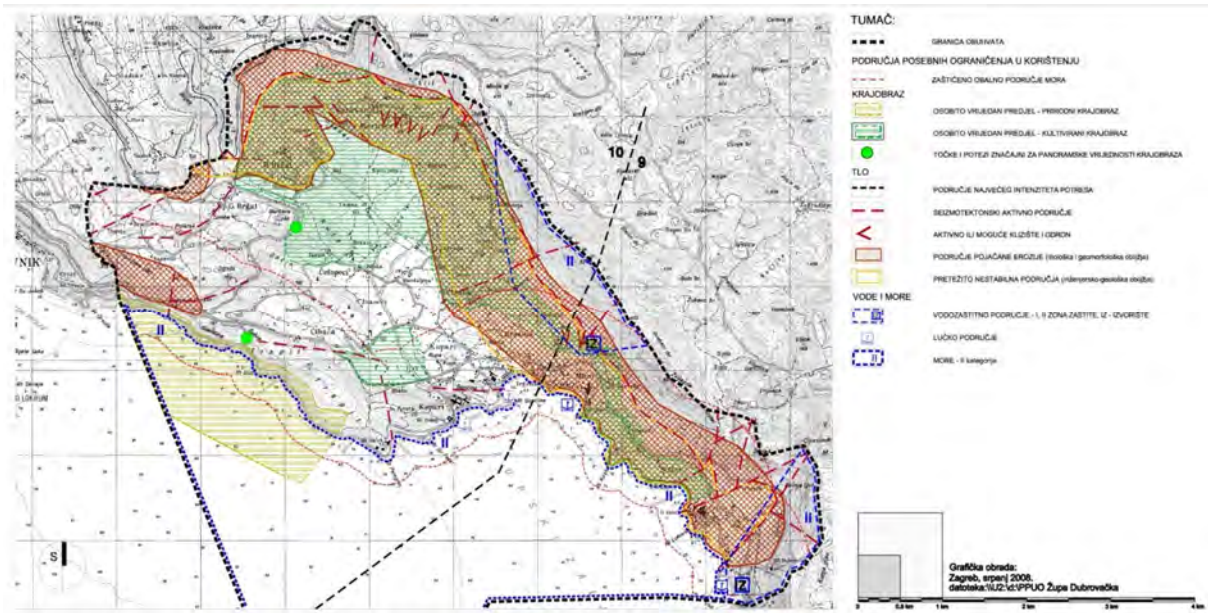
Tablica: Iskaz pokazatelja za izdvojene ugostiteljsko - turističke zone izvan naselja

Naselje	lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet (krevet)	Izgrađeno %	Planirano/ postojeće
Mlini (Soline)	Gaj-Beterina	T1 i T2	5,6	560	-	planirano
Kupari	Kupari IV	T1 i T2	28,3	1700	-	planirano
Gornji Brgat	Gornji Brgat	T1	1,2	200	-	planirano
Plat	zona hotela Plat	T1 i T2	11,0	1500	53	postojeće
Mlini	Astarea	T1	7,0	1100	51	postojeće
Kupari	Kupari I	T1	14,0	2000	82	postojeće
Kupari	Kupari II - villa	T2	5,0	400	80	postojeće

Ne manje važan segment prostora su njegove postojeće, uređene i promijenjene prirodne površine dakle sama krajobrazna osnova općine.

„Prostornim planom utvrđuju se ciljevi i interesi lokalne zajednice koji se na području obuhvata moraju ostvariti uz obzirno korištenje prostora, njegovu sanaciju, zaštitu i razvoj. U procesu razvoja i planiranja novih sadržaja moraju se uz zaštitu okoliša utvrđivati mjere zaštite okoliša od utjecaja do sada korištenih sustava i objekata, te mjere za zaštitu tala, voda, zraka, biljnog i životinjskog svijeta, krajolika, kulturnih i prostornih vrijednosti od već postojećih i eventualnih budućih onečišćenja.“

- izvod iz PPUO Župa dubrovačka – tekstualni dio Plana – Obrazloženje



- izvod iz PPUO Župa dubrovačka, grafički dio Plana – 3.2 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

Osim prirodnih dijelova obuhvaćenih zaštitom neodvojivi dio čini graditeljska i arheološka baština kojom je područje iznimno bogato. U svrhu zaštite i prevencije od uništavanja, katalogizacije svih dobara na jednom mjestu sa opsežnom i stručnom analizom te smjernicama i uvjetima zaštite izrađena je Konzervatorska podloga za područje općine Župe dubrovačke (autor: mr. sc. Ivica Žile).

Konzervatorskom podlogom precizno su određeni dijelovi općine s vrijednom kulturnom i graditeljskom baštinom.

U provedbenom dijelu plana (Odredbe za provođenje) u člancima 15. do 19. određuju se uvjeti uređenja izdvojenih dijelova građ. područja naselja turističke namjene:

„Članak 15.

Na području Općine određene su izdvojene zone ugostiteljske i turističke namjene označene na kartografskom prikazu 1. Namjena i korištenje prostora. Koncentracija hotela, turističkih naselja i kampova, te građevina sportsko-rekreacijske namjene, prvenstveno će se razvijati u područjima definiranim granicama građevinskih područja gospodarske – pretežito ugostiteljsko-turističke namjene, smještenim na priobalnom dijelu Općine. Pojedinačne građevine i kompleksi ugostiteljske i turističke namjene mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja, u skladu s prostornim planovima užeg područja i ukupnim odredbama ovog Plana.

U građevinskim područjima iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i uređivati i sportske i rekreacijske građevine, igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. U ovim građevinskim područjima ne mogu se graditi građevine isključivo stambene namjene.

Članak 16.

Zone ugostiteljske i turističke namjene u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene odnosno u građevinskim područjima naselja obzirom na razinu izgrađenosti dijele se na:

- postojeće (dovršene/izgrađene zone) su zone ugostiteljsko turističke namjene koje su u funkciji i koje su u cijelosti izgrađene temeljem tada važećih dokumenta prostornog uređenja: Plat, Mlini (hotel Mlini), Srebarno, Kupari II (bivši vojni kapaciteti),

- djelomično izgrađene/dovršene zone su zone ugostiteljsko turističke namjene koje su dijelom izgrađene te postoje značajne površine koje nisu privedene namjeni: Kupari I - villa (bivša Titova vila), Mlini
- Astarea te zona Kupari III,
- novo planirane/neizgrađene zone ugostiteljsko turističke namjene koje još nisu u funkciji: Gaj - Beterina (Zavrelje), Kupari IV - bivši vojni kompleks (dio) i Gornji Brgat.

Turističko-ugostiteljske zone (dovršene ili djelomično dovršene) treba prioritetno kvalitativno prestrukturirati i dograđivati. Uz osnovne turističko-ugostiteljske sadržaje u ovim zonama moguć je smještaj i drugih sadržaja kojima se upotpunjuje i kvalitativno dopunjuje turistička ponuda uz uvjet da pretežiti dio zone ostane u osnovnoj namjeni:

- otvorene površine za šport i rekreaciju (razna igrališta, bazeni i dr.),
- privezišta,
- površina za turističku rekreaciju, zasebnih ili u sklopu smještajnih kapaciteta (športske dvorane, bazeni i dr., plaže i plažni sadržaji),
- trgovine i poslovni prostori (ne više od 10% ukupno izgrađenih površina).

Parkovi i/ili uređene zelenile površine su obvezni dio površina svih ugostiteljsko-turističkih zona.

Članak 17.

Dovršene i djelomično dovršene/izgrađene turističko-ugostiteljske zone iz članka 11. i članka 16. koje su građene na temelju tada važeće dokumentacije prostornog uređenja, a koje se kvalitativno nadopunjavaju, uređivati će se:

na temelju urbanističkog plana uređenja u obuhvatu funkcionalne cjeline sukladno smjernicama ovog Plana i primjenom važećih propisa za područje zaštićenog obalnog područja, na temelju uvjeta iz PPUO – ukoliko se radi o rekonstrukciji, adaptaciji ili zamjeni postojećih građevina novima u postojećim gabaritima.

Prilikom izgradnje u novo planiranim zonama iz prethodnog članka obvezatna je izrada urbanističkog plana uređenja što je ovisno o veličini zone i drugim prostorno planskim parametrima određeno ovim Planom odnosno posebnim propisima ukoliko se takva izgradnja planira u zonama unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od onih određenih u članku 160.

Građevinska područja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene i veće nove zone ugostiteljsko - turističke namjene u unutar naselja, definiraju se ukupnim odredbama Plana i dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Ukupni planirani maksimalni smještajni kapaciteti temelje se na prihvatnim mogućnostima pojedinih građevinskih područja te smjernicama Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije. U postojećim zonama uglavnom se zadržava postojeći kapacitet uz moguće povećanje.

