

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

0. UVOD	5
0.1. Zakonske pretpostavke	5
0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Dubu Stonska – Zjat sjever"	7
1. POLAZIŠTA	9
1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja područja turističke zone u prostoru Općine Ston.....	9
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	11
1.1.2. Prostorno-razvojne značajke	12
1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike.....	12
1.1.2.2. Demografska osnova	16
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	18
1.1.3.1. Prometni sustav.....	18
1.1.3.2. Elektroenergetski sustav	18
1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav.....	18
1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža	19
1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada.....	19
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti	19
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)	20
1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	38
2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA	39
2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja	39
2.1.1. Demografski razvoj	39
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	40
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	40
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja turističke zone.....	41
2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja turističke zone.....	41
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 ambijentalnih cjelina	41
2.2.2. Unapređenje uređenja turističke zone i komunalne infrastrukture.....	42
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	43
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	43
3.2. Osnovna namjena prostora.....	45
3.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena (T).....	45
3.2.2. Sportsko-rekreacijska namjena	46
3.2.3. Zaštitne zelene površine (Z).....	46
3.2.4. Infrastrukturni sustavi (IS)	46
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	47

3.4. Prometna i ulična mreža	48
3.4.1. Cestovni promet	48
3.4.1.1. Uvjeti gradnje prometne mreže	48
3.4.1.2. Cestovni promet.....	48
3.4.1.3. Karakteristični profili prometnica.....	49
3.4.1.4. Promet u mirovanju	50
3.4.1.5. Trgovi i druge veće pješačke površine.....	52
3.5. Pošta i telekomunikacije	52
3.6. Komunalna infrastrukturna mreža.....	53
3.6.1. Elektroenergetski sustav.....	53
3.6.2. Vodnogospodarski sustav	54
3.6.3. Odvodnja otpadnih voda	54
3.7. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	55
3.7.1. Uvjeti i način gradnje hotelskog kompleksa Zjat sjever.....	55
3.7.1.1. Zone A i B.....	55
3.7.1.2. Zona A.....	57
3.7.1.3. Zona B.....	58
3.7.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	59
3.7.2.1. Zaštićene prirodne vrijednosti	59
3.7.2.2. Ekološka mreža RH (Ekološka mreža NATURA 2000)	60
3.7.2.3. Staništa.....	61
3.7.2.4. Kulturna baština	62
3.7.2.5. Zaštita krajobraznih vrijednosti.....	62
3.8.1. Zaštita tla	63
3.8.2. Zaštita voda.....	63
3.8.3. Mjere zaštite zraka	64
3.8.4. Mjere zaštite od buke	64
3.8.5. Mjere zaštite od požara	64
3.8.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti	65

0. UVOD

0.1. Zakonske pretpostavke

Izrada i donošenje Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever" temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13.), 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 Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13.-isp., 05/15.) te posebnim zakonima i propisima.

Ciljanim Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 07/16.) na području Općine Ston određen je lokalitet izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene "Zjat Sjever" (teritorij statističkog naselja Duba Stonska). Predmetna zona prikazana je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:100 000.

Sukladno članku 61. Zakona, koji propisuje načelo usklađenosti prostornih planova, u jedinstvenom postupku provode se:

- Ciljane Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston radi uvrštenja u prostorni plan predmetnog izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) i propisivanja izrade UPU-a za predmetnu zonu, sukladno članku 79. Zakona, te
- izrada ovog UPU-a.

U rujnu 2016. godine donesena je Odluka o izradi Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston i izradi Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat Sjever" i Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Uvala Bjejeвица" (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/16.).

Osnovna prostorno-planska određenja utvrđena su važećim Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, važećim Prostornim planom uređenja Općine Ston te Ciljanim Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Ston koje su u tijeku, kao planova višeg reda. Isti predstavljaju okvir za izradu ovog UPU-a.

Proveden je postupak Strateške studije utjecaja na okoliš Nacrta Prijedloga Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije na okoliš (Izvešće o provedenom postupku strateške procjene II. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije na okoliš od 28. studenog 2016., KLASA: 351-01/13-01/20, URBROJ: 2177/1-53/1-16-59).

Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata UPU-a sadržani su u njegovom tekstualnom i grafičkom dijelu, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

Postupak izrade i donošenja UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta potrebno je uskladiti i sa sljedećim dokumentima:

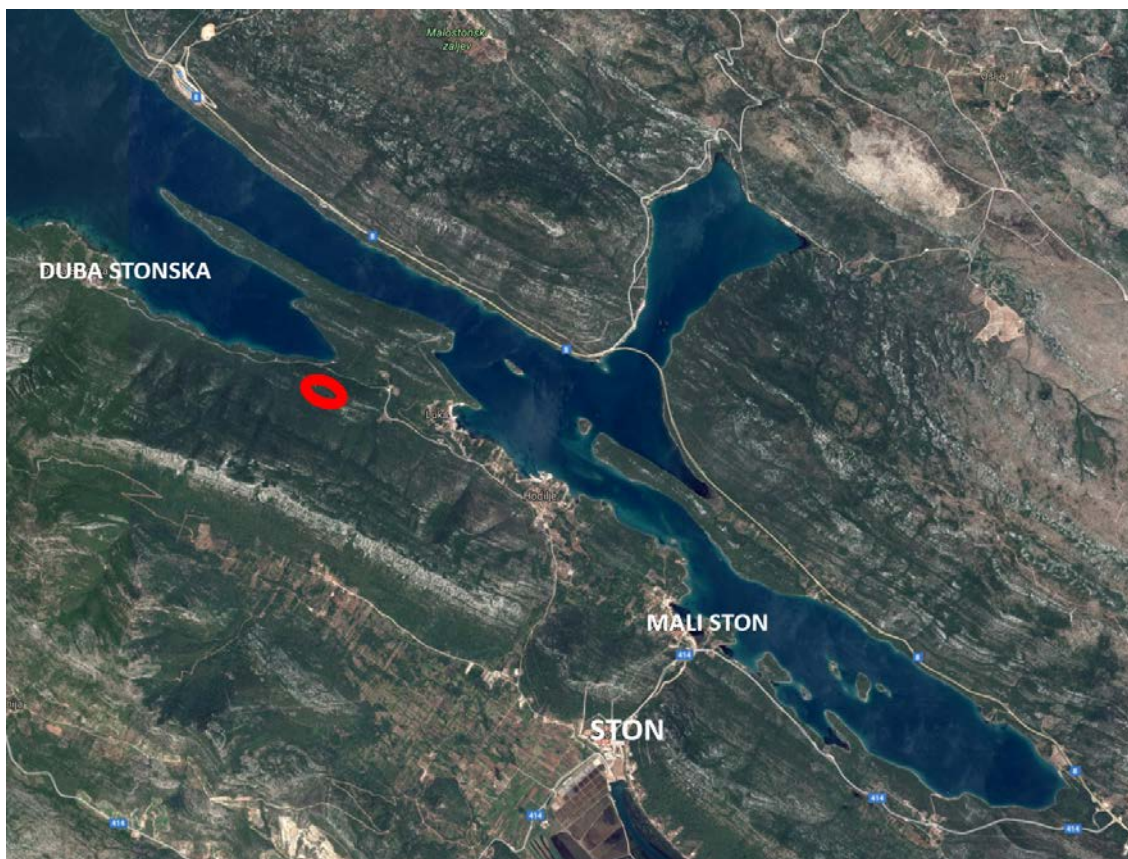
- *Zakonom o gradnji (Narodne novine, 153/13.)*
- *Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora (Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, 2009.)*
- *Strateškom studijom utjecaja na okoliš II. Ciljanih Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (IPZ Uniprojekt TERRA d.o.o., Zagreb, listopad 2015.)*
- drugim relevantnim zakonima, propisima, sektorskim dokumentima i strategijama.

0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska – Zjat sjever"

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever" obuhvaća istoimeni lokalitet iznad Malostonskog zaljeva, na sjeveroistočnom dijelu Općine Ston, jugoistočno od postojećeg naselja Duba Stonska, a iznad lokalne ceste LC-69038 (Duba Stonska-Luka (ŽC-6231)), 6 km sjeverozapadno od općinskog središta Ston.

Površina obuhvata turističke zone "Zjat Sjever" iznosi 3,4 ha, s kapacitetom do 250 kreveta, namjene T1-hotel, i ista je određena *Ciljanim Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 07/16.)*. Obuhvat se u potpunosti nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) i Posebnog rezervata u moru Malostonski zaljev i Malo more (br.reg. 343, 29.04.1983.).

Prostornim planom višeg reda, odnosno *Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije*, turistička zona "Zjat sjever" u površini od 3,4 ha, planirana je u cijelosti kao zona izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel) i prikazana na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*.



Grafički prikaz 1.: Položaj turističke zone "Zjat sjever" u odnosu na općinsko središte Ston i ostala naselja općine (crvena elipsa)

Izvor: Mrežni izvor

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja turističke zone u prostoru Općine Ston

Područje turističke zone "Zjat sjever" nalazi se na sjeveroistočnom dijelu Općine Ston, južno od Malostonskog zaljeva, iznad lokalne ceste LC-69038 (Duba Stonska-Luka (ŽC-6231)). Nalazi se na jugoistočnim padinama Kozarske glavice, čiji se vrh nalazi na nadmorskoj visini od 164 m n/v. Prometno je nedostupno.

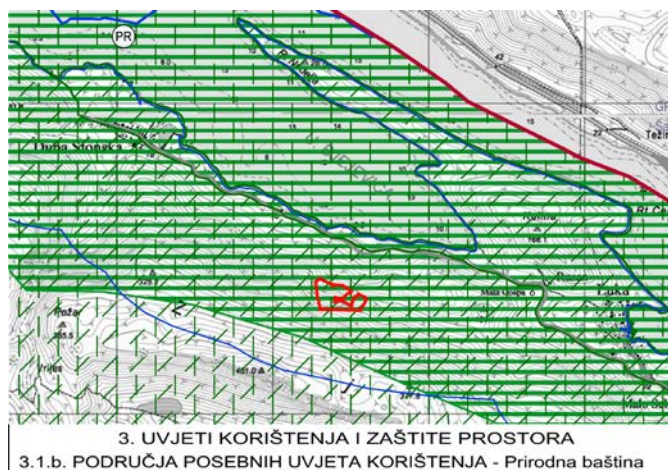


Grafički prikaz 2.: Obuhvat UPU-a "Duba Stonska-Zjat sjever" (crveni obuhvat)
Izvor: Mrežni izvor

U skladu sa demografskim, socioekonomskim, funkcionalnim i fizionomskim obilježjima, Općina Ston se nalazi unutar geografske cjeline koju čine poluotok Pelješac i susjedni otoci (Korčula, Mljet, Lastovo).

Krajolik, obala, more, klima, vegetacija, promet i drugi čimbenici potiču jači razvoj turizma u Općini i njenim naseljima i sve veću orijentaciju stanovništva prema toj djelatnosti. Ovo se osobito odnosi na do sad turistički nerazvijena naselja na sjevernoj obali Općine (Brijesta, Duba Stonska, Luka, Hodilje i Mali Ston). Pod ovim se podrazumijeva izgradnja hotelskih i drugih receptivnih smještajnih kapaciteta u obalnom području.

Predmetna turistička zona gravitira sjevernoj obali Općine, uz obale Malostonskog zaljeva, koji je zaštićen temeljem Zakona o zaštiti prirode kao poseban rezervat u moru, s većim uvalama Bjejevica, Bistrina i Kuta. Riječ je o području izuzetnih oceanografskih i biocenoloških obilježja s bogatim i donekle specifičnim živim svijetom u moru, podobno za uzgoj školjaka i razvitak marikulture. Navedeno predstavlja značajan potencijal turističkog razvoja ovog dijela Općine te shodno tome, a s obzirom i na činjenicu da se predmetna turistička zona nalazi unutar obuhvata posebnog rezervata, izgradnji u predmetnoj turističkoj zoni je potrebno pristupiti na ekološki prihvatljiv način, u cilju očuvanja već postojećih i zatečenih ekoloških vrijednosti unutar obuhvata i u kontaktnom prostoru.



Grafički prikaz 3.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 3.1.b. *PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA – Prirodna baština*

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13.-isp., 05/15.)

NAPOMENA: Položaj zone je načelno apliciran na izvod iz prostorno-planske dokumentacije.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor obuhvata predstavlja neizgrađen prostor krškog kamenjara, koji je prema podacima Karte staništa RH prekriven stenomediteranskim čistim vazdazelenim šumama i makijom crnike.

Prostor obuhvata nije infrastrukturno opremljen. Blizina naselja Duba Stonska s postojećom infrastrukturom, odnosno lokalne ceste LC-69038 (Duba Stonska-Luka (ŽC-6231)), kojom prolazi magistralni vodoopskrbni cjevovod i ostala infrastruktura, te sustava odvodnje Neum-Mljetski kanal, koji prolazi 4 km jugoistočno od turističke zone, omogućiti će jednostavno planiranje i rješavanje pitanja prometa (pristup do turističke zone), vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe, TK mreže i preostale infrastrukture unutar obuhvata turističke zone, a sve u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke.



Grafički prikaz 4.: Pogled na brdo Zjat i naselje u podnožju Duba Stonska.
Izvor: Mrežni izvor

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

Obuhvat UPU-a nalazi se unutar Općine Ston, koja se nalazi na jugoistočnom dijelu poluotoka Pelješca. Njena osnovna obilježja u usporedbi sa polutotokom Pelješcem su slična grana i sastav stijena, kao i dinarski smjer pružanja sjeverozapad-jugoistok, sa međusobnom usporednosti uzvisina (vapnenačkih brda i glavica na južnom i sjevernom dijelu Općine).

Geološka i geomorfološka obilježja

Reljef Pelješca pretežno je izgrađen od rudistnih vapnenaca i dolomita gornje krede. Sastav litološke podloge je karbonatni. Donjokredne karbonatne naslage predstavljene su različitim litotipovima koji se izmjenjuju po vertikali. Litološki, donjokredne naslage u okviru jedinice vapnenci i dolomiti donje krede dosta su heterogenog sastava što se posebno odnosi na vapnence donje krede.

U širem području Stona izdvojena litostratigrafska jedinica vapnenaca i dolomita donje krede može se podijeliti u dva dijela: donji dio, kojeg obilježava izmjena debeloslojevitih mikritnih vapnenaca i proslojaka dolomita koji neposredno leže na klipceinskim vapnencima gornjojurske jedinice. Vapnenci su sive i smeđe sive boje. U gornjem dijelu jedinice prevladavaju peritajdalni smeđi mikritni vapnenci, a tek u vršnom dijelu (na prijelazu u cenoman) nešto češće se izmjenjuju s kasnodijagenetskim dolomitima. Ovaj dobroslojeviti vapnenački dio jedinice karakteriziraju slojevi debljine od 0,2 do 0,6 m, a tek rjeđe oko 1 m i bogati fosilni sadržaj koji dokazuje starost ovog dijela jedinice u rasponu od barema do alba.

Područje obuhvata pripada tektonskoj jedinici Mali Ston – otok Lopud i čini SI krilo prevrnute antiklinale koja se s poluotoka Pelješca dinarskim pravcem pružanja nastavlja prema dubrovačko-cavtatskom nizu otoka. Nalazi se u zoni intenziteta potresa IX (9° MCS).

Vegetacijska obilježja

Područje obuhvata Plana dio je šireg šumskog predjela Zjat, koja u vegetacijskom smislu pripada mediteranskoj vegetacijskoj regiji. Njoj pripadaju termofilne vazdazelene i listopadne šume jadranskog područja.

Osnovna obilježja šumskog predjela Zjat su sljedeća (prema podacima *Hrvatskih šuma d.o.o.*):

Odjel/odsjek:	61a
Tip tla:	Crnica na vapnencu i dolomitu
Fitocenoza:	Šuma hrasta crnike i crnog jasena
Uređajni razred:	Garig
Površina:	61,77 ha
Ekspozicija:	J
Nagib:	0-27%

Stupanj ugroženosti od požara: 1

Nadmorska visina: 120-450 m

Područje obuhvata Plana pripada najtermofilnijoj šumskoj zajednici hrasta crnike u eumediteranskoj vegetacijskoj zoni šume hrasta crnike s mirtom (*Myrto-Quercetum ilicis*) u degradacijskom stadiju makije. Neke od vrsta koje dolaze su hrast crnika (*Quercus ilex L.*), lemprika (*Viburnum tinus L.*), mirta (*Myrtus communis L.*), somina (*Juniperus phoenicea L.*), pojedinačna stabla alepskog bora (*Pinus halepensis Mill.*) i dr. Od nižeg grmlja i prizemnog rašća dolaze bodljikava veprina (*Ruscus aculeatus L.*), krkavina (*Rhamnus alaternus L.*), kozokrvina (*Lonicera implexa Aiton*) i dr.

Pedološka obilježja

Područje obuhvata Plana pripada tipičnom krškom području, odnosno vapnencima različite starosti, a manje na dolomitu, na kojem su se razvili različiti tipovi tla.

S obzirom na pedološke karakteristike tla, područje obuhvata Plana nalazi se uglavnom na plitkim tlima. Najviše su zastupljena smeđa plitka tla na vapnencu (50%), koja su razvijena na čistom vapnencu. Riječ je o plitkim tlima produbljenima pukotinama koje se isprepliću do znatne dubine. Intenzitet okršenosti vapnenca utječe na postotak skeleta (kamenja) u tlu, koji kod ovih tala smanjuje ekološku dubinu tla. Ova su tla većim dijelom plitke fiziološke aktivne dubine na nagnutim terenima te se većim dijelom nalaze pod šumom.

Hidrološka obilježja

Na osnovu litološkog sastava, geneze, stupnja deformacija stijena na površini i podzemlju, u području obuhvata prisutne dobro vodopropusne karbonatne stijene.

Područje Općine Ston, pa time i obuhvata ovog Plana, dio su cjeline podzemne vode Neretva. U kontaktnom prostoru obuhvata Plana postoji niz povremenih bujičnih vodotoka koji imaju karakter javnog vodnog dobra ili vodnog dobra, među kojima je najznačajniji bujični vodotok Duba Stonska.

Zbog njihovog izrazitog erozijskog djelovanja, veće se količine nanosa iz gornjeg dijela sliva pronose i talože u nižim dijelovima. Utjecaj vegetacijskog pokrivača, prvenstveno šuma, travnjaka i mnogih višegodišnjih kultura, vrlo je značajan za režim otjecanja i razvoj erozijskih procesa, te je potrebno voditi računa o održavanju vegetacijskog pokrivača u bujičnom slivu.

Klimatska obilježja

Područje obuhvata Plana, kao i područje čitave Općine Ston i poluotoka Pelješca, prema *Koppenovom* tipu klasifikacije klima, pripadaju tipu sredozemne klime s vrućim ljetom (*Csa*). Karakteristike takve klime su vruća ljeta s malom količinom padalina i kratke blage zime tijekom kojih padne najveći dio godišnjih količina padalina.

Prosječna godišnja temperatura (podaci meteorološke postaje Ston) iznosi 15,2 °C, Najtopliji mjesec je srpanj i prosječna temperatura iznosi 24,8 °C. Najhladniji mjesec je siječanj, a prosječna temperatura iznosi 7,1 °C. Prosječna godišnja količina padalina iznosi 1153 mm. Prosječan broj godišnjih sati iznosi između 2300 i 2700. Najčešći vjetrovi su vjetrovi sjeveroistočnog smjera (bura) i vjetrovi jugoistočnog smjera (jugo).

