

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

0. UVOD	5
0.1. Zakonske pretpostavke	5
0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Kupari I"	6
1. POLAZIŠTA.....	9
1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata UPU-a u naselju Kupari i u prostoru Općine Župa dubrovačka	9
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	11
1.1.2. Prostorno – razvojne značajke.....	14
1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike.....	14
1.1.2.2. Demografska osnova	17
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost.....	19
1.1.3.1. Prometni sustav.....	19
1.1.3.2. Elektroenergetski sustav	19
1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav.....	20
1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža	21
1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada.....	21
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti.....	21
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)	21
1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	34
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	37
2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja	35
2.1.1. Demografski razvoj	35
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	35
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	35
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata UPU-a.....	36
2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja obuhvata UPU-a.....	37
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	37
2.2.2. Unaprjeđenje uređenja obuhvata UPU-a i komunalne infrastrukture.....	37
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	41
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	38
3.2. Postojeće stanje korištenja i namjene površina unutar obuhvata UPU-a	39
3.3. Osnovna namjena prostora.....	40
3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	41
3.5. Prometna i ulična mreža	42
3.5.1. Cestovni promet	42
3.5.2. Pomorski promet	43
3.5.3. Zračni promet	43
3.5.4. Pošta i telekomunikacije.....	43
3.6. Elektroenergetski sustav.....	44
3.7. Komunalna infrastrukturna mreža.....	46
3.7.1. Vodoopskrbni sustav	46
3.7.2. Odvodnja otpadnih voda	46
3.8. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	47

3.8.1. Uvjeti i način gradnje	47
3.8.1.1. Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1-hotel)	47
3.8.1.2. Sportsko-rekreacijska namjena (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone)	48
3.8.1.3. Zaštitne zelene površine (Z)	49
3.8.1.4. Površine infrastrukturnih sustava (IS)	49
3.8.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	49
3.9. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	52
3.9.1. Zaštita tla	52
3.9.2. Zaštita voda	52
3.9.3. Zaštita mora	52
3.9.4. Mjere zaštite zraka	52
3.9.5. Mjere zaštite od buke	52
3.9.6. Mjere zaštite od požara	53
3.9.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti	53

0. UVOD

0.1. Zakonske pretpostavke

Na sjednici Općine Župa dubrovačka donesena je *Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Kupari I"* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka*, broj 27/18..

Obveza izrade UPU-a proizlazi iz članka 79. *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17.)*, prema kojem se urbanistički plan uređenja donosi obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Člankom 276. odredbi za provođenje *Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)* propisana je izrada prostornog plana užeg područja "UPU turističke zone Kupari I". Kroz postupak izrade i donošenja posljednjih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka uskladili su se parametri vezani za granicu i obuhvat UPU-a sukladno stvarnom stanju ustanovljenom prema novoj katastarskoj izmjeri dijela k.o. Brašina i ostali parametri sukladno Zakonu i planovima šireg područja.

Osim spomenutih zakonskih i planskih obveza, razlog pokretanja postupka izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja "Kupari I" jest *Sporazum o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I"* između RH i Općine Župa dubrovačka, kojim je Općina preuzela obvezu provođenja postupka izrade i donošenja UPU-a kao preduvjeta za ishođenje akata za gradnju unutar obuhvata.

Obuhvat UPU-a obuhvaća prostor bivšeg vojnog odmarališnog kompleksa (ex. VU Kupari) s pet hotelskih objekata (Pelegrin, Kupari, Goričina I, Goričina II, Grand), objektom centralnog ekonomskog pogona (CEP) te nekoliko manjih pomoćnih građevina, uglavnom u funkciji infrastrukturnih i plažnih sadržaja, koji se gradio od 1920. godine do 80-ih godina 20. stoljeća. Ratna razaranja 1991. godine prekinula su ugostiteljsko-turističku djelatnost kompleksa. Nalazi se na unutar granica statističkog naselja Kupari u Općini Župa dubrovačka, u prirodnoj udolini između okolnih brdskih blok uzvišenja Pelegrin i Goričina.

Postupak izrade i donošenja UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17.)*
- *Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.)*
- *Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., ~~03/06.~~ 07/10., 04/12.-isp. 09/13., 02/15.-uskl., 07/16.)*
- *Prostornom planu uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)*
- *posebnim zakonima i propisima.*

0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Kupari I"

Obuhvat UPU-a prema kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina* Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka sastoji se od:

- zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel) – postojeće
- zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene "Kupari" (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone).

Lokacija obuhvata UPU-a nalazi se unutar granica statističkog naselja Kupari u Općini Župa dubrovačka, južno i neposredno uz naselje Kupari, koje je udaljeno 1 km jugozapadno od općinskog središta Srebreno, 7 km jugoistočno od naselja Dubrovnik, a 11 km sjeverozapadno od Zračne luke "Dubrovnik" (grafički prikaz 01.).

Obuhvat UPU-a smješten je u udolini bujičnog vodotoka Taranta, koja se proteže u smjeru sjeverozapad-jugoistok. Sa zapadne strane omeđuju ga niže padine grede Pelegrin, a sa istoka padine Goričine. Sjeverno od obuhvata nalazi se državna cesta DC-8, dok južno morski pojas.



Grafički prikaz 01.: Obuhvat UPU-a na digitalnoj ortofoto podlozi (DOF)

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o., DGU Geoportal

Ukupna površina kopnenog dijela obuhvata UPU-a iznosi 17,1 ha obuhvaća sljedeće č. zem.:

- u cijelosti: 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, 2344, 2345/1, 2320/5, 2320/4 i 2320/6, sve k.o. Brašina
- dijelom: 2326, 2324, 2334, 2343, 2328, 2323/2, 2330, 2332, i 2329/3, sve k.o. Brašina.

Za potrebe izrade UPU-a koristiti će se nova katastarska izmjera dijela k.o. Brašina koja je usklađena sa posebnom geodetskom podlogom izrađenom u svrhu izrade UPU-a "Kupari I", na kojoj će se izraditi svi kartografski prikazi UPU-a, sukladno posebnom propisu koji regulira izradu prostornih planova (grafički prikaz 02.)

Obuhvat UPU-a u potpunosti se nalazi unutar prostora ograničenja.



Grafički prikaz 02.: Obuhvat UPU-a na podlozi koja se koristi za potrebe izrade UPU-a
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata UPU-a u naselju Kupari i u prostoru Općine Župa dubrovačka

Obuhvat UPU-a, površine 17,1 ha, smješten je u udolini bujičnog vodotoka Taranta, između brdskih blok uzvišenja Pelegrin sa zapadne i Goričina sa istočne strane. Sa sjeverne strane omeđuje ga pristupna cesta za zonu koja se spaja na državnu cestu DC-8, a sa južne morski pojas.

Obuhvat UPU-a obuhvaća bivši vojni odmarališni kompleks (ex. VU Kupari) s pet hotelskih objekata, objektom centralnog ekonomskog pogona (CEP) te nekoliko manjih pomoćnih građevina, uglavnom u funkciji infrastrukturnih i plažnih sadržaja. Uz zapadni rub obuhvata smješteni su hoteli "Pelegrin" i "Kupari" te centralni ekonomski pogon (CEP), dok istočni dio zauzimaju hoteli "Goričina I" i "Goričina II". U središnjem dijelu zone smješten je hotel "Grand". Hotel "Pelegrin", "Kupari" i CEP su međusobno povezani toplim vezama. Ukupni postojeći kapacitet iznosi 1626 kreveta.



Grafički prikaz 03. Hotel Pelegrin, Kupari i Grand u hotelskom kompleksu "Kupari" – pogled sa jugoistoka
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Predmetni hotelski kompleks imao je veliku ulogu i važnost u razvoju turizma budući je sa gradnjom istog početkom 20. stoljeća započeo razvoj turizma na području Župe dubrovačke. Otvaranjem hotela u Kuparima započeli su organizirani dolasci turista na područje Župe dubrovačke.

Predmetni kompleks imao je svoju čitavu povijest tzv. "eksteritorijalni status" koji je bio izvan okvira lokalnog gospodarstva i njegovih institucija. Od početka njegove gradnje u 20-im godinama 20. stoljeća do sredine 20. stoljeća bio je pod direktnom češkom upravom, nakon čega je 40 godina djelovao kao vojna odmarališna ustanova pod upravom vojske.



Grafički prikaz 04. Hoteli Goričina I i Goričina II u hotelskom kompleksu "Kupari" – pogled sa hotela "Pelegrin"
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Unutar obuhvata UPU-a nalaze se:

- hotelski kompleks s pet hotelskih objekata, objektom centralnog ekonomskog pogona (CEP) te nekoliko manjih pomoćnih građevina u funkciji infrastrukturnih i plažnih sadržaja
- šljunčano-stjenovita plaža ispred hotelskog kompleksa koja se proteže duž čitavog obalnog pojasa obuhvata
- prometna infrastruktura koja u naravi predstavlja vlastitu prometnu mrežu turističke zone koju čine:
 - nerazvrstana cesta koja vodi prema planiranoj turističkoj zoni "Kupari IV" i postojećoj rezidencijalnoj zoni pod upravom posebnom upravom na zapadnom dijelu (grafički prikaz 05.)
 - postojeća prometnica promjenjivog profila
 - kolno-pješačke površine
 - pješačke površine (grafički prikaz 06.)
 - nadzemno parkiralište
 - luka otvorena za javni promet "Kupari" sa kopnenim i morskim dijelom obuhvata
- komunalna infrastruktura (telekomunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja, plinovod, toplovod i solarni kolektori) sa pripadajućim površinskim i linijskim objektima

Povezanost sa širom prometnom mrežom ostvaruje se vlastitim pristupom preko raskrižja s državnom cestom DC-8, kao glavne prometnice na području Općine s kojom se ostvaruje povezanost sa širim područjem.

Predmetni hotelski kompleks funkcionirao je do sredine 1991. godine, nakon čega je uslijed ratnih razaranja uništen i devastiran te do danas nije ponovno stavljen u funkciju. Od ratnih razaranja do danas nastavljeno je daljnje propadanje objekata i pripadajuće infrastrukture zbog izloženosti "zubu vremena" i utjecaju atmosferilija.

Postojeće ceste, prometnice i kolno-pješačke i pješačke površine te objekti komunalne infrastrukture također su u lošem stanju kao posljedica direktnih ratnih razaranja i neodržavanosti.

Na krajnjem jugozapadnom dijelu obuhvata evidentirano je ilegalno odlagalište građevnog otpada.

Krajnji jugoistočni dio obuhvata koristi se za potrebe plaže ispred hotelskog kompleksa (manji ugostiteljski objekt i sanitarni čvor), dok se veće neizgrađene površine unutar obuhvata (ispred hotela i uz prometnice) koriste za parkiranje posjetitelja.



Grafički prikaz 05. Nerazvrstana cesta u zapadnom dijelu obuhvata uz nekadašnji hotel "Kupari"
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prikaz 06. Dio postojećih pješačkih šetnica unutar obuhvata UPU-a, između hotela "Kupari" i hotela "Grand"

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

Geološka i geomorfološka obilježja

Obuhvat UPU-a nalazi se u subregionalnoj geomorfološkoj cjelini *brdsko-udolinsko područje Dubrovačkog primorja u užem smislu*, mikrogeomorfološka regija *niz greda Babin Kuk, Lapad, Trapit, Goričina s udolinom u flišu i otokom Lokrumom*.

U sastavu stijena sudjeluju sedimentne stijene mezozojske i kenozojske starosti. Naslage su uglavnom karbonatnog razvoja, a dio terena prekriven je kvartarnim naslagama. U sastavu obale oko grede Goričine sudjeluju sedimenti paleocena, eocena i oligocena. Nekada otvoreno korito bujičnog vodotoka Taranta formiralo je aluvijalne nanose oko korita.

U geomorfološkom pogledu, unutar obuhvata UPU-a nalaze se pozitivne morfostrukture, koju predstavljaju grede (brdske strukture) Pelegrina i Goričine te negativna morfostruktura, koju predstavlja udolina uz bujični vodotok Taranta.

Zastupljeni su sljedeći tipovi reljefa: krški, fluvijalni, obalni i antropogeni.

Na gredama (brdskim strukturama) Pelegrina i Goričine zastupljen je krški tip reljefa, odnosno pokriveni krš, budući je na istima očuvan autohtoni biljni pokriv koji je smanjio djelovanje derazijskih procesa.

Udolina uz bujični vodotok Taranta predstavlja tektonski predisponiranu reljefnu cjelinu, koja je kasnije oblikovana erozijskim akumulacijskim radom bujičnog vodotoka Taranta te je u istoj oblikovan fluvijalni tip reljefa.

Obalni reljef obuhvata UPU-a obuhvaća obalni dio, kojeg karakterizira pretežito niska obala. Na ušću Tarante u more formirana je plavina, koja doseže širinu i duljinu oko 250 m. Djelovanjem morskih struja koje denudiraju i pretaložuju nanose plavina, formirana je šljunčana plaža u duljini od oko 650 m.

Od rta Pelegrin do krajnje zapadne točke obuhvata UPU-a nalazi se visoka, klifasta obala, koja je oblikovana u vapnencima pod utjecajem valova.

Antropogeni reljef odnosi se na izgrađene turističke objekte i pripadajući infrastrukturu, po kojima je danas prepoznatljivo ovo područje i Župa dubrovačka u cijelosti. Gradnja unutar obuhvata UPU-a započela je još u srednjem vijeku, gradnjom tvornice opeke (kuparice), potom gradnjom prvih hotelskih objekata početkom 20. stoljeća te gradnjom novih hotelskih objekata i pripadajuće infrastrukture u drugoj polovici 20. stoljeća. Na obalnom pojasu izgrađeno je pristanište i luka za potrebe hotela.

Seizmičke karakteristike

Prema seizmičkim karakteristikama, područje obuhvata UPU-a u cijelosti pripada IX^o seizmičnosti po MCS.

Klimatska obilježja

Obuhvat UPU-a prema Koppenovoj klasifikaciji ima sredozemnu klimu s vrućim ljetom (oznaka "Csa"), unutar kategorije umjereno tople vlažne klime. Glavno obilježje ove klime su kišovite i blage zime te topla i suha ljeta uz postojanje pravilnog ritma godišnjih doba, budući se većinom nalazi u umjerenim pojasevima.