Članak 18.

Građevinska područja zona gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (T) i ugostiteljsko -turističke zone u naselju (TN) namijenjena su gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa:

- hoteli T1/TN1,
- turističko naselje T2/TN2
- kamp – autokamp T3/TN3,

pojedinačne ugostiteljsko-turistička građevine (konačište i sl.) koje mogu formirati i zasebne cjeline, te uz njih pratećih sadržaja trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreativne i zabavne i slične namjene.

Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima moraju odgovarati uvjetima iz posebnog propisa.

U područjima iz stavka 1. ovog članka moguće je postavljanje privremenih prenosivih građevina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu.

Članak 19.

Unutar građevinskih područja iz prethodnog članka uži obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju kupališta s plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu. U užem obalnom pojasu postoji mogućnost gradnje i postavljanja građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru. Užim obalnim pojasom smatra se pojas širine koja osigurava realizaciju svih vrsta gore navedenih zahvata, ali ne manje od 70 metara od planirane obalne linije.

Izuzetno se mogu zadržati postojeće građevine ili izgraditi zamjenske na način da se zadržavaju postojeći uvjeti gradnje u pogledu postotka izgrađenosti, visine, minimalnih udaljenosti od ruba parcele i udaljenosti od obalne crte.“

- izvod iz PPUO Župa dubrovačka – tekstualni dio Plana – Odredbe za provođenje

Uz ostale uvjete uređenja prostora određuju se i posebni uvjeti korištenja a odnose se na već navedenu zaštitu prirodnih i kulturnih vrijednosti i resursa općine:

„Članak 41.

Prema posebnim uvjetima korištenja, uređenja i zaštite prostor Općine se dijeli na:

Područja posebnih uvjeta korištenja - prostori posebnih vrijednosti prirodne i kulturne baštine izvan građevinskog područja naselja, u kojima je zabranjena svaka nova gradnja:

- zaštitna zona vodocrpilišta;
- poljoprivredno zemljište u Planu označeno kao osobito vrijedno obradivo tlo.

Iznimno, zabrana se ne odnosi na infrastrukturu, ali uz izvođenje posebnih mjera zaštite.

Područja posebnih ograničenja u korištenju - prostori posebnih prirodnih karakteristika (krajobraz, tlo, vode i more) i kulturne baštine, s ograničenjima u gradnji i regulativi, u kojima se može dopustiti gradnja uvažavajući posebne zaštitne mjere i uvjete uređenja prostora:

- Zaštićeno obalno područje mora (u daljnjem tekstu: ZOP),
- II. zaštitna zona vodocrpilišta,
- poljoprivredno zemljište u Planu označeno kao vrijedno obradivo tlo,
- prirodni predjeli, odnosno prirodni resursi: more, vode (zaštitne zone voda) i šume,
- arheološke i hidro-arheološke zone i lokaliteti,
- zone povijesne baštine i kulturnih dobara izvan područja naselja,
- predjeli definirani u Planu kao osobito vrijedno krajobrazno područje (obalno područje).

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - u kojima je nužna pojačana pažnja pri formiranju građevinskih područja, građenju ili izvođenju drugih zahvata u prostoru, i gdje su potrebne posebne mjere zaštite:

- III. A. i B. zaštitna zona vodocrpilišta,
- ostali zaštićeni dijelovi prirode i dijelovi prirode Planom predviđeni za zaštitu,
- poljoprivredno zemljište označeno u Planu kao ostala poljoprivredna tla,
- područja i dijelovi ugroženog okoliša,
- područja u kojima je potrebno zaštititi posebne vrijednosti i obilježja: sanirati oštećene prirodne predjele, gradske i ruralne cjelina, sanirati tlo, šume, ugroženi okoliš, napuštena odlagališta otpada, eksploatacijska polja i
- područja u kojima će se primijeniti planske mjere zaštite kroz izradu detaljnije prostorno-planske dokumentacije.

Ostali prostor:

ostalo područje - oni dijelovi prostora u kojima je planirana gradnja bez posebnih ograničenja.

Uvjeti primjene posebnih uvjeta i ograničenja u korištenju, te primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prostora Županije prikazani su u kartografskom prikazu 3. "Uvjeti uređenja i zaštite prostora".

Članak 42.

Razgraničenje površina zaštićene prirodne baštine određeno je odlukama o proglašenju zaštićenih dijelova prirode, i u njima se detaljno opisuje zahvat temeljnog svojstva (prirodnog fenomena) s granicom područja.

Razgraničenje površina koje su zaštićene kao kulturno dobro temelji se na rješenjima o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.

Zaštićeno obalno područje (u daljnjem tekstu ZOP) mora je krajobrazna cjelina sa statusom područja s posebnim ograničenjima u korištenju, a obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte.

Ako se građevinsko područje nalazi izvan granica ZOP-a s više od polovice površine, za planiranje i uređenje tog dijela primjenjuju se smjernice određene ovim prostornim planom.

U ZOP-u se ne može planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za:

- istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, osim morske soli,
- iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju,
- skladištenje, obradu i odlaganje otpada, osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena,
- vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl.) izvan građevinskog područja, osim za prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu s veličinom parcele najmanje 3 ha (kao prizemne građevine ukupne građevinske bruto površine do 200 m² i udaljene najmanje 300 m od obalne crte),
- privez izvan građevinskog područja,
- sidrenje, ako smještaj sidrišta nije objavljen u službenim pomorskim publikacijama,
- uzgoj plave ribe.“

Od ostalih kriterija koje je potrebno poštovati prilikom izrade detaljnije prostorno – planske dokumentacije određuju se detaljniji uvjeti arhitektonskog oblikovanja /čl. 85. do 99./, način i uvjeti priključenja građevnih čestica na infrastrukturne sustave /čl. 116. do 201./, mjere zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti /čl. 202. do 224./ i područja posebnih ograničenja korištenju /čl. 225. do 257./.

Detaljniji izvod iz provedbenih odredbi Plana priložen je u prilogu ovog plana: Izvod iz prostornih dokumenata šireg područja.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Za predmetnu zonu nema posebnih ograničenja u pogledu gradnje novih sadržaja, uređenja okolnog zemljišta i planiranja nove infrastrukture. Neizgrađenost same zone i izostanak ograničenja u pogledu zaštite posebnih kulturnih i prirodnih vrijednosti daje slobodu u kreiranju turističke cjeline.

Opravdanost samog zahvata može se sagledavati u kontekstu blizine grada Dubrovnika i atraktivnih sadržaja Općine Župa dubrovačka ali i „izoliranosti“ zone u odnosu na prometnu opterećenost središnjeg i obalnog dijela Župe.

Osim već prepoznatih atrakcija obale i aktivnosti na moru ovdje se pruža mogućnost organizacije ostalih vrsta rekreacije i odmora (biciklizam, trčanje, hodanje, golf ...) i potrebno je ulaganjem i nuđenjem smještaja u ovu svrhu potencirati njihovu prisutnost. Tradicija da se na području Općine dugi niz godina i održavaju razna sportska nadmetanja, sportski kampovi i zimske pripreme samo će biti dodatno nadopunjena i potvrđena s ponudom ovog tipa.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Ciljevima prostornog uređenja dijela naselja utvrđuju se osnove razvoja na razini područja obuhvata plana kroz najbitnije razvojne sastavnice kako je obrazloženo u nastavku teksta.

2.1.1. Demografski razvoj

Prostor koji se uređuje planom predstavlja izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko – turističke namjene dakle nerezidencijalni dio naselja. Demografski utjecaji mogu se sažeti na „doprinos“ povremenog stanovništva u ukupnom udjelu stanovništva općine a koji će prema planskim postavkama iznositi oko 200 stanovnika i u tom smislu neće značajnije utjecati na ukupnu demografsku sliku.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna kao i gospodarska planska razvojna strategija proizlazi iz odrednica plana šireg područja (PPUO Župa dubrovačka). Osnovni pravac daljnjeg jačanja turističke ponude zasniva se na njezinom širenju i podupiranju ne toliko naglašenih resursa općine a to su pored iznimno atraktivne ponude vezane neposredno uz more i ostali rekreativni programi koji se traže (aktivni odmor). Budući da Općina raspolaže s podobnim i u tom smislu „izoliranim“ dijelovima zemljišta logičan je korak u njegovom aktiviranju i uklapanju u cjelovitu ponudu općine.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometni sustav

Potrebno je predvidjeti uređenje i poboljšanje postojećih prometnica te načina priključka zone na iste.

Telekomunikacije

Budući da do same zone ne postoje instalacije telekomunikacija potrebno je iste predvidjeti budućim rješenjem te planirati njihovo vođenje do planirane zone.