Ekološki značajna područja

Prema članku 53. stavku 1. *Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, 80/13.)* ekološki značajna područja obuhvaćaju:

- područja koja su biološki iznimno raznovrsna ili dobro očuvana, a koja su međunarodno značajna po mjerilima međunarodnih ugovora kojih je Republika Hrvatska stranka;
- područja koja bitno pridonose očuvanju bioraznolikosti u Republici Hrvatskoj;
- područja stanišnih tipova koji su rijetki ili ugroženi na svjetskoj, europskoj ili državnoj razini, uključujući i prioritetne stanišne tipove od interesa za Europsku uniju, te područja stanišnih tipova koji su izvanredni primjeri tipičnih karakteristika tog stanišnog tipa;
- staništa vrsta koje su ugrožene na svjetskoj, europskoj ili državnoj razini;
- staništa endemičnih vrsta za Republiku Hrvatsku;
- područja koja bitno pridonose genskoj povezanosti populacija vrsta (ekološki koridori);
- selidbeni putovi životinja.

Ugrožena i rijetka staništa

Prema *Karti staništa RH (Oikon d.o.o. Zagreb, 2004.)*, a sukladno *Pravilniku o popisu stanišnih tipova, karti staništa te ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima (Narodne novine, 88/14.)* i *EU Direktivi o zaštiti prirodnih staništa i divlje faune i flore (92/43/EEC)*, prema *Nacionalnoj klasifikaciji staništa (Državni zavod za zaštitu prirode, 2014.)*, na području obuhvata Plana prisutni su sljedeći ugroženi i rijetki stanišni tipovi:

- E.8.2. Stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike (Sveza Oleo-Ceratonion Br.-Bl. 1931)
- D.3.4.1. Zapadnomediterranski bušici ružmarina (Red Rosmarinetalia Br.-Bl. 1931).

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Na području obuhvata Plana i u njegovoj blizini nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta. Na rubovima makije ili na stjenovitijem područje gdje se makija ne može uzdignuti nalaze se povremeno neke ugrožene i endemične vrste otvorenih staništa poput buhača (*Tanacetum cinerariifolium*), ilirskog ranjenika (*Anthyllis vulneraria ssp. praepropera*), ilirskog kozlinca (*Astragalus monspessulanus ssp. Illyricus*) i dr.

Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar sljedećih područja ekološke mreže RH:

- Područja očuvanja značajno za ptice (POP): HR1000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac
- Područja očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS): HR2001364 JI dio Pelješca.

Područje očuvanja značajno za ptice (POP) obuhvaća područje značajno za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja divljih vrsta ptica od interesa za Europsku uniju, kao i njihovih staništa, te područja značajna za očuvanje migratornih vrsta ptica, a osobito močvarna područja od međunarodne važnosti.

Područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) obuhvaća područje značajno za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta (izuzev ptica) i njihovih staništa, kao i prirodnih staništa, kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za Europsku uniju.

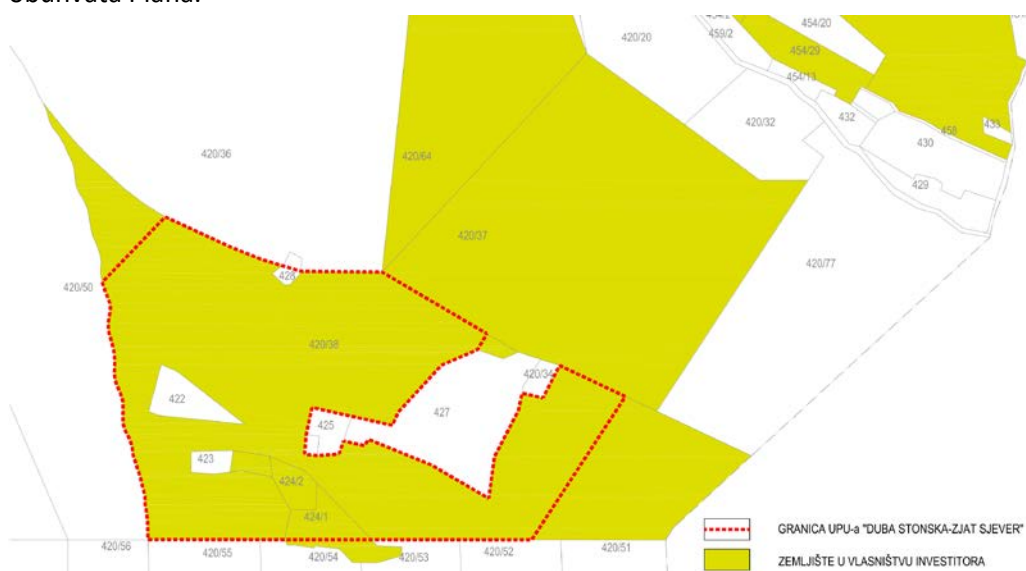
Obilježja postojeće parcelacije

Obuhvat Plana zauzima č.zem. 422, 423 i 424/2 te dijelove č.zem. 428, 420/38 i 424/1 k.o. Duba Stonska, ukupne površine 3,5ha.

U vlasništvu investitora su čestice: 420/38, 424/1, i 424/2 sve k.o. Duba Stonska površine 3,37ha, što predstavlja površinu obuhvata Urbanističkog plana definiranu Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije od 3,4ha.

Čestice zemlje 422, 423 i 428 sve k.o. Duba Stonska, površine 0,13ha nisu u vlasništvu investitora i izuzete su iz obuhvata plana.

Potrebno je voditi računa o utjecaju na susjedne katastarske čestice koje se nalaze izvan obuhvata Plana, u skladu sa posebnim propisima, uz obvezno odmicanje objekata koji se nalaze uz granicu obuhvata Plana.



Grafički prikaz 5.: Prikaz imovinsko-pravnih odnosa unutar obuhvata UPU-a "Duba Stonska-Zjat Sjever"

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

1.1.2.2. Demografska osnova

Analiza demografske osnove temelji se na statističkim podacima od prvog Popisa stanovništva 1857. godine do posljednjeg Popisa 2011. godine, koji su dostupni na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr).

Prostorna razina obrade su naselje Duba Stonska, na čijem statističkom teritoriju se nalazi obuhvat Plana, te administrativno područje Općine Ston. Upravo zbog prostorne blizine budućoj turističkoj zoni, potrebno je uzeti u obzir demografska obilježja naselja Duba Stonska, ali i čitave Općine Ston, koji će gravitirati budućoj turističkoj zoni zbog njene funkcije rada.

Naselje Duba Stonska danas je sastavni dio administrativnog područja Općine Ston, kao jedno od ukupno 19 statistički definiranih naselja Općine (Boljenovići, Brijesta, Broce, Česvinica, Dančanje, Duba Stonska, Dubrava, Hodilje, Luka, Mali Ston, Metohija, Putnikovići, Sparagovići, Ston, Tomislavovac, Zabrdje, Zamaslina, Zaton Doli, Žuljana).

Pri usporedbi podataka između popisnih godina i usporedbi s podacima Općine Ston potrebno je uzeti u obzir činjenicu kako se metodologija popisivanja kroz povijest značajno mijenjala, osobito u pogledu definiranja „stalnog stanovnika“.

Od razdoblja prvog Popisa stanovništva 1857. godine do posljednjeg popisa 2011. godine, u oba je slučaja, i na razini naselja Duba Stonska i na razini Općine Ston, zabilježen pad broja stanovnika. Za Dubu Stonsku iznosio je nešto više nego za Općinu Ston (45,4% naspram 33,0%). Pad broja stanovnika je kontinuiran, izuzev manjih perioda porasta (1869.-1900. i 1948.-1953.) i stagnacije broja stanovnika.

popisna godina	1857.	1869.	1880.	1890.	1900.	1910.	1921.	1931.
Duba Stonska	66	64	65	64	77	76	66	67
Općina Ston	3593	3548	3589	3842	4332	4288	4060	4045
popisna godina	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.
Duba Stonska	79	84	71	44	38	38	40	36
Općina Ston	3954	3972	3715	3283	2819	2802	2605	2407

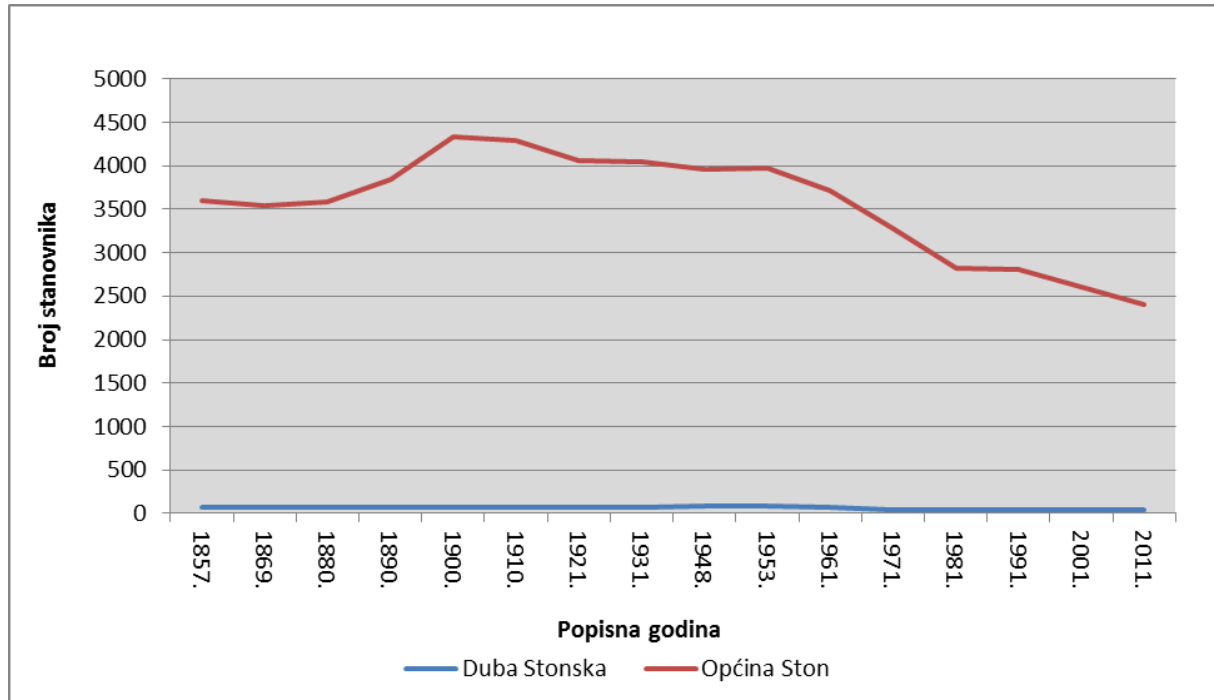
Tablica 1.: Broj stanovnika naselja Duba Stonska i Općine Ston 1857.-2011. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

Područje Općine Ston i naselje Duba Stonska predstavljaju depopulacijska područja, što dugoročno utječe na poremećaj dobno-spolne i ostalih struktura stanovništva. Depopulacija je posljedica dugotrajnog iseljavanja stanovništva, prvenstveno mladog, što je dovelo i do prirodnog pada stanovništva. Razlozi su dugotrajna slabija gospodarska razvijenost ovog područja (Općina Ston i Pelješac u cjelini), u kojem su nedostajala radna mjesta u djelatnostima sekundarnog i tercijarnog sektora, ali i udaljenost od većih centara funkcije rada, prvenstveno Dubrovnika (na udaljenosti od cca 50 km), s kojim bi bile uspostavljene veze u obliku dnevnih migracija.

Planiranom turističkom zonom nastoje se poboljšati mogućnosti gospodarskog razvoja i potaknuti turistička aktivnost na području Općine Ston, koja do sad nije bila toliko zastupljena. Otvaranjem novih radnih mjesta u budućoj zoni dugoročno se očekuje da će se ublažiti negativni demografski trendovi, i to na način da će se smanjiti depopulacija lokalnog stanovništva i da će doći do doseljavanja stanovništva.

Buduće doseljeno stanovništvo u konačnici bi trebale predstavljati mlade obitelji, kvalificirane za specifične poslove u budućoj zoni. Također, za očekivati je formiranje gravitacijskog područja radne snage oko buduće zone, a koje će obuhvatiti teritorij Općine Ston i susjednih Općina, prvenstveno Dubrovačkog primorja, čiji sjeverozapadni dio već tradicionalno gravitira području Općine Ston.



Grafički prikaz 6.: Kretanje broja stanovnika naselja Duba Stonska i Općine Ston u razdoblju od 1857. do 2011. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Unutar obuhvata Plana ne postoji cestovna prometna infrastruktura. Za obuhvat Plana potrebno je definirati prometnu infrastrukturu na način da se utvrdi pristupna prometnica za potrebe buduće turističke zone i spoji na postojeću cestovnu prometnu infrastrukturu.

Pomorski promet

Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

Zračni promet

Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa.

1.1.3.2. Elektroenergetski sustav

Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata ni izgrađene elektroenergetske infrastrukture. Predviđa se kompletno nova elektroenergetska mreža.

U neposrednoj blizini obuhvata Plana, planiran je dalekovod 220 kV Nova Sela-Imotica, kao građevina od interesa za Republiku Hrvatsku. Za isti je određen zaštitni koridor, u kojem se prilikom projektiranja, izgradnje i eksploatacije treba pridržavati kriterija iz važećeg Pravilnika koji propisuje tehničke normative za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400 kV. Trasa navedenog dalekovoda načelno je ucrtana na odnosnim kartografskim prikazima Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornog plana uređenja Općine Ston.

1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Obuhvat Plana nije opremljen infrastrukturom vodoopskrbe.

Odvodnja

Obuhvat Plana nije opremljen infrastrukturom za odvodnju otpadnih voda. U neposrednoj blizini nalazi se regionalni glavni kalan (kolektor) Neum-Mljetski kanal.

1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža

Pošta

Telekomunikacijski sustav veza

Obuhvat Plana nije opremljen telekomunikacijskim sustavom veza i pripadajućom infrastrukturom. Najbliža postojeća bazna radijska stanica i telekomunikacijska mreža nalaze se u naselju Duba Stonska.

1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada

Na području obuhvata Plana ne postoji organizirano zbrinjavanje otpada, s obzirom da isti u cijelosti predstavlja neizgrađeni prostor krškog kamenjara, prekriven stenomediteranskim čistim vazdazelenim šumama i makijom crnike.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti

Obuhvat Plana u potpunosti se nalazi unutar:

- *posebnog rezervata u moru Malostonski zaljev i Malo more, koji je zaštićen temeljem Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, 80/13.)*
- područja ekološke mreže Republike Hrvatske, koja predstavlja područje ekološke mreže NATURA 2000, proglašenu *Uredbom o ekološkoj mreži (Narodne novine, 124/13., 105/15.):*
 - *Područja očuvanja značajna za ptice – POP: HR1000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac*
 - *Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS: HR2001364 JI dio Pelješca.*

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se objekti kulturno-povijesne važnosti, kao ni objekti zaštićeni temeljem važećeg Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Obuhvat Plana nalazi se u kontaktnom području povijesnih urbanih naselja Ston i Mali Ston, međusobno povezanih sustavom srednjovjekovnih obrambenih zidina i utvrda. Kontaktno područje (uz Ston i Mali Ston, naselja Hodilje, Luka i Duba Stonska), odlikuje se očuvanom organizacijom prostora iz povijesnih razdoblja naseljavanja te graditeljskom baštinom, koja je zbog svoje zastupljenosti, vrijednosti i kulturnog značaja jedan od glavnih čimbenika prostornog identiteta. Dio kontaktnog prostora je i zaselak Rusan sa napuštenim tradicijskim kućama, kojeg zajedno sa suhozidnom gradnjom terasa te arheološkim lokalitetima treba dokumentirati, valorizirati i uključiti u buduće uređenje i korištenje šireg prostora, budući je izvan obuhvata UPU-a.

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

Prostornim planovima šireg područja podrazumjevaju se Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije i Prostorni plan uređenja Općine Ston.

Budući se u jedinstvenom postupku s izradom ovog Plana izrađuju i Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston, kojima će se predmetna zona uvrstiti u Prostorni plan uređenja i propisati se izrada UPU-a za istu, obveze iz planova šireg područja obuhvatiti će obaveze koje su propisane Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije.

Područje obuhvata Plana u Prostornom planu uređenja Općine Ston označen je kao šumska površina.

Prostorni plan 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.)

Odredbe za provođenje

Poglavlje 3.6. Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička - T

Izdvojena građevinska područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene na području Općine Ston su sljedeća:

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE								
Izvornik – urednički pročišćeni tekst								
	Kuna	Kuna	T1	5,0	400	pl	ne	
	Potomje	Borak	T2	3,0	300	pl	da	
Slivno	Klek	Moračna	T3	6,0	500	pl	da	
	Raba	Uvala Soline	T1	10,0	700	pl	da	
	Blace	Uplov	T2	10,0	500	pl	da	
Smokvica	Smokvica	Prihodišća	T1	10,0	500	pl	da	
Ston	Metohija	Prapratno	T3	6,0	600	pl	da	
	Duba Stonska	Zjat sjever****	T1	3,4	250	pl	da	
	Duba Stonska	Bjejevica*****	T2	9,6	300	pl	da	
Trpanj	Donja Vručica	Divna	T2	3,0	300	pl	da	
	Trpanj	Luka	T1 i T3	4,5	250	pl	da	
Vela Luka	Vela Luka	Tankaraca - Tečar	T3	1,0	100	pt	da	
		Gradina	T2	5,0	400	pl	da	
		Gabrica	T2	13,0	1560	pl	da	
		Martina Bok-Požar	T3	11,5	1000	pl	da	
		Poplat	T3	1,0	100	pl	da	
Župa dubrovačka	Soline	Gaj Beterina	T1 i T2	5,6	400	pl	da	
	Gornji Brgat	Žarkovica	T1	1,2	200	pl	da	
	Plat	Zona hotela Plat	T1 i T2	11,0	2000	pt	da	
	Mlini	Astarea	T1	7,0	600	pt	da	
	Kupari	Kupari IV		T1 i T2	13,0	800	pl	da
		Kupari I		T1	14,0	1500	pt	da
		Kupari II - villa		T2 (N)	5,0	400	pt	da
UKUPNO				569,72	47828			

T4 - pojedinačne ugostiteljsko-turističke građevine (konačište i sl.) koje mogu formirati i zasebne cjeline
N - posebna namjena
** Za ugostiteljsko-turističku zonu na lokalitetu Ušće (T3) potrebno je razmotriti izmještanje radi osjetljivosti područja.
*** Za ugostiteljsko-turističku zonu na lokalitetu Željograd (T1) prilikom slijedećih Izmjena i dopuna PPDNŽ istražiti mogućnost premještanja unutar obuhvata građevinskog područja naselja Bačina
**** zonu smjestiti ispod vrha Kozarske glavice kako bi se očuvao prirodni, ozelenjeni karakter vršnih dijelova padina. Smještaj, tipologiju, gabarite i visinu budućih građevina unutar ove zone odrediti na temelju provedene analize vizualne izloženosti i ocjene osjetljivosti krajolika te valorizacije postojeće visoke vegetacije.
***** zbog velike vizualne izloženosti zonu gradnje na Bjejevici može se planirati do nadmorske visine od 70m na način da se formiraju izgrađeni klasteri sa cezurama zelenila, a ne neprekinuti niz izgradnje. Smještaj, tipologiju, gabarite i visinu budućih građevina unutar ove zone odrediti na temelju provedene analize vizualne izloženosti i ocjene osjetljivosti krajolika te valorizacije postojeće visoke vegetacije. Predlaže se odrediti strožije prostorno-urbanističke parametre i to kig < 0,2 i kis < 0,6.

Grafički prikaz 7.: Izdvojena građevinska područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene na području Općine Ston i dijelu ostalih Općina Dubrovačko-neretvanske županije

Izvor: Prostorni plan 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.)

