

Županija/Grad Zagreb: **DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**

Općina/grad: **OPĆINA OREBIĆ**

Naziv prostornog plana: **CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE OREBIĆ**

Odluka o izradi Prostornog plana uređenja Općine Orebić

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):

Službeni glasnik Općine Orebić 11/13

Službeni glasnik Općine Orebić 3/15

Javna rasprava (datum objave):

Službeni glasnik Općine Orebić 02/14

"Slobodna Dalmacija" od 24. ožujka 2014.

www.orebic.hr; www.mgipu.hr od 21. ožujka 2014.

Javni uvid održan

od 02. travnja 2014.

do 09. travnja 2014.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

\_\_\_\_\_

Ines Vlahović - Cibilić

Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), a u svezi s odredbom članka 188. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13)

Klasa: 350-02/15-11/4

Urbroj: 531-05-14-2

datum: 25.veljače 2015.

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:

URBANISTICA d.o.o., Zagreb, Đorđićeva 5



Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:

Odgovorna osoba:

\_\_\_\_\_

Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

1. Ana Putar, dipl.ing.arh.

2. Domagoj Šumanovac, ing.arh.

3. Mladen Kardum, ing.građ.

4. Renata Filipović, dipl.ing.građ.

Stručni suradnici:

Julika Bjelobaba, dipl. iur.

Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc.

Nevenka Dolenc, prof. soc.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

\_\_\_\_\_

Marija Mrgudić

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela

\_\_\_\_\_

(ime, prezime i potpis)

**NOSITELJ IZRADE:**

**DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA OREBIĆ**

Načelnik:

Tomislav Ančić

Pročelnica

Jedinstvenog upravnog odjela

Ines Vlahović - Cibilić

---

**STRUČNI IZRAĐIVAČ:**

**URBANISTICA d.o.o.**

Odgovorna osoba:

Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh

Odgovorni voditelj izrade  
nacrtu prijedloga plana:

Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Ana Putar, dipl.ing.arh.

Domagoj Šumanovac, ing.arh.

Mladen Kardum, ing.građ.

Renata Filipović, dipl.ing.građ.

Stručni suradnici:

Julika Bjelobaba, dipl.iur.

Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc.

Nevenka Dolenc, dipl.soc.

---

## **III      OBVEZNI PRILOZI**

---

### **III - 1 OBRAZLOŽENJE PLANA**

#### **SADRŽAJ**

	<b>UVOD .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>POLAZIŠTA .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>CILJEVI .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PLAN - IZMJENE I DOPUNE.....</b>	<b>6</b>

# UVOD

Izradi Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Orebić (u nastavku: Ciljane ID PPUO Orebić) pristupilo se zbog pojedinih konkretnih izmjena važećeg PPUO Orebić („Službeni glasnik Općine Orebić“ broj 2/08, 2/10 i 8/12), a za kojima se potreba ukazala u periodu od donošenja važećeg plana do danas.

Izrada navedenih ciljanih izmjena započela je temeljem Odluke o izradi Ciljanih ID PPUO Orebić, koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Orebić 27. studenog 2013. godine, a objavljena je u „Službenom glasniku Općine Orebić“ broj 11/13.

Ciljane ID PPUO Orebić izrađuju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), a u vezi s člankom 188. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

Ciljane ID PPUO Orebić izrađene su sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04), u mjeri prilagođenoj izmjenama i dopunama.

Nositelj izrade Ciljanih ID PPUO Orebić je Jedinostveni upravni odjel Općine Orebić, a stručni izrađivač Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Izmjene i dopune sastavni su dio Prostornog plana uređenja Općine Orebić, a primjenjuju se u segmentima koji su ciljanim izmjenama i dopunama utvrđeni u grafičkom i tekstualnom dijelu.

Ovo Obrazloženje sadrži obrazloženje (pojašnjenje) izvršenih izmjena i dopuna važećeg PPUO Orebić.

## 1. POLAZIŠTA

---

Polazišta za izradu Ciljanih ID PPUO-a utvrđena su u Odluci o izradi, a utvrđene potrebe odnose se na ciljane intervencije u interesu Općine Orebić.

Naime, nakon donošenja važećeg PPUO Orebić došlo je do izmjena prostornog plana županije, vezano za vrstu (tip) i kapacitet izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Bili dvori u naselju Lovište. Kako bi se PPUO Orebić uskladio s dokumentom šireg područja (prostornim planom županije), potrebno je izvršiti navedene izmjene, što je nužno za realizaciju željenih sadržaja u toj zoni, u čemu je prvi korak izmjena PPUO Orebić, a potom i izrada izmjena i dopuna važećeg Urbanističkog plana uređenja TZ Bili Dvori.

Nadalje, provođenjem važećeg PPUO Orebić uočena su planska ograničenja vezana za željenu rekonstrukciju hotela unutar TZ Liberan (T3), izgrađenog prije 1930. godine. Isto tako, uočena je nemogućnost rekonstrukcije kampa (dogradnje sanitarnog čvora, realizacije servisnih zgrada - pratećih sadržaja kampa i sl.) koji se nalazi unutar TZ Dubravica tip T1, T2 i T3. Kako ne postoje zakonska ograničenja za realizaciju navedenih rekonstrukcija, moguće su izmjene PPUO, s ciljem omogućavanja njihove realizacije.

Također, bilo je potrebno uskladiti namjenu izdvojenog građevinskog područja izvana naselja poslovne namjene Dubravica 1 i Dubravica 2 sa prostornim planom županije, kao i omogućiti pružanje usluga smještaja na navedenim površinama kao pratećeg sadržaja.

## 2. CILJEVI

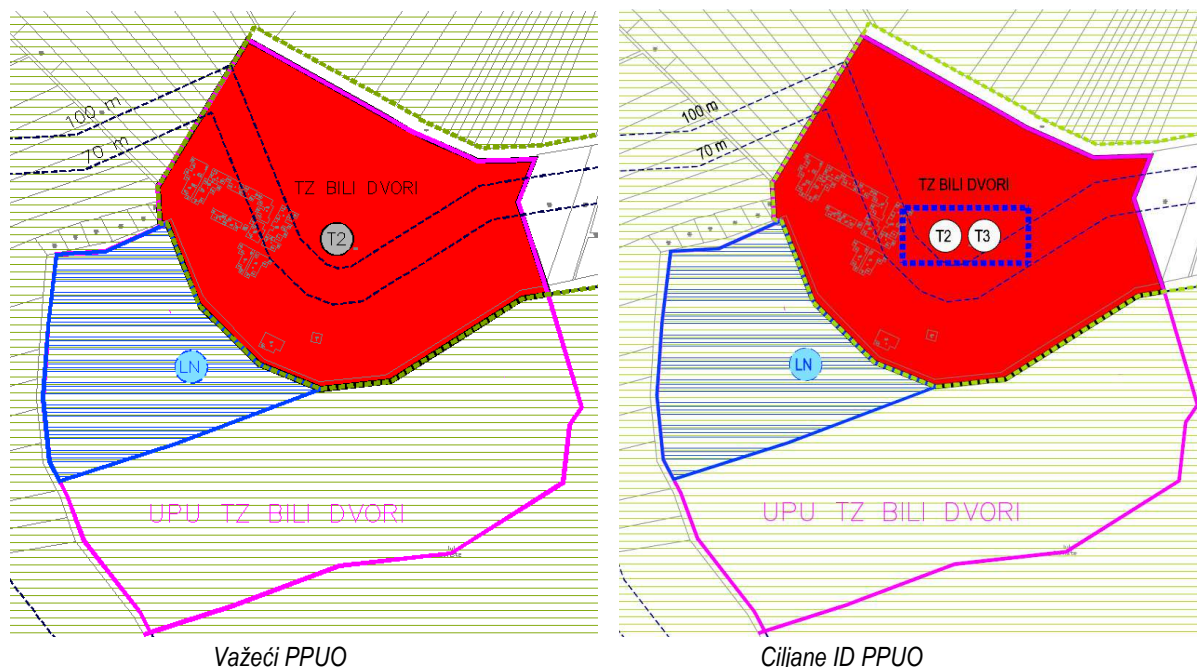
Ciljevi izmjena i dopuna su (sukladno razlozima pokretanja izrade ciljanih ID PPUO Orebić navedenim u 1. Polazištima) definirani kroz provedbu slijedećeg:

- usklađenja vrste i kapaciteta izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Bili dvori sa prostornim planom županije;
- omogućavanja rekonstrukcije postojećeg hotela unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Liberan tip T3 - kamp;
- omogućavanja rekonstrukcije postojećeg kampa unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Dubravica tip T1, T2 i T3 - hoteli, turističko naselje i kamp u smislu dogradnje sanitarnog čvora, realizacije servisnih zgrada - pratećih sadržaja kampa i sl.
- usklađenja namjene izdvojenog građevinskog područja izvana naselja poslovne namjene Dubravica 1 i Dubravica 2 sa prostornim planom županije;
- omogućavanje pružanja usluga smještaja kao pratećeg sadržaja unutar površina poslovne namjene K1, K2 i K3 GZ Dubravica.

## 3. PLAN

Izmjene i dopune važećeg PPUO Orebić, sukladno definiranim ciljevima, provedene su u odgovarajućim tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana, a obrazlažu se u segmentima kako slijedi:

### 1. Usklađenje vrste i kapaciteta izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Bili dvori sa prostornim planom županije



Nakon donošenja važećeg PPUO Orebić došlo je do izmjena prostornog plana županije, vezano za vrstu (tip) i kapacitet izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Bili dvori u naselju Lovište. Kako bi se PPUO Orebić uskladio s dokumentom šireg područja (prostornim planom županije), bilo je potrebno izvršiti navedene izmjene, što je nužno za realizaciju željenih sadržaja u toj zoni, u čemu je prvi korak izmjena PPUO Orebić, a potom i izrada izmjena i dopuna važećeg Urbanističkog plana uređenja TZ Bili Dvori.

S obzirom da je umjesto dosadašnje vrste ugostiteljsko - turističke namjene - turističko naselje (T2), unutar zone TZ Bili dvori izmjenama prostornog plana županije omogućena i realizacija kampa (T3) - izvršeno je usklađenje te je promijenjena vrsta - iz vrste (tipa) T2 u tip T2 i T3, sukladno prostornom planu županije. Također je usklađen najveći dopušteni kapacitet zone sa kapacitetom iz prostornog plana županije - umjesto dosadašnjih 500 ležajeva određen je maksimalni kapacitet od 720 ležajeva.

## **2. Omogućavanje rekonstrukcije postojećeg hotela unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Liberan tip T3 - kamp**

Provođenjem važećeg PPUO Orebić uočena su planska ograničenja vezana za željenu rekonstrukciju hotela unutar TZ Liberan (T3), izgrađenog prije 1930. godine. Kako ne postoje zakonska ograničenja za realizaciju navedene rekonstrukcije, moguće su izmjene PPUO, s ciljem omogućavanja rekonstrukcije.

Naime, unutar površine planiranog kampa nalazi se objekt hotelskog tipa, koji je bio među prvim hotelima na širem području, a danas je u tijeku njegova rekonstrukcija, u skladu sa građevinskom dozvolom. Vlasnici hotela su iznimno zainteresirani za dogradnju navedenog hotela (koja nije predviđena građevinskom dozvolom) u smislu podizanja kvalitete smještaja. U važećem PPUO Orebić ne postoje odredbe koje se na bilo koji način referiraju na navedeni hotel.

S obzirom na činjenicu da bi se radilo o rekonstrukciji zgrade čija je namjena protivna planiranoj namjeni, zatraženo je mišljenje nadležnog ministarstva može li se, i kojim, dokumentom prostornog uređenja predvidjeti rekonstrukcija navedenog hotela (do privođenja planiranoj namjeni).

U odgovoru ministarstva navedeno je da je moguće propisati mogućnost i uvjete rekonstrukcije takove građevine (do privođenja konačnoj namjeni), no rekonstrukciju treba omogućiti, ne samo urbanističkim planom uređenja, čija je izrada u tijeku, već i u PPUO-om, s obzirom na obavezu usklađenosti dokumenata užeg i šireg područja.

Tako je unutar građevinskih područja za koje je obavezna izrada UPU-a omogućena rekonstrukcija postojećih građevina čija je namjena protivna planiranoj, sukladno uvjetima koji će se odrediti tim planom. Također, dodana je odredba da se na površinama tipa T3 – auto kamp planiraju smještajne jedinice kampa, a iznimku predstavlja turistička zona Liberan (T3) u okviru koje se nalazi građevina ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajem. Uvjeti za rekonstrukciju postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene detaljnije će se odrediti urbanističkim planom uređenja, uz uvjet da najveća dopuštena tlocrtna površina ne bude veća od 700 m<sup>2</sup>, najveća dopuštena GBP 1600 m<sup>2</sup>, a najveća dopuštena visina 11 metara te bez povećanja smještajnog kapaciteta.



*Prikaz kopnenog dijela obuhvata UPU zapadnog dijela TZ Liberan - prikaz postojeće izgradnje*

**3. Omogućavanje rekonstrukcije postojećeg kampa unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Dubravica tip T1, T2 i T3 - hoteli, turističko naselje i kamp u smislu dogradnje sanitarnog čvora, realizacije servisnih zgrada - pratećih sadržaja kampa i sl.**

Provedbom važećeg PPUO-a uočena je nemogućnost rekonstrukcije postojećeg kampa (dogradnje sanitarnog čvora, realizacije servisnih zgrada - pratećih sadržaja kampa i sl.) koji se nalazi unutar TZ Dubravica.



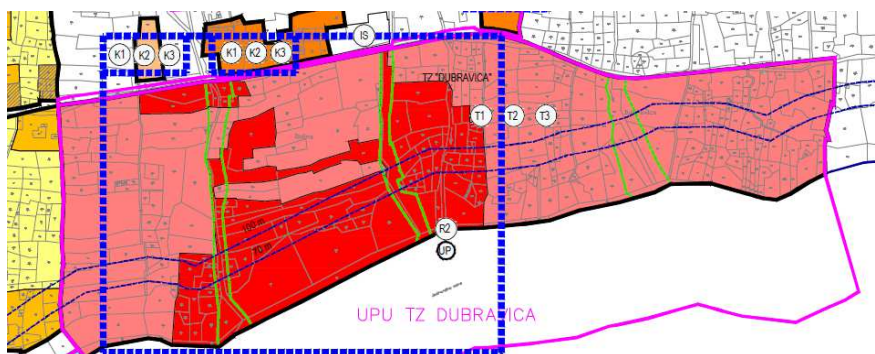
*Prikaz obuhvata UPU TZ Dubravica*

Naime, do donošenja propisanog UPU-a, važećim PPUO-om nije omogućena gradnja novih te rekonstrukcija i zamjena postojećih građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko - turističke namjene TZ Dubravica tip T1, T2 i T3 - zbog odredbe članka 104. stavka 3. PPUO-a kojom se to omogućuje samo na izgrađenim česticama izdvojenih građevinskih područja.