Elektroopskrba

Postojeći vodovi elektroopskrbe na području zahvata ne postoje te je potrebno predvidjeti novu elektroopkrbnu mrežu.

Vodoopskrba

Dovod vode od opskrbnih cjevovoda Župe dubrovačke neophodan je radi uglavnom sanitarnih i protupožarnih potreba planirane zone.

Odabrani profili cjevovoda i njihov razmještaj u prostoru moraju osigurati jednostavno priključivanje svih građevina, zadovoljenje svih sanitarnih potreba te osiguranje protupožarne zaštite u svim točkama zone. Pri tome je također potrebno voditi računa da odabrano rješenje ne postane limitirajući faktor planiranog razvoja zone.

Odvodnja

Sa ciljem zaštite okoliša planirana je izgradnja razdjelnog sustava prikupljanja i odvodnje sanitarnih, tehnoloških i oborinskih otpadnih voda, njihovog pročišćavanja i daljnjeg neškodljivog ispuštanja u okoliš.

Obzirom da je zona relativno udaljena za ekonomski opravdano priključenje kanalizacijske mreže na sustav odvodnje Župe dubrovačke sanitarnih i oborinskih voda ispuštanje pročišćene otpadne u podzemlje mora biti neškodljivo.

Sanitarne otpadne vode

Sanitarna kanalizacija izgrađuje se kao sustav zatvorenih kanala s gravitacijskim tečenjem, s povremenim prekidima (na mjestima gdje je to nužno) u crpnim stanicama i crpljenjem otpadnih voda na višu kotu odnosno nizvodne kolektore. Zbog konfiguracije terena u predmetnoj zoni pretpostavlja se da potrebe za precrpeljavanjem otpadnih voda neće biti. Sanitarne otpadne vode trebale bi se prije ispuštanja u okoliš (u ovom slučaju podzemlje) podvrgnuti tretmanu pročišćavanja. Detalje konkretnog tehničkog rješenja treba definirati glavnim/izvedbenim projektima, a na temelju tehnoloških i statičkih proračuna kao i posebnih uvjeta nadležne komunalne organizacije.

Tehnološke otpadne vode

Pretpostavlja se da tehnoloških otpadnih voda na području predmetne zone neće biti.

Oborinske otpadne vode

Zbrinjavanje, odnosno odvodnju oborinskih voda treba u najvećoj mogućoj mjeri osigurati prirodi bliskim načinima. U načelu čiste oborinske vode (oborinske vode krovnih površina, pješačkih staza i sl.) treba upuštati u okolni teren odnosno ponirati u podzemlje. Preporuča se i prihvaćanje i spremanje čistih oborinskih voda i njihovo korištenje za zalijevanje zelenila.

U konkretnom slučaju predlaže se ispuštanje podzemnih voda u okoliš (podzemlje) nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja/masti.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Za sam zahvat ne postoje posebna ograničenja u korištenju zemljišta niti su takva prisutna u pogledu mogućnosti opremanja osnovnom infrastrukturom. Okoliš zone (kao i sama zona) predstavlja prirodan teren koji sam po sebi ne predstavlja značajniji uvjet zaštite no njegova neizgrađenost i „izoliranost“ nudi kvalitetu i razliku u odnosu na druge predjele općine.

Posebnosti same lokacije proizlaze iz njezinog položaja (obronci Brgata) koja nudi preglednost cijele općine, neposredne blizine grada Dubrovnika ali i mogućih atraktivnih lokacija golf terena, biciklističkih i pješačkih staza prisutnih na širem području općine.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

Ciljevima prostornog uređenja dijela naselja utvrđuju se osnove razvoja na razini područja obuhvata plana kroz najbitnije razvojne sastavnice kako je obrazloženo u nastavku teksta.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Minimaliziranjem izgrađenog područja, optimizacijom infrastrukturnih površina i koncentracijom sadržaja vezanih uz infrastrukturu na manje važne i sporedne dijelove prostora postići će se optimum u zauzeću slobodnog prostora i zaštita ostalog prirodnog prostora.

Zaštita prostora treba se osim fizičkom zaštitom odvijati i kroz preventivno i optimalno (održivo) planiranje sadržaja, razmatranjem i analizom njihovih utjecaja u budućem periodu kao i moguće načine njihovog recikliranja (povrata) konzumiranog dijela okoliša u oblik zelenih i slobodnih površina.

2.2.2. Unaprjeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Urbanim opremanjem, uređenjem i urbanom organizacijom okolnog gravitirajućeg područja postojeći uvjeti i standard dižu se na višu razinu koja je neophodna pretpostavka za funkcioniranje same ugostiteljsko – turističke zone. Uz osnovu urbanističkog i arhitektonskog sagledavanje prostornog optimuma potrebno je predvidjeti optimalnu opskrbu svim potrebnim infrastrukturnim sustavima predviđajući moguće buduće prostorne „nadogradnje“ u skladu s potrebama i novonastalim okolnostima uzimajući u obzir sve zakonitosti (mogućnosti) okolnog prostora.

2.2.3. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja

Uz osnovne uvjete urbanističkog i arhitektonskog uređenja prostora radi ostvarivanja što povoljnijih uvjeta za siguran daljnji razvoj i nadogradnju kao i boravak na području planiranih sadržaja potrebno je percipirati i nepovoljne, drastične i moguće opasne scenarije kojima se posredno ili neposredno ugrožava život odnosno boravak ljudi (korisnika). U tu svrhu potrebno je ovim planom stvoriti uvjete i prostorne rezerve te prikazati na koji način su osigurani minimalni uvjeti za sklanjanje i spašavanje osoba u slučaju nužde.

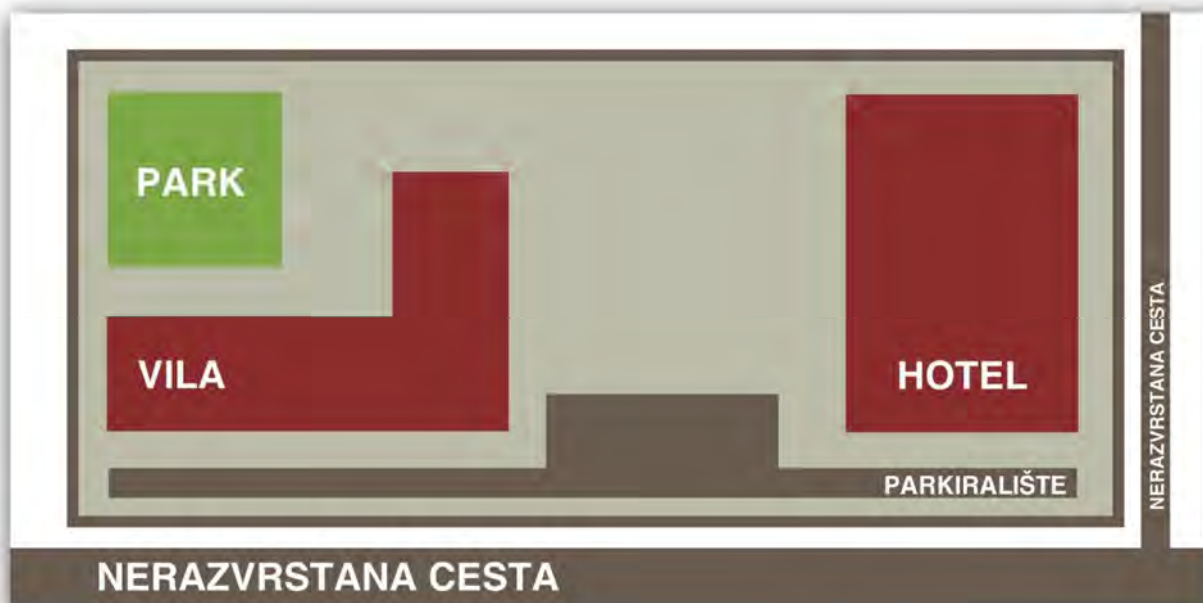
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Programom gradnje i uređenja prostora određuje se osnovna organizacija svih urbanističkih sadržaja uz određivanje obveznih prostornih pokazatelja. Organizacija zone određuje se uz postojeću nerazvrstanu cestu uz koju se grade novoplanirani sadržaji (objekti) tipa vila i hotela. U kranjem rubnom dijelu predviđa se organizacija parkovne površine koja se neposredno veže uz nedovoljno istraženi arheološki lokalitet.

Predloženim razmještajem moguće je postići optimalnu izgrađenost, pristupačnost i prepoznatljivost cjeline zone.

Shema prostorne organizacije



3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena zone definira se ugostiteljsko – turističkom namjenom (T1) sa planiranim centralnim sadržajem hotela (T1h) koji zauzima 70% ukupnog smještajnog kapaciteta zona i vilama (T1v) sa 30% ukupnog smještajnog kapaciteta zone.