Člankom 67. odredbi za provođenje Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije propisano je sljedeće:

"Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene mogu se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti tako da između ostalog:

- *smještajne građevine i prateći sadržaji (otvoreni športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika*
- *smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima*
- *vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina*
- *gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha*
- *izgrađenost pojedinačne građevne čestice nije veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8*
- *najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo*
- *odvodnja otpadnih voda bude riješenja zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem*
- *ima osiguran priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu*
- *broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica."*

Člankom 69. propisano je između ostalog i sljedeće:

"Radi što kvalitetnije pripreme projekta, na razini UPU-a će se za izdvojena građevinska područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene utvrditi potreba, način i smjernice rješenja rekonstrukcije, dogradnje, izgradnje, te ukidanje postojećih infrastrukturnih sustava koje se nalaze unutar ili utječu na projekt. Na razini UPU-a će se odrediti i stvarni iznosi za infrastrukturne standarde (kapaciteti) u pogledu elektroopskrbe, vodoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda i zbrinjavanja otpada za izdvojena građevinska područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene."

Člankom 70., između ostalog, određuju se područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (položaj, vrsta te najveći kapacitet i veličina) i smjernice za utvrđivanje izdvojenih građevinskih područja te namjene i to:

"1. (T1) – za hotele sa 70% i vile s 30% smještajnog kapaciteta."

Poglavlje 6.3. Vodnogospodarski sustav, potpoglavlje 6.3.1.1. Vodoopskrba

U članku 260., propisuje se sljedeće:

"Sustav vodoopskrbe za ugostiteljsko-turističke zone izdvojene namjene izvan naselja Zjat sjever i Bjejevica na području Dube Stonske moguće je projektirati i graditi povezivanjem na postojeće vodoopskrbne sustave naselja uz uvjet da se ne ugrozi postojeća vodoopskrba."

Poglavlje 6.3. Vodnogospodarski sustav, potpoglavlje 6.3.2. Sustavi za zaštitu voda i mora

U članku 280. propisuje se sljedeće:

"Otpadne vode ugostiteljsko-turističkih zona izdvojene namjene izvan naselja Zjat sjever i Bjejevica na području Dube Stonske priključit će se na postojeći kanalizacijski sustav Neum-Mljetski kanal."

Poglavlje 7. Mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti

U članku 310. propisuje se sljedeće:

"Na području planiranih ugostiteljsko-turističkih zona izdvojene namjene izvan naselja na području Dube Stonske treba se držati sljedećih smjernica:

- *smještaj ugostiteljsko-turističke zone izdvojene namjene izvan naselja Zjat Sjever treba planirati ispod vrha Kozarske glavice kako bi se očuvao prirodni, ozelenjeni karakter vršnih dijelova padine. Smještaj, tipologiju, gabarite i visinu budućih građevina unutar ove zone odrediti na temelju provedene analize vizualne izloženosti i ocjene osjetljivosti krajolika te valorizacije postojeće visoke vegetacije.*
- *ugostiteljsko-turističku zonu izdvojene namjene izvan naselja Bjejevica planirati do nadmorske visine od 70 m na način da se formiraju izgrađeni klasteri s cezurama zelenila, a ne neprekinuti niz izgradnje. Smještaj, tipologiju, gabarite i visinu budućih građevina unutar ove zone odrediti na temelju provedene analize vizualne izloženosti i ocjene osjetljivosti krajolika te valorizacije postojeće visoke vegetacije. Predlaže se odrediti strožije prostorno-urbanističke parametre i to kig <0,2 i kis <0,6.*
- *napuštene tradicijske kuće zaselka Rusan, suhozidne gradnje terasa te arheološke lokalitete dokumentirati, valorizirati te uključiti u buduće uređenje i korištenje prostora*
- *planirati objekte namijenjene ekološkom turizmu koji poštuje okoliš i kulturu kraja u kojem se odvija*
- *prilikom krajobraznog uređivanja okoliša turističkih kompleksa koristiti i ukomponirati autohtonu vegetaciju, odnosno tradicijske poljoprivredne kulture".*

Poglavlje 8. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, potpoglavlje 8.1. Zaštita prirodne baštine

U članku 329. propisuje se sljedeće:

"Na području planiranih ugostiteljsko-turističkih zona izdvojene namjene izvan naselja na području Dube Stonske treba se držati sljedećih mjera za očuvanje bioraznolikosti:

- *zabraniti bilo kakve intervencije u području obale kao i u području između prometnice i mora*
- *planirati i projektirati pristupne ceste na način da se osigura povezanost staništa (prijelazi za male životinje)*
- *planirati pristupne ceste do odabranih lokacija, kao i ostalu pristupnu infrastrukturu (dalekovode, odvodnju, vodoopskrbu) na način da se minimiziraju potencijalni negativni*

utjecaji na okoliš (zauzimanje i fragmentacija staništa, vizualni utjecaj, buka, kolizije s divljim životinjama)

- *sprječavati uznemiravanje, prikupljanje i ubijanje jedinki strogo zaštićenih vrsta biljaka i životinja za vrijeme građenja i korištenja planiranih zahvata*
- *prilikom biološko-krajobraznog uređenja prostora lokacija obavezno koristiti autohtone vrste biljaka*
- *elektroenergetsku infrastrukturu planirati i graditi na način da se spriječe kolizije i elektrokcije ptica*
- *kako bi se spriječila erozija tla provoditi zaštitu tla od erozije vodom te osigurati stabilnost padina*
- *na morskoj obali zabraniti aktivnosti koje bi dovele do promjene njezinog izgleda i načina korištenja."*

Poglavlje 8. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, potpoglavlje 8.2. Dijelovi ekološke mreže u županiji

U članku 343. propisuje se sljedeće:

"Na području planiranih ugostiteljsko-turističkih zona izdvojene namjene izvan naselja na području Dube Stonske treba se držati sljedećih mjera za očuvanje ekološke mreže:

- *sprječavati uznemiravanje, prikupljanje i ubijanje jedinki ciljnih vrsta gmazova (crvenkrpica, čančara)*
- *planirati i projektirati pristupne ceste na način da se osigura povezanost staništa (planiranje prijelaza za male životinje)*
- *planirati i projektirati elektroenergetsku infrastrukturu na način da se spriječe kolizije i elektrokcije ptica (legaj, Zmijar, mali sokol, sivi sokol, ševa krunica)*
- *prilagoditi razdoblja izvođenja građevinskih i drugih opsežnih radova u svrhu ublažavanja utjecaja na gnijezdeću populaciju legnja, zmijara i sivog sokola*
- *u svrhu što manje fragmentacije staništa prilikom gradnje koristiti već postojeće cestem a nove planirati i graditi samo u slučaju da postojeća infrastruktura nije dovoljna (Vazdazelene šume česmne (*Quercus ilex*); Mediteranske makije u kojima dominiraju borovice *Juniperus spp.*)*
- *očuvati postojeću vegetaciju te koristiti autohtone vrste prilikom krajobraznog uređivanja okoliša turističkih kompleksa*
- *zabraniti bilo kakve intervencije u području obale kao i u području između prometnice i mora (Stijene i strmci (klifovi) mediteranskih obala obrasli endemičnim vrstama *Limonium spp.*, Grebeni; Velike plitke uvale i zaljevi)."*

Poglavlje 10. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, potpoglavlje 10.9. Ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu

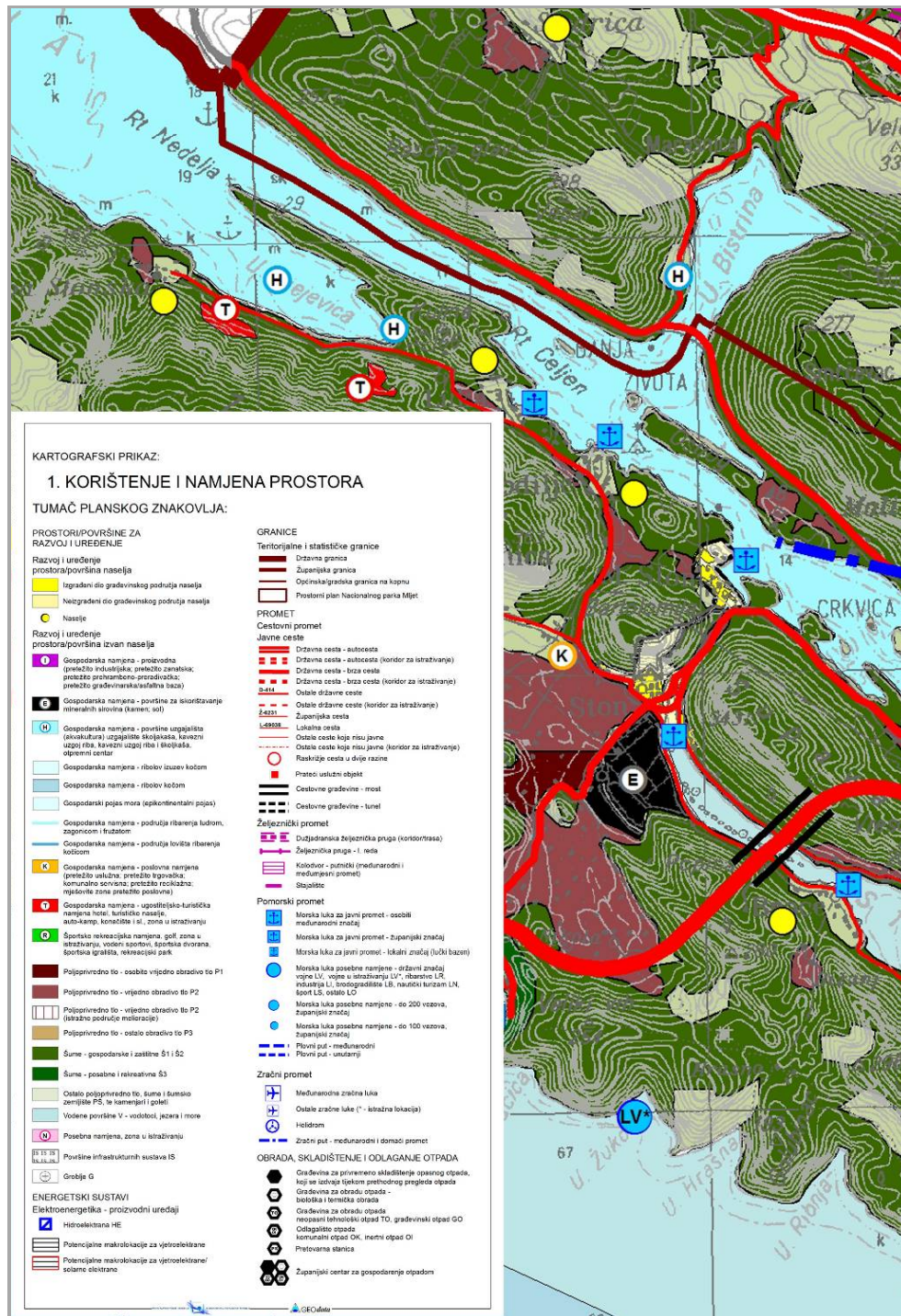
U članku 449. u stavku (1), alineji 2. propisano je kako je potrebno obratiti pažnju na lokalitete izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene "Zjat sjever" i "Bjejevica" u smislu ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Izvodi iz kartografskih prikaza

Izvodi iz kartografskih prikaza Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza:

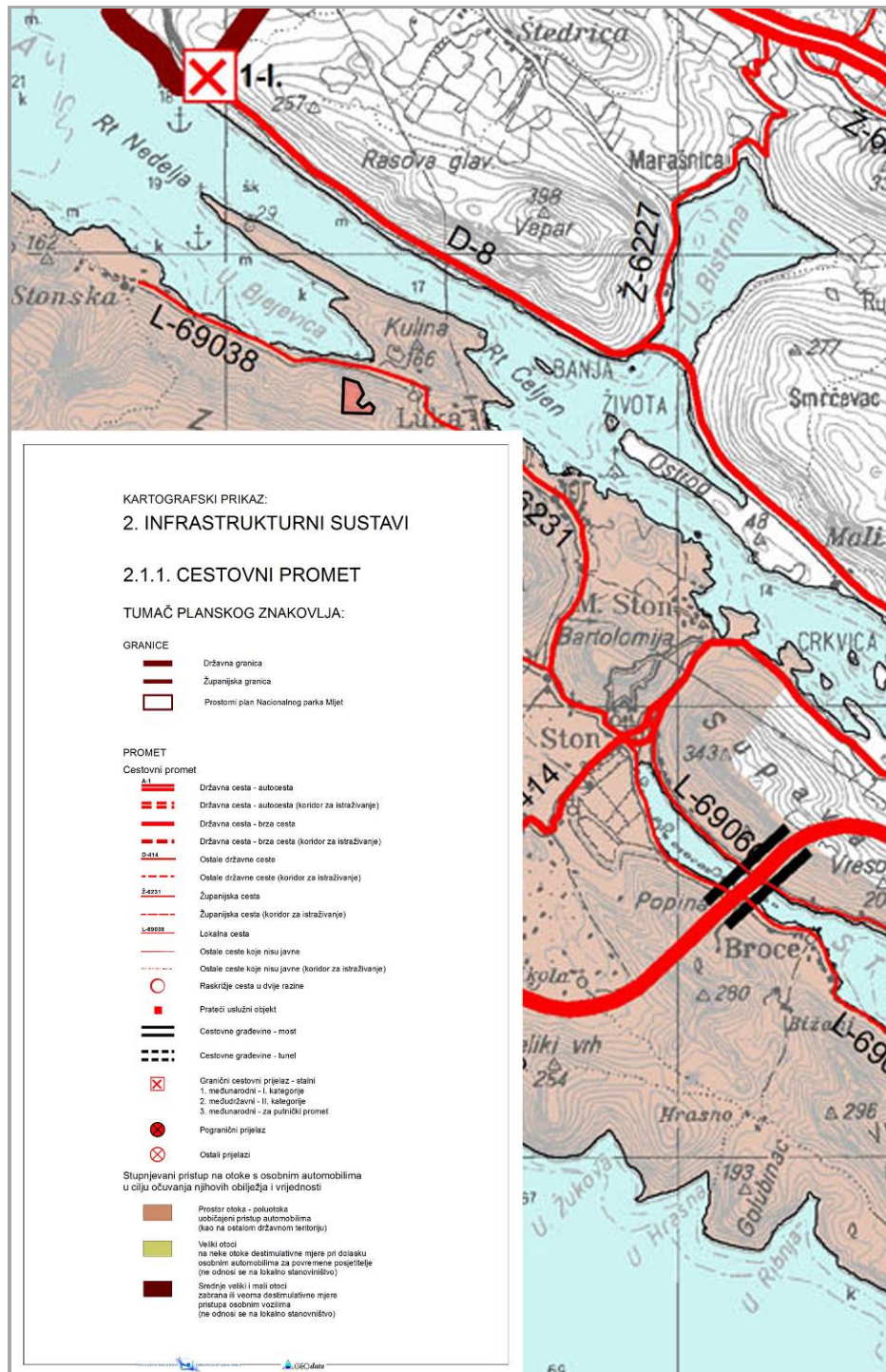
1. *Korištenje i namjena prostora*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 8.)
 - 2.1.1. *Infrastrukturni sustavi – cestovni promet*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 9.)
 - 2.1.2. *Infrastrukturni sustavi – Željeznički, pomorski i zračni promet*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 10.)
 - 2.2.1. *Infrastrukturni sustavi – Pošta i telekomunikacije – Pošta i javne telekomunikacije*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 11.)
 - 2.2.2. *Infrastrukturni sustavi – Pošta i telekomunikacije – Javne telekomunikacije u pokretnoj mreži*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 12.)
 - 2.3. *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustavi*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 13.)
 - 2.4.-2.5. *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 14.)
 - 3.1.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područje posebnih uvjeta korištenja – prirodna i graditeljska baština*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 15.)
 - 3.1.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Uvjeti zaštite graditeljske baštine*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 16.)
 - 3.1.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Staništa*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 17.)
 - 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područje posebnih uvjeta korištenja*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 18.)
 - 3.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područje primjene posebnih uvjeta uređenja i zaštite*, u mjerilu 1:100000 (Grafički prikaz 19.)

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena prostora*, predmetno područje je definirano kao gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička namjena T.



Grafički prikaz 8.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena prostora*

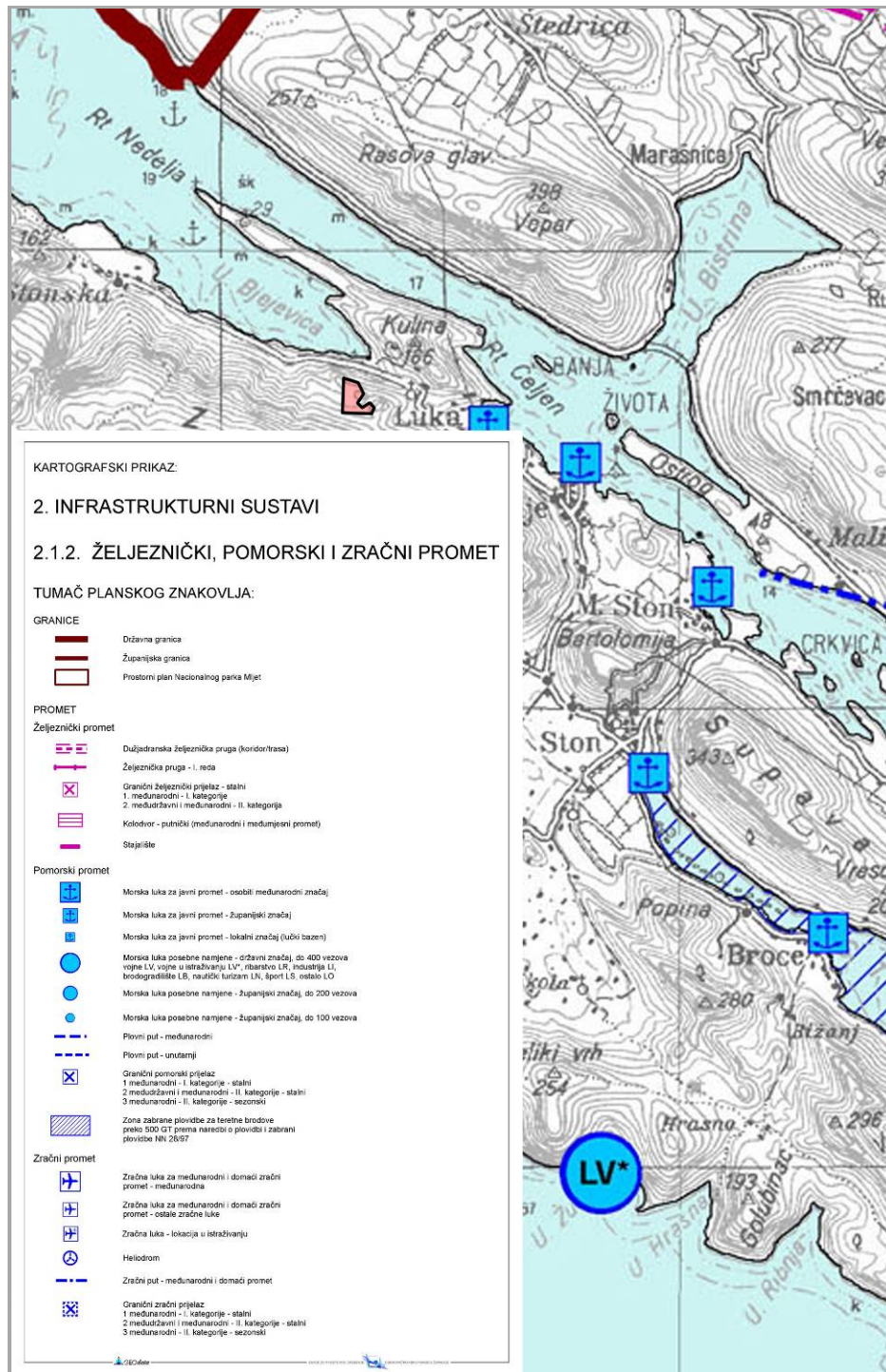
Izvor: *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16.)*



Grafički prikaz 9.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 2.1.1. *Infrastrukturni sustavi – cestovni promet*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