Prosječna godišnja temperatura zraka iznosi 17 °C. Zime su dosta blage s prosječnom temperaturom od 9,6 °C, što je rezultat i naglašenog utjecaja mora. Proljeće je sa prosječnom temperaturom od 14,5 °C. Ljeta su vruća s razdobljima suše, a prosječna ljetna temperatura je 24,5 °C. Najviše godišnje temperature su u srpnju ili kolovozu, do 34°C.

Dubrovačko područje spada pod maritimni tip godišnjeg hoda padalina što znači da većina padalina pada u hladnoj polovici godine (od listopada do ožujka) kao posljedica ciklonalne aktivnosti, prosječno 200 mm u prosincu. Ljeti je dominantan utjecaj subtropske anticiklone s najmanjom prosječnom količinom oborina od 35 mm.

Važan klimatski element koji značajno utječe na temperaturne prilike je insolacija, važan čimbenik za ostvarivanje turističkog prometa u svim primorskim mjestima. Dubrovnik godišnje ima prosječno 2 639 sati sijanja sunca, a srpanj je prosječno najsunčaniji mjesec sa 349,4 sata sijanja sunca.

Dominantni vjetrovi koja pušu na ovom području su bura (S) s prosječno 20 %, jugo (J, JI) s prosječnom učestalosti od 21,3 % te ugodan maestral (SZ) koji najčešće puše u ljetnim mjesecima.

Pedološka obilježja

Na osnovu bonitetnog vrednovanja poljoprivrednog zemljišta Dubrovačko-neretvanske županije, obuhvat UPU-a većim dijelom pripada antropogeniziranom dijelu intenzivnijeg građenja.

Bujični vodotok Taranta formirao je naplavnu ravan koja se proteže od podnožja brda Gradac u Župi dubrovačkoj (lokalitet Lazine) do ušća u more unutar obuhvata UPU-a. Na predmetnoj udolini unutar obuhvata UPU-a, izvorno su se razvila hidromorfna tla s rahlim plodnim pokrovom, čiji je udio značajno smanjen gradnjom hotelskog kompleksa.

U višim predjelima na padinama Goričine i Pelegrina, zbog nagiba terena i stjenovite podloge, prisutna je krška pedosfera koja omogućuje razvoj šumske vegetacije. Na najvišim predjelima nalaze se skeletna tla i goli krš-nerazvijeni kamenjar.

Vegetacijska obilježja

Biljni pokrov održava ekološke prilike i pokazatelj je klimatskih i pedoloških obilježja. Prevladava mediteranska vegetacija, među kojima najraširenije biljne zajednice imaju klimazonalno obilježje. Dugotrajnim antropogenim djelovanjem, prvobitni vegetacijski pokrov zamijenjen je različitim degradacijskim stadijima.

Unutar obuhvata UPU-a klimazonalnu vegetaciju predstavlja vazdazeleno-listopadna šuma/makija crnike, alepski bor te dalmatinski crni bor, koja je zastupljena u središnjem dijelu obuhvata te na padinama Goričine, a manje na padinama Pelegrina. Središnji dio obuhvata predstavlja i krajobrazno uređenu zonu (park/perivoj hotela Grand te park između hotela Grand i hotela Kupari).

Među vegetacijskim pokrovom ima eumediteranskih, submediteranskih te uvezenih tropskih i suptropskih vrsta.

Hidrološka obilježja

Sukladno litološkom sastavu i građi stjenskih masa, tektonskim odnosima i njihovom hipsometrijskom položaju, unutar predmetne udoline nalazi se bujični vodotok Taranta, koji se formira od više izvorskih potoka i kišnih potočnjaka-bujičnjaka koji oborinske vode sa šireg područja Općine Župa dubrovačka i provode do korita Tarante, koja protječe od podnožja brda Gradac (lokalitet Lazine) do ušća u more unutar obuhvata UPU-a.

Bujični vodotok Taranta predstavlja povremeni tok koji zajedno s pritocima povremenih tokova, uglavnom s jugoistočne flišne padine Župe dubrovačke, otječe gotovo sredinom župskog polja u duljini od oko 3 km. Zbog plavljenja korito je antropogeno uređeno i regulirano, a unutar obuhvata UPU-a i nadsvođeno radi realizacije hotelskog kompleksa u drugoj polovici 20. stoljeća.

Bujični vodotok Taranta prolazi uz zapadni dio obuhvata UPU-a, a neposredno prije ulaska u obuhvat u njega se ulijevaju vodotoci Žuvinjak i Petrača (Žeginac). Kroz obuhvat UPU-a, do ušća u more, nadsvođen je i na njemu su prilikom realizacije hotelskog kompleksa izgrađeni postojeći objekti.

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se morski obalni pojas, koji je nizak i pristupačan s nekoliko šljunkovitih i pješćanih područja. Osnovna fizička svojstva mora uglavnom su jednaka onima za cijeli južni dio hrvatskoga Jadrana.

Srednja je temperatura mora ljeti oko 24°C, a zimi oko 14°C. Salinitet iznosi oko 38 ‰.

Opći je smjer gibanja morske struje JI-SZ, a prosječna je brzina 0,5 do 0,7 čvora.

Prozirnost je mora velika (oko 30 m), a boja je modra što ukazuje na siromaštvo biomase te visoku kakvoću morske vode. Obala je izložena otvorenom moru i jakim valovima pri olujnom jugu.

Ekološki značajna područja

Unutar obuhvata UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode niti područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Unutar obuhvata UPU-a nalaze se sljedeći tipovi staništa, sukladno *Karti kopnenih nešumskih staništa RH 2016.*:

- C.3.5.1. – Istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone
- C.3.6.1. – Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci i raščice
- D.3.4.2. – Istočnojadranski bušici
- E. – Šume
- F.4.1. – Površine stjenovitih obala pod halofitima
- J. – Izgrađena i industrijska staništa.

Obuhvat UPU-a u potpunosti se nalazi unutar prostora ograničenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

Ugrožena i rijetka staništa

Unutar obuhvata UPU-a ugrožena i rijetka staništa od nacionalnog i europskog značaja obuhvaćaju sva staništa osim izgrađenih i industrijskih staništa.

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Unutar obuhvata UPU-a ni u kontaktnom području UPU-a nema registriranih staništa ugroženih i endemičnih vrsta.

Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

Unutar obuhvata UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode niti područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Obuhvat UPU-a u potpunosti se nalazi unutar prostora ograničenja, koji zauzima pojas od 1000 m od obalne crte.

Obilježja postojeće parcelacije

Za potrebe izrade UPU-a koristi se nova katastarska izmjera dijela k.o. Brašina, koja je usklađena sa Posebnom geodetskom podlogom prethodno izrađenom u svrhu izrade UPU-a.

Obuhvat UPU-a obuhvaća veći broj čestica zemljišta unutar katastarske općine Brašina, različitog imovinsko-pravnog statusa. Riječ je o sljedećim č.zem.:

- čest. zem. 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske
- dijelova čest. zem. 2326, 2324, 2334, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske (javno vodno dobro)
- čest. zem. 2344 i 2345/1, dijelu čest. zem. 2343, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske (pomorsko dobro), kao predmet koncesije za gospodarsko korištenje
- dijelova čest. zem. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župe dubrovačka (javne prometne površine, crpna stanica Kupari)
- čest. zem. 2320/5, k.o. Brašina, u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, u naravi pješačka komunikacija - put tj. dio šire mreže pješačkih puteva između uvala Srebreno i Kupari, a za koju je Općina Župa dubrovačka započela postupak evidentiranja predmetne čestice kao javnog dobra-put
- čest. zem. 2320/4 i 2320/6, sve k.o. Brašina, u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba.

1.1.2.2. Demografska osnova

Analiza demografske osnove temelji se na statističkim podacima od posljednja dva Popisa stanovništva (2001. i 2011. godine), koji su dostupni na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr). Na predmetnim mrežnim stranicama dostupni su i ostali podaci o strukturi stanovništva. Pri usporedbi podataka između popisnih godina potrebno je uzeti u obzir činjenicu kako se metodologija popisivanja kroz povijest

značajno mijenjala, osobito u pogledu definiranja "stalnog stanovnika". Prostorna razina obrade demografske osnove su naselje Kupari i Općina Župa dubrovačka.

Naselje Kupari sastavni je dio socioekonomske gradske regije Dubrovnika, kao i čitavi prostor Općine Župa dubrovačka. U naselju Kupari funkcija rada značajno premašuje broj zaposlenih mještana, što je omogućilo oblikovanje manjeg gravitacijskog područja radne snage.

Prema Popisu stanovništva 2001. u Kuparima i Općini Župa dubrovačka živjelo je 553, odnosno 6663 stanovnika, dok prema Popisu 2011. godine 808, odnosno 8331 stanovnika. Naselje Kupari i Općina Župa dubrovačka u cijelosti bilježe značajan porast broja stanovnika, koji je na razini Kupara bio gotovo dvostruko veći u odnosu na Općinu, odnosno 46,1% naspram 25%.

U dobnoj strukturi stanovništva naselja Kupari, prema Popisu 2001. godine mlado stanovništvo (0-19 godina) čini 27,8%, zrelo (20-59) 56,6%, a staro (60 i više) 15,6% ukupnog stanovništva. Popisom 2011. godine ustanovljena je sljedeća struktura: mlado 25,7%, zrelo 60,5% i staro stanovništvo 13,8%.

U dobnoj strukturi stanovništva Općine Župa dubrovačka, prema Popisu 2001. godine mlado stanovništvo (0-19 godina) čini 28,6%, zrelo (20-59) 56,1%, a staro (60 i više) 15,3% ukupnog stanovništva. Popisom 2011. godine ustanovljena je sljedeća struktura: mlado 24,9%, zrelo 57,6% i staro stanovništvo 17,5%.

Može se zaključiti kako je u posljednjem međupopisnom periodu, pored porasta ukupnog broja stanovnika, došlo i do blagih promjena u dobnoj strukturi naselja Kupari i Općine. Popisom 2011. godine zabilježen je veći udio mladog stanovništva i značajno manji udio starog stanovništva u ukupnom stanovništvu naselja Kupari naspram istih udjela u ukupnom stanovništvu Općine Župa dubrovačka.

Predmetni porast broja stanovnika i promjena dobne strukture posljedica su suburbanizacije grada Dubrovnika, odnosno urbanizacije prostora Župa dubrovačke pod utjecajem Dubrovnika, koja se očituje preseljavanjem stanovnika sa područja Dubrovnika u prostor Općine, ali i direktnih doseljavanja stanovnika na područje Općine, koje je potom zaposleno u Dubrovniku i vrši dnevne migracije ili je pak zaposleno na prostoru Općine Župa dubrovačka, koja se kao dio suburbanog područja Dubrovnika intenzivno razvija u predmetnom međupopisnom razdoblju.

Za očekivati je daljnji porast broja stanovnika, ali s nešto manjom stopom, s obzirom na blizinu grada Dubrovnika ali i gospodarski značaj ovog prostora, s obzirom na sve veću koncentraciju radnih mjesta, osobito u djelatnostima ugostiteljstva i turizma.

Porast broja stanovnika biti će vezan za doseljavanje stanovništva sa područja Dubrovnika radi sve bolje kvalitete života u Općini te doseljavanje stanovništva iz udaljenih područja, a s obzirom na otvaranje novih radnih mjesta koje će osobito biti izraženo na području turističke zone "Kupari I". Buduće doseljeno stanovništvo trebale bi biti mlade obitelji, kvalificirane za specifične poslove u predmetnoj turističkoj zoni i ostalim djelatnostima. Za očekivati je i formiranje gravitacijskog područja radne snage oko turističke zone, koje će obuhvatiti teritorij Općine Župa dubrovačka i susjednih JLS, osobito Grada Dubrovnika i Općine Konavle.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Obuhvat UPU-a je opremljen svom potrebnom infrastrukturom zbog potreba razvoja hotelskog kompleksa, koji više nije u funkciji. Veći dio infrastrukture je uništen i devastiran tijekom ratnih razaranja 1991., od koje godine do danas nije obnovljen. Manji dio infrastrukture koji se očuvao je u lošem stanju.

1.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Obuhvat UPU-a predstavlja jednu izdvojenu cjelinu s vlastitom prometnom mrežom i vlastitim pristupom preko raskrižja na državnu cestu DC-8.

Prometna mreža sastoji se od:

- nerazvrstane ceste koja vodi prema planiranoj turističkoj zoni "Kupari IV" i postojećoj rezidencijalnoj zoni pod posebnom upravom na zapadnom dijelu
- postojeće prometnice promjenjivog profila
- kolno-pješačkih površina
- pješačkih površina
- nadzemnog parkirališta.

Prometna mreža je u lošem stanju radi ratnih razaranja 1991. godine i zapuštenosti hotelskog kompleksa.

Željeznički promet

Unutar obuhvata UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu željezničkog prometa.

Pomorski promet

Unutar obuhvata UPU-a, na jugozapadnom dijelu nalazi se postojeća luka otvorena za javni promet lokalnog značaja "Kupari", kao putnička luka, sa postojećom građevinom. Luka trenutno ne funkcionira kao luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Zračni promet

Unutar obuhvata UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa.

1.1.3.2. Elektroenergetski sustav

Za potrebe funkcioniranja hotelskog kompleksa, unutar obuhvata UPU-a izgrađeni su:

- visokonaponska mreža
- niskonaponska mreža, koja obuhvaća rasplet između objekata i javnu rasvjetu, ukupne dužine 4300 m
- trafostanica uz centralni ekonomski pogon (CEP), koja opskrbljuje objekt CEP-a i objekte izvan obuhvata UPU-a
- trafostanica uz hotel "Goričina", kao glavno postrojenje preko kojeg se vršilo napajanje svih objekata unutar kompleksa.

Za potrebe hotelskog kompleksa izgrađeni su i:

- toplovod od kotlovnice u hotelu "Pelegrin" do svih objekata unutar i izvan obuhvata UPU-a, uključujući i spremnike goriva
- plinoopskrbni sustav sa plinskim postrojenjem izvan obuhvata UPU-a i podzemnim plinovodom, a za potrebe opskrbe plinom CEP-a
- solarni kolektori na Goričini i Pelegrinu u svrhu rasterećenja kotlovnice i smanjenja potrošnje goriva.