Sukladno uvjetima definiranim planom šireg područja predviđeni kapacitet zone iznosi do 200 kreveta. Usklađujući ovaj podatak s najvećim dozvoljenim gustoćama za ugostiteljsko – turističke zone koje se planiraju u ZOP-u (koja iznosi do 120 kreveta/ha – ZoPUG, čl. 52.) dolazimo do najvećeg broja kreveta koji se može planirati u zoni koji iznosi: $120 \text{ kreveta} \cdot 1.2 \text{ ha zone} = 144 \text{ kreveta}$.

Daljnjom analizom dolazimo do ukupnog broja smještajnih jedinica (Kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora, Savjet prostornog uređenja države, MZOPUG, lipanj 2009.g.):

Gustoća i raspodjela smještajnih kapaciteta:

- Hotel – 70% smještajnog kapaciteta, Vile – 30% smještajnog kapaciteta
 - Hotel
 - 70% ukupnog kapaciteta zone: 101 kreveta
 - 1 smještajna jedinica (ključ)= 2 kreveta = za zonu ukupno 50 smještajnih jedinica (SJ)
 - uvjeti gradnje: $E=Po+Pr(S)+2+Pk$
 - Vila – samostojeći ili poluugrađeni tip
 - 30% ukupnog kapaciteta zone: 43 kreveta
 - 1 smještajna jedinica (ključ)= 6 kreveta= za zonu ukupno 7 SJ
 - uvjeti gradnje: $E=Po+Pr(S)+1+Pk$

Primjenom odgovarajućih arhitektonsko – urbanističkih kriterija uz prethodno navedene kapacitete izvršena je provjera optimalne izgrađenosti zone:

Ugostiteljsko - turistička namjena – T1

- neto površina: 8773 m²

Planirani prostorni pokazatelji:

- Gustoće korištenja:
 - Gbst (bruto)=120 kreveta/ha,
 - Gst ukupno (neto)=144 kreveta
- Kig najveći=0.3
- Kis najveći=0.8

Provjera prostornih mogućnosti:

Hotel:

- bruto površina po postelji: cca 40m²
- za hotel bruto površina iznosi: $40*101= 4100$ m²
- po etaži za smještajne jedinice (četiri etaže) m²=1025 m² (tlocrtna površina)
- ukupna bruto izgrađenost za hotel iznosi cca 1025 m²

Vila:

- 1 vila = do 6 postelja
- bruto površina po postelji : cca 40m²
- za Vilu bruto površina iznosi: $40*7=280$ m²
- po etaži (dvije etaže) površina = cca 140 m²
- u zoni planirano ukupno 7 SJ što iznosi cca 980 m² izgrađene površine

Prema obrazloženom ukupna izgrađenost zone iznosi:

- izgrađeno bruto 2005 m² odnosno kig=0.17

Prema obrazloženom ostvarena prosječna izgrađenost turističkog dijela iznosi 17% iz čega je razvidno da postoji prostorna rezerva koju je osim za realizaciju svih planiranih sadržaja moguće iskoristiti i za postizanje dodatne kvalitete zone (uređenjem parkovnih površina).

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

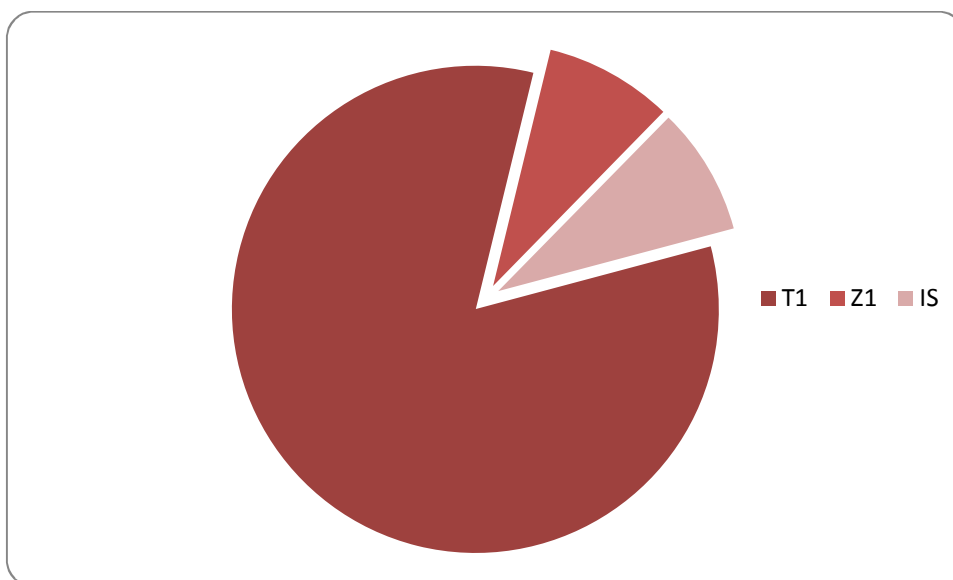
Tablica: Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Planski znak	Namjena	Površina		Kig (max)	Kis (max)	V (max)	Broj etaža
		ha	%	%	%	m	E
T1	Ugostiteljsko – turistička namjena	1,1	83	0.3	0.8	12	Po+4
Z1	Javne zelene površine	0,1	8,5	-	-	-	-
IS*	Infrastrukturni sustavi – prometni koridori	0,2	8,5	1	1	3	1
Ukupna površina:		1.4	100	-	-	-	-

* površine infrastrukturnih sustava odnose se na prometnice u obuhvata plana koje nisu sastavni dio ugostiteljsko – turističke zone (1.2 ha)

Etažama se smatraju: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk).

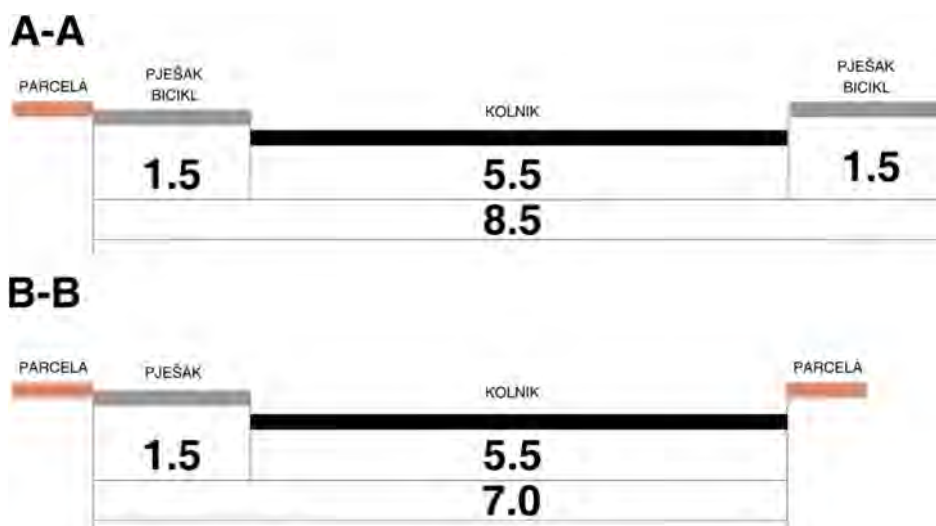
Grafički prilog: Prikaz udjela površina u zoni obuhvata



3.4. Prometna mreža - kopneni i morski dio

Prometna mreža

Planirana prometna mreža unutar zone svesti će se na kolno pješačke površine u svrhu smještaja vozila u mirovanju i kretanju pješaka. Planom se uređuju djelomično osnovni profili obodnih nerazvrstanih cesta na način da se propisuju minimalne širine i glavni tehnički elementi prometnica.



3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Telekomunikacije

Obzirom na već podmakli proces digitalizacije komutacijskih sustava u nepokretnoj mreži, na području turističke zone Gornji Brgat, predlaže se planiranje digitalne pretplatničke TK mreže, primjenom optičkih kabela s PCM multipleksnom terminalnom opremom „end-to-end“ (do krajnjih korisnika), po kojoj će se digitalne linije sa širokopojasnim prijenosom govornih i podatkovnih komunikacija zatvarati kod pretplatnika u digitalnim telefonskim centralama i krajnjim terminalima podataka.

Za osiguranje potrebnog broja TK priključaka turističke zone Gornji Brgat planira se izgradnja jednog udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS-a), s maksimalno 100 priključaka.

UPS će se vezati svjetlovodnim kabelom spojenim na pogodnom mjestu na najbližu mjesnu centralu.

Predlaže se smještaj UPS-a unutar planiranih građevina unutar hotelske zone (odvojeni prostor za smještaj UPS-a i razdjelnika za glavne kabelaške distribucije).