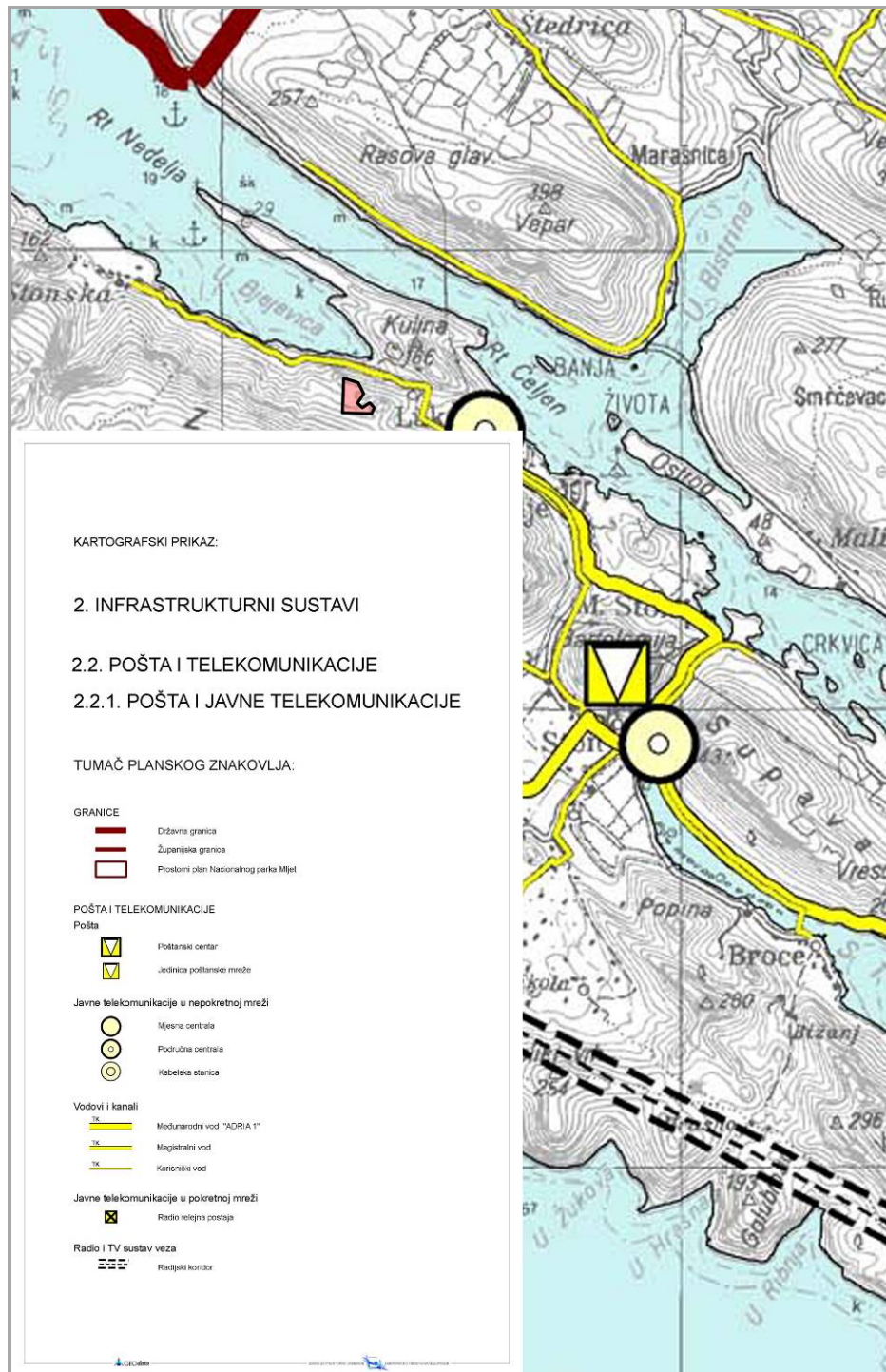
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 10.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 2.1.2. *Infrastrukturni sustavi – Željezničkim pomorski i zračni promet*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

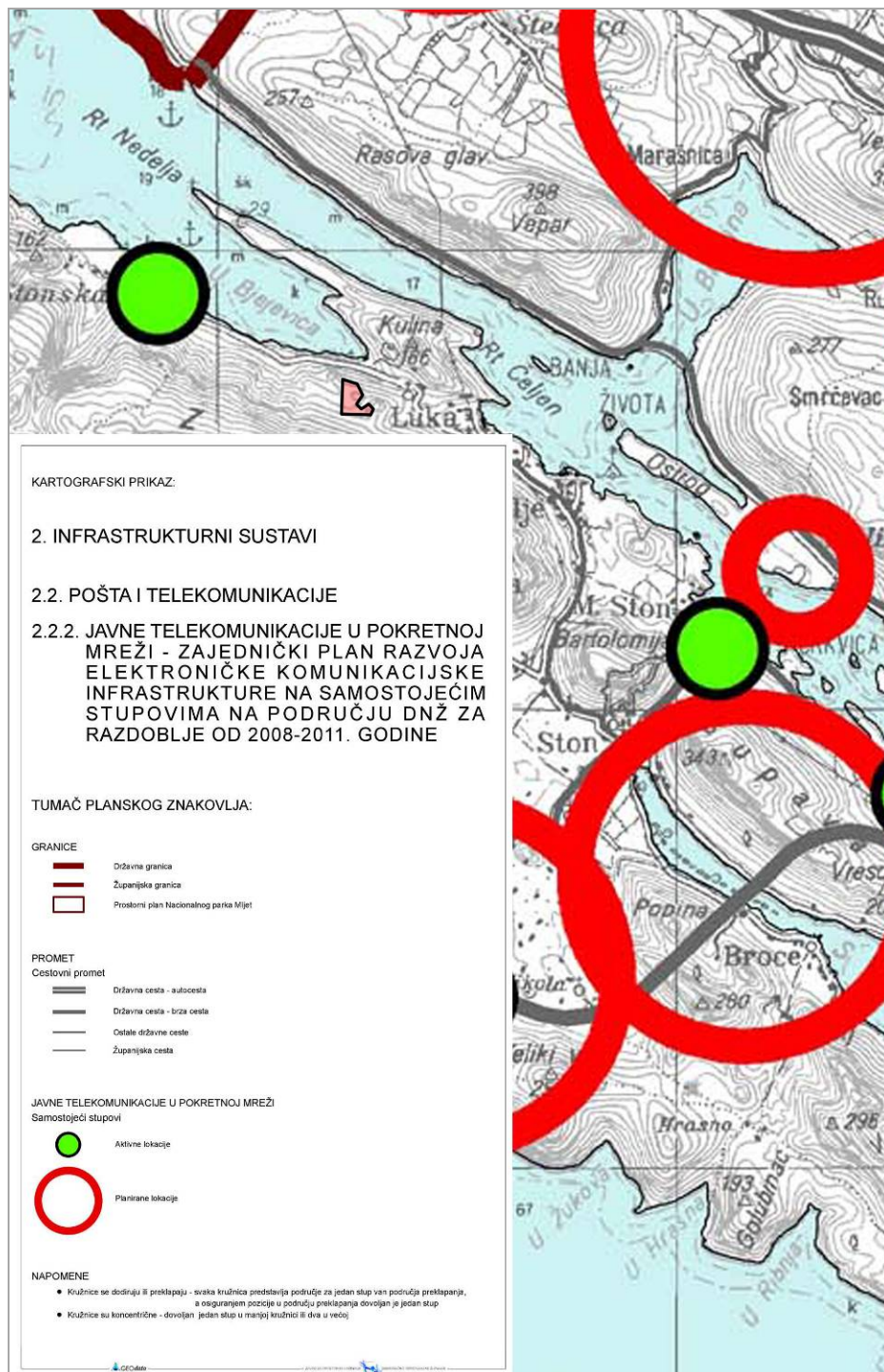
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 11.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 2.2.1. *Infrastrukturni sustavi – Pošta i telekomunikacije – Pošta i javne telekomunikacije*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

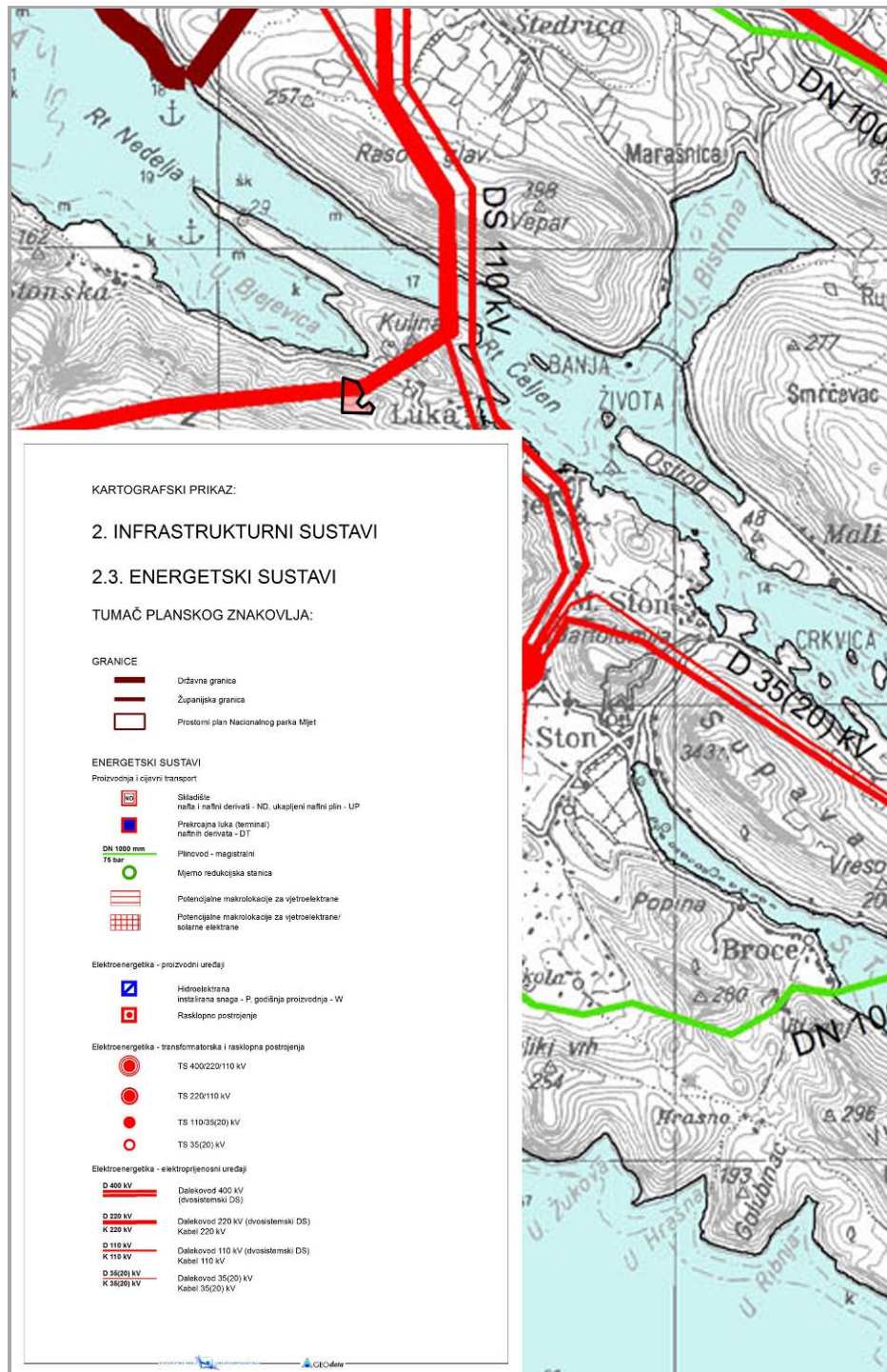
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 12.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 2.2.2. *Infrastrukturni sustavi – Pošta i telekomunikacije – Javne telekomunikacije u pokretnoj mreži*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

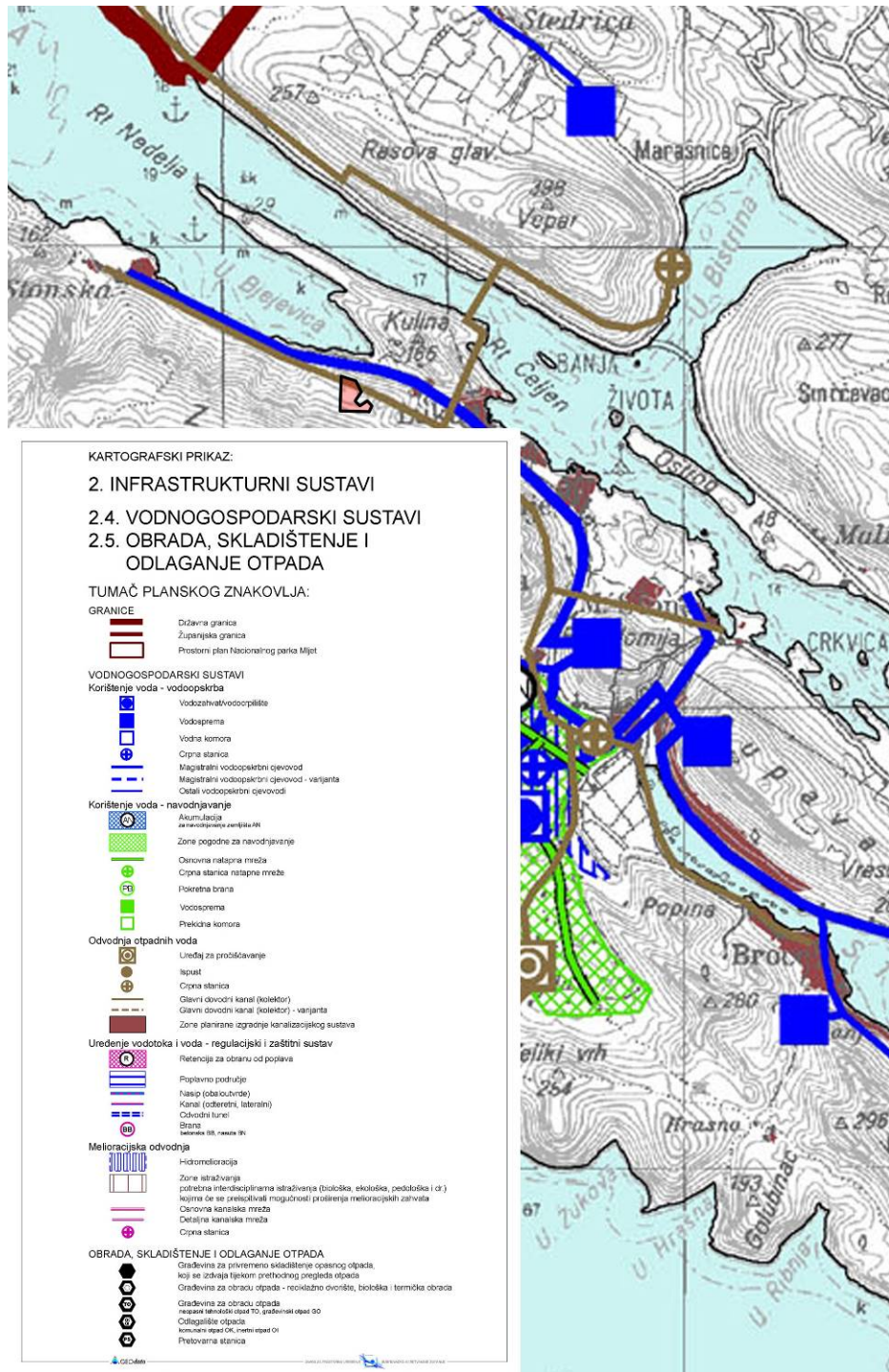
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 13.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 2.3. *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustavi*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

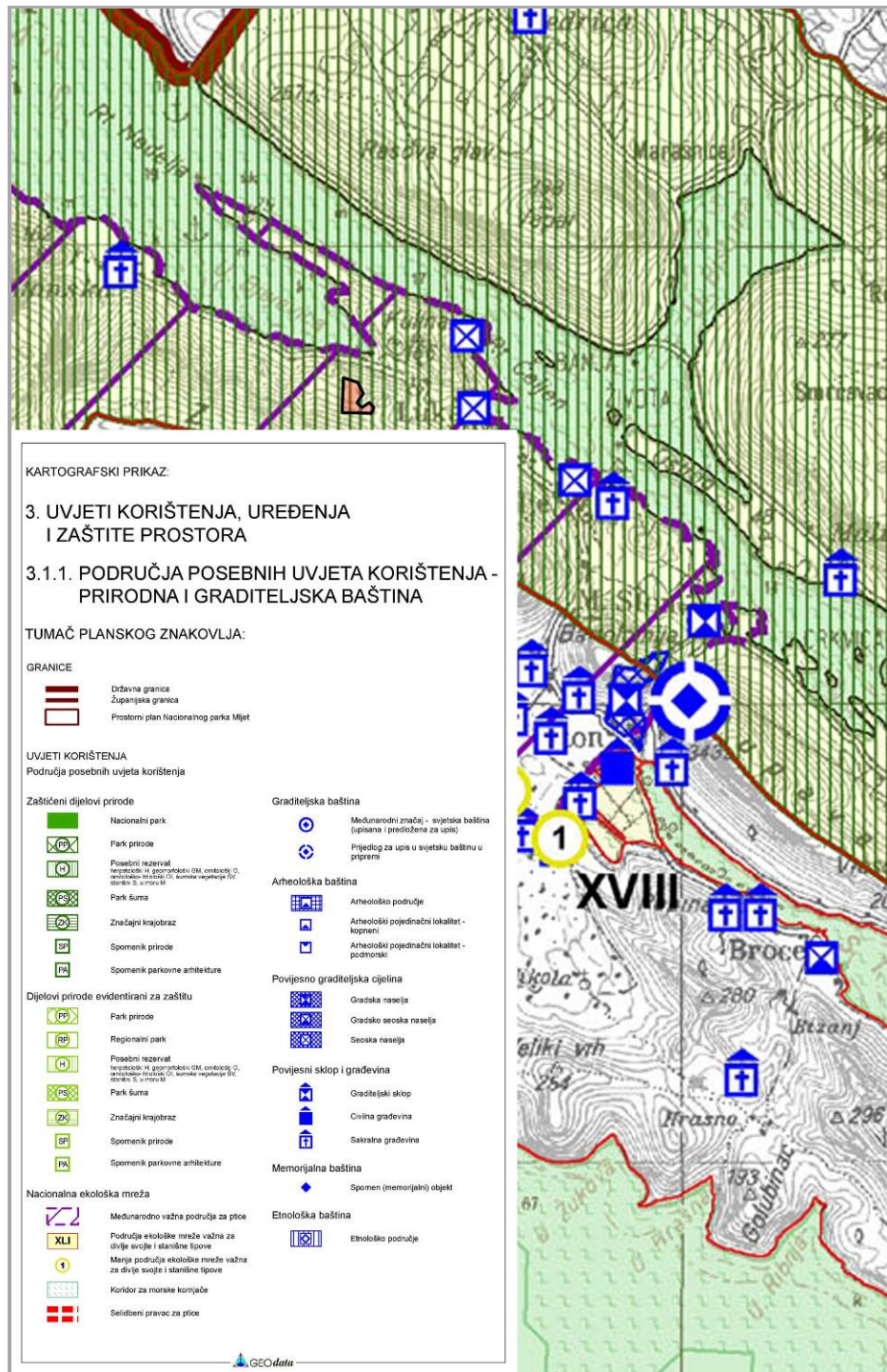
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 14.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 2.4.-2.5. *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