Stupanjem na snagu u međuvremenu donesenog Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), na neizgrađenim dijelovima građevinskih područja određenih prostornim planom (koji se smatraju neuređenima do obaveze dopune prostornih planova za jedinice lokalne samouprave temeljem članka 201. navedenog Zakona), do donošenja UPU-a, nije moguće ishoditi akt za građenje nove građevine, no moguće je izdati akt za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

S obzirom da je u važećem PPUO-u TZ Dubravica (T1, T2 i T3) prikazana kao u potpunosti neizgrađena zona (što u naravi nije točno), kako bi se omogućila željena rekonstrukcija, dijelovi zone na kojima se nalazi kamp prikazani su kao izgrađeni dio.

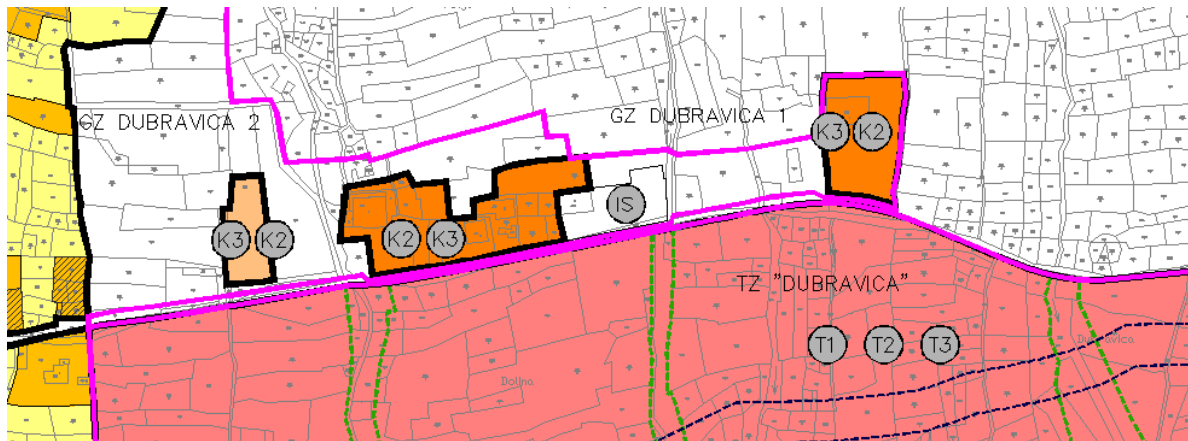
Također, u odredbama za provođenje navedeno je da je u izgrađenom dijelu izdvojenog građevinskog područja TZ Dubravica T1, T2 i T3 prije donošenja UPU-a moguća samo rekonstrukcija postojećeg kampa u smislu dogradnje sanitarnog čvora i realizacije servisnih zgrada - pratećih sadržaja kampa, sukladno uvjetima propisanim ovim planom.



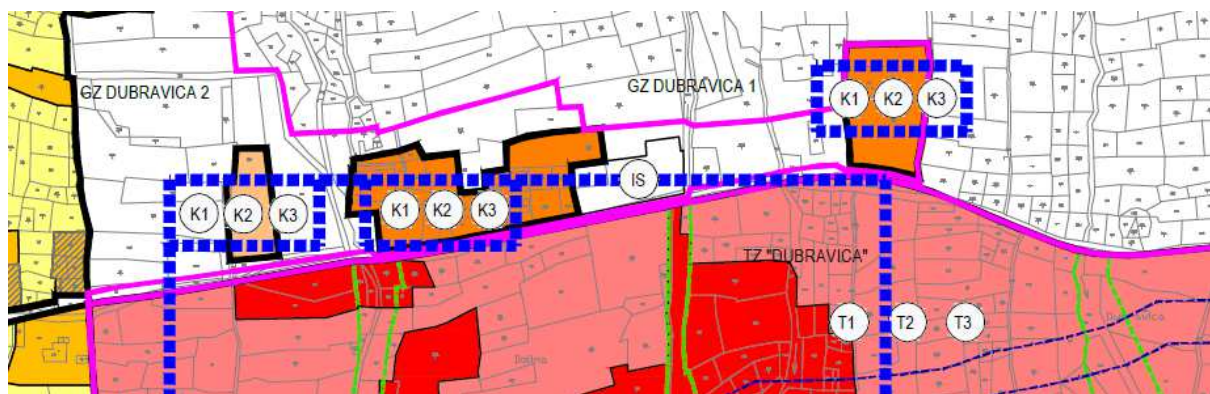
*Ciljane ID PPUO*

#### 4. Usklađenje namjene izdvojenog građevinskog područja izvana naselja poslovne namjene Dubravica 1 i Dubravica 2 sa prostornim planom županije

Umjesto dosadašnje namjene izdvojenih područja izvan naselja poslovne namjene Dubravica 1 i Dubravica 2 (K2 - trgovačka i K3 -komunalno - servisna) dodana je i K1 - uslužna namjena za obje površine.



Važeći PPUO



Ciljane ID PPUO

#### 5. Omogućavanje pružanja usluga smještaja kao pratećeg sadržaja unutar površina poslovne namjene K1, K2 i K3 GZ Dubravica

Predložena je izmjena članka 4c, stavka (2)-(b) te članka 63. stavka (1)-(k) Odredbi za provođenje, kako bi se omogućila realizacija smještajnog kapaciteta kao pratećeg sadržaja unutar GZ Dubravica 1 i 2.

Kapacitet je ograničen na najviše 10 ležajeva na nivou pojedinog izdvojenog građevinskog područja. Preduvjet realizacije smještaja je realizacija osnovnog - poslovnog sadržaja.

#### Ostale izmjene

Treba napomenuti da je u Plan uvršteno i nekoliko izmjena koje se ne navode u Odluci o izradi, a proizašle su iz zahtjeva (podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenta) koje je dostavilo Ministarstvo zaštite okoliša i prirode - Uprava za zaštitu prirode te mišljenja Upravnog odjela za zaštitu okoliša i prirode Dubrovačko neretvanske županije.

Svi odgovarajući dijelovi Plana, izmijenjeni su prema navedenim točkama. Ostali dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Orebić nisu se mijenjali.