U svrhu povezivanja UPS-a s mjesnom centralom i krajnjim korisnicima, izgradit će se distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK), dovoljnog kapaciteta i fleksibilnosti da pokrije sve buduće potrebe unutar zone obuhvata plana.

DTK će se unutar zone obuhvata plana voditi samo s jedne strane kolnika, ispod pješačkog hodnika ili parkirališta, a zdenci će se postavljati na pravcima uvoda cijevi u građevine te na mjestima razdvajanja ili skretanja trase.

DTK kao samostalna cjelina predstavlja mrežu podzemnih plastičnih cijevi i montažnih zdenaca za potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kabelaške TV.

Za potrebe kabelaške televizije predviđen je prijamni antenski sustav i glavna postaja KTV. Lokacija istih će se odabrati temeljem prijedloga investitora i prostornih mogućnosti, te iskazanog interesa korisnika.

Obzirom da radijski koridor nije u blizini turističke zone Gornji Brgat, nema posebnih tehničkih uvjeta i ograničenja na projekt.

Unutar područja obuhvata Plana mogućnost smještaja baznih postaja pokretnih telekomunikacijskih mreža, ako se za njih pojavi potreba, (antenski prihvat i prostori za opremu) predviđa se jedino na građevinama unutar hotelske zone.

Elektroopskrba

Područje obuhvata turističke zone Gornji Brgat će se napajati iz postojeće mreže 10(20)kV izvan zone obuhvata koja je priključena preko srednje naponskih vodova na TS 35/10kV Mlini. Osnovno napajanje električnom energijom izvest će se 20 kV kablom kojim će se planirana transformatorska stanica 10(20)/0,4 kV priključiti na postojeću srednje naponsku mrežu.

Opravdanost uvođenja kabela 20 kV na području turističke zone Gornji Brgat proizlazi i iz same činjenice da je prema smjernicama razvoja EES-a za potrebe izrade UPU-a Župa Dubrovačka koje je izradilo HEP ODS Elektrojug Dubrovnik d.o.o. vidljivo da niz kabelskih vodova i transformatorskih stanica rekonstruira odnosno izgrađuje za napon 20 kV i biti će sastavni dio elektroenergetske mreže 20 kV HEP ODS Elektrojug Dubrovnik d.o.o.

Planirani kabeli će se polagati u zemlju u planiranim koridorima prometnica.

Procjenjuje se da će ukupni elektroenergetski konzum turističke zone Gornji Brgat iznositi oko 480 kW i 2.5 GWh/g. Za napajanje građevina električnom energijom izgraditi će se 1 transformatorska stanica 10(20)/0,4 kV snage do 1x1000 kVA (NTS1) koja će zadovoljiti predviđeni kapacitet uz rezervu potrebnu za eventualno proširenje zone i napajanje neplaniranih manjih korisnika.

Transformatorska stanica 20/0,4 kV izgradit će se kao tipski slobodnostojeći objekt smješten uz rub prometnica na zasebnoj parceli. Ukoliko se idejnim projektom pokaže kao opravdanije rješenje moguće je transformatorsku stanicu izgraditi u sklopu pojedinih građevina.

Transformatorska stanica će se napajati sa kableske 20 kV mreže kao krajnja u nizu. Kako bi se omogućilo napajanje navedene trafostanice potrebno je izgraditi novu srednjenaponsku 10(20) kv kabelsku mrežu iz planirane transformatorske stanice SRĐ 110/10(20) kV ili izvršiti rekonstrukciju postojećeg srednje naponskog zračnog voda Komoloac –Brgat – Čelopeci. Rekonstrukcija predmetnog dalekovoda obuhvatila bi izgradnju novog dvostrukog čelično – rešetkastog voda DV/KB 2*10(20) kV trasom postojećeg voda.

Sve građevine bit će opskrbljene električnom energijom podzemnim kabelskim vodovima 0,4 kV.

Uz sve planom predviđene prometnice, izvest će se javna rasvjeta prema kategoriji prometnica. Javna rasvjeta će se napajati i upravljati preko ormarića javne rasvjete. Priključni niskonaponski kabeli za javnu rasvjetu će pratiti liniju postavljanja stupova električne rasvjete, a sve u zonama infrastrukturnih instalacija.

Vodoopskrba

Planirana vodoopskrbna mreža treba zadovoljiti potrebe za turističko naselje s predviđenih 300-tinjak potrošača (zaposlenici i turisti).

Analizom podataka o normama potrošnje prikupljenih iz projektnih dokumentacija, kao i analizom istih iz drugih, sličnih projektnih rješenja i udžbenika, određene su norme potrošnje kojima je moguće odrediti planirane potrebe za vodom u danu maksimalne potrošnje, a što se prikazuje u nastavku.

$$Q_{\max, \text{dan}} = ES \times \text{Norm}$$

gdje je:

$Q_{\max, \text{dan}}$ maksimalna dnevna potrošnja vode [l/s]

ES broj korisnika

Norm norma potrošnje [300 l/stan/dan]

$$Q_{\max, \text{dan}} = 300 \times 300 = 90000 \text{ l/dan} = 1,04 \text{ l/s}$$

Koeficijenti satne neravnomjernosti obično se za ovako manje izdvojene objekte kreće do 3 puta pa je prema tome $Q_{\max, \text{sat}} = 3,13 \text{ l/s}$.

Detaljan hidraulički proračun biti će grafički i tekstualno obrađen detaljnijom projektnom dokumentacijom.

Odvodnja otpadnih voda

Osnovne planske postavke razvitka kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke prikazane su u elaboratu KANALIZACIJA ŽUPE DUBROVAČKE, IDEJNO RJEŠENJE ODVODNJE, PROČIŠĆAVANJA I DISPOZICIJE OTPADNIH VODA ("HIDROPROJEKT-ING" Zagreb, 2000. god.) kojim je definirana osnovna koncepcija kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke.

Ukratko, ova koncepcija predviđa formiranje jedinstvenog kanalizacijskog sustava za područje od Plata do Kupara, s lokacijom budućeg uređaja za pročišćavanje zapadno od rta Pelegrin. Na osnovu navedenog elaborata slijedila je daljnja postupna izrada projektne dokumentacije a potom i gradnje kanalizacijske mreže po pojedinim područjima Župe dubrovačke.

Buduća zona smještena je između Gornjeg Brgata i Bosanke uz prometnicu koja spaja ta naselja. Zona je relativno udaljena od budućeg kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke (oko 2500 m po prometnici) te bi priključenje na nju iziskivalo znatna financijska sredstva čija bi potrošnja bila neopravdana.

Naime, ukoliko se pretpostavi da su troškovi izgradnje kanalizacije Ø 250 mm otprilike 1000-1500 kn po metru (ovisno o lokaciji, tlu, reljefnim karakteristikama i sl.) onda se može zaključiti da bi izgradnja navedenog kanalizacijskog priključka koštala otprilike 2.500.000,00 - 3.750.000,00 kn što su znatna financijska sredstva. Kao alternativa moguće je predvidjeti zaseban sustav odvodnje s izgradnjom lokalnog (manjeg, tipskog)

uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštanjem u podzemlje koji se predlaže ovim planom i koji je u nastavku opisano.

Osnovna koncepcija tehničkog rješenja koja je definirana u idejnom rješenju KANALIZACIJA ŽUPE DUBROVAČKE, IDEJNO RJEŠENJE ODVODNJE, PROČIŠĆAVANJA I DISPOZICIJE OTPADNIH VODA ("HIDROPROJEKT-ING" Zagreb, 2000. god.) biti će primijenjena i u ovoj varijanti bez obzira na to što zona neće biti priključena na jedinstveni kanalizacijski sustav.

Osnovna koncepcija tehničkog rješenja zone Gornji Brgat sastoji se u sljedećem:

- Predviđa se formiranje vlastitog razdjelnog podsustava odvodnje otpadnih voda planirane zone. To znači da će se zasebnim vodovima odvoditi sanitarne i po potrebi oborinske otpadne vode. U konačnici pročišćavanje prikupljenih otpadnih voda (sanitarnih) provoditi će se na lokalnom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda. Ispuštanje pročišćenih otpadnih voda provoditi će se u podzemlje.

- Tehničko rješenje sustava odvodnje zasniva se na primjeni gravitacijskog pogona u kanalizacijskoj mreži u kombinaciji s povremenim tlačnim transportom (ukoliko bude potrebno), sve zbog postepenog dubljeg ukopavanja glavnih kanala, te savladavanja postojećih topografskih prepreka na daljnjem transportu otpadnih voda do mjesta priključka na zajednički sustav odnosno do lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Točan broj crpnih stanica odrediti će se nakon definiranja prometnih površina i rasporeda objekata u zoni.