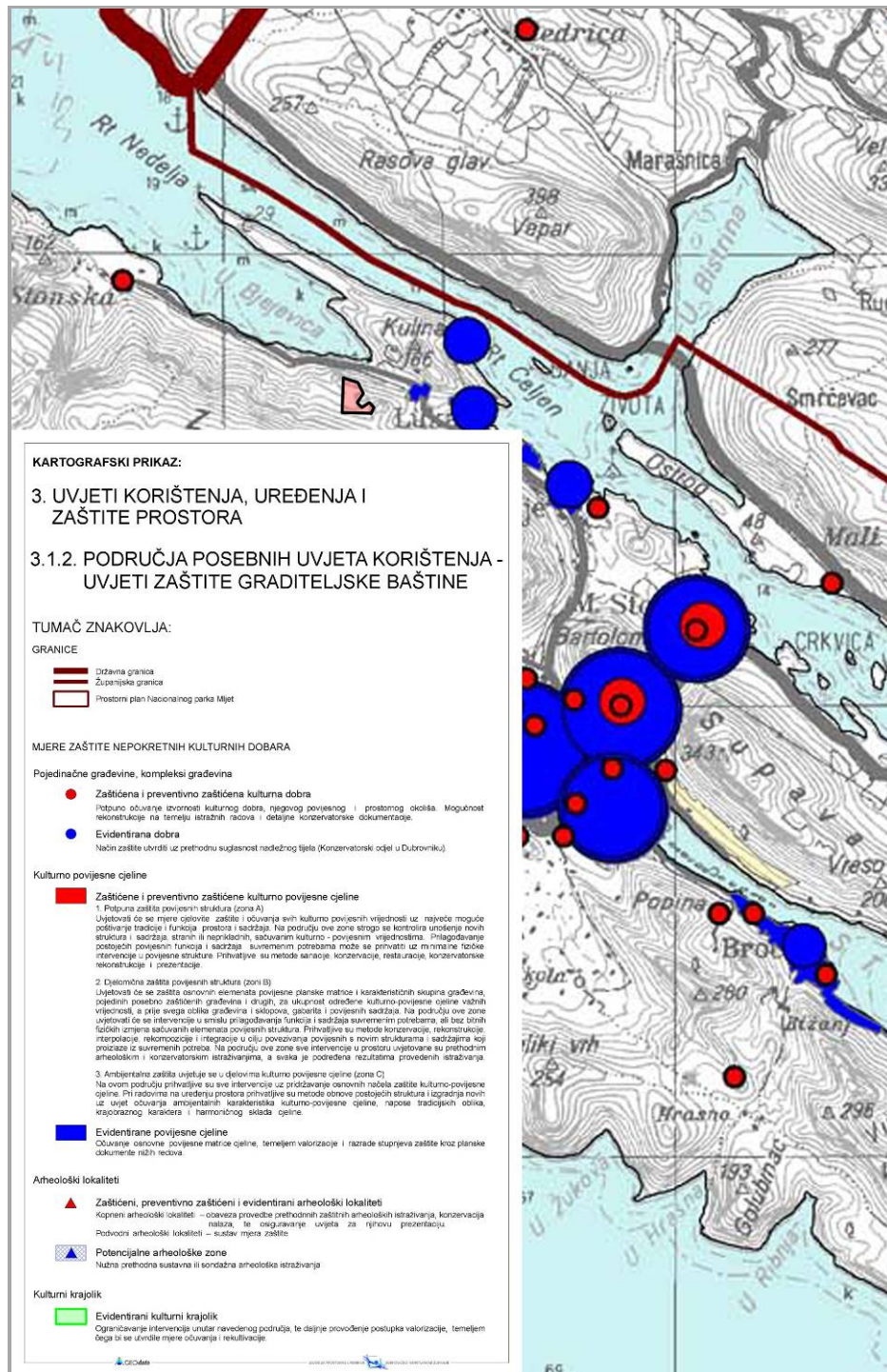
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 15.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 3.1.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Prirodna i graditeljska baština*

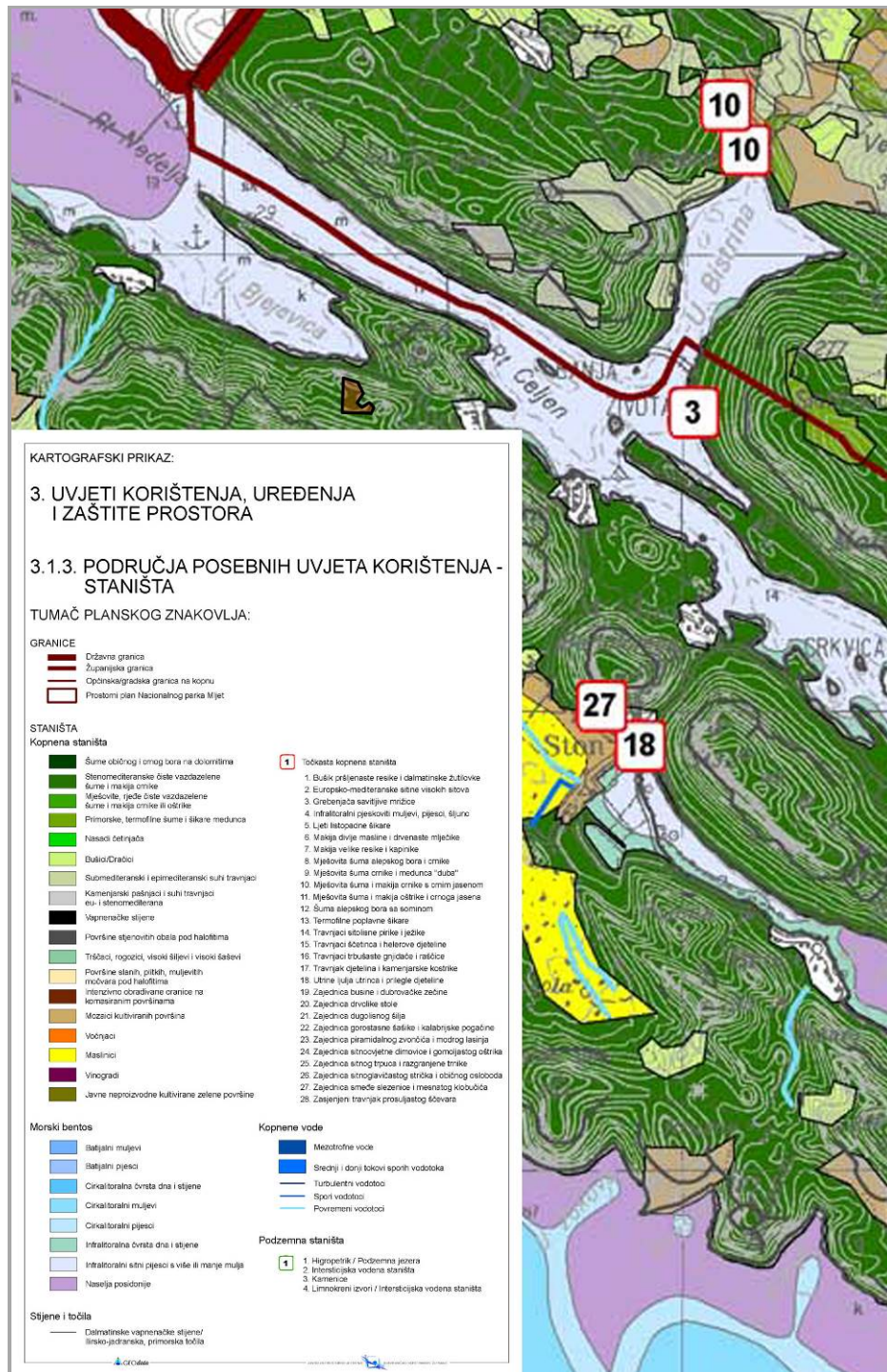
Izvor: *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16.)*

NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 16.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 3.1.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Uvjeti zaštite graditeljske baštine*
Izvor: *Prostorni plan 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.)*

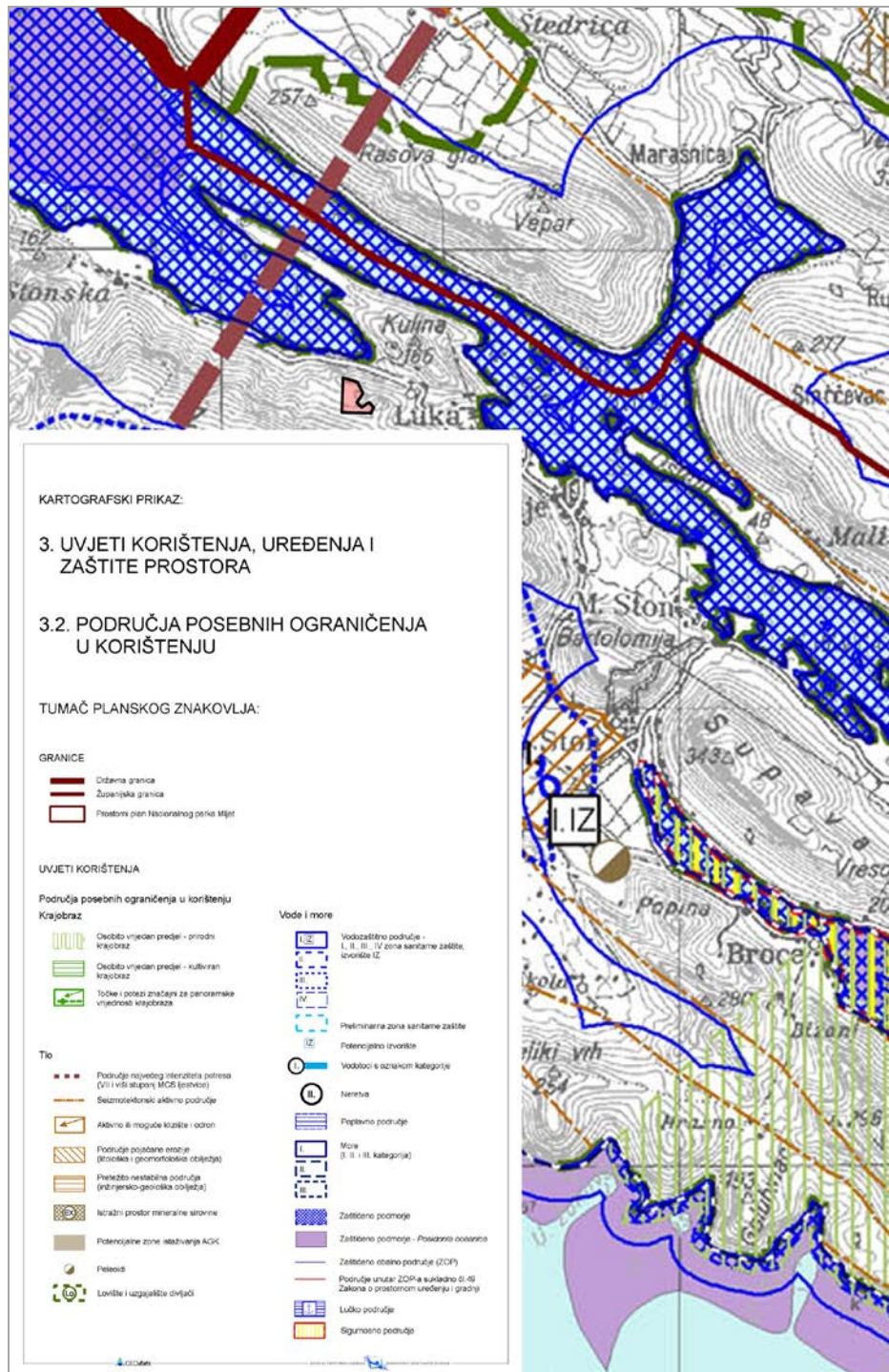
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 17.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 3.1.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja - Staništa*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

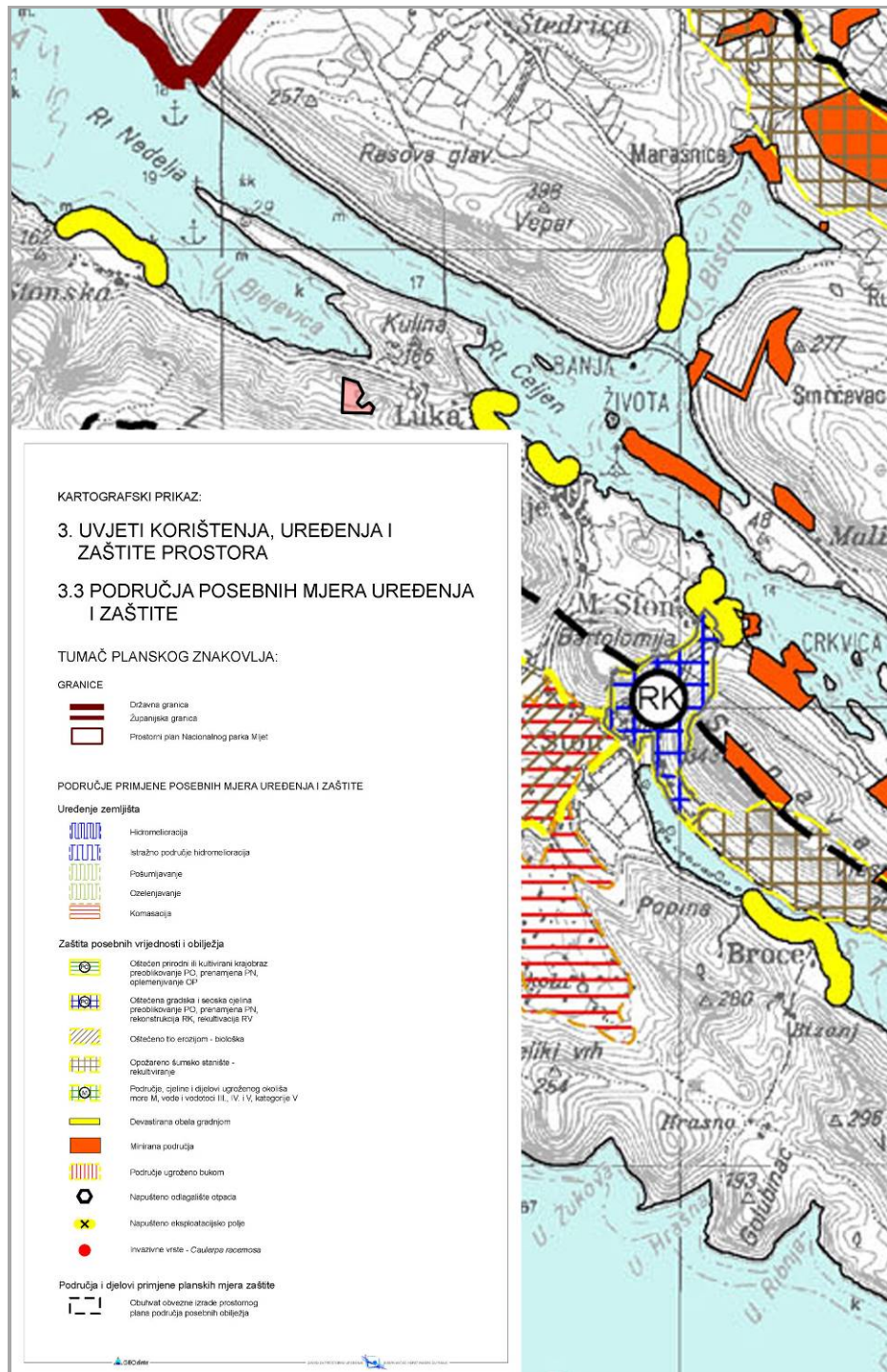
NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 18.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*

Izvor: *Prostorni plan 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.)*

NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.



Grafički prikaz 19.: Obuhvat turističke zone "Zjat Sjever" na kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih mjera uređenja i zaštite*

Izvor: Prostorni plan 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.)

NAPOMENA: Položaj zone je grubo apliciran na izvode iz prostorno-planske dokumentacije. Potrebno je kroz Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije koje su u tijeku izvršiti usklađenje trasa i koridora infrastrukturnih i drugih objekata.

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

Mogućnosti razvoja ovog prostora čine:

- prirodni (položaj unutar obuhvata posebnog rezervata u moru "Malostonski zaljev i Malo more" i područja ekološke mreže NATURA 2000 – POP i POVS) i
- prostorni resurs lokacije (neizgrađeni prostor krškog kamenjara, orijentiranost lokacije, topografija terena, položaj u odnosu na okolni prostor, blizina državne ceste DC-8 i buduće brze ceste preko Pelješca, blizina preostale komunalne infrastrukture koja je povoljno rješena i dr.).

Prostor obuhvata Plana i kontakti prostor realizacijom turističke zone dodatno će se infrastrukturno opremiti.

S obzirom na trenutno stanje turističke ponude na razini Općine Ston, buduća turistička zona svojom kategorizacijom i standardom kojeg će zadovoljiti trebala bi biti jedna od nositelja turističkog razvoja Općine. Demografski pokazatelji predstavljaju ograničenje u razvoju, no za očekivati je zadržavanje postojećeg mladog stanovništva, osobito po završetku realizacije turističke zone, ali i doseljavanje stanovništva za potrebe popunjavanja novoootvorenih radnih mjesta.

S obzirom na navedeno, odnosno prostorne karakteristike prostora, koje uključuju prirodnu i društvenu komponentu te infrastrukturnu opremljenost, kao i predviđanje budućih društveno-gospodarskih kretanja koje će proizvesti realizacija turističke zone, može se zaključiti kako je ocjena mogućnosti razvoja dobra te kako ovaj prostor ima veliki potencijal za razvoj turističkih i pratećih djelatnosti.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Prostornim planom uređenja Općine Ston, kao jedan od ciljeva prostornog uređenja općinskog značaja postavljen je sljedeći cilj:

"-optimalno koristiti komparativne prednosti vrijednosti prostora Općine Ston, posebno njegov veoma važan i vrijedan geostrateški i prometno-geografski položaj unutar županije i zemlje, ali i u odnosu na šire okruženje, te u tom smislu razvijati one funkcije koje će dati najbolje rezultate (optimalno koristiti kredite za razvoj i obnovu u aktiviranju prednosti ovog prostora za ubrzani razvitak gospodarstva u Općini Ston, tj. obnoviti i nastaviti razvijati poljodjelsku proizvodnju i marikulturu, razvijati turizam, osposobiti male proizvodne pogone i druge sadržaje)"

S tim u svezi, potrebno je i *"ublažavati i ispravljati negativne demografske tendencije, što pretpostavlja osiguravati optimalno opće kretanje stanovništva, uključujući povoljnije prirodno kretanje i migracijske tijekove,"*.

S obzirom na navedeno, buduća turistička zona pridonijeti će proširenju turističke ponude Općine i polutoka Pelješca, kao i Dubrovačko-neretvanske županije u cjelini, sa svojom kvalitetom, vrhunskim rješenjima i razinom usluge koju planira ostvariti.

Zona izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene "Zjat Sjever" obuhvaća neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja. Izrada UPU-a služi kao baza za izradbu projekta buduće turističke zone, kojim se definiraju osnovni parametri po kojima će se moći ishoditi akti o gradnji i pristupiti realizaciji projekta. UPU-om će se, sukladno Zakonu, detaljnije razraditi predviđena ugostiteljsko-turistička namjena unutar turističke zone (uvjeti gradnje i dr.), kao i odrediti lokacije pripadajućih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture.

2.1.1. Demografski razvoj

Budućom turističkog zonom "Zjat Sjever" nastoje se poboljšati mogućnosti gospodarskog razvoja i potaknuti gospodarska aktivnost na području Općine Ston. Time se posredno utječe na ublažavanje negativnih demografskih tendencija, zaustaviti ili smanjiti interes, osobito mlađeg i zrelog stanovništva za iseljavanjem. Ovo je osobito značajno za Općinu Ston i poluotok Pelješac, koji demografski predstavljaju depopulacijsko područje već gotovo 50 godina.