Predmetni elektroenergetski sustav uništen je i devastiran tijekom ratnih djelovanja 1991. godine.

1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Obuhvat UPU-a spojen je na postojeći vidoopskrbni sustav Župe dubrovačke.

Vodovodna mreža unutar obuhvata obuhvaća:

- vodospreme:
 - vodosprema I, kapaciteta 1000 m³, na sjevernoj strani Pelegrina
 - vodosprema II, kapaciteta 224 m³, na istočnoj strani Pelegrina
 - vodosprema III, kapaciteta 50 m³, na Goričini
- vodoopskrbni cjevovodi, odnosno razvod za napajanje i protupožarnu zaštitu objekata, navodnjavanje zelenih i parkovnih površina te protupožarnu zaštitu šumskih površina na Pelegrinu i Goričini
- vodovodno čvorište za istočni dio zone.

Sustav vodoopskrbe dijelom je uništen i devastiran tijekom ratnih djelovanja 1991. godine.

Odvodnja

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se postojeća mreža odvodnje sanitarnih otpadnih voda (kanalizacijski sustav), ukupne dužine oko 3000 m, koja je izvedena kao jedinstven sustav za cijeli hotelski kompleks i sastoji se od:

- odvodnih kanala (kolektora)
- prepumpne stanice, koja se nalazi na najnižoj točki između hotela Pelegrin i Kupari
- uređaja za biološko pročišćavanje kapaciteta 2420 m³, koji se nalazi izvan obuhvata UPU-a, i nakon kojeg se pročišćena voda ispuštala u more
- rezervni podmorski ispust, u slučaju kvara na pumpnom postrojenju ili za vrijeme pražnjenja biološkog pročišćavača.

Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih dijelom je uništen i devastiran tijekom ratnih djelovanja 1991. godine. Prepumpno postrojenje i rezervni podmorski ispust još uvijek su u funkciji kao dio sustava javne mreže.

Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Odvodnja oborinskih otpadnih voda unutar obuhvata UPU-a riješen je parcijalno te pojedina područja imaju izgrađene ispuste u najbliži potok (Žuvinjak, Petrača (Žeginac), Taranta). Predmetni potoci koji se nalaze u

obuhvatu UPU-a u cijelosti su natkriveni i nad njima je izgrađen dio objekata, šetnice i parkovno uređenje. Ukupna dužina oborinske odvodnje procjenjuje se na oko 1970 m.

1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se postojeći korisnički i spojni vod i kanal, koji se pruža duž čitavog obuhvata u smjeru sjeverozapad-jugoistok i spojen je na vodove i kanale višeg reda. Unutar hotelskog kompleksa između hotelskih objekata postoji telefonski razvod, koji obuhvaća vodove od glavne automatske telefonske centrale koja je izvan obuhvata UPU-a, do svih hotelskih objekata. Razvod je vođen podzemno ukupne dužine 1100 m. Svaki hotel unutar obuhvata UPU-a ima mini centralu.

Predmetni sustav telefonskog razvoda uništen je i devastiran tijekom ratnih djelovanja 1991. godine.

U kontaktnom području obuhvata UPU-a nalaze se postojeće bazne stanice (samostojeći stupovi) na Goričini i Pelegrinu. Na Goričini je smještena i radio relejna postaja, dok na Pelegrinu tv odašiljač. Najbliža jedinica poštanske mreže smještena je u naselju Kupari.

1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada

S obzirom je unutar obuhvata UPU-a u funkciji jedino plaža sa manjim ugostiteljskim objektom i sanitarnim čvorom na jugoistočnom dijelu obuhvata, i to za vrijeme turističke zone, zbrinjavanje otpada vrši se na tom dijelu sukladno važećim propisima koji reguliraju gospodarenje otpadom, planom gospodarenja otpadom, prostornim planom višeg reda te ostalim posebnim propisima.

Na krajnjem jugozapadnom dijelu obuhvata evidentirano je ilegalno odlagalište građevnog otpada.

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

Unutar obuhvata UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode niti područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Na području obuhvata UPU-a nema kulturno-povijesnih vrijednosti.

Ambijentalnu vrijednost i posebnost predstavljaju ekspozicije hotelskog kompleksa.

Za istaknuti je kako je unutar obuhvata UPU-a u travnju 2013. Hotel Grand s pripadajućim perivojem/parkom posebnim Rješenjem dobio svojstvo kulturnog dobra, koje je u srpnju 2013. poništeno temeljem žalbe Agencije za upravljanje državnom imovinom.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostornim planom šireg područja podrazumijeva se *Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)*

Tekstualni dio

- poglavlje 1.4. SPORT I REKREACIJA

Općina Župa dubrovačka Službeni glasnik broj 11 Srebreno, 14. travnja 2017.

- 1.1. ŠRC Čibača (R3-sportska dvorana, R4 - sportska igrališta)
 - 1.2. sportsko-rekreativna zona Soline-Smokovijenac (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R3-sportska dvorana, R4-sportska igrališta, R5-rekreativni park)
 - 1.3. Kupari (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone)
 2. građevinska područja unutar naselja:
 - 2.1. ŠRC Petrača (R_N2-vodeni sportovi i rekreacija, R_N3-sportska dvorana, R_N4-sportska igrališta)
 - 2.2. Pastoralni centar (R_N2-vodeni sportovi i rekreacija, R_N3-sportska dvorana, R_N4-sportska igrališta)
 - 2.3. Gusar (R_N2-vodeni sportovi i rekreacija).
- (3) U ovim područjima planirana je izgradnja građevina pretežito sporta i rekreacije.

Članak 24.

- (1) U sportsko-rekreativnoj zoni Petrača omogućena je i izgradnja smještajnih jedinica isključivo u funkciji sportsko-rekreativne namjene ukupno maksimalnog kapaciteta 30 kreveta. Izuzetno je dozvoljena rekonstrukcija postojećih pojedinačnih građevina stambene namjene.
- (2) Građevine sporta i rekreacije osim u područjima iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i u građevinskim područjima naselja kao sportsko rekreativne zone u naselju i/ili pojedinačne građevine, u ugostiteljsko turističkim zonama u naselju i/ili u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene.
- (3) U područjima iz stavka 1. ove točke mogu se graditi i uređivati i prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža, kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja.

Članak 25.

- (1) Za rekreaciju su namijenjene zone uređenih i neuređenih plaža (u kopnenom i morskom dijelu) koje se u moru prostiru u dubini ne većoj od 100m od određene linije morske obale. Unutar područja koja su namijenjena za smještaj uređenih plaža postoji mogućnost uređivanja površina u funkciji turističke rekreacije.
- (2) Pod uređivanjem površina iz stavka 1. ovog članka smatra se gradnje, uređivanje i izgradnja pješačkih putova i trim staza, mjesta za sjedenje i boravak na otvorenom, nadstrešnica, kupališta i kabina, manjih igrališta, informacijskih ploča i putokaza, te drugih sličnih zahvata u prostoru, kao i građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru. Svi navedeni zahvati ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost krčenja autohtonih i homogenih šumskih površina s ciljem njihove izgradnje.
- (3) Na razini Općine, a po izradi *Regionalnog programa uređenja i upravljanja morskim plažama Dubrovačko-neretvanske županije i Nacionalnog katastra morskih plaža*, potrebno je provesti postupak tematizacije, u skladu sa dodijeljenim temama i provedbenim propisima o tematiziranju morskih plaža koji sadrže minimalne tehničke uvjete plaža po određenim temama (info ploče, tuševi, sanitarni objekti, tende za presvlačenje, ležaljke i dr.). Provođenje postupka tematizacije uzima u obzir i dodjeljivanje koncesija potencijalnim koncesionarima.
- (4) Plaže (prirodne i uređene) su definirane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora.

Članak 26.

- (1) Na području Općine nalaze se sljedeće plaže:
 1. **uređene plaže:** Astarea, Gusar, **Kupari**, Maslovo, Rivica (Soline), Srebreno, Pod dardinom, Striježice I, Striježice II, Pod Gaj (taverna), Smokovijenac
 2. prirodne plaže: Beterina I, Beterina II, Ispod bazena Plat, Iza mula, Jelino, Lukovica.

Općina Župa dubrovačka Službeni glasnik broj 11 Srebreno, 14. travnja 2017.

(2) Uređena morska plaža, je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uredaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

(3) Prirodna morska plaža je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

Članak 27.

1.5. POLJOPRIVREDA

(1) Značajan dio područja Općine zauzima poljoprivredno zemljište, a razvoju poljoprivrede pridaje se izuzetan značaj u gospodarskom razvitku Općine, tako da se područja koja su ovim Planom posebno namijenjena za poljoprivrednu djelatnost neće smjeti koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama.

(2) Planom je izvršena podjela poljoprivrednih površina, koja treba u potpunosti zaštititi od ne poljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na osobito vrijedno obradivo tlo i vrijedna obradiva tla.

(3) Područja obradivih tala namijenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, s mogućnošću izgradnje samo poljoprivredno gospodarskih građevina. Poljoprivrednim gospodarskim građevinama se smatraju slijedeće građevine: staklenici i plastenici; farme za uzgoj stoke; vinogradarsko-vinarski pogoni; građevine za držanje alata i strojeva, građevine za držanje poljoprivredne opreme; građevine za primarnu obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda uzgojenih na posjedu, a sve u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti. Na ovim područjima mogu se graditi i sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture.

- poglavlje 3.1. IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA GOSPODARSKE-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T1, T2, T3)

Članak 162.

3.1. IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA GOSPODARSKE-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T1, T2, T3)

(1) U prostornom planu u izdvojenim građevinskim područjima (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene omogućena je izgradnja slijedećih građevina:

1. hoteli s pratećim sadržajima, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske, rekreativne i zabavne te slične namjene (T1),
2. turističko naselje (T2),
3. opremanje, modernizacija i održavanje postojećih autokampova (T3).

(2) U ugostiteljsko - turističkim zonama mogu se zadržati postojeći sadržaji i kapaciteti.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene na području Općine

Naselje	lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet (krevet)	Planirano/postojeće	prostor ograničenja
Soline	Gaj Beterina	T1,T2	5,6	400	planirano	da
Gornji Brgat	Žarkovica	T1	1,16	200	postojeće	da
Plat	Zona hotela Plat	T1,T2	11,0	2000	postojeće	da
Mlini	Astarea	T1	7,0	600	postojeće	da
Kupari	Kupari IV	T1,T2	13,0	800	planirano	da
	Kupari I*	T1	14,0**	1500	postojeće	da

*za predmetnu zonu najviša kota izgradnje odrediti će se UPU-om

** obuhvat je prikazan sukladno novoj geodetsko-katastarskoj izmjeri dijela k.o. Brašina koja je stupila na snagu.

(3) Detaljniji uvjeti izgradnje u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke utvrđuju se detaljnijom prostorno planskom dokumentacijom.

Članak 163.

Unutar obuhvata zaštićenog kulturnog dobra Ljetnikovac "Betera-Katic" i unutar areala ostataka evidentiranog kulturnog dobra "Utvrda Lukovica", prikazanim na kartografskom prikazu 3.1. UVJETI KORIŠTENJA,

- **poglavlje 4.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZONA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE**

Članak 170.

4.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZONA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE

(1) Građevinska područja sportsko rekreacijske namjene na području Općine određena su za izgradnju pretežitom sportskih i rekreacijskih građevina. Detaljni uvjeti izgradnje i razmještaja građevina odrediti će se temeljem uređenja zona kroz prostorne planove užeg područja, sukladno uvjetima iz odnosa članka koji regulira pitanje građevinskih područja zona sportsko-rekreacijske namjene, ukoliko je isti propisan.

(2) Planirane zone sportsko-rekreacijske namjene određene su kao izdvojena građevinska područja izvan naselja, odnosno zone unutar građevinskog područja naselja:

1. izdvojena građevinska područja izvan naselja:

1.1. ŠRC Čibača (R3-sportska dvorana, R4-sportska igrališta)

1.2. sportsko-rekreacijska zona Soline-Smokovijenac (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R3-sportska dvorana, R4-sportska igrališta, R5-rekreacijski park)

1.3. Kupari (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone)

2. građevinska područja unutar naselja:

2.1. ŠRC Petrača (R_N2-vodeni sportovi i rekreacija, R_N3-sportska dvorana, R_N4-sportska igrališta)

2.2. Pastoralni centar (R_N2-vodeni sportovi i rekreacija, R_N3-sportska dvorana, R_N4-sportska igrališta)

2.3. Gusar (R_N2-vodeni sportovi i rekreacija).

55

Općina Župa dubrovačka

Službeni glasnik broj 11

Srebreno, 14. travnja 2017.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene na području Općine.

Naselje	lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Planirano/ postojeće	prostor ograničenja
Čibača	SRC Čibača	R3, R4	4,0	postojeće	NE
Soline	Soline	R2,R3,R4,R5	8,5	planirano	DA
Kupari	Kupari	R2, R6	3,1	planirano	DA

(3) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, u sportsko-rekreacijskoj zoni u Čibači, na površini od 4,0 ha, predviđena je gradnja sportske dvorane (R3) i sportskih igrališta (R4) i smještaj nogometnih igrališta uz planiranje popratnih sportsko-rekreacijskih sadržaja i građevina smještajnih jedinica kapaciteta do 100 kreveta, sukladno uvjetima propisanim za mali obiteljski hotel. Na lokalitetu Soline, na površini od 8,5 ha, predviđeni su vodeni sportovi i rekreacija (R2), sportska dvorana (R3), sportska igrališta (R4) i rekreacijski park (R5). Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene "Kupari", namjene vodeni sportovi i rekreacija (R2) i kupališne zone (R6), izgrađenost zone detaljnije će se regulirati kroz Urbanistički plan uređenja.

(4) U zonama sportsko-rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja:

1. Petrača: predviđena je sportsko-rekreacijska zona Petrača, na površini od 2,2 ha, namjene R_N2, R_N3 i R_N4

2. Pastoralni centar: planirana gradnja sadržaja vodenog sporta i rekreacije, sportske dvorane i sportskih igrališta, na ukupnoj površini od 0,77 ha; za istu je propisan UPU, koji obuhvaća i susjedno građevinsko područje naselja

3. Gusar: unutar građevinskog područja naselja Mlini, planirana je gradnja sadržaja vodenih sportova i rekreacije, na površini od 0,25 ha. Dozvoljava se zadržavanje svih postojećih zgrada u funkciji sportsko-rekreacijske namjene.