- Predviđa se izgradnja tzv. nepotpunog razdjelnog sustava odvodnje. Primarno bi se izgrađivala kanalizacija za sanitarnu i tehnološku otpadnu vodu. Izgradnja kanalizacije za oborinsku vodu predviđa se samo na onim dionicama javnih prometnica, gdje će izgradnjom rubnjaka biti onemogućeno bočno otjecanje/razlijevanje oborinskih voda po zelenim površinama. Za oborinske vode s internih prometnica i parkirališta, pješačkih staza, kao i krovne vode potrebno osigurati decentralizirano poniranje, po potrebi uz primjenu odgovarajućih filtarskih slojeva ili razlijevanje i prolaz kroz obrašeno tlo.

Kanalizacijsku mrežu za odvodnju sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda čine gravitacijski kanali, tlačni cjevovodi te pripadne crpne stanice. Pored ovih osnovnih građevina izgrađuju se i prateće građevine kao što su revizijska okna (na gravitacijskim kanalima) odnosno zasunska okna (na tlačnim cjevovodima) ali i druge građevine.

Obzirom na generalne karakteristike promatranog područja, očekuje se da će se gravitacijski kanali i tlačni cjevovodi izvoditi u terenu (zemljištu) koji se može klasificirati kao materijal III do VI kategorije, dakle u vrlo širokom rasponu. No, u svakom slučaju će prilikom izvođenja biti potrebno razupiranje rova za polaganje kanala i tlačnih cjevovoda. Mjestimično valja računati i s otežanim uvjetima izvođenja, sve zbog prodiranja podzemnih voda u rov.

Kako se predviđa izgradnja tzv. nepotpunog razdjelnog sustava odvodnje, te obzirom na predvidivo opterećenje otpadnim vodama može se računati sa primjenom cjevovoda relativno malog odnosno minimalnog profila. Za potrebe idejnog rješenja, kao minimalni profil usvojena je veličina DN/ID 300 mm. Ovaj profil praktički nije uvjetovan hidrauličkim

razlozima (tj. bit će predimenzioniran), već je uvjetovan razlozima lakšeg održavanja kanalizacijske mreže, odnosno osiguranja veće sigurnosti protiv začepljenja.

Zbog očekivane zastupljenosti malih profila, za gravitacijske kanale se preporuča primjena plastičnih kanalizacijskih cijevi (od PVC-a ili PEHD-a) odgovarajuće statičke nosivosti. Ove cijevi omogućavaju relativno jednostavnu ugradnju, vodonepropusne su, isporučuju se u većim duljinama (od 5,0 do 12,0 m) i posjeduju mogućnost jednostavnog naknadnog izvođenja kućnih priključaka. Načelno je moguća primjena i drugih materijala (npr. poliester ili keramičke cijevi), koji također posjeduju naprijed spomenuta dobra svojstva, ali će njihova primjena ovisiti o tržišnim/cijenovnim odnosima odnosno o tehnološkim procesima koji se budu odvijali u turističkoj zoni.

Za ulazak u gravitacijske kanale, a u svrhu revizije, čišćenja i ispiranja, a na svakom lomu trase (u horizontalnom smislu) i nivelete (u vertikalnom smislu), te mjestima priključka budućih kanala i/ili kućnih priključaka, kao i svakih cca 50 do 70 m na dionicama kanala u pravcu, potrebno je izgraditi revizijska okna. Kod toga je uobičajeno da se primjenjuju tipska rješenja.

Predviđa se korištenje tipskih prefabriciranih odnosno montažnih polietilenskih revizijskih okna koja se danas mogu uobičajeno naći na tržištu. Ova revizijska okna mogu biti izrađena u jednom komadu (kod okna manjih visina) ili mogu biti sastavljena od dva ili više dijela (dno, prsteni, i konus okna), a često se isporučuje s već formiranom kinetom. Preporuča se korištenje okna unutarnjeg promjera \varnothing 1000 mm.

Ova okna, odnosno njihovi dijelovi redovito imaju ugrađene stepenice (stupaljke) od nehrđajućeg materijala a posjeduju i mogućnost prilagođavanja visine na gradilištu s centimetarskom točnošću. Sustav međusobnog spajanja kako pojedinih dijelova samog revizijskog okna, tako i cijevi sa revizijskim oknom danas osigurava jednostavnu montažu, te statičku sigurnost i vodonepropusnost.

Za tlačne cjevovode predviđa se primjena PEHD tlačnih cijevi koje se bez obzira na redovito manje tlakove u kanalizaciji, predviđaju za nazivni tlak od 10 bara. I ovdje je načelno moguća primjena i drugih materijala (između ostalog i nodularni lijev), ali će također i njihova primjena ovisiti o tržišnim/cijenovnim odnosima odnosno o tehnološkim procesima unutar industrijske zone.

U slučaju iskazane potrebe predviđa se izgradnja podzemnih crpnih stanica s uronjenim centrifugalnim kanalizacijskim crpkama. Ovakav tip crpnih stanica uobičajeno se sastoji od crpnog spremnika, te zasunske komore, sve ukopano u teren. Prema potrebi, npr. za smještaj rezervnog agregata, i upravljačkog ormarića, nad podzemnim dijelom se može izgraditi i nadzemna građevina.

Crpne stanice u građevinskom smislu moraju biti koncipirane tako da njihovi gabariti odgovaraju mogućnostima ugradnji crpki i održavanja objekata. Glavni konstruktivni elementi crpnih stanica izvode se iz vodonepropusnog betona odgovarajućeg razreda tlačne čvrstoće. Zbog relativno male količine otpadne vode crpne stanice mogu biti i tipske (kataloške) a koje se mogu naći na tržištu. Dakako, način priključenja, razvoda cijevi, kapacitet i dubina ugradnje definirati će se glavnim odnosno izvedbenim projektima.

Gdje god je to visinski moguće ili dopušteno, preporuča se izvesti havarijske prelivne cjevovode prema najbližim prijamnicima. Međutim, ipak se preporuča i primjena drugih mjera za slučaj moguće havarije (rezervni agregati, dodatne zapremnine za retencioniranje otpadne vode).

Oprema crpnih stanica uglavnom se sastoji od crpki i tlačnih cjevovoda, tj. raznih fazonskih komada, armatura i cijevi, koje se bez obzira na redovito manje tlakove u kanalizaciji, predviđaju sve za nazivni tlak od 10 bara. Većinu zacjevljenja preporuča se izraditi od fazonskih komada od nehrđajućeg čelika, otpornog na agresivno djelovanje morske vode ili tehnoloških otpadnih voda.

Kod viših faza izrade projektne dokumentacije posebnu pažnju valja obratiti na pojavu hidrauličkog udara, posebno stvaranja vakuuma u tlačnim cjevovodima, pa poduzeti potrebne mjere za njegovo sprječavanje ili ublažavanje. Ovo je posebno važno kod crpnih stanica većeg kapaciteta crpljenja, kao i s duljim tlačnim cjevovodima.

U svaku crpnu stanicu ugrađuje se određeni broj radnih crpki (jedna ili dvije) te po jedna pričuvna (rezervna) crpka.

Kanalizacijska mreža za odvodnju oborinskih voda izgrađuje se samo iznimno, i to za one dionice javnih prometnica, gdje će izgradnjom rubnjaka biti onemogućeno bočno otjecanje/razlijevanje oborinskih voda po zelenim površinama. Ovu mrežu čine gravitacijski kanali s pripadnim revizijskim oknima i slivnicima. Pored ovih osnovnih građevina izgrađuju se prema potrebi i prateće građevine za mehaničku obradu oborinskih voda kao što su separatori lakih tekućina i taložnici te ispusne građevine i/ili građevine za poniranje obrađenih oborinskih voda.

Za gravitacijske kanale i revizijska okna praktički vrijede iste napomene kao kod kanalizacijske mreže za odvodnju otpadnih voda. Primjenjuju se veći profili, prema hidrauličkom proračunu, a minimalni profil se usvaja s vrijednošću DN/ID 400 mm.

Slivnici služe za odvođenje prikupljenih oborinskih voda, otopljenih atmosferilija, kao i produkata od ispiranja prometnih i drugih namjenskih površina. Predviđena je primjena tipskih uličnih slivnika, izrađenih iz plastičnih cijevi DN/ID 500, iz jednog komada. Na slivniku treba biti ugrađen nastavni komad za promjer \varnothing 150 mm. Okno slivnika (tj. cijev) treba oslanjati na betonsku ploču odgovarajućeg razreda tlačne čvrstoće.

Na okno slivnika postavlja se armirano-betonska ploča, na koju naliježe kanalizacijska rešetka i okvir 400×400 mm, za opterećenje od 250 kN. Konstrukcija ove ploče treba biti takva da se neposredna statička i dinamička opterećenja koja uzrokuje promet ne prenose izravno na okno, već preko sidrenog betonskog prstena na podlogu. Slivnička rešetka u načelu treba biti odvojena od okna.