Slijedom obrazloženih izmjena korigiran je tekstualni dio plana - Odredbe za provođenje u odgovarajućim člancima na način (označeno ~~briše se~~/dodaje se):

#### Članak 4c.

##### ISKLUJUČIVA NAMJENA

- (1) Unutar izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja) razgraničene su površine isključive namjene. Iznimno, pojedine površine isključive namjene razgraničene su ovim planom i unutar građevinskih područja naselja.
- (2) Na površinama isključive namjene, uz osnovne sadržaje, mogu se razgraničavati samo oni prateći sadržaji koji proizlaze iz potrebe nazivne namjene, sve kako slijedi:
  - (a) na površinama ugostiteljsko-turističke namjene:
    - osnovni sadržaj: zgrade, sklopovi i površine za ugostiteljsku djelatnost pružanja usluga smještaja sukladno tipu namjene;
    - prateći sadržaji: površine, građevine i njihovi dijelovi sportsko-rekreacijske, društvene i poslovne namjene (ugostiteljski, trgovački, uslužni, uredski, zabavni i sl. sadržaji); javne i zaštitne zelene površine; infrastrukturne površine i građevine (uključivo privezišta);
  - (b) na površinama poslovne i proizvodne namjene:
    - osnovni sadržaj: zgrade, sklopovi i površine za poslovnu (uslužnu i/ili trgovačku i/ili komunalno-servisnu) i/ili proizvodnu (industrijsku i/ili zanatsku i/ili prehrambeno-prerađivačku) djelatnost sukladno tipu namjene;
    - prateći sadržaji: površine, zgrade i njihovi dijelovi sportsko-rekreacijske namjene, društvene namjene (bez odgojno-obrazovnih ustanova) te poslovne namjene (za ugostiteljsku djelatnost osim pružanja usluga smještaja te zabavne, trgovačke, uslužne, uredske i sl. sadržaje); javne i zaštitne zelene površine; infrastrukturne površine i građevine; iznimno unutar površine tip I3 – prehrambeno-prerađivačka namjena te unutar površina tip K1, K2, K3 - poslovna namjena - GZ Dubravica 1 i 2, dopušten je prateći smještajni kapacitet sukladno uvjetima članka 63.;

## Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

### Površine gospodarske namjene – poslovne, proizvodne, površine za iskorištavanje mineralnih sirovina te površine za akvakulturu

#### Članak 62.

#### POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE – PROIZVODNE I POSLOVNE

(1) Planom su razgraničene:

- (a) površine gospodarske namjene – proizvodne (I) i poslovne (K) unutar izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja) – „gospodarske zone“:
- Lovište: tip I3, K3 pretežito prehrambeno-prerađivačka i komunalno-servisna, površine 2,0 ha;
  - Podvlaštica: tip I3, K1, K2, K3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, uslužna trgovačka i komunalno-servisna, površine 6,7 ha;
  - Zakotorac: tip I3, K3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka i komunalno-servisna, površine 0,2 ha;
  - Donja Banda: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 0,9 ha;
  - Potomje 1: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 2,0 ha;
  - Potomje 2: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 0,6 ha;
  - Potomje 4: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 0,7 ha;
  - Kuna 1: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 2,7 ha;
  - Kuna 3: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 1,4 ha;
  - Kuna 4: tip I3, K3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka i komunalno-servisna, površine 0,7 ha;
  - Pijavičino 1: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 0,4 ha;
  - Pijavičino 2: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 1,4 ha;
  - Pijavičino 3: tip I3 – pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 0,6 ha;
  - Trstenik: tip I3 pretežito prehrambeno-prerađivačka, površine 0,2 ha;
  - Dubravica 1: tip **K1**, K2, K3 – pretežito **uslužna, trgovačka i komunalno-servisna i trgovačka**, površine 1,4 ha;
  - Dubravica 2: tip **K1**, K2, K3 – pretežito **uslužna, trgovačka i komunalno-servisna i trgovačka**, površine 0,3 ha;
  - Potomje 3: tip K1, K2 – pretežito uslužna i trgovačka, površine 0,9 ha;
  - Kuna 2: tip K3, K2 – pretežito komunalno-servisna i trgovačka, površine 2,2 ha.

## Članak 63.

### UVJETI GRADNJE NA POVRŠINAMA POSLOVNE I PROIZVODNE NAMJENE

- (1) Na površinama gospodarske namjene – poslovne i proizvodne razgraničenima ovim planom uvjeti gradnje propisuju se kako slijedi:
- (a) najmanja površina građevne čestice osnovne zgrade iznosi 600 m<sup>2</sup>, osim za javne i zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava i sportska igrališta; najveća površina nije propisana;
  - (b) oblik građevne čestice za proizvodnu i poslovnu namjenu treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, najmanje širine fronte od 20,0 m te poželjno izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3;
  - (c) najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;
  - (d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8;
  - (e) propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine pri čemu najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine;
  - (f) najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine;
  - (g) visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 13,0 m;
  - (h) visina neprozirnog dijela ograde građevne čestice može iznositi do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m;
  - (i) širina kolnika pristupne ceste i ceste u okviru gospodarske zone iznosi najmanje 6,0 m.
  - (j) iznimno, unutar površina proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačke (I3) dopušta se, u svrhu promidžbe proizvoda, gradnja smještajnog kapaciteta do ukupno 10 ležajeva na nivou pojedinog izdvojenog građevinskog područja te realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog proizvodnog sadržaja.
  - (k) Iznimno, unutar površina poslovne namjene - tip K1, K2 i K3 - GZ Dubravica 1 i 2, dopušta se gradnja smještajnog kapaciteta kao pratećeg sadržaja, do ukupno 10 ležajeva na nivou pojedinog izdvojenog građevinskog područja, realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog poslovnog sadržaja.

### Površine ugostiteljsko-turističke namjene

## Članak 69.

### POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

- (1) Planom su razgraničene:
- (a) površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja) – „turističke zone“:

- Komodor: tip T1 – hoteli, površine 11,0 ha, kapaciteta 900 ležajeva;
  - Zamošće: tip T3 – kamp, površine 3,0 ha, kapaciteta 300 ležajeva;
  - Bili dvori: tip T2, **T3** – turističko naselje **i kamp**, površine 6,0 ha, kapaciteta ~~500~~ **720** ležajeva;
  - Liberan: tip T3 – kamp, površine 10,0 ha, kapaciteta 800 ležajeva;
  - Dubravica 2: tip T1, T2, T3 – hoteli, turističko naselje i kamp, površine 25,1 ha, kapaciteta 2898 ležajeva;
  - Kuljevan: tip T2 – turističko naselje, površine 0,42 ha, kapaciteta 50 ležajeva;
  - Rivijera: tip T1 – hoteli, površine 1,5 ha, kapaciteta 180 ležajeva;
  - Hoteli Orebić: tip T1 – hoteli, površine 11,3 ha, kapaciteta 1300 ležajeva;
  - Pratnice: tip T3 – kamp, površine 5,0 ha, kapaciteta 500 ležajeva;
  - Kuna: tip T1 – hoteli, površine 5,0 ha, kapaciteta 400 ležajeva;
- (b) površine isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja – „turističke lokacije“:
- Mokalo 1: tip T3 – kamp, površine 0,33 ha, kapaciteta 160 ležajeva;
  - Mokalo 2: tip T3 – kamp, površine 0,3 ha, kapaciteta 100 ležajeva;
  - Orebić 1: tip T1 – hoteli, površine 0,22 ha, kapaciteta 100 ležajeva;
  - Glavna plaža: tip T3 – kamp, površine 0,15 ha, kapaciteta 100 ležajeva;
  - Vila Antonio: tip T2 – turističko naselje, površine 0,6 ha, kapaciteta 100 ležajeva;
  - Lovište 1: tip T3 – kamp, površine 0,91 ha, kapaciteta 110 ležajeva;
  - Lovište 2: tip T3 – kamp, površine 0,85 ha, kapaciteta 100 ležajeva;
- (c) površine ugostiteljsko-turističke namjene – luke nautičkog turizma (LN):
- Lovište, kapacitet do 80 vezova;
  - Komodor, kapacitet do 100 vezova;
  - Trstenik, kapacitet do 100 vezova;
  - Orebić, kapacitet do 200 vezova.