- poglavlje 5.1.2. POMORSKI PROMET:

Članak 197.

5.1.2. POMORSKI PROMET

(1) Prema važećem posebnom propisu glede razvrstaja luka otvorenih za javni promet na području Dubrovačko-neretvanske županije, na području Općine postoje četiri luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, prikazane u sljedećoj tablici.

(2) Luke otvorene za javni promet na području Općine Župa dubrovačka

Naselje	Naziv/lokalitet	Nazivi luka prema važećoj uredbi	Vrsta (PL, TL)	Značaj (M, D, Ž, L)	Napomena
Kupari	Kupari	Luka Kupari	PL	L	ne funkcionira kao luka otvorena za javni promet proširenje
Mlini	Mlini	Luka Mlini	PL	L	proširenje
Plat*	Hydrocentrala	Luka Plat	PL	L	proširenje
Srebreno**	Srebreno	Luka Srebreno	PL	L	proširenje

PL-putnička luka, TL-trajektna luka, M-međunarodni značaj, D-državni značaj, Ž-županijski značaj, L-lokalni značaj

*dio za potrebe HE, a dio za hotelski kompleks u Platu, u skladu sa UPU

**dvije lokacije, od kojih jedna luka otvorena za javni promet, a druga sidrište

- poglavlje 9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 275.

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

- (1) Na području Općine predviđena je izrada prostornih planova užeg područja, sukladno odredbama ovog Plana.
- (2) Sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezni pokazatelji i standard elaborata prostornih planova užeg područja određeni su posebnim propisom.

Članak 276.

(1) Ovim se Planom propisuje izrada sljedećih prostornih planova užeg područja:

1. UPU tvrđava Žarkovica
 2. UPU gospodarske zone Dubac-Dočine
 3. UPU na Čibači-urbana sanacija
 4. UPU SRC Petrača
 5. UPU Baletići
 6. UPU Podbrašina
 7. UPU turističke zone Kupari I
 8. UPU turističke zone Kupari IV
 9. UPU Školski centar
 10. UPU Brašina-Krstac-urbana sanacija
 11. UPU Vrelo-Zavrelje-Kostur-urbana sanacija
 12. UPU turističke zone Astarea
 13. UPU turističke zone Beterina
 14. UPU sportsko-rekreacijske zone Soline-Smokovjenac
 15. UPU Plat-Račić
- (2) Prostorni planovi užeg područja na snazi su:
1. UPU poslovne zone Gornji Brgat
 2. UPU turističke zone Gornji Brgat
 3. UPU Blato

96

Općina Župa dubrovačka Službeni glasnik broj 11 Srebreno, 14. travnja 2017.

4. UPU Pastoralni centar
5. UPU Srebreno I
6. UPU Srebreno II
7. UPU Plat
8. DPU za groblje Dubac

(3) Unutar obuhvata propisanih UPU-ova iz stavka (1) ovog članka, akti o gradnji mogu se izdavati:

1. u izgrađenom dijelu građevinskog područja, na građevinskim česticama koje zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom - akti o gradnji izdaju se isključivo u slučaju gradnje niskih jednoobiteljskih građevina na najviše dvije etaže, ukupne visine 6 m, sa najviše dvije funkcionalne jedinice, od kojih najmanje jedna mora biti stambene namjene, na građevinskim česticama koje mogu biti stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene i poslovne namjene, a na temelju postojećeg stanja ceste, uključivo i sabirne ceste
2. za rekonstrukciju postojećih građevina.

(4) Prije izrade UPU-a "Brašina-Krstac" i UPU-a "Vrelo-Zavrelje-Kostur" potrebno je kao podlogu u izradi predmetnih UPU-a izraditi poseban elaborat geomehaničke stabilnosti.

(5) Uvjeti izgradnje u dovršenim i djelomično dovršenim zonama ukoliko se planira potpuna promjena strukture zone (promjena strukture smještajnih kapaciteta,) i u novim zonama utvrđuju se temeljem urbanističkog plana uređenja, a na osnovu odredbi ovoga Plana. Pod promjenom strukture ne podrazumijeva se promjena namjene unutar određene zone.

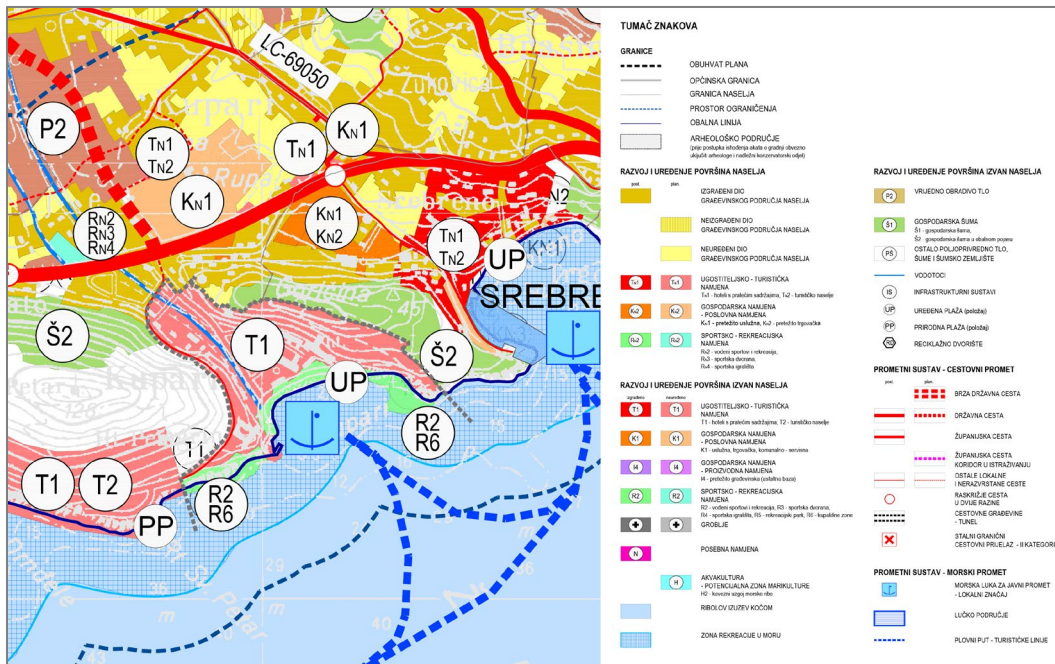
(6) Obuhvati planova određeni su na kartografskom prikazu 3.3 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora te detaljno na prikazima 4. Građevinska područja naselja.

(7) Granica obuhvata UPU-a turističke zone Kupari I prikazana je na odnosnom kartografskom prikazu građevinskih područja i kartografskom prikazu 3.6. i sukladna je novoj geodetsko-katastarskoj izmjeri dijela K.O. Brašina koja je stupila na snagu. Ukupna površina obuhvata UPU-a iznosi 17,1 ha, a obuhvaća zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene "Kupari I" i zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene "Kupari".

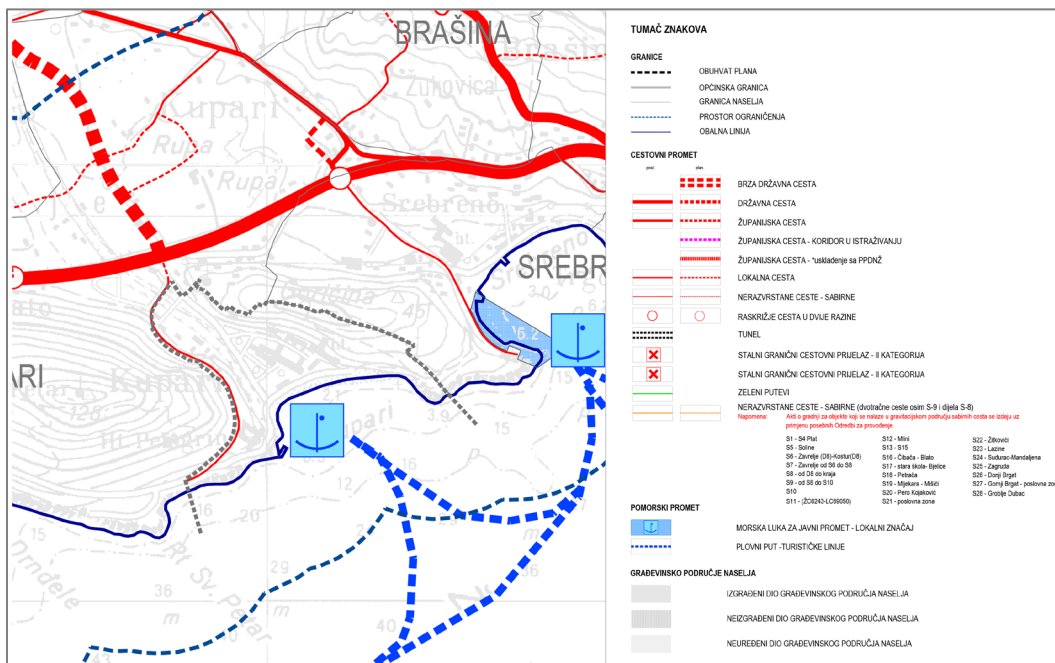
Grafički dio

Izvodi iz kartografskih prikaza Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza:

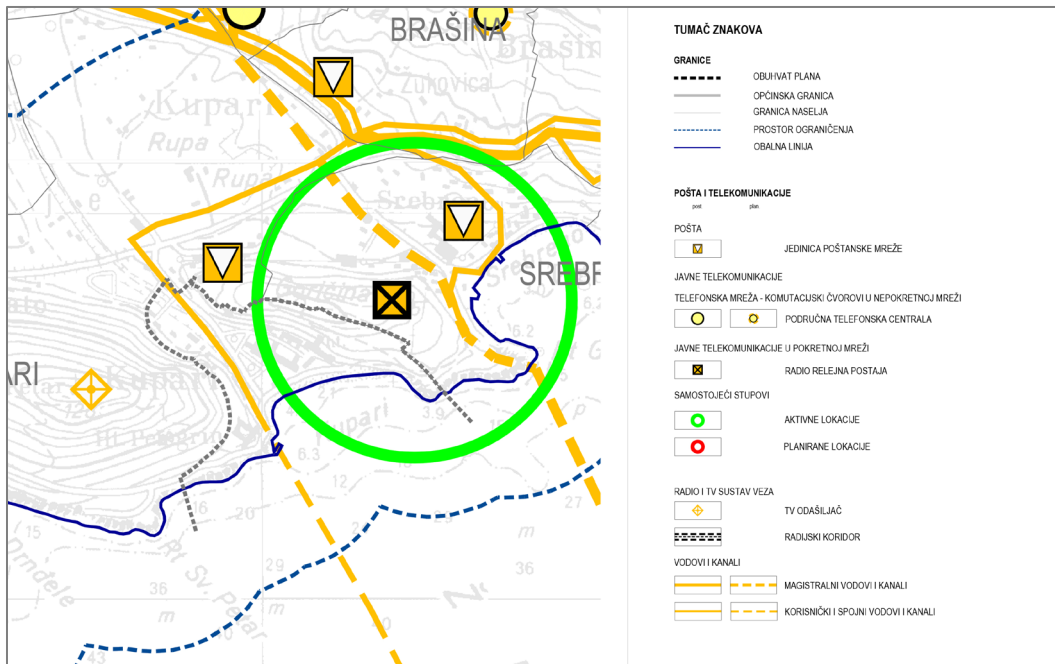
1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 07.)
- 2.1. *Infrastrukturni sustavi-Promet* u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 08.)
- 2.2. *Infrastrukturni sustavi-Telekomunikacijski sustav*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 09.)
- 2.3. *Infrastrukturni sustavi- Energetski sustav*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 10.)
- 2.4. *Infrastrukturni sustavi-Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 11.)
- 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja, kulturna dobra*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 12.)
- 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja posebnih ograničenja u korištenju, staništa i ekološka mreža RH (Natura 2000)*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 13.)
- 3.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja posebnih ograničenja u korištenju, krajobraz*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 14.)
- 3.4. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja posebnih ograničenja u korištenju, krajobraz*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 15.)
- 3.5. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja posebnih ograničenja u korištenju, krajobraz-Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja, Područja primjene posebnih mjera i zaštite*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 16.)
- 3.6. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja, Područja primjene planskih mjera zaštite*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 17.)
- 4.1. *Građevinska područja naselja-Brašina, Čibača (dio), Kupari, Mlini (dio), Srebreno*, u mjerilu 1:2000 (grafički prikaz 18.)