S obzirom da aktualni demografski pokazatelji predstavljaju ograničenje u razvoju, očekuje se da će jačanje funkcije rada, odnosno otvaranje novih radnih mjesta, dugoročno doprinjeti zadržavanju mladog stanovništva, ali i doseljavanju novog, koje je kvalificirano za specifične poslove u budućoj zoni. Negativni demografski trendovi na razini Općine trebali bi biti usporeni, a kao posljedica jačanja funkcije rada te funkcionalnih i fizionomskih promjena u Općini. Ovome u prilog ide i realizacija i drugih turističkih zona, osobito susjedne Bjejevice.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na odabir prostorne i gospodarske strukture prvenstveno utječe:

- demografski razvitak područja
- daljnji tijek procesa urbanizacije
- prestrukturiranje gospodarstva
- promjena politike korištenja i uređenja prostora.

Urbanističkim planom uređenja "Duba Stonska-Zjat Sjever" omogućuje se detaljna razrada i realizacija predviđene ugostiteljsko-turističke namjene, kao i određivanje lokacije pripadajućih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture.

Unutar obuhvata Plana potrebno je omogućiti prostorne preduvjete za gradnju predviđenih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture.

Odnosnim odredbama za provođenje detaljnije se sagledava područje obuhvata, podjela područja na posebne prostorne cjeline, detaljno definira prometna mreža i komunalna infrastruktura, te propisuju mjere zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Predviđena turistička zona je smještena iznad lokalne ceste LC-69038 (Duba Stonska-Luka (ŽC-6231)) na nedostupnom prostoru, na nadmorskoj visini između 100 i 140 m. Biti će potrebno izraditi projekt i izgraditi novu pristupnu prometnicu za potrebe buduće turističke zone koja će se spojiti na postojeću lokalnu cestu LC-69038. Time će turistička zona biti u potpunosti uključena u prometne tokove, s obzirom na blizinu Jadranske magistrale (državna cesta DC-8) i buduće brze ceste preko Pelješca.

Teži se zadovoljenju sljedećih ciljeva:

- sagledavanje šire prometne mreže te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu urbanističkog plana uređenja uklape u šire promišljanje prometne mreže
- da buduća prometna mreža zone zadovolji potrebe internog prometa u skladu s planiranim sadržajima
- da se osigura kvalitetan kolni priključak svim sadržajima i korisnicima zone
- da se mreža funkcionalno riješi na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim investicijskim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

Planiranje komunalne infrastrukture u budućoj zoni podrazumijeva izgradnju modernih infrastrukturnih sustava adekvatnih namjeni i visokim zahtjevima uređenja turističkog kompleksa visoke razine ponude. Obuhvaća rješavanje pitanja vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetskog i telekomunikacijskog sustava i ostale infrastrukture u obuhvatu turističke zone, a na osnovu ovog Plana, projektne dokumentacije i posebnih propisa, na način da se zadovolje potrebe svih sadržaja i korisnika zone.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja turističke zone

Područje obuhvata Plana i kontaktni prostor nalaze se unutar zaštićenih dijelova prirode, ugroženih i rijetkih staništa i područja ekološke mreže NATURA 2000. Biti će potrebno utvrditi mjere za zaštitu okoliša, očuvanje svih prirodnih i kulturnih vrijednosti te provođenje načela energetske učinkovitosti.

S obzirom na prepoznate prirodne vrijednosti koje se nalaze unutar obuhvata Plana i u njegovom kontaktnom prostoru, ključno je očuvanje prirodne cjelovitosti predmetnog područja na kojem se preklapa obuhvat posebnog rezervata u moru i ekološke mreže POP i POVS, sve s ciljem dugoročnog očuvanja ekoloških uvjeta u moru, a samim time njegovih glavnih obilježja, ciljnih staništa i vrsta.

Pri budućoj izgradnji potrebno je maksimalno čuvati krajobrazne vrijednosti zatečenog prostora. Za zaštićene dijelove prirode, ugrožena i rijetka staništa te područja ekološke mreže NATURA 2000 potrebno je poštivati posebne mjere zaštite. Potrebno je voditi računa o uklapanju planiranih objekata u krajobraz tako da se očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici s ove lokacije i ostale krajobrazne vrijednosti.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja turističke zone

Turistička zona "Zjat Sjever" obuhvaća neuređeni dio građevinskog područja za kojeg se propisuje izrada Urbanističkog plana uređenja. Sukladno Zakonu, Urbanističkim planom uređenja detaljnije se razrađuje predviđena ugostiteljsko-turistička namjena unutar zone (uvjeti gradnje i dr.), kao i lokacije pripadajućih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture. Pritom je potrebno usklađenje sa:

- *Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13.)* i ostalim posebnim propisima
- usklađenje sa prostornim planovima višeg reda
- *Strateškom studijom utjecaja na okoliš II.ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*
- *Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora* i povezanim propisima.

Predmetni Urbanistički plan, sukladno prethodnim radnjama, poslužiti će kao baza za izradu projekta buduće turističke zone i definirati će osnovne parametre po kojima će se moći ishoditi akti o gradnji i pristupiti realizaciji projekta.

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 ambijentalnih cjelina

S obzirom da se radi o neizgrađenom prostoru unutar kojeg se nalaze zaštićene prirodne vrijednosti, ugrožena i rijetka staništa i dijelovi područja ekološke mreže NATURA 2000, potrebno je prema načelu održivog razvoja provoditi odgovarajuće mjere zaštite i ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati racionalnu organizaciju i korištenje prostora s aspekta ekonomskih i prostornih odnosa

- osigurati uključivanje svih subjekata planiranja, vlasnika i potencijalnih korisnika prostora putem javne rasprave i javnog izlaganja
- planirati integralni sustav infrastrukture za potpuno zadovoljenje potreba budućeg razvoja
- valorizirati prirodne, kulturne i spomeničke datosti prostora.

Buduća turistička zona, zajedno sa realizacijom turističke zone iznad uvale Bjejevica, dugoročno će se pozitivno odraziti na demografske procese u Općini Ston i jugoistočnom dijelu poluotoka Pelješca, koji je gotovo 50 godina isključivo depopulacijski prostor. Za očekivati je formiranje manjeg gravitacijskog područja radne snage oko budućih turističkih kompleksa, a koje bi obuhvatilo Općinu Ston, jugoistočni dio poluotoka Pelješca i dio susjedne Općine Dubrovačko primorje, koji već tradicionalno gravitira Stonu i kontaktnom prostoru. Navedene je promjene potrebno predvidjeti i planski usmjeravati u cilju racionalnog korištenja užeg i šireg područja oko zone, budući će iste prouzročiti nove funkcionalne i fizionomske promjene na širem području oko obuhvata turističke zone.

2.2.2. Unapređenje uređenja turističke zone i komunalne infrastrukture

Ovim Planom se u okviru turističke zone osiguravaju površine za izgradnju smještajnih kapaciteta i pratećih građevina, uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju, komunalnih i infrastrukturnih objekata te uređenje zelenih površina.

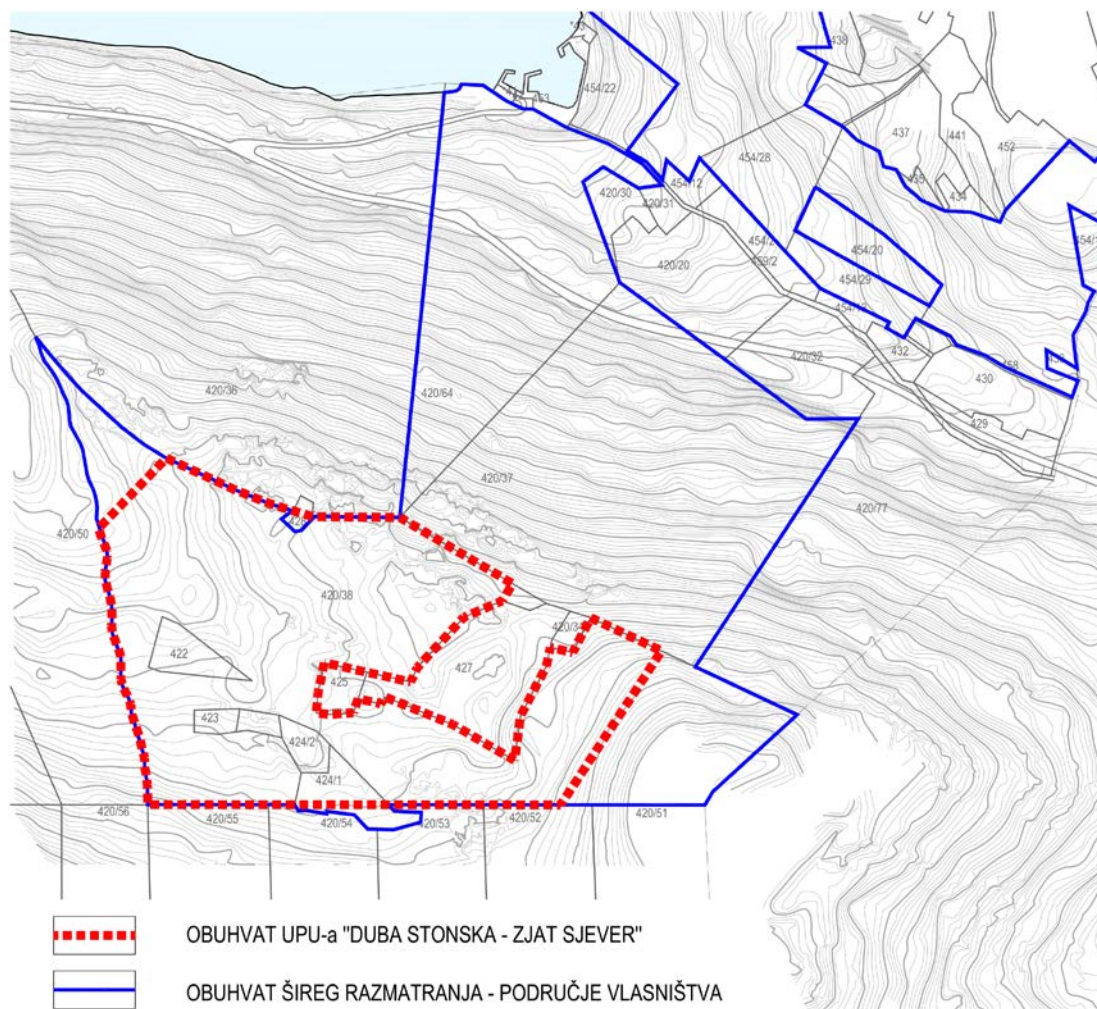
Komunalna infrastruktura detaljno će se utvrditi kroz projekt turističke zone, a sve sukladno odredbama ovog Plana i posebnim propisima.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije definirana je zona izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene "Zjat Sjever" (T1-hotel) površine 3,4 ha i kapaciteta do 250 kreveta. Predmetna zona prikazana je na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina* Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, u mjerilu 1:100 000.

U jedinstvenom postupku s izradom ovog Plana izrađuju se i *Ciljane Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston* radi uvrštenja u prostorni plan predmetnog izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) i propisivanja izrade UPU-a za predmetnu zonu, sukladno Zakonu o prostornom uređenju.



Grafički prikaz 20.: Obuhvat UPU-a "Duba Stonska-Zjat Sjever" i obuhvat šireg razmatranja
Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

Grafički prikaz 20. prikazuje obuhvat UPU-a "Duba Stonska-Zjat Sjever", ukupne površine 3,4 ha.

Predmetni Plan izrađuje se za izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene koji se dijeli na dvije zone, iz razloga oblika obuhvata, prostornih uvjeta u obuhvatu (topografija terena, raspoloživi prostor) i racionalnosti izgradnje, zaštite vizura i što svrsishodnije prostorno-funkcionalne organizacije:

1. zona A – zona hotela
2. zona B – zona vila.

Planiranje turističke zone "Zjat Sjever" temelji se na Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije, koji za zone ugostiteljsko-turističke namjene oznake T1 propisuje 70% smještajnog kapaciteta u hotelu, a 30% smještajnog kapaciteta u vilama.

Za izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, u skladu sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, određeni su sljedeći kriteriji:

- najveća dopuštena izgrađenost (kig) - 30%
- najveća dopuštena iskoristivost (kis) - 80%
- najmanji udio parkovnih nasada i prirodnog zelenila - 40%

U skladu sa *Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora*, u turističkim predjelima T1-hotel udjeli smještajnog kapaciteta iznose najmanje 70% u hotelima i najviše 30% u vilama.

Vila je smještajna samostalna turistička jedinica, u pravilu višeg standarda, a u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu naseljskih struktura („grozdova“), a mogući su i posebni atipični slučajevi. Vile podliježu kategorizaciji.

Smještajna jedinica „vila“ određena je sljedećim pokazateljima:

- smještajna jedinica-jedna vila = jedan „ključ“; u turističkom predjelu hoteli (T1)
- programski broj postelja u jednoj smještajnoj jedinici-najviše šest kreveta u vili
- vrtovi, interni putovi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio cjelovite parcele turističkog predjela
- zemljište vila jest sastavni dio jedinstvene građevne parcele turističkog predjela

Parkiranje će se ovim Planom riješiti pomoću dva vanjska parkirališna mjesta za svaki objekt vile, uz objekt vile ili u neposrednoj blizini vile.

S obzirom na tipove zgrada i oblike prostorne organizacije, u turističkoj zoni "Zjat Sjever" predviđene su samostalne/samostojeće vile, sa prostornim pokazateljima koji su propisani *Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora*.

S obzirom na tipove zgrada i oblike prostorne organizacije, u turističkoj zoni „Zjat Sjever“ predviđene su samostalne/samostojeće vile, sa sljedećim prostornim pokazateljima:

- broj postelja \leq šest /smještajnoj jedinici - najviše 60 kreveta po hektaru
- gustoća smještajnih jedinica - najviše 10 jedinica po hektaru
- površina zgrade (BRP) - najviše 500m²

S obzirom da prostor obuhvata nije infrastrukturno opremljen, potrebni su planiranje i izgradnja nove infrastrukturne mreže, na način opisan u poglavlju 3.5. *Komunalna infrastrukturna mreža*.

Za ugostiteljsko-turističku namjenu, tip hotel, promet u mirovanju i potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) definira se sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj. Promet u mirovanju potrebno je riješiti unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene. Sukladno predviđenoj kategorizaciji unutar buduće turističke zone (najviša kategorija – 5 zvjezdica), izračunati će se ukupan potreban broj parkirnih mjesta za motorna vozila koja je potrebno osigurati. Navedeno je obrađeno u poglavlju 3.4. *Prometna i ulična mreža*.

3.2. Osnovna namjena prostora

3.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)

Osnovna namjena prostora definirana je na kartografskim prikazima grafičkog dijela Plana, u kojem je predmetno područje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel), a koje je detaljnijom razradom planirano na sljedeći način:

1. Zona A – hotel
 - na sjevernom dijelu obuhvata Plana
 - namjena: ugostiteljsko-turistička (T), parkirališne površine (P), infrastrukturni sustavi (IS)
 - površina: 1,75 ha
 - zemljište: zona A obuhvaća dijelove č.zem. 422, 428 i 420/38 k.o. Duba Stonska
 - postojeća izgradnja: obuhvat zone A u potpunosti je neizgrađen
 - planirana izgradnja: hotelski kompleks kategorije 5 zvjezdica
 - maksimalni broj smještajnih jedinica: 88
 - maksimalni kapacitet: 175 ležaja
2. Zona B - vile
 - na južnom dijelu obuhvata Plana
 - namjena: ugostiteljsko-turistička (T), zaštitne zelene površine (Z), parkirališne površine (P), infrastrukturni sustavi (IS)
 - površina: 1,75 ha
 - zemljište: zona B obuhvaća č.zem. 423 i 424/2 te dijelove č.zem. 422, 420/38 i 424/1 k.o. Duba Stonska

- postojeća izgradnja: obuhvat zone B u potpunosti je neizgrađen
- planirana izgradnja: samostalne/samostojeće vile kategorije 5 zvjezdica
- maksimalni broj vila: 13
- maksimalni broj smještajnih jedinica: 13
- maksimalni kapacitet: 75 ležaja

U zoni B sadržane su još zaštitne zelene površine (Z), površine 0,13 ha.

Zaštitne zelene površine nalaze se rubno, uz obuhvat Plana, iz funkcionalnih razloga, odnosno korištenja topografski povoljnijih dijelova za izgradnju turističkih objekata i objekata infrastrukture.

3.2.2. Sportsko-rekreacijska namjena

Smještaj sportsko-rekreacijskih površina i građevina omogućuje se najvećim dijelom unutar zone hotela (zona A), a može i u zoni vila (zona B), a prema posebnom projektom zadatku.

Detaljni uvjeti gradnje sportsko-rekreacijskih sadržaja (tenis tereni, bazeni i ostali rekreacijski sadržaji) propisani su odredbama za provođenje Plana, a u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke.

3.2.3. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju neizgrađene i hortikulturno uređene površine u rubnom dijelu obuhvata Plana, koje sadržavaju autohtonu mediteransku vegetaciju. U svrhu obnove postojeće vegetacije, dozvoljena je sadnja isključivo autohtone vegetacije, koja je predviđena i u svrhu minimaliziranja i sprječavanja procesa erozije.

Unutar zaštitnih zelenih površina omogućuje se smještaj građevina infrastrukture.

Detaljni uvjeti propisani su odredbama za provođenje Plana, a u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke.

3.2.4. Infrastrukturni sustavi (IS)

Površine infrastrukturnih sustava u obuhvatu Plana dijele se na:

- građevine prometa i građevina veza (glavna pristupna cesta, pješačka staza)
- građevine vodnogospodarskog sustava za:
 - vodoopskrbu - vodozahvati i prijenos vode
 - korištenje i zaštitu voda – zaštitne i regulacijske građevine
 - odvodnju oborinskih i otpadnih voda – odvodni kanali, uređaji za čišćenje i ispusti
- energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata.

Površine infrastrukturnih sustava razgraničuju se na koridore infrastrukturnih građevina te površine za ostale dijelove infrastrukturnih građevina.

Prometni i drugi infrastrukturni sustavi detaljno su opisani u poglavljima 3.4. i 3.5..

Koridori, trase i površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava realiziraju se sukladno odredbama Plana i kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

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

NAMJENA	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T1)	hotel i turističko naselje/vile	2,88	85,5
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	zaštitno autohtono zelenilo, nastavak prirodne vegetacije	0,14	4,0
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	građevine cestovnog prometa, sustava veza, vodoopskrbe i odvodnje te uređenja bujica, građevine u sustavu energetike	0,35	10,5
Građevinsko područje unutar obuhvata Plana		3,37	100
Građevinsko područje prema PPDNŽ		3,4	
ZONA A	hotel, površine infrastrukturnih sustava	1,65	49,1
ZONA B	Vile, zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava	1,72	50,9

Tablica 2. Iskaz udjela površina unutar obuhvata Plana

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Cestovni promet

Prometni infrastrukturni koridori predstavljaju sve površine i prateće građevine unutar Planom utvrđenih koridora ili građevnih čestica potrebnih za gradnju ili funkcioniranje prometne i komunalne infrastrukture s pratećim građevinama (transformatorska postrojenja i sl.).

U osnovnoj razini cestovnih koridora predviđeno je urediti prometne površine. Projektiranje i izvođenje pojedinih građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukture definirati će se izradom projektne dokumentacije, a sukladno odredbama ovog Plana i posebnim propisima Republike Hrvatske. Potrebno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

3.4.1.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu moguća je gradnja i rekonstrukcija prometnih građevina za cestovni promet.

Trase i širine koridora prometnog sustava prikazani su na kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna i ulična mreža*, u mjerilu 1:1000.

Zbog nepristupačnosti i složenosti terena u obuhvatu ovog Plana, potrebna odstupanja od planiranih trasa prometnica radi boljeg prilagođavanja terenskim uvjetima i optimiranja zemljanih radova prilikom projektiranja tih prometnica, ne smatraju se izmjenom odredbi ovoga Plana.

3.4.1.2. Cestovni promet

Na odnosnom kartografskom prikazu razrađene su dvije varijante (1 i 2) cestovnog prometa, prikazane na odnosnoj shemi u mjerilu 1:10000.