Odvodnja iz slivnika prema oborinskom kanalu vrši se plastičnim cijevima DN/ID 150 mm, koji se polažu na isti način kao i cijevi osnovnog oborinskog kanala.

U pogonu je potrebno redovito čišćenje slivničkih okana od nakupljenog taloga.

Odvajač lakih tekućina, za koji se često koristi izraz „separator“ namijenjen je pročišćavanju zauljenih oborinskih, ali i procesnih i tehnoloških voda. U osnovi ova

građevina se sastoji od nekoliko komora u kojima se odvija proces taloženja pijeska i ostalih krutih (neplivajućih) tvari, te odvajanja plivajućih tvari, kao i odvajanja masti i ulja.

Obzirom na relativno male slivne površine koje gravitiraju pojedinim odvajачima lakih tekućina, predviđena je primjena prefabriciranih separatora (izrađeni npr. od polipropilena), odgovarajućih kapaciteta, koji se mogu naći na tržištu.

Predgotovljeni separatori treba biti dimenzionirani prema HRN EN 858-1/2 i biti opremljeni s koalescentnim filtrom. Stupanj pročišćavanja vode u separatoru treba garantirati izlaznu kvalitetu vode (sadržaj mineralnih ulja) manju od 5 mg/l, što odgovara uvjetima za ispuštanje u prirodni prijamnik II kategorije.

Tijekom izgradnje, kao i kasnijeg pogona separatora potrebno je poštivati upute proizvođača/isporučitelja opreme.

U pogonu, separator je potrebno redovito održavati, za što se preporuča sklapanje ugovora s ovlaštenim sakupljačem nakupljenog otpada (ulja, masti i dr.). Učestalost i način održavanja propisuje isporučitelj opreme.

Napominje se da se ispred separatora izgrađuje preljevano okno, sve kako bi se ograničio protok prema nizvodno postavljenom separatoru. Ovo iz razloga kako bi se kod vrlo intenzivnih pljuskova spriječilo podizanje i iznošenje prikupljenog taloga u separatoru. Ovo je u skladu s potrebama zaštite voda, tj. ekološkim razlozima, jer se zaista najonečišćenije vode (vode prvog dotoka) odvođe na daljnju obradu, dok se praktički čiste vode pomoću rasteretne građevine izravno ispuštaju u prijamnik.

Prijamnik izbistrenih oborinskih voda pomoću upojnih građevina je podzemlje. Upojne građevine predstavljaju podzemne objekte pomoću kojih se izbistrena voda postupno upušta u podzemlje. One mogu biti građene od tipskih modularnih elemenata koje se mogu naći na tržištu. Radi sprječavanja zamuljenja oblažu se geotekstilom. Veličina podzemnih građevina ovisiti će o dotoku oborinskih voda.

Za pročišćavanje otpadnih voda, koristiti će se lokalni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda planirane zone smješten uz samu zonu. Prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08) dopušteno je, u izuzetnim slučajevima, ispuštanje efluenta u površinske vode koje dopijevaju u podzemlje na području krša. Analogno tome, može se smatrati da je dopušteno i ispuštanje u efluenta u podzemlje. U tom slučaju, studijom izvedivosti treba dokazati stupanj ugroženosti kakvoće podzemnih voda, naročito ako se koriste ili se planiraju koristiti za javnu vodoopskrbu. Stupanj pročišćavanja u načelu treba biti sukladan odredbama za osjetljiva područja, odnosno u skladu sa zahtjevima zaštite podzemnih voda od onečišćenja.

Uzevši u obzir sve navedeno, važećim pravilnikom dopušteno je ispuštanje prethodno pročišćenih otpadnih voda putem sustava javne odvodnje u podzemlje, ali uz ograničenja navedena istim pravilnikom i propisana vodopravnim uvjetima.

Smatra se da prethodno navedenim zahtjevima udovoljavaju slijedeći tipovi uređaja:

- neaerirane lagune za otpadne vode,

- uređaji za pročišćavanje s biljnim gredicama ("biljni uređaji"),
- tehnički uređaji za pročišćavanje (npr. s aktivnim muljem ili tipa prokapnika),
- ostali uređaji za pročišćavanje s naprednim postupcima pročišćavanja (npr. membranska filtracija).

Svim prethodno navedenim tipovima uređaja za pročišćavanje treba prethoditi mehanička obrada otpadnih voda, bilo u višekomornim taložnim jamama ili pak višekomornim septičkim jamama. Za naknadni biološki postupak, osim za napredne uređaje za pročišćavanje s naprednim postupcima, postavljaju se i dodatni zahtjevi. Naknadnu obradu treba provesti u biljnoj gredici, s jednolikim horizontalnim opstrujavanjem.

Na ostalim uređajima za pročišćavanje s naprednim postupcima pročišćavanja (npr. membranska filtracija) eventualne naknadne postupke obrade otpadnih voda prije poniranja u podzemlje treba utvrditi za svaki individualni slučaj.

Navedene upute su u skladu s Uputama Bavarskog zemaljskog ureda za vodoprivredu te se ovdje navode kao ilustracija načina pročišćavanja otpadnih voda prije upuštanja u podzemlje.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

U skladu s planiranom namjenom u prostoru kako bi se ista privodila svrsi na optimalan i prilagođeno svim sastavnicama prostora koje sudjeluju direktno ili indirektno na neke elemente provođenja plana određuju se posebni uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Planirani način gradnje odgovara tipologiji građevina hotela i vila. Tipologija građevine, njezini funkcionalni, konstruktivni i oblikovni kriteriji moraju biti u skladu sa svim relevantnim propisima iz segmenta građenja ugostiteljsko – turističkih građevina i standarda za ostvarivanje minimalnih uvjeta i kategorizacije objekata.

Sukladno planu šireg područja u neposrednoj blizini odnosno u rubnom području obuhvata plana prepoznata je lokacija arheološkog pojedinačnog kopnenog lokaliteta. Budući da je konzervatorskom podlogom izrađenom za potrebe izrade plana šireg područja ova pozicija određena načelno s mogućnošću odstupanja stvarnog lokaliteta planom se također načelno određuje položaj lokaliteta. U skladu s propozicijama nadležnog konzervatorskog Odjela u Dubrovniku ova zona dodatno se štiti parkovnom namjenom koja ne predviđa gradnju te se posebnim uvjetima kroz odredbe plana upućuje korisnike prostora na njezin položaj.

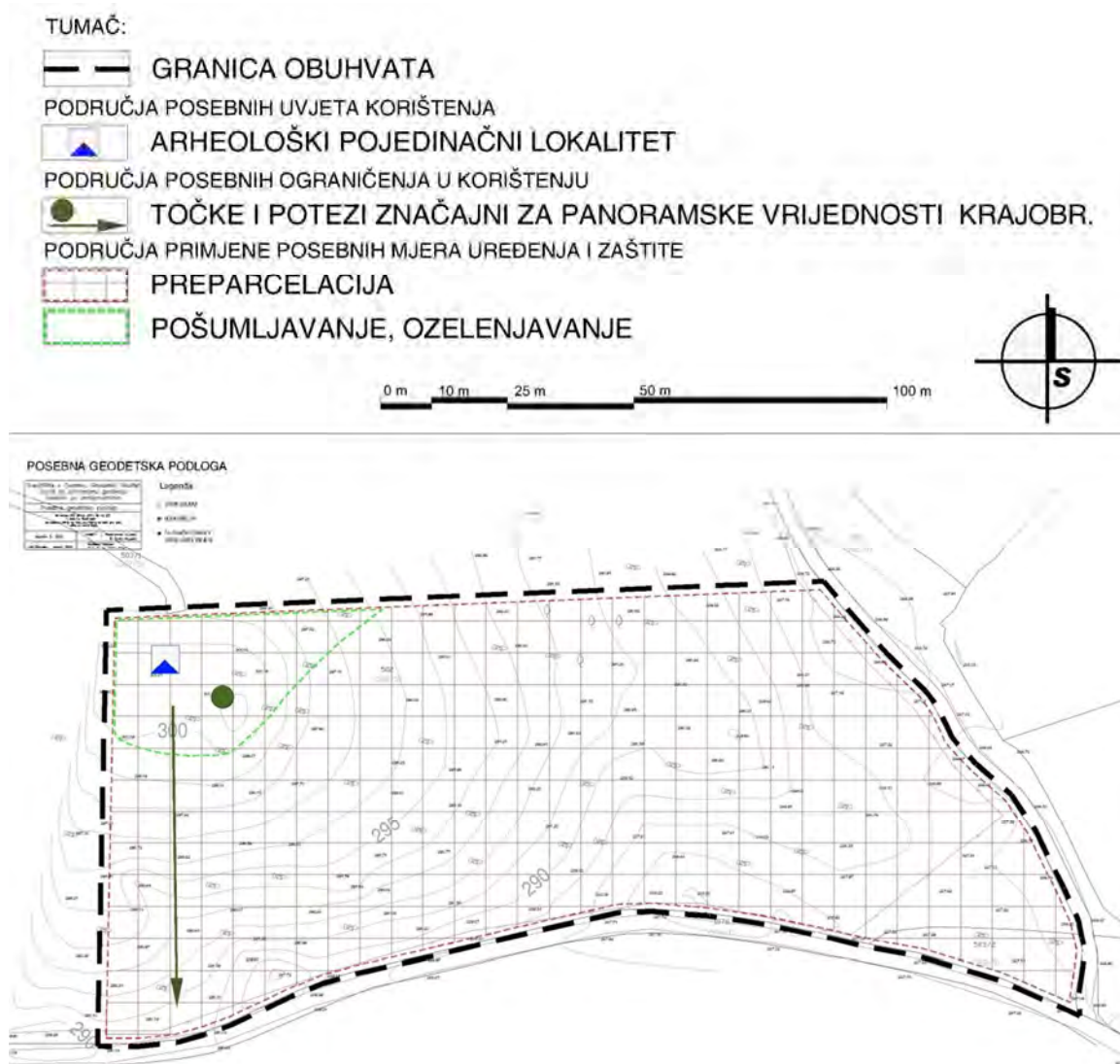
Prirodne vrijednosti prostora od osobite važnosti nema te će se iste stvoriti ili prikladno osmisлити osnovnim uređenjem slobodnog prostora (parkovne, zaštitne i ostale zelene površine) no osim ovih osnovnih datosti prostora vrijedi naglasiti i vizurne vrijednosti a koje proizlaze iz same pozicije zone (uzdignuti plato iznad župskog polja i zaljeva). Osobito vrijedne vizure prikazane su svojim smjerovima i osobito naglašenim točkama u prostoru. Samo zemljište u zoni predstavlja skup degradiranog niskog raslinja i