Grafički prikaz 07.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)

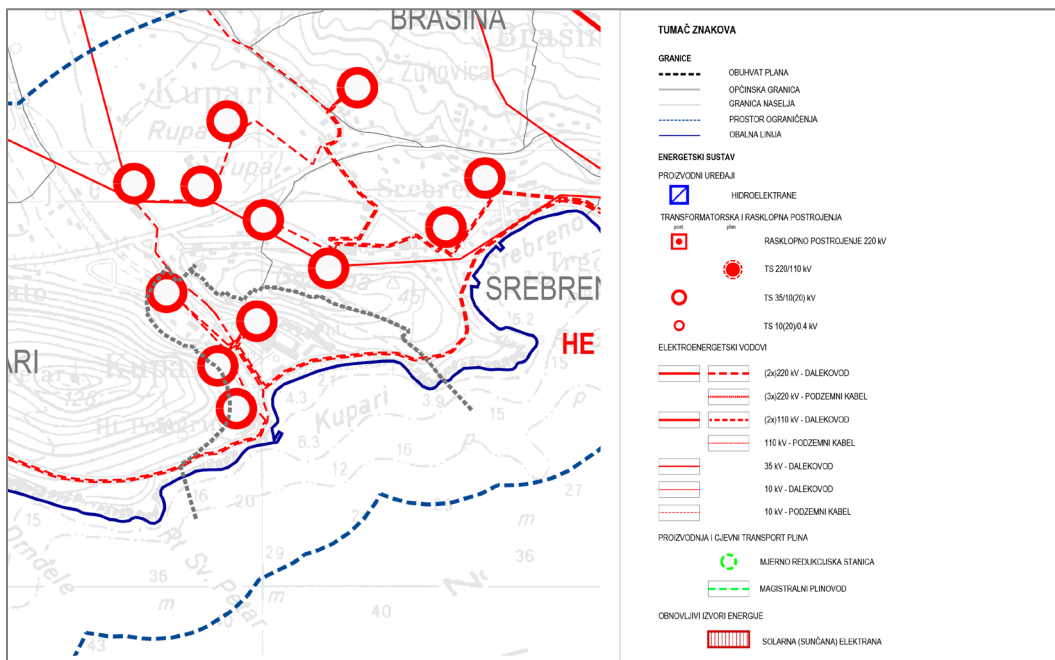


Grafički prikaz 08.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi-Promet
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



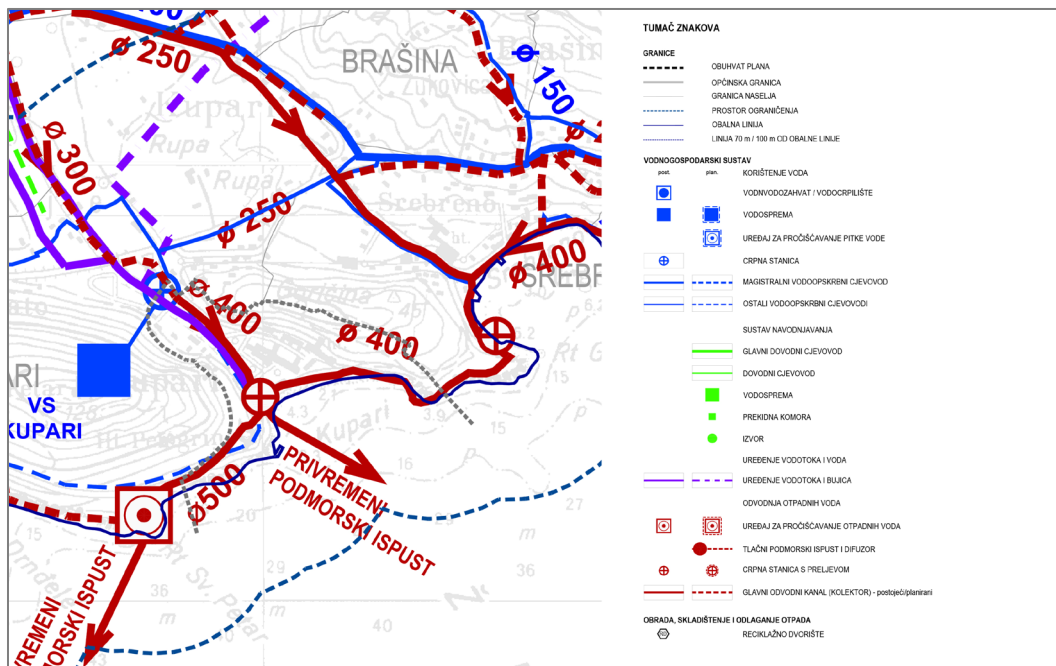
Grafički prikaz 09.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi-Telekomunikacijski sustav*

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)

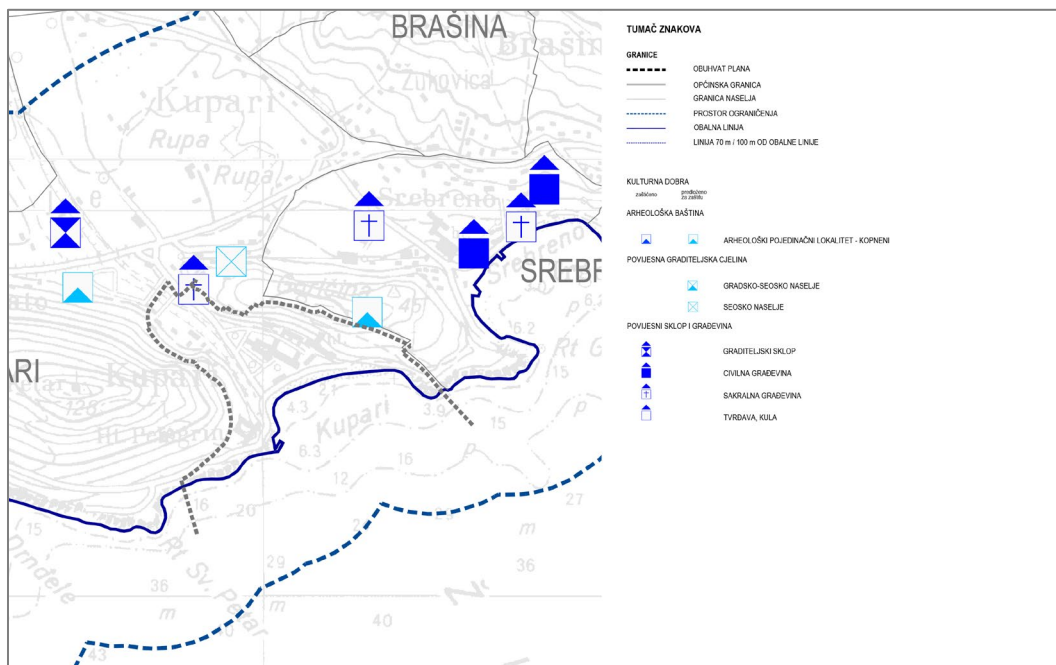


Grafički prikaz 10.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 2.3. *Infrastrukturni sustavi- Energetski sustav*

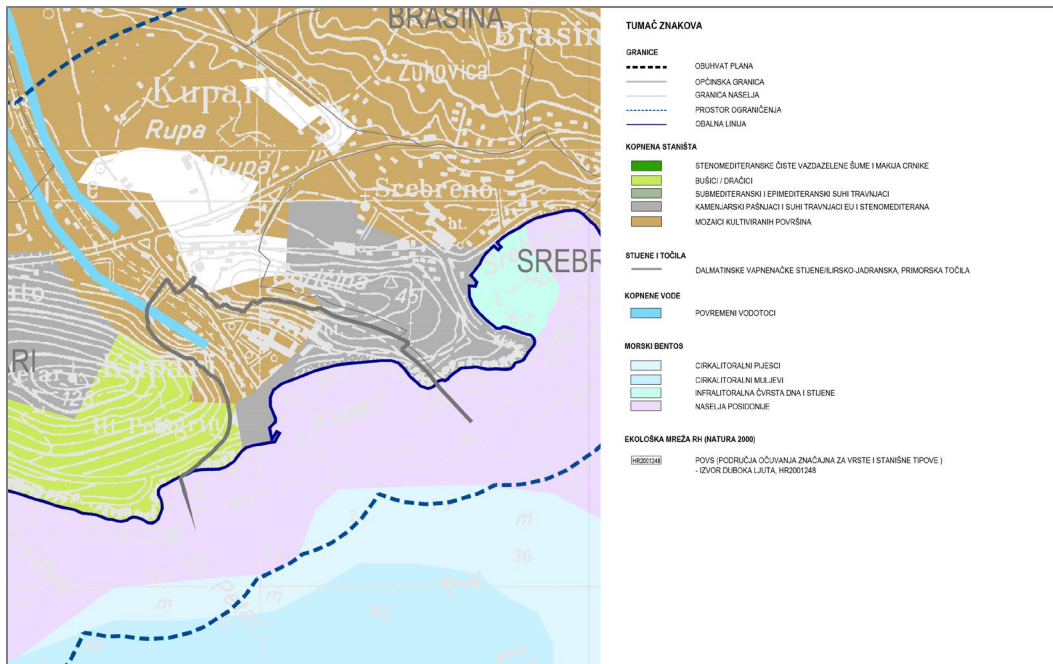
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



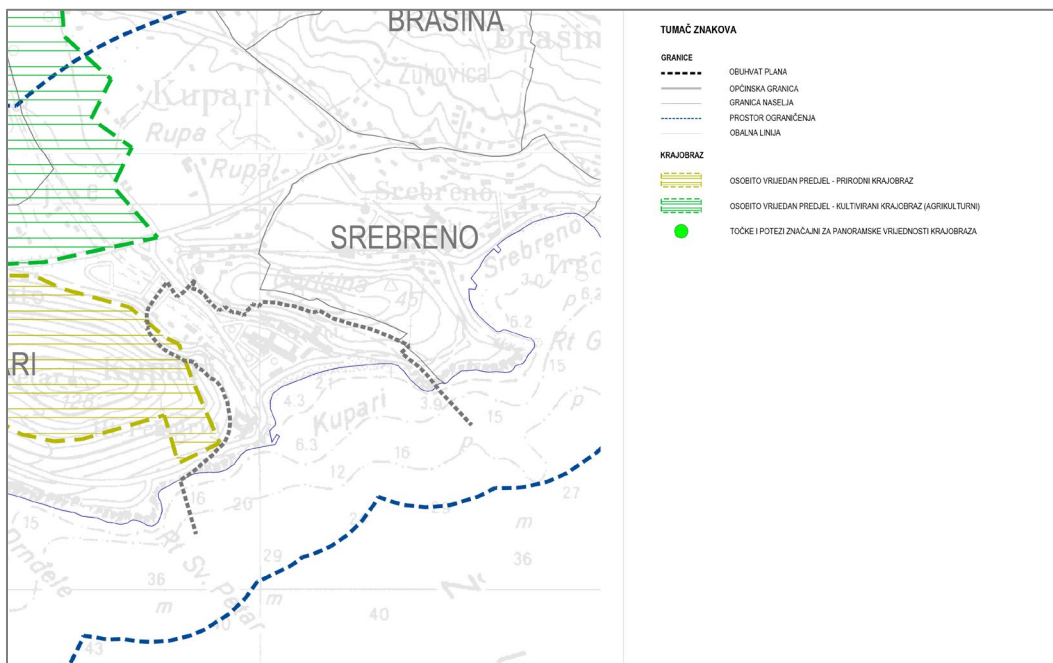
Grafički prikaz 11.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 2.4. *Infrastrukturni sustavi-Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



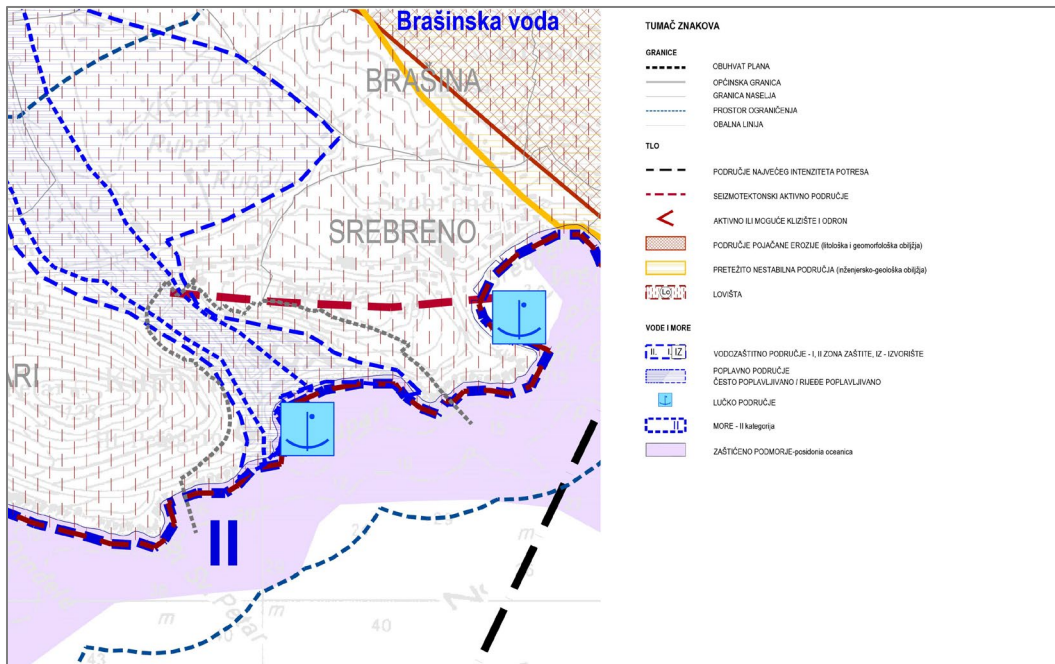
Grafički prikaz 12.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja, kulturna dobra*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



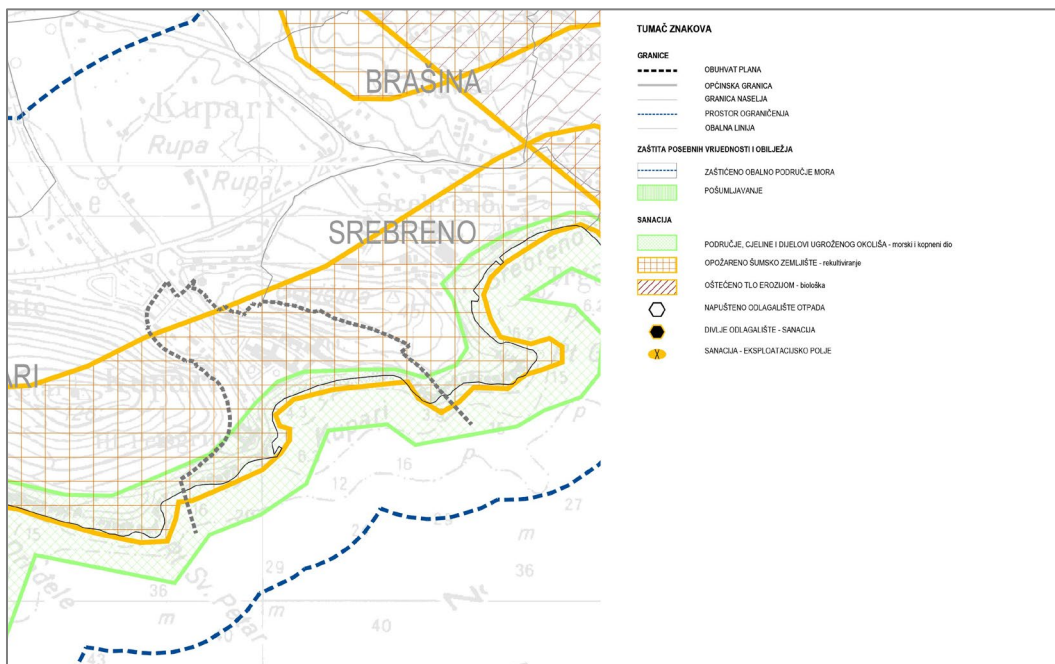
Grafički prikaz 13.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Područja posebnih ograničenja u korištenju, staništa i ekološka mreža RH (Natura 2000)*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