S obzirom na infrastrukturnu neopremljenost područja obuhvata, za pristup turističkoj zoni planirana je nova prometnica, koja bi predmetnu zonu spajala na lokalnu cestu LC-69038 kod naselja Hodilje, a ta lokalna cesta se kod naselja Ston spaja na državnu cestu DC-415.

Ukupna duljina prometnica iznosi oko 1220 m u varijanti 1 i 1260 m u varijanti 2, a sastoji se od:

1. trase pristupne prometnice duljine oko 790 m u varijanti 1 i 840 m u varijanti 2,
2. trase sporedne prometnice koja prolazi kroz zonu vila duljine oko 430 m,
3. ostalih pripadajućih elemenata, koji se moraju izvesti sukladno pravilima struke (okretišta i ostali elementi sa pripadajućim radijusima).

Od dvije predložene varijante cestovnog prometa odabrati će se ona koja se u postupku izrade projektne dokumentacije pokaže najpovoljnijom i za koju se dokaže da je prihvatljiva i da ima najmanji utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže.

Predviđena je pješačka šetnica i staza, koja će se realizirati sukladno odredbama ovog Plana i uvjetima na terenu.

Predviđena je pješačka staza, odnosno ekološka poučna staza, kao veza sa turističkom zonom "Bjejevica", duljine 1070 m, karakterističnog presjeka B-B. Ista mora biti izvedena poštujući visoke kriterije zaštite okoliša i prirode i uvjete zaštite prirode, uz što manje intervencije. Predmetna staza ne smije se asfaltirati i treba biti izvedena od prirodnog materijala (šljunak, tucanik, eventualno grubo obrađeni kamen, ali ne i kamene ploče). Prilikom izvedbe staze treba primijeniti tehniku suhogradne gradnje. Serpentine, podzide, potporne zidove i sl. obvezno treba izvesti slaganjem suhozida. Radove na izgradnji potrebno je izvesti ručno i/ili strojno korištenjem malih radnih strojeva.

3.4.1.3. Karakteristični profili prometnica

Planirana prometna mreža sastoji se od nekoliko vrsta prometnica koje su prikazane na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Prometna i ulična mreža:*

1. glavna prometnica, kao primarni kostur prometne mreže, koja omogućuje povezivanje područja obuhvata sa obližnjim naseljima, sa sljedećim karakterističnim presjekom:
PRESJEK A-A (maksimalni uzdužni nagib 8%):
 - kolnik 2 x 2,75m = 5,50 m,
 - nogostup 1 x 1,60m,
 - ukupno 7,10 m.
2. pješačka staza, kao veza s turističkom zonom "Zjat sjever", sa sljedećim karakterističnim presjekom:
PRESJEK B-B =1,50 m

Pri gradnji novih prometnica obvezno je očuvati krajobrazne i spomeničke vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima. Ako nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena, obvezno je sanirati nasipe, usjeke i podzide, te njihovim konačnim uređenjem uklopiti ih u najvećoj mogućoj mjeri u krajolik.

Sve usjeke i nasipe koje se uz prometnicu javljaju, treba uklopiti u prirodni ambijent, izgradnjom zidova maksimalne visine do 3 m obloženih sлагanim kamenom i terasa koje će se ozeleniti u skladu s ostalom krajobraznom arhitekturom. U slučaju da usjeci i nasipi imaju visinu veću od 3 m zahtijeva se izgradnja kaskadnih potpornih zidova s ugrađenim vrtovima na svakoj kaskadi radi boljeg uklapanja u krajolik. Ukoliko je visina zidova viša od 3 m, navedene zidove treba posebno oblikovati i hortikulturno urediti na način da budu što manje uočljivi i da ne narušavaju krajobraznu sliku.

Sve javne prometne površine moraju se projektirati, graditi i uređivati bez arhitektonskih barijera i na način da se njima omogućuje vođenje komunalne infrastrukture i prolaz interventnog vozila (vatrogasci i sl.).

Sve prometnice unutar obuhvata Plana treba opremiti javnom rasvjetom te dodatno osvijetliti raskrižja i pješačke prijelaze. Javna rasvjeta kolne ulice, šetnica i parkirališta izvodi se estetskim i ekološkim osvjetljenjem sa svjetilkama velikog stupnja korisnosti, u smislu uštede energije i minimaliziranja svjetlosnog zagađenja okoliša, po mogućnosti sa LED žaruljama montiranim na rasvjetne stupove prikladne visine ili na bočne zidove, što će biti definirano glavnim projektom.

Potrebno je razmotriti mogućnost uvođenja sunčeve (solarne) energije u mrežu javne rasvjete, s naglaskom na suvremena inovativna rješenja.

Pristupnu prometnicu izvan obuhvata Plana u svrhu što manjeg svjetlosnog onečišćenja, potrebno je osvijetliti prilagođenom rasvjetom, koja će imati reguliranu jačinu svjetla i paljenje na senzore i automatsko gašenje.

Pješački prijelazi trebaju biti prilagođeni kretanju osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Njihovu lokaciju potrebno je birati u skladu s ostalom mrežom pješačkih šetnica, stubišta te zona na kojima se pješaci okupljaju.

Sustav odvodnje oborinskih voda s prometnice treba biti takav da omogući nesmetano odvijanje kolnog i pješačkog prometa, a u skladu s vodozaštitnim uvjetima (oborinski kolektori sa taložnicama i mastolovima, upojni bunari i sl., zatvoreni sustav odvodnje).

Spoj planirane pristupne prometnice s postojećom lokalnom cestom LC-69038 kod naselja Hodilje potrebno je izraditi sukladno kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Prometna i ulična mreža*.

S obzirom na planirano opterećenje, odnosno povećanje prometa, preporučuje se rekonstrukcija loših dijelova postojeće lokalne ceste, od spoja planirane pristupne prometnice za obuhvat Plana do priključka postojeće lokalne ceste na državnu cestu DC-415.

Rekonstrukcije prometnica i raskrižja moraju se projektirati tako da odgovaraju svojoj namjeni i zahtjevima sigurnosti prometa u skladu sa posebnim propisima.

3.4.1.4. Promet u mirovanju

Promet u mirovanju smješta se na područja predviđena za garaže i vanjska parkirališta, sve prema kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna i ulična mreža*, u okviru projektne dokumentacije i po posebnim propisima, a po kriterijima navedenim u odnosnom članku ovih odredbi.

Izračun broja parkirališnih mjesta napravljen je u skladu sa posebnim propisom kojim se definira broj parkiranih mjesta (PM) za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj, u skladu sa člankom 82. Prostornog plana uređenja Općine Ston i odnosnim člankom ovih odredbi, a shodno predviđenoj kategorizaciji novih objekata unutar zone (5 zvjezdica).

Shodno posebnom propisu o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela, te predviđenoj kategorizaciji hotelskog kompleksa (5*), u zoni hotela parkirališna mjesta planiraju se na način da se osigura parkiralište za 20% i garažna mjesta za 20% smještajnih jedinica.

Za zonu vila broj parkirališnih mjesta planira se na način da se za svaki objekt vile osiguraju dva vanjska ili unutarnja parkirališna mjesta, u skladu sa *Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora*, a ne manje od potrebnog parkirališta propisanog posebnim Pravilnikom. Za svaki objekt vile osigurati priključak na sporednu prometnicu koja prolazi kroz zonu vila.

Shodno navedenom, u zoni hotela i zoni vila planira se ukupno 62 parkirališnih mjesta, a koji su organizirani na sljedeći način:

- zona hotela
 - ukupno najmanje 36 parkirališnih mjesta, od čega najmanje 18 parkirališnih mjesta treba biti smješteno u podzemnoj garaži
- zona vila
 - ukupno 26 parkirališnih mjesta
 - uz objekt vile, za svaki objekt vile, osigurati dva vanjska ili unutarnja parkirališna mjesta ili iste osigurati u neposrednoj blizini
 - svaka vila imati će priključak na sporednu prometnicu koja prolazi kroz zonu vila.

Kod smještaja prometa u mirovanju, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je uzeti odnosne kartografske prikaze i odredbe za provođenje ovog Plana, a na temelju posebnih propisa koji reguliraju predmetno pitanje.

Kod rješavanja parkirališnih mjesta na vanjskim parkiralištima mora se osigurati zasjenjivanje parkirališta prirodnom komponentom (drvored) ili posebnom konstrukcijom (tende, pergole, odrine i sl.).

Izračun broja parkirališnih mjesta napravljen je prema planiranim kapacitetima i mogućim kategorizacijama, a točan izračun dobiti će se konačno definiranom kategorizacijom, izradom idejnih rješenja i projektne dokumentacije, a poštujući navedene posebne propise RH i odredbe ovog Plana.

3.4.1.5. Trgovi i druge veće pješačke površine

Planiranim nogostupima duž prometnica, kao i pješačkom stazom izvan obuhvata Plana, osiguran je kontinuitet pješačkih tokova i njihova veza prema naselju Hodilje. Osnovni koncept Plana temelji se na želji formiranja i planiranja šetnica unutar i uokolo cijeloga područja Plana.

Uređenje pješačke staze u obuhvatu Plana predviđeno je za potrebe povezivanja zone hotelskog kompleksa i zone vila, širine staze ne veće od 2,0 m, u skladu sa uvjetima na terenu. Ista će biti detaljno definirana projektnom dokumentacijom.

3.5. Pošta i telekomunikacije

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata Plana temelji se na prostornom planu višeg reda, odnosno Prostornom planu uređenja Općine Ston.

Sukladno zakonskim odredbama o planiranju elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar predmetnog obuhvata, potrebno je:

- utvrditi i ucrtati točan položaj i kapacitet postojeće, a za planiranu i način izvođenja elektroničke komunikacijske infrastrukture za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama važećeg Pravilnika koji regulira tehničke uvjete za kabelsku kanalizaciju, važećem Pravilniku koji regulira načine i uvjete određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme i važećeg Pravilnika koji regulira tehničke i uporabne uvjete za svjetlovodne distribucijske mreže
- 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 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 baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima 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
- za nove bazne stanice i njihove antenske sustave preporuča se da se iste smjeste na građevine u obuhvatu Plana, bez mogućnosti gradnje samostojećih antenskih stupova

Planirana je izgradnja nove distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK), kojom bi se mogle položiti sve potrebne elektroničke komunikacijske infrastrukture, duž glavnih prometnica obuhvata, i to u trupu pločnika prometnica, na suprotnoj strani od elektroenergetskih instalacija. Ukoliko se navedene instalacije moraju paralelno voditi, obvezno je poštivanje minimalnih udaljenosti.

Telekomunikacijska mreža se u pravilu izvodi podzemno kao tehnički sigurno i ekološki čisto rješenje, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste, odnosno pločnika.

3.6. Komunalna infrastrukturna mreža

Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukturne mreže (elektroenergetski sustav, vodnogospodarski sustav, odvodnja otpadnih voda) predviđeni su u koridoru duž planirane pristupne ceste. Na mjestu spoja planirane pristupne ceste na postojeću cestovnu infrastrukturu izvan obuhvata Plana spojiti će se i infrastruktura turističke zone "Zjat sjever".

3.6.1. Elektroenergetski sustav

Razvoj elektroenergetskog sustava na području obuhvata Plana temelji se na prostornom planu višeg reda, odnosno Prostornom planu uređenja Općine Ston.

U neposrednoj blizini obuhvata Plana, planiran je dalekovod 220 kV Nova Sela-Imotica, kao građevina od interesa za Republiku Hrvatsku. Za isti je određen zaštitni koridor dalekovoda širine 60 m, u kojem se prilikom projektiranja, izgradnje i eksploatacije treba pridržavati kriterija iz važećeg propisa koji regulira tehničke normative za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400 kV. Prostor unutar zaštitnog koridora rezerviran je isključivo za potrebe izgradnje, redovnog pogona i održavanja dalekovoda. U koridoru dalekovoda u pravilu se ne mogu graditi nadzemni objekti dok se uvjeti korištenja prostora ispod dalekovoda moraju također regulirati primjenom pozitivno važećih tehničkih ili drugih provedbenih propisa. Gradnja nadzemnih objekata može se odvijati u rubnom području koridora ili kada se isti presijeca razzemnim ili podzemnim infrastrukturnim objektima (prometnice, plinovodi, vodovodi, telekomunikacije, odvodnja) samo temeljem pribavljenih posebnih uvjeta građenja kojima se određuje udaljenost pasivnih (konstruktivnih) i aktivnih dijelova (pod naponom) dalekovoda i građevina koji se namjeravaju graditi u njegovoj okolini.

Posebni uvjeti građenja u dijelu koji se odnose na primjenu tehničkih propisa iz područja elektroenergetike moraju se zatražiti od elektroprivrednog poduzeća nadležnog za izgradnju, pogon i održavanje visokonaponskih dalekovoda i transformatorskih stanica.

Konačna situacija (smještaj u prostoru) planiranog dalekovoda DV 2x220kV utvrđivati će se postupkom izdavanja lokacijske dozvole i postupka procjene utjecaja planiranog dalekovoda DV 2x220kV na okoliš, gdje će se odnos i udaljenost predmetnih parcela i građevine od planiranog

dalekovoda odrediti uvažavajući odredbe važećeg propisa koji regulira tehničke normative za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400kV, kao i primjenom drugih propisa kojima se regulira smještaj u prostoru i izgradnja ovakve vrste elektroenergetskih objekata.

Unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi novu distributivnu elektroenergetsku mrežu u funkciji turističkih i pratećih sadržaja.

Detaljni uvjeti planiranja elektroenergetskog sustava unutar obuhvata Plana propisani su odredbama za provođenje Plana.

3.6.2. Vodnogospodarski sustav

Razvoj vodoopskrbnog sustava na području obuhvata Plana temelji se na prostornom planu višeg reda, odnosno Prostornom planu uređenja Općine Ston.

Uzimajući u obzir postojeće stanje vodoopskrbe na području Općine Ston, daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek nakon osiguranja adekvatne vodoopskrbe, a što će se konstatirati u suradnji sa nadležnim tijelom.

Vodoopskrbni sustav za područje obuhvata Plana se oslanja na javnu vodoopskrbnu mrežu Općine Ston, uz štedljiv pristup korištenja vode i uz uvjet da se ne ugrozi postojeća vodoopskrba.

Detaljni uvjeti planiranja vodnogospodarskog sustava unutar obuhvata Plana propisani su odredbama za provođenje Plana.

3.6.3. Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata Plana predviđen je razdjelni sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Rješenje odvodnje otpadnih voda, odnosno sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda turističke zone, potrebno je izraditi u skladu sa Zakonom propisanim mjerama zaštite voda i mora od onečišćenja. Osobito je potrebno voditi računa o osjetljivosti područja Malostonskog zaljeva i Malog mora, koje je sukladno posebnoj Odluci proglašeno osjetljivim područjem – eutrofnim područjem. Koristiti regionalni glavni odvodni kanal (kolektor) Neum-Mljetski kanal koji prolazi u neposrednoj blizini.

Detaljni uvjeti planiranja sustava odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana propisani su odredbama za provođenje Plana.

3.7. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.7.1. Uvjeti i način gradnje hotelskog kompleksa Zjat sjever

Predmetni obuhvat obuhvaća jedinstvenu ugostiteljsko-turističku namjenu (tip T1-hotel), koja se sastoji od dvije zone: zone A, sa hotelskim kompleksom na sjevernom dijelu obuhvata, i zone B, sa turističkim naseljem-vilama na južnom.

Prostorni uvjeti za zonu ugostiteljsko-turističke namjene određeni su prema smjernicama *Kriterija za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora, Strateške studije utjecaja na okoliš II Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*, a u skladu sa *Zakonom o prostornom uređenju i gradnji*, prostornim planovima višeg reda i ostalim posebnim propisima.

3.7.1.1. Zone A i B

Planira se ekološki osvještana izgradnja s obzirom na osjetljivost prostora:

- građenje budućih sadržaja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
 - očuva kvaliteta i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma
 - očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju
 - očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici
 - sukladno posebnim propisima riješi odvodnja, pročišćavanje otpadnih voda i zbrinjavanje otpada
- mimikrija fasade objekata: fasada se materijalom, bojom, ozelenjavanjem ili drugim tehnikama, treba uklapati u predio tako da se krajobrazno ne primjećuje
- u urbanističkom planiranju i uređenju na svim razinama voditi računa da se zadrži krajobrazna raznolikost i prirodna kvaliteta prostora uz uvažavanje i poticanje lokalnih metoda gradnje i graditeljske tradicije; poticati uporabu autohtonih materijala i poštivanja tradicionalnih arhitektonskih smjernica prilikom gradnje objekata specifične namjene
- zone je potrebno urediti, oplemeniti sadnjom drveća i ukrasnog zelenila na sljedeći način:
 - za zone treba izraditi projekt krajobraznog uređenja kojem će prethoditi izrada elaborata valorizacije zelenila, prilikom izrade krajobraznog rješenja potrebno je koristiti autohtone vrste, a iznimno i udomaćene vrste karakteristične za to područje i koje nisu potencijalno invazivne vrste
 - u rubnim dijelovima predmetne zone propisuje se korištenje isključivo autohtonih vrsta
 - zadržava se postojeće zelenilo, uz minimalno unošenje novog
 - ispoštovati smjernice provedenog postupka strateške procjene utjecaja na okoliš i glavne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu uz izradu posebnog projektnog zadatka
 - sadnju zelenila potrebno je planirati i u svrhu minimaliziranja i sprječavanja procesa erozije
 - udio zelenila može iznositi 40% površine zona

- u planiranju je potrebno provoditi interdisciplinarna istraživanja temeljena na vrednovanju svih krajobraznih sastavnica, naročito prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti unutar granica obuhvata plana,
- u planiranju vodnogospodarskih zahvata treba voditi računa o krajobrazu i vodama kao krajobraznom elementu
- minimalne intervencije u prostoru i promjene topografskih značajki pri izgradnji infrastrukture
- prometne površine vernakularno makadamske, ili od drugih tradicionalnih materijala

Opći uvjeti i načini gradnje:

- ukupna visina mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova
- u izračun koeficijenta izgrađenosti (kig) ulaze objekti hotelskog kompleksa, odnosno vila, terase, bazeni površine veće od 100 m², pomoćne prateće građevine i sl., na način kako je to propisano odredbama za provođenje Plana
- bazeni s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacija etaža i sl.) moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od ruba zone odnosno od susjednog objekta

U odnosu na susjedne č.z. 422, 423 i 428 k.o. Duba Stonska udaljenost građevinske linije za objekte u obuhvatu Plana mora iznositi najmanje 5 m.

Detaljniji uvjeti i načini gradnje u zoni hotela i zoni vila propisani su odredbama za provođenje Plana.

ZJAT - T1 uvjetovani parametri		KAPACITET (POSTELJA)	POVRŠINA			IZGRAĐENA POVRŠINA TERENA			IZGRAĐENOST (BRP)			PARKIRANJE (parkirališe i garaža)		
Kig	30%													
Kis	80%				PPDNŽ	UPU								
Ukupno		250 postelja	34000	35.102 m ²		10.531 m ²		28.082 m ²						
Hotel	70%	175 postelja 88 smj. jed.	70%	24.571 m ²	70%	7.371 m ²		21.763 m ²	40% U	35 kom	875 m ²	20% P	18 kom	438 m ²
									20% G	18 kom	438 m ²			
Vile ukupno	30%	75 postelja	30%	10.531 m ²	30%	3.159 m ²		6.318 m ²	2 /vili	25 kom				
Vila pojedinačno		6 postelja		842 m ²		252.7 m ²		505.5 m ²						
Broj vila / katnost	2	12.5 jedinica												
Vile samostojeće			1.000m ²					500 m ²						
Vile u nizu do 5 kom			500m ²					300 m ²						

ZJAT - T1 željeni parametri		KAPACITET (POSTELJA)	POVRŠINA			IZGRAĐENA POVRŠINA TERENA			IZGRAĐENOST (BRP)			PARKIRANJE (parkirališe i garaža)		
Hotel		175 postelja		16.406 m ²		3.300 m ²		13.125 m ²	120% U	105 kom	2,625 m ²	40% P	35 kom	875 m ²
Hotel katnost							60-80 m ² /postelji	4.0	80% G	70 kom	1,750 m ²			
Vile ukupno		75 postelja		6.500 m ²		1.950 m ²		3.900 m ²						
Vile samostojeće		13 jedinice		500 m ²		150.0 m ²		300 m ²	2 /vili	26 kom				

Tablica 3. Načelni iskaz kapaciteta, površine, izgrađene površine terena, izgrađenosti i parkiranja za turističku zonu "Zjat Sjever"

IZVOR: IGH Urbanizam d.o.o.