kamenitog tla. Nužno je radi ostvarivanja većih zelenih i parkovnih površina provesti mjeru ozelenjavanja i uređenja pošumljavanjem (u smislu hortikulturnog uređenja).

Ukupni predio zone do trenutka valoriziranja općinskim planom nije bio u funkciji naselja niti nekog od njegovih dijelova te je prisutna parcelacija odnosno raspodjela zemljišta rađena u svrhu bavljenja poljoprivrednim djelatnostima. Ovakva organizacija zemljišta ne odgovara u ovom trenutku planskim postavkama (u pogledu uvjeta građenja, minimalnih udaljenosti, sigurnosnih uvjeta, itd.) pa je potrebno a u skladu s uvjetima plana provesti novu parcelaciju zemljišta ostvarujući novu „urbanističku“ parcelaciju odnosno na taj način i organizaciju prostora.

Cjelokupno područje općine Župa dubrovačka pa tako i zona urbanističkog plana predstavlja područje IX i X intenziteta potresa prema MCS ljestvici. Udaljenosti od susjednih građevina, konstruktivni te ostali bitni zahtjevi građevina moraju zadovoljiti uvjete za navedene potresne zone. Prije početka gradnje potrebno je izvršiti geotehnička ispitivanja radi utvrđivanja lokalnih uvjeta nosivosti terena te u skladu s njima preciznije dimenzionirati konstrukciju objekta.

Grafički prilog: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina



3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prirodna baština

Kako bi se svi navedeni negativni utjecaji sveli na najmanju moguću mjeru potrebno je pridržavati se sljedećih načela i postupaka:

- zagađenja otpadnim uljima potrebno je svesti na minimum kontrolom mehanizacije, popravke i zamjene vršiti izvan uže zone gradnje,
- sve otpadne vode prije upuštanja u recipijent potrebno je pročistiti do zadovoljavajuće razine,
- izraditi program zbrinjavanja otpada koji nastaje u trenutku i na mjestu gradnje,
- provoditi mjere sprječavanja širenja buke iznad dopuštenih razina,
- prilikom planiranja pojedine dijelove koji su do sada neizgrađeni treba sačuvati kao zaštitne zelene površine, a što veći dio treba sačuvati i pretvoriti u javne zelene površine,
- u što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako da se očuva cjelokupni prirodni pejzaž (slika naselja u krajobrazu),
- u što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeću vegetaciju te ju ukomponirati u krajobrazno uređenje,
- u cilju održavanja i poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika mora se stvoriti kvalitetan zeleni sustav zone u vidu mreže okućnica, drvoreda i javnih zelenih površina koje prožimaju područje,
- prilikom ozelenjivanja koristiti autohtone vrste drveća i grmlja te vrste za koje postoji tradicija sadnje na okućnicama u tom podneblju,
- pri oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora, te ih treba uklopiti u zelenilo kako bi se sačuvala postojeća slika krajobraza,
- 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,
- za planirani zahvat koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba ocijeniti njegovu prihvatljivost za ekološku mrežu.

Kulturna baština

Prostorno planskom dokumentacijom i postojećim podacima o arheološkim nalazištima utvrđeno je da se evidentirano dobro - arheološki pojedinačni lokalitet nalazi unutar zone obuhvata (Kriješna gomila – dio kč. 362/5).

U blizini navedenog lokaliteta nužno je daljnje vršiti sustavno istraživanje i u slučaju da se u trenutku odvijanja radova zateknu ili otkriju nova potencijalna nalazišta ili vrijedni ostaci arheološkog materijala potrebno je obustaviti radove u granicama novo otkrivenog nalazišta te o tome najhitnije obavijestiti nadležnu službu koja će organizirati daljnji tijek i način radova. Za sve eventualne zahvate na navedenom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete odnosno suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita okoliša i njegovo čuvanje postavlja se kao osnovni uvjet zdravog i održivog razvoja. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja najefikasnije je preventivnim djelovanjem odnosno ugradnjom mehanizama i sustava koji će djelovati zaštitno od samog početka funkcioniranja zone te na taj način potrebu za saniranjem svesti na najmanji mogući minimum.

Radi zaštite od neplaniranih prirodnih ili ratnih opasnosti na području zone planirani objekti u sustavu zaštite realizirati će se kroz prenamjenu podrumskih etaža u prostorije skloništa u stambenom dijelu te u zonama objekata značajnije namjene (javne i društvene) naselja.

Osnovne mjere zaštite propisuju se posebno u pogledu pripreme terene i prostora namijenjenog za gradnju te mjera koje treba provesti tijekom gradnje:

- planiranje sustava odvodnje cjelokupne zone s naglaskom na ekološkom pristupu sanacije otpadnih voda s mogućnošću recikliranja određenih količina otpadnih voda, pročišćene otpadne vode i sastav trebaju odgovarati temeljnim zahtjevima u pogledu kvalitete vode ovisno od planiranog korištenja,
- realizacija planiranih zahvata odvijati će se planski i etapno,
- prometni koridori planiraju se s minimalnim zahvatima u pogledu utjecaja na morfologiju terena,
- unaprijed odrediti odlagališta materijala i otpada, te površine za kretanje i parkiranje vozila, kako bi se utjecaj na okoliš smanjio u najvećoj mogućoj mjeri,
- spriječiti zatrpavanje i onečišćenje osjetljivih staništa, ponajprije ponikvi i izvora,
- tijekom iskopavanja plodnog tla za postavljanje potrebne infrastrukture odvajati gornji plodni dio tla od zdravice, te ga nakon zatrpavanja vraćati kao gornji sloj, kako bi se čim prije vratila travnata vegetacija,
- prilikom preuređenja i gradnje planiranih sadržaja potrebno je zatečene vrijednije elemente flore integrirati u novoplanirane zelene i parkovne površine. Sadnjom novog zelenila potrebno je uzeti u obzir vrijednosti već zatečenog okoliša u smislu izbjegavanja neusklađenosti vrsta i intenziteta raslinja,
- unaprijed odrediti odlagališta materijala i otpada, te površine za kretanje i parkiranje vozila, kako bi se utjecaj na okoliš smanjio u najvećoj mogućoj mjeri,
- prilikom gradnje izbjegavati oštećivanje rubnih stabala i njihova korijenja pažljivim radom i poštivanjem propisanih mjera i postupaka pri gradnji,
- osobitu pažnju prilikom gradnje posvetiti rukovanju lakozapaljivim materijalima i otvorenim plamenom. Jednako tako posebnu pažnju posvetiti rukovanju alatima koji mogu izazvati iskrenje. Pritom poštivati sve propise i postupke o zaštiti šuma od požara.