## Članak 70.

### UVJETI GRADNJE NA POVRŠINAMA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(1) Uvjeti gradnje na površinama ugostiteljsko-turističke namjene razgraničenima ovim Planom propisuju se kako slijedi:

(a) na površinama tipa T1 – hoteli najmanje 70% smještajnog kapaciteta planira se u hotelima, a do 30% u vilama; na površinama tipa T2 – turističko naselje najmanje 30% smještajnog kapaciteta planira se u hotelima, a do 70% u vilama;

(b) ako se provedbenim dokumentom prostornog uređenja planira izgradnja u etapama, izgradnjom svake etape moraju biti zastupljeni u proporcionalnom iznosu sadržaji i kapaciteti cjeline;

(c) prometno rješenje ostvaruje se internim prometnicama najmanje širine kolnika 5,0 m za dvosmjerni i 3,0 m za jednosmjerni kolni promet;

(d) povezivanje izdvojenog građevinskog područja turističke namjene na javnu cestu ostvaruje se prometnicom najmanje širine kolnika 6,0 m (iznimno 5,5 m u slučaju izgrađenih turističkih zona);

(e) na obalnom potezu površine ugostiteljsko-turističke namjene provedbenim dokumentom prostornog uređenja moguće je planirati:

- privezište plovila pri čemu broj vezova može iznositi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica TZ ili TL te manje operativne obale za privremeni privez (pristan) izletničkih i sportsko-rekreacijskih plovila te navoze za sandoline i slična plovila,
- jednu ili više prirodnih ili uređenih morskih plaža; uređene plaže mogu se uređivati pažljivim adaptiranjem grota za kupanje.

(f) provedbenim dokumentima prostornog uređenja utvrdit će se detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru;

(g) najmanja površina građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru iznosi 600 m<sup>2</sup>, osim za javne i zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, privezišta, kupališta i sportska igrališta; najveća površina nije propisana;

(h) propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine pri čemu najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine;

(i) najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine;

**(i1) na površinama tipa T3 – auto kamp planiraju se smještajne jedinice kampa, iznimku predstavlja turistička zona Liberan (T3) u okviru koje se nalazi građevina ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajem. Uvjeti za rekonstrukciju postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene detaljnije će se odrediti urbanističkim planom uređenja uz uvjet da najveća dopuštena tlocrtna površina ne bude veća od 700 m<sup>2</sup>, najveća dopuštena GBP 1600 m<sup>2</sup>, a najveća dopuštena visina 11 metara te bez povećanja smještajnog kapaciteta;**

(j) najveća nadzemna etažna visina građevina iznosi:

- za tip T1 – hoteli:
  - glavna smještajna zgrada (hotel): četiri nadzemne etaže; (šest nadzemnih etaža za TZ Hoteli Orebić);
  - ostale smještajne zgrade: tri nadzemne etaže;
  - ostale zgrade: jednu nadzemnu etažu.
- za tip T2 – turističko naselje:

- glavna smještajna zgrada turističkog naselja: četiri nadzemne etaže;
  - ostale smještajne zgrade: tri nadzemne etaže;
  - ostale zgrade: jednu nadzemnu etažu.
- za tip T3 – kamp:
    - servisne zgrade: jedna nadzemna etaža, uz mogućnost uređenja krovnih terasa;
  - za luke nautičkog turizma (LN):
    - servisne zgrade: jedna nadzemna etaža, uz mogućnost uređenja krovnih terasa;
- (k) koeficijent izgrađenosti, koeficijenti iskorištenosti i udio prirodnog terena propisuju se kako slijedi:
- za izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, tipovi T1 i T2:
    - koeficijent izgrađenosti pojedinačne građevne iznosi najviše 0,3,
    - koeficijent iskorištenosti iznosi najviše 0,8;
    - najmanje 40% površine svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
  - za površine ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene ovim planom unutar građevinskog područja naselja („turističke lokacije“ – TL), tipovi T1 i T2:
    - koeficijent izgrađenosti iznosi najviše 0,3 (0,4 za izgrađeni dio građevinskog područja),
    - nadzemni koeficijent iskorištenosti iznosi najviše 0,8, a koeficijent iskorištenosti najviše 1,5;
    - najmanji udio „prirodnog terena“ iznosi 20%;
  - za površine ugostiteljsko-turističke namjene tip T3 razgraničene ovim planom:
    - koeficijent izgrađenosti iznosi:
      - a. najviše 0,1, ali s GBP od najviše 250 m<sup>2</sup> - za prostorne jedinice površine do zaključno 1 ha;
      - b. najviše 0,025 za prostorne jedinice površine veće od 1 ha, ali s GBP-om svake pojedinačne građevine do najviše zaključno 250 m<sup>2</sup>;
    - najmanji udio „prirodnog terena“ iznosi 40%;
  - za površine ugostiteljsko-turističke namjene tip LN:
    - najveća GBP servisnih građevina iznosi 250 m<sup>2</sup>;
    - najmanji udio „prirodnog terena“ ne propisuje se.
- (l) dopušta se formiranje jedne ili više prostornih cjelina;

(m) građevine luka nautičkog turizma planiraju se u pravilu na pomorskom dobru, što uključuje i modifikacije obalne crte sukladno potrebama luke (manipulativna obala, gatovi za privez i sl.); detaljniji uvjeti gradnje i uređenja, kao i preciznije razgraničenje luka nautičkog turizma utvrdit će se provedbenim dokumentima prostornog uređenja;

## Članak 87.

### KRAJOBRAZNE I PRIRODNE VRIJEDNOSTI

(1) Na području obuhvata Plana zaštićene su sljedeće prirodne vrijednosti:

(a) prirodne vrijednosti zaštićene temeljem zakona o Zaštiti prirode (u Upisniku zaštićenih prirodnih vrijednosti Uprave za zaštitu prirode Ministarstva kulture),

- U kategoriji poseban rezervat šumske vegetacije zaštićen je predjel:
  - čempresada „Pod Gospu“ – Orebić (Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije se predlaže prekategorizacija u park-šumu; ovim planom predlaže se korekcija južne granice područja tako da se iz njega izuzme izgrađena TZ Hoteli Orebić);
- U kategoriji spomenik parkovne arhitekture – skupina stabala zaštićeni su:
  - ~~drvorod čempresa uz crkvu Velike Gospe, Podgorje~~
  - skupina čempresa uz crkvu Gospe od Karmena, Podgorje;
- prirodne vrijednosti evidentirane za zaštitu temeljem zakona o Zaštiti prirode:
  - u kategoriji posebni rezervat šumske vegetacije:
    - a. sv. Ilija iznad Orebića;
  - u kategoriji spomenik parkovne arhitekture:
    - a. skupina čempresa, Kuna Pelješka.