3.7.1.2. Zona A

Zona A ima površinu 1,75ha, i sastoji se od zgrade hotela i zgrade depandanse. Maksimalni kapacitet iznosi 175 ležaja.

Uvjeti i način gradnje:

- zgrada hotela može biti kaskadno građena
- propisani koeficijent izgrađenosti iznosi kig: 0,3
- propisani koeficijent iskorištenosti iznosi kis: 0,8
- i koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti računaju se na čitavu površinu zone A

Zgrada hotela

- ukupna visina ulazne partije hotela ne može biti viša od 10 m, mjereno od najniže točke do najistaknutije točke hotela
- predviđa se gradnja kaskada na način da se maksimalno uklapaju (prilagođavaju) u morfologiju terena, tako da svaka pojedina kaskada prati i leži na slojnicama (izohipsama) terena, na način opisan u odnosnoj odredbi Plana
- kaskade mogu ležati jedna na drugoj

- kaskada mora u odnosu na donju kaskadu biti uvučena prema morfologiji terena
- visina kaskade može biti najviše 7 m
- promet u mirovanju:
 - obračun prema Pravilniku
 - osigurati parkiralište za najmanje 20% i garažna mjesta za najmanje 20% smještajnih jedinica
 - ukupno najmanje 36 parkirališnih mjesta, od čega najmanje 18 parkirališnih mjesta treba biti smješteno u podzemnoj garaži
 - garaže se redovito grade u gabaritu građevine
- ekonomski ulaz i ulaz u garažu prikazani su načelno na odnosnom grafičkom prikazu

Depandansa

- ukupna visina depandanse nije određena
- ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti (kig) i koeficijenta iskorištenosti (kis) za zonu hotela (zona A)
- također može biti kaskadna, za koju se primjenjuju uvjeti koji vrijede i za kaskadnu gradnju za zgradu hotela
- depandansa ne mora imati toplu vezu sa hotelom

Detaljniji uvjeti i načini gradnje u zoni hotela propisani su odredbama za provođenje Plana.

3.7.1.3. Zona B

Zona B ima površinu 1,75 ha sa turističkim naseljem-vilama, za koju vrijede sljedeći parametri:

- maksimalni kapacitet: 75 ležaja
- ukupna visina vile, mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem diječu uz pročelje građevine do najviše točke krova: do najviše 10,5 m
- propisani koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3
- koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8
- koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti računa se na cijelu zonu B
- u izračun koeficijenta izgrađenosti (kig) ulaze objekti vila, terase, bazeni površine veće od 100 m², pomoćne (prateće) građevine i sl.
- najmanja međusobna udaljenost između vila iznosi 10 m, a udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5 m
- svaka vila će imati priključak na glavnu pristupnu cestu
- promet u mirovanju:
 - uz objekt vile ili u neposrednoj blizini, za svaki objekt vile, osigurati dva vanjska ili unutarnja parkirališna mjesta
 - ukupno 26 parkirališnih mjesta

Detaljniji uvjeti i načini gradnje u zoni vila propisani su odredbama za provođenje Plana.

Kroz projektnu dokumentaciju volumeni zgrada hotelskog kompleksa i vila oblikovati će se tako da se zadovolje uvjeti očuvanja vizura za svaki objekt.

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

3.7.2.1. Zaštićene prirodne vrijednosti

Područje obuhvata Plana u potpunosti se nalazi unutar *Posebnog rezervata u moru "Malostonski zaljev i Malo more"*, zaštićenog temeljem posebnog propisa.

Na području posebnog rezervata u moru nisu dopušteni zahvati i radnje koji mogu negativno utjecati na očuvanje povoljnih uvjeta staništa i očuvanje stabilnosti populacija morskih organizama, a to su ponajprije onečišćenja obale, mora i podzemlja, unošenje stranih (alohtonih) vrsta, građevinsko zauzimanje obale i dr. U posebnom rezervatu dopušteni su zahvati i djelatnosti kojima se održavaju ili poboljšavaju uvjeti važni za očuvanje svojstava zbog kojih je proglašen rezervatom.

Unutar obuhvata Plana potrebno je ispoštovati uvjete zaštite prirode:

- u cilju očuvanja bioraznolikosti treba očuvati obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje, lokve, šumske i zelene površine kao ekološki vrijedna područja
- ne dopušta se uređenje obale ili izgradnja bilo kakvih sadržaja na obali ili u obalnom pojasu za potrebe novog izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene
- ne dopušta se gradnja ili izvođenje drugih zahvata na području između prometnice i mora, već navedeno područje treba sačuvati u prirodnom obliku sa prirodnom vegetacijom
- očuvati područja vrijedna za očuvanje ugroženih i rijetkih tipova staništa i vrsta
- u cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati građevinska područja i izgradnju koja neće narušiti karakteristična obilježja krajobraza, uključujući i ona koja su na temelju svoje linearne i kontinuirane strukture i funkcije bitna za migraciju, širenje i genetsku razmjenu divljih vrsta
- prilikom krajobraznog uređenja prostora i sanacije obvezno koristiti autohtone vrste biljaka, te projektom krajobraznog uređenja planirati uklapanje postojeće vegetacije
- koridore infrastrukture planirati na način da u najvećoj mogućoj mjeri prate postojeće infrastrukturne koridore te uz prometnice i na način da ne presijecaju šumske površine (makija)
- pristupne prometnice planirati i projektirati na način da se osigura povezanost staništa (prijelazi za male životinje)
- prilikom gradnje koristiti već postojeće ceste, a nove prometnice planirati i graditi samo u slučaju da postojeća infrastruktura nije dovoljna
- pristupne ceste, kao i ostalu pristupnu infrastrukturu (dalekovode, odvodnju, vodoopskrbu) planirati na način da se minimiziraju potencijali negativni utjecaji na okoliš (zauzimanje i fragmentacija staništa, vizualni utjecaj, buka, kolizije s divljim životinjama)

- elektroenergetsku infrastrukturu planirati i graditi na način da se spriječe kolizije i elektroekucije ptica
- spriječiti uznemiravanje, ubijanje, prikupljanje i uništavanje jedinki strogo zaštićenih vrsta biljaka i životinja za vrijeme građenja i korištenja novog izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene
- prilagoditi razdoblje izvođenja građevinskih i drugih opsežnih radova u svrhu ublažavanja utjecaja na gnjezdeću populaciju grabljivica
- prilikom planiranja namjene prostora (turističkih zona i i planiranje infrastrukturnih koridora i prometnica i dr.) istu se ne smije planirati na način da njihova izgradnja ima za posljedicu gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti te ciljnih vrsta i njihovih staništa i ciljnih stanišnih tipova područja ekološke mreže kao i narušavanje cjelovitosti područja ekološke mreže
- korištenje prirodnih dobara treba planirati na način da se osigura racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora te da njihovo korištenje nema za posljedicu gubitak ciljnih vrsta i stanišnih tipova područja ekološke mreže, odnosno treba ih planirati na način da se održi i poboljša povoljno stanje.

3.7.2.2. Ekološka mreža RH (Ekološka mreža NATURA 2000)

Ekološka mreža Republike Hrvatske proglašena je Uredbom o ekološkoj mreži (Narodne novine, 124/13., 105/2015.) i predstavlja područje ekološke mreže Europske unije NATURA 2000.

Ekološku mrežu Republike Hrvatske, prema članku 6. Uredbe o ekološkoj mreži, čine područja očuvanja značajna za ptice – POP (područja značajna za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja divljih vrsta ptica od interesa za EU, kao i njihovih staništa te područja značajna za očuvanje migratornih vrsta ptica, a osobito močvarnih područja od međunarodne važnosti) i područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS (područja značajna za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta i njihovih staništa, kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za EU).

Područje obuhvata Plana u potpunosti se nalazi unutar područja ekološke mreže navedenih u tablici u nastavku.

Osnovne mjere za očuvanje ciljnih vrsta ptica i način provedbe mjera u Područjima očuvanja značajnim za ptice (POP) propisane su važećim Pravilnikom kojim se reguliraju ciljevi očuvanja i osnovne mjere za očuvanje ptica u području ekološke mreže.

REDNI BROJ	VRSTA	NAZIV PODRUČJA	OZNAKA
1.	Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS	Jl dio Pelješca	HR2001364

2.	Područja očuvanja značajna za ptice - POP	Srednjedalmatinski otoci i Pelješac	HR1000036
----	---	-------------------------------------	-----------

Tablica 4. Područja ekološke mreže RH na području obuhvata UPU-a "Duba Stonska-Zjat Sjever"

Svi planovi, programi i zahvati koji sami ili sa drugim planovima, programima i zahvatima mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, treba provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu, sukladno važećem Zakonu koji regulira zaštitu prirode.

Za Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, kojima je definirana ova turistička zona, sukladno važećem Zakonu o zaštiti okoliša proveden je postupak strateške procjene utjecaja na okoliš te je u sklopu istog sukladno odnosnom Zakonu proveden i postupak Glavne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu. Prilikom planiranja potrebno je na odgovarajući način primjeniti i mjere zaštite okoliša te mjere ublažavanja utjecaja na ekološku mrežu koje su utvrđene u tom postupku.

S obzirom na prepoznate prirodne vrijednosti koje se nalaze unutar obuhvata Plana i u njegovom kontaktnom prostoru, ključno je očuvanje prirodne cjelovitosti predmetnog područja na kojem se preklapa obuhvat posebnog rezervata u moru i ekološke mreže POP i POVS, sve s ciljem dugoročnog očuvanja ekoloških uvjeta u moru, a samim time njegovih glavnih obilježja, ciljnih staništa i vrsta.

3.7.2.3. Staništa

Prema Karti staništa RH (Oikon d.o.o. Zagreb, 2004.), a sukladno Pravilniku o popisu stanišnih tipova, karti staništa te ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima (Narodne novine, 88/14.) i EU Direktivi o zaštiti prirodnih staništa i divlje faune i flore (92/43/EEC), prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa (Državni zavod za zaštitu prirode, 2014.), na području obuhvata Plana prisutni su sljedeći ugroženi i rijetki stanišni tipovi:

- E.8.2. *Stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike (Sveza Oleo-Ceratonion Br.-Bl. 1931)*
- D.3.4.1. *Zapadnomediterranski bušici ružmarina (Red Rosmarinetalia Br.-Bl. 1931).*

Kao mjere zaštite ugroženih i rijetkih tipova staništa nužno ih je očuvati u što prirodnijem stanju, posebice biološke vrste značajne za stanišni tip, uklanjati strane invazivne vrste, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme te očuvati povoljni sastav mineralnih i hranjivih tvari u tlu. U što većoj mjeri potrebno je očuvati cjelovitost površina šumskih staništa i bušika, u najvećoj mjeri očuvati šumske čistine i šumske rubove, spriječavati sukcesiju površina bušika povremenim uklanjanjem nekih drvenastih vrsta te izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i biološki kontrolnih sredstava.

3.7.2.4. Kulturna baština

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se objekti kulturno-povijesne važnosti, kao ni objekti zaštićeni temeljem važećeg Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

U kontaktnom prostoru obuhvata Plana nalazi se zaselak Rusan sa napuštenim tradicijskim kućama, kojeg zajedno sa suhozidnom gradnjom terasa te arheološkim lokalitetima treba dokumentirati, valorizirati i uključiti u buduće uređenje i korištenje prostora.

3.7.2.5. Zaštita krajobraznih vrijednosti

U što većoj mjeri potrebno je:

- očuvati karakteristične prirodne značajke krajobraza ovog područja
- izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima
- ne zaklanjati značajnije vizure većom izgradnjom
- planirane koridore infrastrukture (prometna, komunalna, elektrovodovi) izvoditi duž prirodne reljefne morfologije.

Strateškom studijom utjecaja na okoliš zaključeno je kako je turističku zonu "Zjat Sjever" potrebno smjestiti ispod vrha Kozarska glavica, koja dominira na predmetnom lokalitetu, a iz razloga očuvanja prirodnog, ozelenjenog karaktera vršnih dijelova padina.

Smještaj, tipologiju, gabarite i visinu budućih građevina unutar turističke zone potrebno je odrediti na temelju provedene analize vizualne izloženosti i ocjene osjetljivosti krajolika te valorizacije postojeće visoke vegetacije, na način da se ostvari što manji utjecaj na okoliš i da izgrađeni objekti budu visoke energetske učinkovitosti. Shodno navedenom, objekti trebaju biti namijenjeni ekološkom turizmu koji poštuje okoliš i kulturu kraja u kojem se odvija. Krajobraznim uređivanjem okoliša turističke zone koristiti i ukomponirati autohtonu vegetaciju, odnosno tradicijske poljoprivredne kulture.

U izgradnji i održavanju objekata, u pogledu utjecaja na krajobraz, potrebno je poduzeti sve mjere propisane važećim propisima koji reguliraju predmetno pitanje.

Pri gradnji prometne infrastrukture i eventualnoj kasnijoj rekonstrukciji iste, potrebno je očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima. Ako nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena, obvezno je sanirati moguće nasipe, usjeke i podzide. Usjeke je potrebno izvesti u odgovarajućoj širini i uz primjenu mjera zaštite od odronjavanja kamena i zemlje po kolniku ceste.

Na odnosnom kartografskom prikazu posebno su prikazani:

- analiza pogodnosti, koja prikazuje pogodnost prostora za gradnju, sukladno analizi provedenoj unutar *Strateške studije utjecaja na okoliš II. ciljanih izmjena i dopuna Prostornog*

plana Dubrovačko-neretvanske županije iz listopada 2015., sa sljedećom klasifikacijom pogodnosti: 1-najmanje pogodno, 5-najviše pogodno

- analiza eksponiranosti, koja prikazuje eksponiranost prostora (S-sjeverno, SI-sjeveroistočno, I-istočno, J-južno, JZ-jugozapadno, Z-zapadno, SZ-sjeverozapadno).

Analiza pogodnosti provedena je s obzirom na kriterij privlačnosti prostora za gradnju (tip pokrova, nagib terena i prirodna osunčanost) i kriterij ranjivosti prostora za gradnju (tip pokrova, nagib terena i vertikalna razvedenost reljefa).

Navedene analize (analiza pogodnosti i analiza eksponiranosti) služe kao preporuka projektantima.

3.8. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

3.8.1. Zaštita tla

- radi zaštite tla od oborinskih voda predviđa se u što većoj mjeri osiguranje vodopropusnosti tla unutar zona, a s tim u vezi i urediti odnosno sanirati postojeće bujične potoke
- potrebni su postupci: sakupljanje, pročišćavanja i korištenja oborinskih voda, kao i fiksiranje tla vegetacijom
- osigurati stabilnost padina
- zaštititi sva tla, bez obzira na njihovu bonitetnu vrijednost ili način korištenja
- koristiti regionalni glavni odvodni kanal (kolektor) Neum-Mljetski kanal koji prolazi u neposrednoj blizini.

3.8.2. Zaštita voda

- unutar planskog obuhvata ne postoji zona izvorišta vode za piće
- zabranjuje se, odnosno ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih važećom Uredbom o opasnim tvarima u vodama
- izgradnjom kanalizacijske mreže, otpadne vode objekata priključiti na uređaj za pročišćavanje i vezati na kanalizacijski sustav Neum-Mljetski kanal
- oborinske vode sa infrastrukturnih površina treba pojedinačno lokalno pročistiti prije korištenja u tehničke svrhe (zalijevanje, sanitarne vode...)
- svi objekti unutar planskog obuhvata moraju biti priključeni na kanalizacijsku mrežu
- sanacija, odnosno sprečavanje nastajanja divljih deponija smeća
- u zaštiti voda propisuju se sve zakonom propisane mjere zaštite voda i mora od onečišćenja koja može izazvati planirano uređenje i korištenje prostora
- koristiti regionalni glavni odvodni kanal (kolektor) Neum-Mljetski kanal koji prolazi u neposrednoj blizini.

3.8.3. Mjere zaštite zraka

- kvaliteta zraka će se ovim planom projektiranjem i kontroliranjem zadržati na postojećoj razini i potencijalni onečišćivači unutar kompleksa će se projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi
- redovita kontrola ugrađenih uređaja i aparata te praćenje potencijalnih onečišćivača i pravodobno otklanjanje onečišćenja osnovni je uvjet za I. kategoriju kvalitete zraka.

3.8.4. 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 će se regulirati radnim vremenom ugostiteljskih i dr.objekata sukladno zakonskoj regulativi
- najviše dopuštena razina emisije buke na otvorenom prostoru za zonu namjenjenu odmoru i boravku - ugostiteljsko-turističkoj zoni iznosi : za dan - 50 dB (A) odnosno za noć - 40 dB (A)
- u slučaju prekoračenja dopuštenih razina buke, a prema važećem Pravilniku 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
- mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama važećeg Zakona koji regulira zaštitu od buke te provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona
- ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekata za izgradnju otklanja se mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi
- do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se važeći Pravilnik koji određuje najviše dopuštene razine buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave

3.8.5. Mjere zaštite od požara

- u svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s važećim Pravilnikom koji se tiče otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
- potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina, na način da:
 - kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3 m od susjedne građevine potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida

- kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikih požarnim opterećenjem, potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom
- umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koju tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima
- prilikom gradnje vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža, što se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost MUP-a
- izvedba vanjske i unutarnje hidrantske mreže, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, mora biti sukladna važećem Pravilniku koji se tiče hidrantske mreže za gašenje požara
- u slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa
- u nedostatku domaćih propisa za garaže, primijeniti strane smjernice OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama
- s obzirom da se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati važeći Pravilnik koji regulira pitanje zaštite ugostiteljskih objekata
- u nedostatku domaćih propisa za visoke objekte, mogu se primjenjivati inozemne smjernice i propisi kao pravilo tehničkih eprakse, kao što je OiB, smjernica 2.3. Protupožarna zaštita u zgradama čija je kota poda najvišeg kata 22m iznad kote površine na koju je moguć pristup
- na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se gradnja objekata

Ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekta za izgradnju otkloniti će se mogući izvor nastanka požara opasnih po ljude i imovinu i osiguravaju se evakuacijski putevi i požarni sektori, posebno za hotelske objekte. Unutar kompleksa turističke zone izgradit će se u tu svrhu sistem protupožarnih hidranata, postaviti sistem protupožarnih aparata i ostalih pomagala za spriječavanje gašenja požara. Mreža vanjskih hidranata mora biti postavljena na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80 m i s vodovodnim priključkom ne manjeg profila od 100 mm. Ugradnjom vatrodojavnih sistema kompleks će biti povezan s vatrogasnom postrojbom.

3.8.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Pri projektiranju svih građevina planiranih za izgradnju nužno je provesti:

1. Mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno posebnom propisu koji regulira mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora
2. 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
3. Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva-uposlenika-gostiju i materijalnih dobara)
- način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva-uposlenika-gostiju, sukladno posebnim propisima koji reguliraju Zaštitu i spašavanje i postupak uzbunjivanja stanovništva
 - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva-uposlenika-gostiju, 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 Ston, Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Ston i Planu zaštite i spašavanja Općine Ston*, sukladno posebnim propisima koji reguliraju zaštitu i spašavanje, mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te posebnom propisu koji se tiče postupka uzbunjivanja stanovništva.