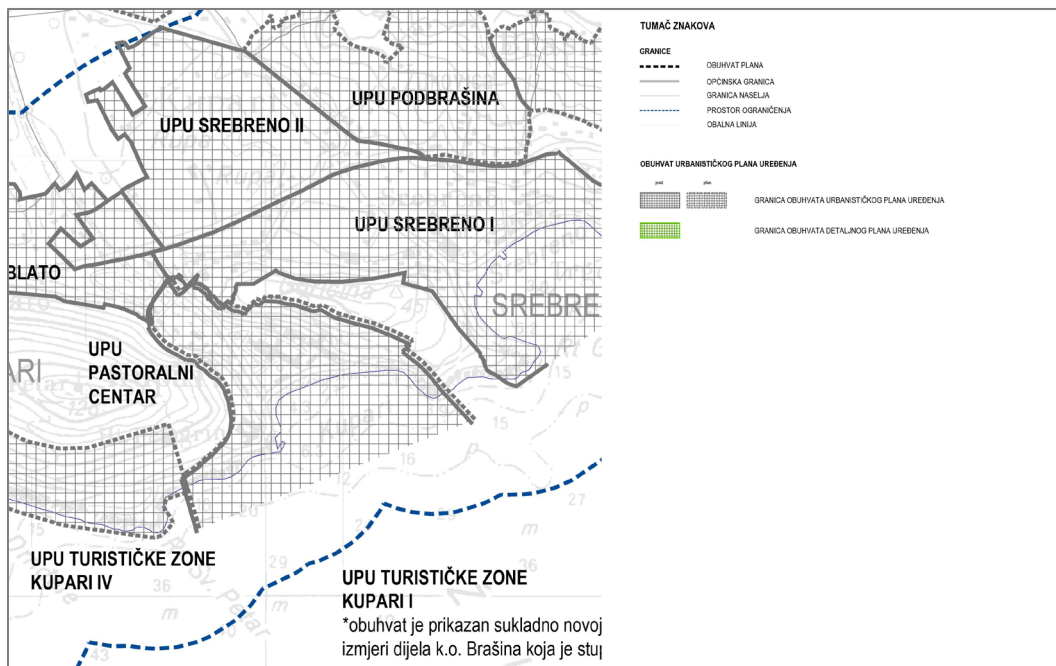
Grafički prikaz 14.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Područja posebnih ograničenja u korištenju, krajobraz*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



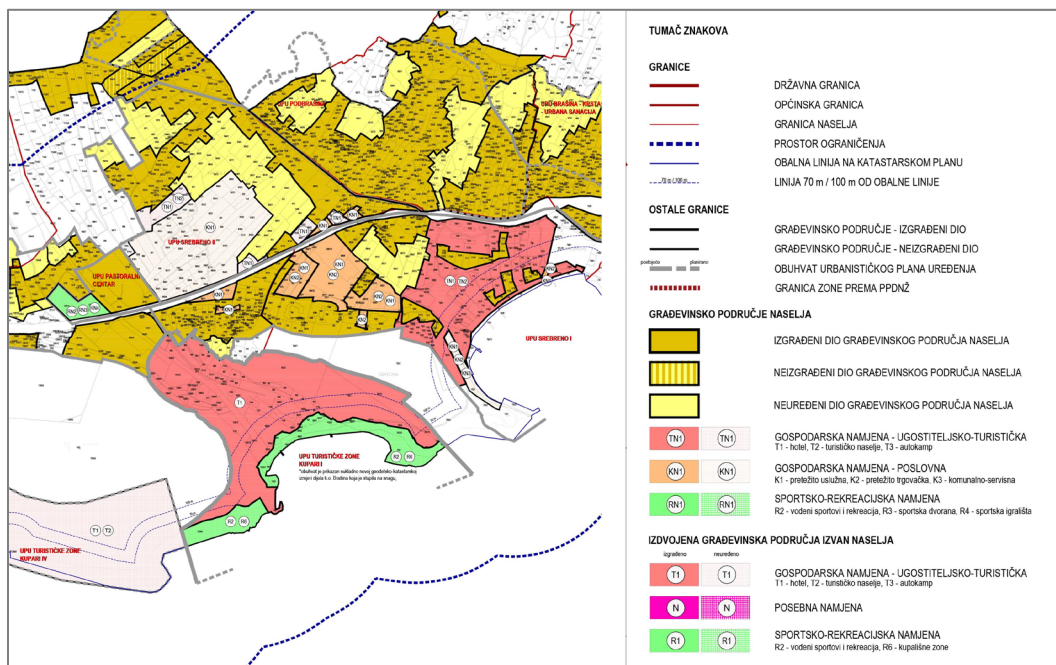
Grafički prikaz 15.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.4. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Područja posebnih ograničenja u korištenju, krajobraz*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



Grafički prikaz 16.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.5. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Područja posebnih ograničenja u korištenju, krajobraz-Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja, Područja primjene posebnih mjera i zaštite*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



Grafički prikaz 17.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.6. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja, Područja primjene planskih mjera zaštite*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)



Grafički prikaz 18.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.1. *Građevinska područja naselja-Brašina, Čibača (dio), Kupari, Mlini (dio), Srebreno*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17. – pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)

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

S obzirom da je nekadašnji hotelski kompleks "Kupari", ukupno kapaciteta 1626 kreveta, predstavljao jedinstven sustav za sebe, koji je imao svu potrebno prometnu i komunalnu infrastrukturu koja je u tadašnje vrijeme bila veoma napredna, za očekivati je da će predmetni kompleks funkcionirati po istom principu kad se isti privede svrsi sukladno postavkama ovog UPU-a.

Rekonstrukcijom postojećih objekata unutar turističke zone i pripadajuće prometne i komunalne infrastrukture omogućiti će se privođenje svrsi planirane ugostiteljsko-turističke djelatnosti, koja je u ovom području bila zastupljena gotovo čitavo 20. stoljeće. Sukladno novim turističkim trendovima i generalnom turističkom usmjerenju Dubrovnika i njegove okolice, očekuje se razvoj turizma visoke kategorije, za što će biti potrebno uskladiti se sa posebnim propisima i standardima iz oblasti turizma.

Potrebno je pristupiti rekonstrukciji čitave prometne i komunalne infrastrukture i povećati standard iste sukladno potrebama buduće turističke zone. Sadašnje stanje posljedica je ratnih razaranja 1991. godine i dugogodišnje zapuštenosti.

Prilikom rekonstrukcije objekata poštivati propisane uvjete rekonstrukcije nekadašnjeg hotela Grand, čiji je postupak zaštite kao kulturnog dobra u tijeku. Potrebno je riješiti pitanje bujičnog vodotoka Taranta, a s obzirom na planska rješenja dana ovim UPU-om. Također, potrebno je riješiti pitanje kolnog pristupa za objekte unutar obuhvata.

Demografska obilježja naselja Kupari i šireg područja ukazuju na raspoloživost radne snage u vidu mladog, radno aktivnog i kvalificiranog stanovništva za potrebe buduće zone. Povećani broj radnih mjesta formirati će određeno gravitacijsko područje radne snage, koje će zbog pojačane potrebe za radnom snagom obuhvatiti područje Općine Župe dubrovačke, Konavle i Grada Dubrovnika.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja ogledavaju se kroz demografski razvoj, odabir prostorne i gospodarske strukture, razvoj prometne i komunalne infrastrukture te očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata UPU-a. Ovaj UPU ispunjava zadane ciljeve općinskog značaja.

2.1.1. Demografski razvoj

Osnovni ciljevi kroz koje se želi postići demografski razvoj, između ostalog su sljedeći:

"...

- gospodarskim i socijalnim mjerama smanjiti interes, osobito kod mlađeg i zrelog stanovništva, za odlaskom na rad i trajno iseljenje u inozemstvo i u druga područja Hrvatske, uključujući i Dubrovnik, te poticati povratak lokalnog župskog, dubrovačkog i drugog hrvatskog stanovništva iz drugih zemalja (uključujući hrvatske iseljenike iz dijaspore) i drugih krajeva u domovini
- planski razmještati i organizirano usmjeravati doseljavanje stanovništva, kako bi se naseljavanje uskladilo s pogodnim prirodnim obilježjima, ali i s razmještajem gospodarskih i društvenih sadržaja i mogućim otvaranjem novih radnih mjesta u radnim središtima u ovom području
- otvarati nova radna mjesta u svim komparativnim gospodarskim i društvenim djelatnostima (poljodjelstvo, turizam, malo poduzetništvo, usluge i drugo)."

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabir prostorne i gospodarske strukture mora bit takav da se zadovolje principi održivog razvoja, odnosno da se postigne ravnoteža između:

- zabilježenog porasta broja stanovnika
- razvoja turističke zone i ugostiteljsko-turističke aktivnosti
- očuvanja okoliša, koji obuhvaća zatečene prirodne i antropogene krajobrazne vrijednosti.

Jedni od osnovnih ciljeva od značaja za obuhvat UPU-a su sljedeći:

"....

- postojeće turističke kapacitete potrebno je prvenstveno restrukturirati, dopunjavati novim sadržajima uz maksimalnu primjenu uvjeta zaštite okoliša
- obalni prostor, kao izuzetno vrijedno područje i temeljni resurs Općine potrebno kontrolirati i kroz detaljniju prostorno plansku dokumentaciju usmjeravati daljnju izgradnju potpunom postojećeg prostora."

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Kao jedan od osnovnih ciljeva postavlja se obnova prometnica. Glede telekomunikacijske mreže, budućim razvitkom zona gospodarskih djelatnosti mogu se ostvariti dodatni kapaciteti kroz dogradnju-proširenje postojećih automatskih telefonskih centrala, čime će se postići povoljan kapacitet i visoka razina telekomunikacijske povezanosti unutar Općine i sa drugim područjima.

Potrebno je osigurati adekvatnu kvalitetu prometnih površina, osobito prometa u mirovanju, te unaprješenje komunalne infrastrukture.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata UPU-a

Prostornu posebnost područja obuhvata UPU-a čine:

- nekadašnji hotel Grand, prvotno izgrađen 1920. godine, čiju će rekonstrukciju biti potrebno provesti sukladno konzervatorskim smjernicama
- ekspozicija hotelskog kompleksa i okolnih uzvišenja Goričina i Pelegrin kao ambijentalnih vrijednosti i posebnosti
- obalni pojas.

Očuvanje prostornih posebnosti ostvariti će se kroz propisivanje uvjeta gradnje i rekonstrukcije unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene i zone sportsko-rekreacijske namjene koji će respektirati navedene prostorne posebnosti obuhvata UPU-a.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja obuhvata UPU-a

Opći cilj prostornog uređenja unutar obuhvata UPU-a je detaljnija razrada zone gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene (T1) i zone sportsko-rekreacijske namjene (R2, R6), koji su propisani planom šireg područja, sa sljedećim posebnim ciljevima:

- propisivanje uvjeta rekonstrukcije postojećeg hotelskog kompleksa sa svim pripadajućim objektima i pomoćnim građevinama, koji više nisu u funkciji radi ratnih razaranja 1991. godine, s naglaskom na:
 - obnovu nekadašnjeg hotela Grand za kojeg su izdane konzervatorske smjernice te
 - ograničavanje zone gradnje na Goričini zbog velike vizualne izloženosti i očuvanja najviših dijelova Goričine
- propisivanje rekonstrukcije i podizanje standarda postojeće prometne i komunalne infrastrukture koja je samo dijelom u funkciji
- rješavanje pitanja bujičnog vodotoka Taranta
- saniranje divljeg odlagališta građevnog otpada
- rješavanje ostalih pitanja koji se pojave u planerskom postupku.

Sve ciljeve prostornog uređenja potrebno je ostvariti temeljem posebnih propisa i sukladno proceduri koju nalažu ti posebni propisi.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prilikom planiranja potrebno je uzeti u obzir ambijentalnu vrijednost prostora, koju karakterizira:

- kulturno-povijesna vrijednost nekadašnjeg hotela Grand
- vizualna izloženost hotelskog kompleksa te okolnih uzvišenja Goričina i Pelegrin sa pripadajućom vegetacijom.

U svrhu navedenog biti će potrebno propisati posebne mjere.

Jedan od općih ciljeva izrade ovog UPU-a je integralno planiranje uređenja, unaprjeđenja i zaštite prostora čitavog obuhvata UPU-a, u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i posebnim propisima, uključivo i zahtjeve javnopravnih tijela koji se moraju prikupiti sukladno posebnom zakonu.

2.2.2. Unaprjeđenje uređenja obuhvata UPU-a i komunalne infrastrukture

Unaprjeđenje uređenja obuhvata UPU-a i komunalne infrastrukture jedan je od ciljeva izrade UPU-a i omogućiti će podizanje razine komunalnog standarda nužne za razvoj buduće turističke zone. Komunalni standard vezan je za kategoriju buduće turističke zone, koji će biti visoke razine s obzirom na trend razvoja turizma visoke kategorije na području Dubrovnika i njegove okolice.

Unutar obuhvata turističke zone potrebno je planirati javne zelene površine kao i zaštitno zelenilo, koje će obuhvatiti postojeće zatečeno i novoplanirano zaštitno zelenilo.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja obuhvaća rekonstrukciju nekadašnjeg hotelskog kompleksa (hotel "Pelegrin", hotel "Kupari", "Grand", "Goričina I" i "Goričina II"), uređenje pomorskog dobra sa ugostiteljsko-turističkim i sportsko-rekreacijskim sadržajima, uređenje parkovnih i ostalih površina u okviru UPU-om definiranih namjena te prometno rješenje koje se temelji na rekonstrukciji postojeće prometne mreže na način da se zadovolje potrebe obuhvata.

Po izradi UPU-a potrebno je pristupiti izradi projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Program gradnje i uređenja prostora, sukladno postavkama danim u ovom UPU, može se realizirati odjednom, fazno ili etapno.