(b) područja ekološke mreže RH (~~u zagradi su dane šifre smjernica za mjere zaštite prema tablici u članku 88.:~~)

- područja **važna očuvanja značajnih** za ~~divlje~~ **svoje vrste** i stanišne tipove:
  - ~~HR2000232 Sv.Ilija – Pelješac (26),~~
  - ~~HR2000290 Pelješac – Orebić – Trpanj (26),~~
  - ~~HR2000524 Orebić – Ruskovići (17),~~
  - HR2000525 Orebić – Osirac (17),
  - ~~HR2000736 Pelješac – uvala Pržina (11; 29 ;116),~~
  - ~~HR2001136 Koridor za morske kornjače,~~
  - ~~HR2001137 Koridor Palagruža – Lastovo – Pelješac,~~

- HR3000150 Pelješac – od uvale Rasoka do rta Osićac (~~23; 25; 31; 32; 132; 133~~),
- ~~HR3000151 Uvala v. Bezdija (23; 132; 133),~~
- HR3000426 Lastovski i Mljetski kanal;
- [HR2001203 Izvor špilja kod Jurjevića](#)
- [HR2001364 JI dio Pelješca](#)
- ~~međunarodno važne~~ područje [očuvanja značajnog](#) za ptice:
  - HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac (~~7; 9; 11; 27; 28~~);

(c) Ugrožena i rijetka staništa (utvrđena Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 07/06, 119/09)), iskazana prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS):

- B.1.4.2. Dalmatinske vapnenačke stijene,
- B.2.2. Ilirsko-jadranska, primorska točila,
- C.3.6. Kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eu- i stenomediterana,
- D.3.4. Bušici,
- D.3.4.2.2 Bušik pršljenaste resike i dalmatinske žutovilke,
- E.8.1.5. Mješovita šuma i makija oštrike i crnog jasena,
- E.8.2. Stenomeditranske čiste vazdazelene šume i makija crnike,
- E.8.2.2. Makija divlje masline i drvenaste mlječike,
- G.2.2. Mediolitoralni pijesci,
- G.2.4.1. Biocenoza gornjih stijena mediolitorala,
- G.2.4.2. Biocenoza donjih stijena mediolitorala,
- I.1.1.1.1. Zajednica smeđe slezenice i mesnatog klobučića;

(d) divlje svojte:

- vrste i podvrste biljaka, životinja i gljiva, koje nastanjuju ili obitavaju na području obuhvata Plana štite se prema Zakonu o zaštiti prirode, a utvrđene su Pravilnikom o proglašavanju divljih svojti zaštićenim i strogo zaštićenim (NN 07/06) i/ili Crvenim popisom ugroženih biljaka i životinja Hrvatske.

(e) geobaština:

- Krški ekološki sustavi predstavljaju prirodne vrijednosti od međunarodnog značenja u smislu Zakona o zaštiti prirode. Zakonom o zaštiti prirode zaštićeni su svi minerali, sigovine i fosili. Svi spelološki objekti su u vlasništvu RH, a čine sastavni dio ekološke mreže, uključujući i speleološke objekte u podmorju.

(f) krajobrazi:



- štite se Zakonom o zaštiti prirode; krajobrazne tipove i osobito vrijedne krajobraze kao zaštićene prirodne vrijednosti utvrđuje Ministarstvo kulture na prijedlog Državnog zavoda za zaštitu prirode; kako Krajobrazna osnova Republike Hrvatske još nije donesena, osobito vrijednim predjelima, prirodnim i kulturnim krajobrazima, smatraju se oni određeni Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i PPUO Orebić; zaštićeni su:
  - u kategoriji osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz:
    - a. područje vinograda – Dingač,
    - b. područje vinograda – Postup,
    - c. poljoprivredne površine Župe pelješke,
    - d. potez Mokalo – Kapetani – Podobuče;
    - e. Trstenik;
    - f. Trstenik – dolac.
  - u kategoriji osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz:
    - a. šuma „Pod Mokalo“,
    - b. Trstenik,
    - c. akvatorij u zapadnom dijelu poluotoka Pelješca,
    - d. prirodni krajobraz u Vignju, Kučištu i Podgorju,
    - e. masiv brda Sv. Ilije;
    - f. Trstenik – vrt Zaglavak;
    - g. hrast medunac u Orebiću,
    - h. tri stabla košćele u Stankoviću – Orebić,
    - i. vrtovi pomorskih kapetana u Orebiću,

- (2) Područja zakonom i na osnovu Plana zaštićenih prirodnih vrijednosti ucrtana su na kartografskom prikazu 3a1: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - prirodno nasljeđe“ te (u dijelu bliskom naseljima) na kartografskom prikazu 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“. Područja ekološke mreže RH ucrtana su na kartografskom prikazu 3a2: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – ~~NEM~~**ekološka mreža**“, u mjerilu 1:25.000. Ugrožena i rijetka staništa ucrtana su na kartografskom prikazu 3a3: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – staništa“, u mjerilu 1:25.000.

#### **Članak 88.**

##### **MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**

- (1) Propisuju se sljedeće mjere zaštite prirodnih vrijednosti:
- (a) za zaštićene i ugrožene vrste:
    - sisavci:

- U cilju zaštite šišmiša, potrebno je očuvati njihova prirodna staništa u špiljama, šumama te skloništima po tavanima, crkvenim tornjevima i drugim prostorima na zgradama. U slučaju obnova zgrada i crkava u kojima je nadena kolonija šišmiša, poželjno je postaviti nova pogodna mjesta za sklonište kolonije. Za zaštitu šišmiša koji obitavaju u špiljama potrebno je jedan dio špilja predvidjeti kao područja zatvorena za javnost, a u špiljama koje su otvorene za posjetitelje šišmišima osigurati nesmetano kretanje prilikom postavljanja vrata na ulazu u špilju (za postavljanje takvih vrata obavezno je konzultirati stručnjake za šišmiše), ne uznemiravati prilikom posjeta te odrediti prihvatni kapacitet špilje. U cilju zaštite šumskih vrsta šišmiša, detaljne mjere očuvanja šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode koji se ugrađuju u odgovarajuće šumskogospodarske osnove.
  
- S obzirom na neistraženost i nedostatak provjerenih podataka o ukupnoj brojnosti i trendu populacije u Jadranu, potrebno je hitno izraditi cjelovitu studiju brojnosti i rasprostranjenosti dobrih dupina u Jadrana te identificirati mjesta veće brojnosti i područja razmnožavanja i hranjenja (kritična staništa). Kroz direktne mjere zaštite potrebno je dio takvih područja zaštititi u cijelosti (kao zoološke rezervate), a u dijelu uvesti mjere upravljanja kao npr. ograničenje ploidbe i/ili ribarenja. Kao indirektno mjere zaštite potrebno je: izraditi i uspostaviti kvalitetan plan upravljanja i nadzor nad ribljim fondom Jadrana u suradnji s nadležnim institucijama, kvalitetne sustave odvodnje te pročišćavanja otpadnih voda, spriječiti povećanje količine otpadnih i toksičnih tvari koje ulaze u more, spriječiti daljnju fragmentaciju staništa te provoditi kampanje informiranja i edukacije javnosti, a posebice turista tijekom ljeta o pravilima ponašanja u blizini dupina.
  
- ptice:
  - U cilju zaštite vrsta ptica koje se gnijezde na liticama stijena, potrebno je spriječiti svako planiranje izgradnje infrastrukture i ostalih zahvata koji bi mogli ugroziti stanište ovih vrsta ptica. U slučaju izvođenja ovakvih zahvata na područjima Ekološke mreže RH potrebno je provoditi Ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode (N.N. ~~70/05, 139/08~~ [80/13](#)). U cilju zaštite vrsta ptica vezanih za šumska staništa, potrebno je o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama, a naročito je potrebno ostavljati dostatan broj starih suhih stabala radi ptica dupljašica (kroz uvjete zaštite prirode odgovarajućih šumsko-gospodarskih osnova i/ili programa gospodarenja šumama).
  