3.2. Postojeće stanje korištenja i namjene površina unutar obuhvata UPU-a

Prema postojećem stanju korištenja površina unutar obuhvata UPU-a, prisutne su sljedeće namjene:

- kopneni dio:
 - gospodarska namjena-ugostiteljsko-turistička (T1-hotel)
 - sportsko-rekreacijska namjena (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone)
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - površine infrastrukturnih sustava (IS)
- morski dio:
 - vodeni sportovi i rekreacija (R2)
 - kupalište (R6)
 - lučko područje.

3.3. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora unutar obuhvata UPU-a detaljno je prikazana i razgraničena na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.

Unutar obuhvata Plana određene su i razgraničene zone različitih namjena:

- ugostiteljsko-turistička namjena (T)
- hotel (T1)
- sportsko-rekreacijska namjena (R)
- vodeni sportovi i rekreacija (R2)
- kupališne zone (R6)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava (IS).

Uvjeti gradnje za predmetne namjene određeni su u poglavlju 3.7.1. *Uvjeti i način gradnje*.

3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Tablica 01. Iskaz udjela površina prema osnovnoj namjeni prostora unutar obuhvata UPU-a

NAMJENA	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
GOSPODARSKA NAMJENA-ugostiteljsko-turistička (T1-hotel)	građevine ugostiteljsko-turističke namjene iz kategorije "hoteli" (potcjelina ex."Pelegrin", potcjelina ex. "Grand", potcjelina ex. "Goričina"), kopneni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, zaštitne zelene površine, planirana prometna mrežu	14,0	81,8
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone)	površina sportsko-rekreacijske namjene (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone), dužobalna pješačko-servisna površina.	3,1	18,2
Kopneni dio obuhvata		17,1	100
Morski dio obuhvata		6,66	100
UKUPNO		23,76	

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

3.5. Prometna i ulična mreža

3.5.1. Cestovni promet

Sve prometnice unutar obuhvata UPU-a potrebno je izgraditi i rekonstruirati prema projektnoj dokumentaciji, posebnim propisima i pravilima struke.

Planirana prometna mreža unutar obuhvata Plana sastoji se od:

- glavne ulice (profil A-A)
- pješačko-servisne površine (profil B1-B1)
- pješačko-servisne površine (profil B2-B2)

Glavna ulica predstavlja nerazvrstanu cestu, koja od spoja na državnu cestu DC-8 vodi do raskrižja sa preostalim prometnicama (prometnica prema dječjem vrtiću izvan obuhvata UPU-a, servisni/gospodarski pristup zone, prilaz prema zajedničkoj garaži) te potom zapadnim rubom obuhvata prema objektu MORH-a izvan obuhvata UPU-a. Glavna ulica omogućuje pristup smještajnim objektima na jugozapadnom dijelu obuhvata.

Pješačko-servisnom površinom, dijelom nad trasom bujičnog vodotoka Taranta, ostvariti će se javni pristup plaži te pristup smještajnim objektima i javnim sadržajima.

Preko pješačko-servisnih površina profila B1-B1:

- ostvaruje se javni pristup plaži te pristup smještajnim objektima i javnim sadržajima (pješačko-servisna površina u smjeru sjeverozapad-jugoistok)
- u pomorskom dobru (dužobalna pješačko-servisna površina) omogućuje se pješački promet i
- omogućuje se pristup u zonu "Pelegrin" (pješačko-servisna površina u sjeverozapadnom dijelu obuhvata).

Pješačko-servisne površine profila B1-B1 predstavljaju lokalne nerazvrstane ceste predviđene kao mješovite prometne površine, čiji režim korištenja će se definirati kroz sporazum između investitora i jedinice lokalne samouprave.

Duž pješačko-servisne površine u pomorskom dobru omogućuje se pješački promet.

Omogućuje se uređenje postojećih i gradnja novih internih pješačkih komunikacija na padinama Goričine.

Predmetnom površinom omogućuje se promet interventnim, servisnim i internim vozilima. Pješačko-servisna površina u pomorskom dobru nastavak je šetnice koja obalom vodi iz naselja Srebreno.

Raskrižje glavne ulice i pješačko-servisne površine sa ostalim prometnicama na sjeverozapadnom dijelu obuhvata UPU-a prikazano je načelno. Potrebna je detaljnija razrada kroz posebnu projektnu dokumentaciju.

Karakteristični profili prometnica

Za glavnu ulicu određen je profil A-A, ukupne širine 7,1 m, koji se sastoji od:

- kolnika (2x2,75 m) i
- jednostranog nogostupa (1x1,60 m).

Za pješačko-servisne površine određena su dva različita profila:

- profil B1-B1: ukupna širina najmanje 5,0 m
- profil B2-B2: ukupna širina 3,0 m.

Promet u mirovanju

Konačan broj i lokacija parkirnih i/ili garažne površina odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima zadanim ovim Planom.

Detaljniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje.

3.5.2. Pomorski promet

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se luka otvorena za javni promet lokalnog značaja "Kupari", kao putnička luka. Luka trenutno ne funkcionira kao luka otvorena za javni promet.

Sukladno planu višeg reda, predviđeno je proširenje predmetne luke.

Rekonstrukcija uključuje i rekonstrukciju postojećeg lukobrana, čija su pozicija i oblik načelno ucrtani u grafičkom dijelu Plana.

Rekonstrukcija luke otvorene za javni promet provesti će se sukladno uvjetima nadležnog tijela, a nakon provedenih analiza te izrade potrebnih studija i projektne dokumentacije.

Omogućuje se formiranje sidrišta za sezonski privez plovila u okviru luke otvorene za javni promet Kupari kao izdvojene lokacije sa postavljanjem potrebne infrastrukture za privez plovila, sukladno kartografskom prikazu 2.1.. Planirano sidrište mogu biti nautički vezovi kao dio luke otvorene za javni promet.

Do predmetne luke omogućen je kolni pristup preko pješačko-servisne površine prikazane na kartografskom prikazu 1.

Detaljniji uvjeti propisani su kroz odredbe za provođenje, a odrediti će se i kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

3.5.3. Zračni promet

Omogućuje se gradnja heliodroma za potrebe hotelskog kompleksa, kao dio prateće infrastrukture hotela. Karakter heliodroma i njegova konačna lokacija odrediti će se detaljnijom razradom kroz projektneu dokumentaciju.

3.5.4. Pošta i telekomunikacije

Elektronička komunikacijska mreža građevina unutar obuhvata UPU-a će se priključiti na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu putem podzemne kabelaške kanalizacije.

Elektronička komunikacijska infrastruktura predviđena je kao kabela kanalizacija za polaganje bakrenih i svjetlovodnih kabela koji podržavaju nove generacije prijenosnih sustava i tehnologija. Obuhvaća gradnju podzemne trase TK te TK zdence koji su ravnomjerno raspoređeni unutar obuhvata UPU-a radi osiguranja optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom području obuhvata.

Sukladno zakonskim odredbama o planiranju elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je:

- utvrditi i ucrtati točan položaj i kapacitet postojeće te utvrditi i ucrtati trase te način izvođenja (podzemno, nadzemno, mješovito, s jedne ili obje strane kolnika) za buduću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno posebnim propisima
- odrediti mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu/mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture/mreže vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže
- uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture planom omogućiti postavu eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže
- novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

Detaljnija mreža i način izvođenja detaljnije će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

3.6. Elektroenergetski sustav

Obuhvat UPU-a sastoji se od:

- planiranih distributivnih trafostanica TS 10(20)/0.4 kV "Pelegrin", Goričina (zapad) i Goričina (istok)
- postojećih i planiranih srednjenaponskih kabelskih vodova 10(20) kV
- postojećih i planiranih niskonaponskih kabelskih vodova.

Na koridorima elektroenergetskih kabela nije dopuštena sadnja visokog zelenila te na bilo koji način onemogućiti pristup istom radi održavanja ili popravka kvarova.

Lokacije transformatorskih stanica određene su na način da se omogući pristup transportnom vozilu radi servisiranja te da budu blizu potrošača koji se iz njih napajaju. Za svaku transformatorsku stanicu predviđen je prostor u koji će se smjestiti elektroenergetski transformatori i pripadajuća sklopna i srednjenaponska i niskonaponska oprema.

Moguća je izgradnja novih elektroenergetskih objekata i na lokacijama koje nisu definirane ovim UPU-om, ukoliko se tehničkim rješenjima poboljšava kvaliteta opskrbe električnom energijom.

Elektroenergetski priključak i transformatorske stanice sa pripadajućim točnim snagama detaljnije će se odrediti sukladno tehničkim uvjetima nadležnog tijela.

Detaljniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje.

Javna rasvjeta

Unutar obuhvata UPU-a planiran je vod javne rasvjete koji prolazi u koridoru glavne ulice koja vodi prema planiranoj turističkoj zoni "Kupari IV" i postojećoj rezidencijalnoj zoni pod posebnom upravom na zapadnom dijelu.

Vrsta, visina, razmještaj u prostoru, odabir i način izvođenja biti će određene kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela. Kod planiranja javne rasvjete, treba voditi računa o svjetlosnom onečišćenju, potrebi korištenja LED izvora svjetla i zasjenjenih rasvjetnih tijela.

Detaljniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje.

Ostali izvori energije

Unutar obuhvata UPU-a omogućuje se korištenje i drugih energetske izvora, koji će se temeljem detaljnijih analiza pokazati kao najpovoljniji.

Unutar obuhvata UPU-a omogućuje se korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija, solarni fotonaponski paneli, korištenje energije zemlje i toplinske energije iz podzemnih voda, mora ili zraka) i uvođenje plinske mreže.

Obnovljivi izvori energije

Omogućuje se ugradnja solarnih fotonaponskih panela, kao manjih energetske jedinica za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina. Solarni fotonaponski paneli mogu se postavljati na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina, na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine, odnosno konstrukcije na koju se postavljaju.

Omogućuje se ugradnja toplinskih pumpi koje koriste energiju zemlje, podzemnih voda, mora ili zraka.

Detaljniji uvjeti odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Plinska mreža

Unutar obuhvata UPU-a omogućuje se za potrebe ugostiteljskih sadržaja i strojarstva korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP), koji će se skladištiti u spremnicima unutar obuhvata UPU-a, sukladno posebnim propisima.

Detaljniji uvjeti odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

3.7. Komunalna infrastrukturna mreža

Razvoj komunalne infrastrukturne mreže temelji se na Prostornom planu uređenja Općine Župa dubrovačka i posebnim propisima koji reguliraju pitanje komunalne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura u načelu se smješta u koridoru prometnice, sukladno posebnim propisima te uvjetima nadležnih tijela.

Detaljniji uvjeti i način gradnje komunalne infrastrukturne mreže odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno odredbama ovog Plana, posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Manja odstupanja od trasa podzemne linijske komunalne infrastrukture, lokacija objekata komunalne infrastrukture i mjesta priključaka građevnih čestica, a radi eventualnih posebnih uvjeta tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima, tehnoloških zahtjeva pojedinog sustava kod izrade projektne dokumentacije za ishođenje akata za građenje, imovinsko-pravnih odnosa ili stanja na terenu, neće se smatrati odstupanjem od ovog UPU-a.

3.7.1. Vodoopskrbni sustav

Vodoopskrbni sustav unutar obuhvata UPU-a riješiti će se priključenjem na javni vodoopskrbni sustav Općine.

Vodoopskrbni sustav sastoji se od vodoopskrbnih cjevovoda položenih u trupu prometnica.

Detaljniji uvjeti i način gradnje vodoopskrbnog sustava odrediti će se projektnom dokumentacijom, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

3.7.2. Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sastoji od gravitacijske i tlačne kanalizacije smještene u trupu prometnica te dvije crpne stanice smještene na jugozapadnom dijelu obuhvata, odnosno na krajnjem sjevernom dijelu obuhvata.

Omogućuje se izmještanje i rekonstrukcija postojeće crpne stanice sukladno uvjetima nadležnog tijela. Mikrolokacija izmještanja crpne stanice će se utvrditi razradom projektne dokumentacije i uvjetima nadležnih tijela.

Detaljniji uvjeti i način gradnje odrediti će se projektnom dokumentacijom, sukladno odredbama ovog Plana, posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda sastoji se od kanala oborinske odvodnje te separatora i ispusta.

Predviđeno je stavljanje van funkcije postojećih raspršenih i nekontroliranih ispusta oborinske odvodnje.

Kanali oborinske odvodnje smješteni su uz prometnice. Obvezuje se predtretman onečišćenih oborinskih voda u separatorima ulja i masti, nakon čega se ispuštaju u bujični vodotok Taranta.

Detaljniji uvjeti i način gradnje odrediti će se projektnom dokumentacijom, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Zaštita od štetnog djelovanja voda

Predviđaju se sve zakonom propisane mjere i do sada prihvaćena rješenja vezana uz zaštitu od štetnog djelovanja voda i poplava i korištenje voda, a koje može izazvati planirano korištenje prostora.

Uređenje voda i zaštita vodnog režima

Obuhvatom UPU-a prolazi donji dio bujičnog vodotoka Taranta, koji se ulijeva u more na jugozapadnom dijelu obuhvata. U sjevernom dijelu obuhvata u Tarantu se ulijevaju vodotoci Žuvinjak i Petrača (Žeginac). Predmetni vodotoci su nadsvođeni kroz cijeli obuhvat UPU-a i predstavljaju javno vodno dobro. Na njima su dijelom već izgrađeni objekti.

Prostor obuhvata UPU-a predstavlja potencijalno poplavno područje, što od utjecaja bujičnog vodotoka Tarante sa pritocima, što od slijevnih voda koje dotječu s okolnog terena i prometnice DC-8.

Postojeća natkrivena korita ne zadovoljavaju u pogledu propusnosti (minimalno 100-godišnje velike vode, preporučljivo i veći povratni period). U svrhu povećanja protočnosti bujičnog vodotoka Taranta, koji u naravi služi za odvodnju viška oborinske vode s dijela Općine, predviđena je rekonstrukcija na način prikazan u grafičkom dijelu Plana. Potrebna je i rekonstrukcija postojećih nepovoljnih uljeva Žuvinjka i Petrače (Žeginca) u bujični vodotok Taranta radi povećanja protočnosti.

Navedene rekonstrukcije detaljnije će se odrediti projektnom dokumentacijom.

Tijekom izvođenja radova na uređenju vodotoka Tarante i pritoka potrebno je osigurati nesmetano otjecanje oborinskih voda.

Za izgradnju novih objekata potrebno je poštivanje odredbi zakona koji regulira pitanje voda u pogledu javnog vodnog dobra i izgradnje nad javnim vodnim dobrom.

Zaštita voda

Predviđaju se sve zakonom propisane mjere i do sada prihvaćena rješenja vezana uz zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora.

3.8. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.8.1. Uvjeti i način gradnje

3.8.1.1. Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1-hotel)

Površina gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel) predviđena je kao jedinstvena zona oznake T1-hotel. Zona obuhvaća građevine ugostiteljsko-turističke namjene iz kategorije "hoteli" (potcjelina ex. "Pelegrin", potcjelina ex. "Grand", potcjelina ex. "Goričina"), kopneni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, zaštitne zelene površine te planiranu prometnu mrežu.

Na površini gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene predviđen je ugostiteljsko-turistički sadržaj kao složena građevina iz kategorije hoteli.

Uvjeti i način gradnje

S obzirom da se radi o postojećoj zoni ugostiteljsko-turističke namjene, rekonstrukciju postojećih složenih građevina iz kategorije hoteli unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene moguće je planirati na način da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od 0,3 za koeficijent izgrađenosti, a 0,8 za koeficijent iskoristivosti.

Koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) obračunavaju se na jedinstvenu zonu koja obuhvaća čitavu površinu ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel) sukladno kartografskom prikazu 1, uključujući i pješačko-sevisnu površinu profila B1-B1 u smjeru sjeverozapad-jugoistok.

Prilikom rekonstrukcije pojedinih složenih građevina iz kategorije hoteli potrebno je primijeniti uvjete propisane odredbama Plana.

Najveći dozvoljeni kapacitet iznosi 1500 kreveta.

Prilikom rekonstrukcije unutar potcjeline ex. Grand i potcjeline ex. Goričina potrebno je ispoštovati konzervatorske smjernice u poglavlju 3.7.2..

Predviđena kategorizacija hotelskog kompleksa je najmanje 5*, te će se isti projektirati sukladno posebnom propisu koji propisuje razvrstavanje, kategorizaciju i posebne standarde ugostiteljskih objekata iz skupine "hoteli".

3.8.1.2. Sportsko-rekreacijska namjena (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone)

Unutar zone sportsko-rekreacijske namjene (R2-vodeni sportovi i rekreacija, R6-kupališne zone) predviđena je sanacija i uređenje šetnice uz more, s koje se ostvaruje spust prema plaži. Određen je kopneni i morski dio sportsko-rekreacijske namjene.

Predviđena je rekonstrukcija postojećih građevina u funkciji plaže i gradnja novih građevina, čija je namjena ugostiteljsko-turistička i sportsko-rekreacijska. Najveća dozvoljena katnost građevina iznosi dvije nadzemne etaže.

Omogućuje se prenošenje/redistribucija planiranih sadržaja unutar potcjeline sportsko-rekreacijske namjene (R), odnosno između njenih pojedinih dijelova, obzirom na način koncesije pomorskog dobra, sukladno studiji "Analiza zone pomorskog dobra unutar ugostiteljsko-turističke zone "Kupari I"".

Regionalnim programom uređenja i upravljanja morskim plažama¹ predmetna plaža tematizirana je kao resort plaža-hotelska plaža. Sukladno posebnom propisu² koji se tiče tematizacije plaža, za resort/hotelsku plažu potrebno je zadovoljiti nosivost kapaciteta 10 m²/osobi te opće i posebne elemente.

¹ Regionalni program uređenja i upravljanja morskim plažama na području Dubrovačko-neretvanske županije, Dubrovnik 2015.

² Nacionalni program upravljanja i uređenja morskih plaža.

Predviđeno je cjelovito uređenje plaže sukladno studiji "Analiza zone pomorskog dobra unutar ugostiteljsko-turističke zone "Kupari I", propisima za uređenje i tematizaciju plaža (plažne građevine, sunčališta, pristupi u more, manja sportska igrališta, površine za vodene sportove i dr.).

Zadržati će se prirodni oblik postojeće plaže.

Detaljniji uvjeti odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima.

3.8.1.3. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju postojeće zelene površine na višim padinama Goričine te zaštitno zelenilo na padinama Pelegrina. Preostalo zaštitno zelenilo planirano je radi zaštitne i estetske funkcije uz pješačko-servisnu ulicu uz obalni pojas te na sjevernom dijelu obuhvata.

Zelene površine potrebno je održavati i oplemenjivati autohtonim i udomaćenim biljnim fondom. Unutar zaštitnih zelenih površina omogućuje se smještaj građevina infrastrukture, urbane opreme (klupe i sl.) te gradnja podzida, stepenica i zidova u okolišu.

Unutar zone gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene, detaljnijom razradom kroz projektnu dokumentaciju, potrebno je definirati glavne poteze zelenila, uz obvezno zadržavanje prepoznatljivih vrijednosti i obilježja krajolika u središnjem dijelu od nekadašnjeg hotela Grand prema unutrašnjosti zone i prema moru.

Potrebna je izrada krajobraznog elaborata.

Detaljniji uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina odrediti će se kroz projektnu dokumentaciju, sukladno rješenjima ovog UPU-a, posebnim propisima i pravilima struke.

3.8.1.4. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju:

- prometnu infrastrukturu te
- površinske i linijske objekte komunalne infrastrukture.

Uvjeti gradnje definirani su poglavljem 3.5. i 3.6.. Detaljniji uvjeti odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno ovom UPU, posebnim propisima i pravilima struke.

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

Zaštićene prirodne vrijednosti

Unutar obuhvata UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode.

Ekološka mreža RH (Ekološka mreža NATURA 2000)

Unutar obuhvata UPU-a nema područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Staništa

Unutar obuhvata UPU-a nalaze se sljedeći tipovi staništa, sukladno *Karti kopnenih nešumskih staništa RH 2016.*:

- C.3.5.1. - Istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone
- C.3.6.1. - Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci i raščice
- D.3.4.2. - Istočnojadranski bušici
- E. - Šume
- F.4.1. - Površine stjenovitih obala pod halofitima
- J. - Izgrađena i industrijska staništa.

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Unutar obuhvata UPU-a ni u kontaktnom području UPU-a nema registriranih staništa ugroženih i endemičnih vrsta.

Kulturna baština

Na padinama Goričine nalazi se rubno područje evidentiranog arheološkog lokaliteta Goričina, s ostacima prapovijesnog gradinskog i antičkog naselja.

U kontaktnom području nalazi se registrirana i preventivno zaštićena sakralna građevina (Crkva Sv. Stjepana s grobljem) s registriranim i preventivno zaštićenim područjem kulturnog dobra (Z-936).

Sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18), ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Nekadašnji hotel Grand predstavlja ostatak elitnog i najvećeg turističkog kompleksa na istočnoj obali Jadrana iz razdoblja između dva svjetska rata, koji je otvoren 1920. godine na mjestu nekadašnje parne tvornice keramičkih proizvoda. Hotel ima prvenstveno povijesnu vrijednost u razvoju turizma i kao takvog ga treba valorizirati.

Hotel je sa pripadajućim perivojem/parkom u travnju 2013. je dobio status kulturnog dobra, što je u srpnju 2013. godine poništeno. Pitanje zaštite nekadašnjeg hotela Grand je vraćeno na ponovni postupak koji je još uvijek u tijeku.

Za građevine u potcjelini ex. Grand, temeljem Odluke Vlada Republike Hrvatske o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka KLASA: 022-03/14-04/376, URBROJ 50301/18-14-02 od 5. rujna 2014. i KLASA: 022-03/15-04/129, URBROJ: 50301-05/25-15-4 od 9. travnja 2015., Sporazumom o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta Kupari između Republike Hrvatske i Općine Župe dubrovačke“ od 30. studenoga 2015. te Ugovorom o realizaciji projekta Kupari I potpisanom od strane Republike Hrvatske i Zajednice ponuditelja: Avenue ulaganja d.o.o. i Avenue Osteuropa GmHb, (Klasa: 940-06/15-007/0739, Urbroj: 536-0512/01-2016-24) od 31. ožujka 2016. godine propisane su konzervatorske smjernice/uvjeti zaštite i očuvanja dani od strane Ministarstva kulture, a koje je potrebno ispoštovati prilikom rekonstrukcije:

- zadržati postojeći visinski volumen i oblikovanje vanjštine hotela
- pročelja obnoviti u izvornom obliku na temelju nacрта i jasnih ostataka na građevini

- rekonstruirati ulazni vestibul s reprezentativnim stubištem, prema očuvanim detaljima i fotodokumentaciji
- sačuvati što više izvornih zidova te ih konstruktivno učvrstiti
- čuvati obodne zidove građevine
- dio armirano-betonskih konstrukcija može se sukladno potrebama zadržati, uz prethodnu statičku ekspertizu, budući su iste očuvane
- veliku kružnu peć u prizemlju hotela restaurirati i očuvati kao cjeloviti prostor
- restaurirati i prezentirati peć za keramiku, tzv. parnu ciglanu grofa Kaboge
- krovništa pokriti kupom kanalicom.

Omogućuje se rekonstrukcija i dogradnja zapadnog, servisnog krila koje je uklonjeno prilikom obnove 1970-ih godina.

Uz rekonstrukciju nekadašnjeg hotela Grand potrebno je voditi računa o hortikulturnom uređenju oko hotela na način da se maksimalno štiti postojeća geometrija zelenila te postojeća stabla oko nekadašnjeg hotela Grand.

Tijekom izrade projektne dokumentacije potrebno je provesti konzervatorsko-restauratorske istražne radove radi detaljnijih spoznaja bitnih za rekonstrukciju. Istražni radovi te izrada projektne dokumentacije temeljiti će se na već izrađenom arhitektonskom snimku postojećeg stanja nekadašnjeg hotela Grand.

Sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18), ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Zaštita krajobraznih vrijednosti i arhitektonsko-krajobraznih cjelina

Krajobrazne vrijednosti prostora obuhvaćaju:

- postojeće visokovrijedno zelenilo u središnjem dijelu obuhvata Plana i na padinama Goričine
- kuteve kvalitetnih panoramskih vizura
- točke i poteze značajne za panoramske vrijednosti krajobraza.

Ambijentalnu vrijednost prostora osobito karakteriziraju:

- kulturno-povijesna vrijednost nekadašnjeg hotela Grand
- vizualna izloženost hotelskog kompleksa te okolnih uzvišenja Goričina i Pelegrin sa pripadajućom vegetacijom.

U svrhu očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora potrebno je ispoštovati mjere propisane ovim UPU-om, osobito po pitanju očuvanja najvišeg dijela Goričine ograničavanjem visine gradnje za buduće objekte u zoni ugostiteljsko-turističke namjene.

3.9. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području obuhvata UPU-a mjere zaštite okoliša treba provoditi:

- trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti prostora
- očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode
- racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara
- unapređenjem stanja okoliša
- osiguravanjem boljih uvjeta života i rada.

3.9.1. Zaštita tla

- potrebno je zaštititi sva tla, bez obzira na njihovu bonitetnu vrijednost ili način korištenja te osigurati stabilnost padina Pelegrina i Goričine
- u svrhu smanjenja erozije i ostalih padinskih procesa potrebni su sljedeći postupci: sakupljanje, pročišćavanje i korištenje oborinskih voda, kao i fiksiranje tla vegetacijom

3.9.2. Zaštita voda

- u cilju zaštite bujičnog vodotoka Taranta, obavezan je predtretman oborinskih otpadnih voda koje se sa prostora obuhvata UPU-a ulijevaju u vodotok, na način da se ugrade separatori ulja i masti i provedu ostale mjere u cilju smanjenja onečišćenja vodotoka
- zaštita voda na području obuhvata UPU-a mora se provoditi sukladno odredbama posebnih propisima.

3.9.3. Zaštita mora

- Obalni pojas Kupara spada u more II. kategorije
- potrebno je primijeniti posebne propise koji obvezuju na zaštitu mora

3.9.4. Mjere zaštite zraka

- kvaliteta zraka se mora zadržati na postojećoj razini te će se shodno tome potencijalni onečišćivači unutar kompleksa projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi
- pri gradnji je potrebno koristiti najbolje raspoložive tehnike, čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetski najučinkovitije gradnje
- redovita kontrola ugrađenih uređaja i aparata te praćenje potencijalnih onečišćivača i pravodobno otklanjanje onečišćenja osnovni je uvjet za I.kategoriju kvalitete zraka.

3.9.5. Mjere zaštite od buke

- za nove građevine-sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka
- razinu buke uzrokovane radom ugostiteljskih objekata, a koja bi mogla biti iznad dozvoljenih vrijednosti, regulirati će se radnim vremenom ugostiteljskih i drugih objekata, sukladno zakonskoj regulativi

- najviša dopuštena razina emisije buke na otvorenom prostoru za zonu namijenjenu odmoru i boravku-ugostiteljsko-turističkoj zoni iznosi za dan 50 dB (A), a za noć 40 dB (A)
- u slučaju prekoračenja dopuštenih razina buke, sukladno posebnom propisu koji određuje najviše dopuštene razine buke, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem, uređenjem zaštite od buke izgradnjom i postavljanjem zvučnih barijera ili ukidanjem određene djelatnosti
- između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve
- ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekata za izgradnju, otklanja se mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi
- mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama posebnog propisa koji regulira zaštitu od buke te provedbenih propisa koji se donose temeljem tog zakona
- do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se poseban propis koji određuje najviše dopuštene razine buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

3.9.6. Mjere zaštite od požara

Mjere zaštite od požara određuju se sukladno uvjetima koje propisuje nadležno tijelo.

3.9.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća obuhvaćaju sljedeće mjere-zahtjeve:

- mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno važećem propisu koji regulira pitanje mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
- mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
- mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva, sukladno važećem propisu koji regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
 - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva, kao i materijalnih dobara.

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća trebaju biti sukladni:

- Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Općinu Župa dubrovačka
- Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Župa dubrovačka
- Planu zaštite i spašavanja Općine Župa dubrovačka
- važećem propisu koji regulira prostorno uređenje
- važećem propisu koji regulira sustav civilne zaštite
- važećem propisu koji regulira pitanje mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te
- važećem propisu koji regulira postupak uzbunjivanja stanovništva.