- gmazovi:
  - Potrebno je očuvati staništa na kojima ove vrste obitavaju s naglaskom na vlažna i vodena staništa
  
- leptiri:
  - Leptiri su općenito ugroženi uslijed regulacije voda što izaziva promjene staništa uz vodotoke i isušivanje vlažnih staništa; uništavanja šuma i promjena u gospodarenju šumama koje uključuju uništavanje starih hrastova i čišćenje rubova šuma; kemijskog onečišćenja; intenziviranja poljoprivredne proizvodnje; sukcesije livadnih staništa; te sakupljačke aktivnost kolekcionara. U cilju zaštite leptira trebalo bi prvenstveno očuvati vodena i močvarna staništa te o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama i travnjacima, melioraciji i vodnogospodarskim zahvatima.
  
- podzemna fauna:

- Ugraditi zaštitu vrste i njenih staništa u vodnogospodarske planove: spriječiti zagađenje podzemnih voda slivnog područja nalazišta i ne dozvoliti uništavanje staništa. Pri planiranju i izvođenju hidrotehničkih i melioracijskih radova prethodnim studijama utvrditi lokacije s populacijama ugroženih podzemnih životinja vezanih uz vodena staništa, te posebnim tehničkim rješenjima omogućiti njihov opstanak. Nužno je onemogućiti i spriječiti onečišćivanje vodenih površina i fizičko uništavanje staništa (nalazišta) do kojeg dolazi npr. iz gradnjom luka, marina i dr.
- Alohtone vrste predstavljaju velik problem i drugi su razlog smanjenje biološke raznolikosti na globalnom nivou, odmah nakon direktnog uništavanja staništa. Prema Zakonu o zaštiti prirode (NN ~~70/05, 139/08~~ [80/13](#)), zabranjeno je uvođenje stranih divljih svojiti u ekološke sustave.

(b) za ugrožena i rijetka staništa te područje ekološke mreže RH

- ~~primjenjuju se smjernice mjera zaštite određene sljedećom tablicom, sukladno šiframa navedenim za pojedina područja u članku 87.:~~

Broj	Smjernice za mjere zaštite za područja ekološke mreže
1	Osigurati poticaje šaranskim ribnjacima za očuvanje ornitološke vrijednosti
2	U pravilu zadržati razinu vode potrebnu za biološki minimum i očuvati stanište
3	Provoditi mjere očuvanja biološke raznolikosti u šumama (P)
4	Pažljivo provoditi melioraciju
5	Pažljivo provoditi regulaciju vodotoka
6	Revitalizirati vlažna staništa uz rijeke
7	Regulirati lov i sprječavati krivolov
8	Ograničiti širenje područja pod intenzivnim poljodjelstvom
9	Osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo
10	Osigurati pročišćavanje otpadnih voda
11	Pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti
12	Restaurirati vlažne travnjake
13	Prilagoditi rad HE zbog ublažavanja velikih dnevnih kolebanja vodostaja
14	Restaurirati stepске travnjake i reintroducirati stepске vrste
15	Održavati pašnjake
16	Očuvati seoske mozaične krajobraze
17	Moguće je provoditi šumske zahvate uključujući i sanitarnu sječu uz posebno dopuštenje Ministarstva zaduženog za zaštitu prirode
18	Sprječavati zaraštavanje travnjaka
19	Osigurati poticaje za načine košnje koji ne ugrožavaju kosce ( <i>Crex crex</i> )
20	Zabrana penjanja na liticama na kojima se gnijezde značajne vrste
21	Zaštititi područje temeljem Zakona o zaštiti prirode
22	Kontrolirati ili ograničiti gradnju objekata i lučica na muljevitim i pjeskovitim morskim obalama
23	Sprječavati nasipavanje i betonizaciju obala
24	Osigurati poticaje solanama za očuvanje ornitološke vrijednosti
25	Ograničiti sidrenje
26	Svršishodna i opravdana prenamjena zemljišta
27	Pažljivo planirati izgradnju visokih objekata (osobito dalekovoda i vjetroelektrana)
28	Prilagoditi ribolov i sprječavati prelov ribe
29	Određiti kapacitet posjećivanja područja
30	Osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti (POP)
31	Regulirati akvakulturu
32	Regulirati ribolov povlačnim ribolovnim alatima
33	Zaštititi područje u kategoriji posebnog rezervata
	Smjernice za mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova, propisanih Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova
4000	A. Površinske kopnene vode i močvarna staništa
400	Očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju
401	Osigurati povoljnu količinu vode u vodenim i močvarnim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
402	Očuvati povoljna fizikalno-kemijska svojstva vode ili ih poboljšati, ukoliko su nepovoljna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
403	Održavati povoljni režim voda za očuvanje močvarnih staništa
404	Očuvati povoljni sastav mineralnih i hranjivih tvari u vodi i tlu močvarnih staništa

105	Očuvati raznolikost staništa na vodotocima (neutvrđene obale, sprudovi, brzaci, slapovi i dr.) i povoljnu dinamiku voda (meandriranje, prenošenje i odlaganje nanosa, povremeno prirodno poplavlivanje rukavaca i dr.)
106	Očuvati povezanost vodnoga toka
107	Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
108	Sprječavati zaraštavanje preostalih malih močvarnih staništa u priobalju
109	Izbjegavati regulaciju vodotoka i promjene vodnog režima vodenih i močvarnih staništa ukoliko to nije neophodno za zaštitu života ljudi i naselja
110	U zaštiti od štetnog djelovanja voda dati prednost korištenju prirodnih retencija i vodotoka kao prostora za zadržavanje poplavnih voda odnosno njihovu odvodnju
111	Vađenje šljunka provoditi na povišenim terasama ili u neaktivnom poplavnom području a izbjegavati vađenje šljunka u aktivnim riječnim koritima i poplavnim ravninama
112	Ne iskorištavati sedimente iz riječnih sprudova
2000	B. Neobrasle i slabo obrasle kopnene površine
113	Očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju
114	Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
3000	C-D. Travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare
115	Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva
116	Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
117	Očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova i dr.)
118	Očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka
119	Očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni
120	Poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva u brdskim, planinskim, otočnim i primorskim travnjačkim područjima
4000	E. Šume
121	Gospodarenje šumama provoditi sukladno šumskogospodarskim planovima
122	Prilikom dovršenoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposjećene površine
123	U gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove
124	U gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
125	U gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava ('control agents'); ne koristiti genetski modificirane organizme
126	Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
127	U svim šumama osigurati stalna postojanje zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
128	U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
129	Pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodne metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi
5000	F.-G. More i morska obala
130	Očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode ili ih poboljšati tamo gdje su pogoršana
131	Osigurati pročišćavanje gradskih i industrijskih voda koje se ulijevaju u more
132	Očuvati povoljnu građu i strukturu morskoga dna, obale, priobalnih područja i riječnih ušća
133	Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
134	Provesti prikladni sustav upravljanja i nadzora nad balastnim vodama brodova, radi sprječavanja širenja invazivnih stranih vrsta putem balastnih voda
135	Sanirati oštećene dijelove morske obale gdje god je to moguće
136	Ne iskorištavati sedimente iz sprudova u priobalju
6000	H. Podzemlje
137	Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
138	Očuvati sigovine, živi svijet speleoloških objekata, fosilne, arheološke i druge nalaze
139	Ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini
140	Sanirati izvore onečišćenja koji ugrožavaju nadzemne i podzemne krške vode
141	Sanirati odlagališta otpada na slivnim područjima speleoloških objekata
142	Očuvati povoljne uvjete (tama, vlažnost, prozračnost) i mir (bez posjeta i drugih ljudskih utjecaja) u speleološkim objektima
143	Očuvati povoljne fizikalne i kemijske uvjete, količinu vode i vodni režim ili ih poboljšati ako su nepovoljni

- svaki plan, program ili zahvat koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, sukladno Zakonu o zaštiti prirode i Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti plana programa i zahvata za ekološku mrežu, treba ocijeniti u smislu njegove prihvatljivosti za ekološku mrežu.
- prije ispuštanja svih otpadnih voda u more osigurati sustav za pročišćavanje otpadnih voda.
- u najvećoj mogućoj mjeri očuvati postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenih prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- za vanjsku rasvjetu koristiti niska rasvjetna tijela čija je svjetlost usmjerena prema tlu.
- u cilju zaštite Izvor špilje kod Jurjevića (HR2001203) prilikom izvođenja radova unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene TZ Dubravica tip T1, T2 i T3 ne smije doći do zagađenja špilje bilo koje vrste te je potrebno očuvati živi svijet speleološkog objekta kao i povoljne stanišne uvjete (tama, vlažnost, prozračnost) i mir (bez posjeta i drugih ljudskih utjecaja).
- prilikom ozelenjavanja područja zahvata koristi autohtone biljne vrste a postojeće elemente autohtone flore sčuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

(c) za zakonom zaštićene prirodne vrijednosti:

- Na području i u okolici posebnog rezervata šumske vegetacije nisu dopušteni zahvati i radnje koji mogu negativno utjecati na očuvanje povoljnih uvjeta staništa i očuvanje stabilnosti šumske fitocenoze, a to su ponajprije intenzivniji zahvati sječe u okolnom prostoru, izgradnja prometnica, eksploatacija mineralnih sirovina, hidrotehnički zahvati i dr.
- Elemente krajobraza u zaštićenim područjima (značajni krajobrazi) ali i ostalim krajobrazno vrijednim područjima treba štiti u cijelosti, pri čemu posebno mjesto zauzimaju raznovrsni ekološki sustavi i stanišni tipovi, u kombinaciji s elementima ruralnog krajobraza, formiranim u uvjetima lokalnih tradicija korištenja prostora u različitim gospodarskim i povijesnim okolnostima (kao posljedica uravnoteženog korištenja poljoprivrednog zemljišta za biljnu proizvodnju i stočarstvo). U planiranju je potrebno provoditi interdisciplinarna istraživanja temeljena na vrednovanju svih krajobraznih sastavnica, naročito prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti unutar granica obuhvata plana. Uređenje građevinskih područja planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti. U planiranju vodnogospodarskih zahvata treba voditi računa o krajobrazu i vodama kao krajobraznom elementu.
- 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. Treba poticati uporabu autohtonih materijala (npr. kamen) i poštivanje tradicionalnih arhitektonskih smjernica prilikom gradnje objekata specifične namjene.
- Park-šumu treba šumsko-uzgojnim zahvatima održavati u povoljnom stanju, sukladno namjeni. Uzgojno-sanitarnim zahvatima dendrofloru treba održavati u povoljnom stanju vitaliteta.

- Zaštićeni rijetki primjerak drveća treba uzgojno-sanitarnim zahvatima održavati u povoljnom stanju vitaliteta. Preporučljivo je izraditi studiju vitaliteta kojom će se u tvrditi detaljnije smjernice očuvanja.
- Nužno je osigurati provođenje mjera revitalizacije za staništa u zaštićenim područjima (i ostalim područjima s ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima) izloženim zaraštavanju i zatrpavanju (travnjaci, bare, špilje i dr.) - kroz osiguranje poticaja ili organiziranje košnje i čišćenja od strane nadležnih javnih ustanova zaštite prirode. Po potrebi navedene ustanove trebaju sukladno Zakonu o zaštiti prirode sklapati ugovore o skrbi za pojedina zaštićena područja ili njihove dijelove.
- Zaštićeni park treba redovito održavati i po potrebi obnavljati sukladno povijesnoj matrici odnosno smjernicama usklađenosti očuvanja bioloških komponenti i prostornog rasporeda elemenata parkovne arhitekture. Uzgojno-sanitarnim zahvatima dendrofloru treba održavati u povoljnom stanju vitaliteta. Za pojedina stabla ovisno o njihovom stanju preporučljivo je izraditi studije vitaliteta kojima će se utvrditi detaljnije smjernice njihova očuvanja.
- Parkove treba redovito održavati i po potrebi obnavljati sukladno povijesnim matricama (ukoliko postoje) odnosno smjernicama usklađenosti očuvanja bioloških komponenti i prostornog rasporeda elemenata parkovne arhitekture (skulpture, fontane, klupe, staze, igrališta i dr.).
- Preporučljivo je izraditi i provoditi programe razvoja održivog turizma u zaštićenim područjima, s naglaskom na definiranje prihvatnog kapaciteta područja ("carrying capacity").
- Do donošenja općih i pojedinačnih upravnih akata sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja predloženih za zaštitu, ograničava se izgradnju novih objekata izvan područja namijenjenih izgradnji naselja i drugim zonama izgradnje objekata. Po donošenju planova upravljanja za zaštićena područja, uskladiti sve aktivnosti s budućim mjerama zaštite tog područja, u suradnji s nadležnom institucijom/javnom ustanovom.
- Svi zahvati na zaštićenim dijelovima prirode podliježu posebnim uvjetima nadležnog upravnog tijela Dubrovačko-neretvanske županije, odnosno Uprave za zaštitu prirode Ministarstva ~~kulture~~ [zaštite okoliša i prirode](#).

(d) na površinama određenim kao osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz i osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz: 4

- zabranjuju se intervencije kojima se odstupa od postojeće namjene i/ili narušava temeljni kvalitet prirodnog ili kultiviranog krajobraza; stoga se dopuštaju samo rekonstrukcije postojećih građevina u okviru njihovih gabarita i postojećih namjena.
- planirane koridore infrastrukture (ceste, elektrovodovi i sl.) treba izvoditi duž prirodne reljefne morfologije, a ukoliko treba izvoditi veće morfološke promjene (nasipi i usjeci) preporučuje se izvedba građevinskih tijela odvojenih od terena kako bi se osigurao dojam cjelovitosti i stopljenosti tj. protočnosti krajobraza
- propisana je obveza izrade stručnih obrazloženja ili stručne podloge radi pokretanja postupka zaštite; nakon razmatranja mogućnosti kroz stručne studije nadležne službe zaštite prirode predlaže ih se zaštititi u odgovarajućim kategorijama po zakonu.

## Članak 92.

### ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA (ZOP)

- (1) Zakonom o prostornom uređenju ~~i-gradnji~~ (NN153/13) utvrđeno je zaštićeno obalno područje mora u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog razvoja.
- (2) Na kartografskim prikazima ovog plana, u mjerilu 1:25.000 ucrtane su:
  - (a) obalna crta,
  - (b) crta 1.000,0 m udaljena od obalne crte prema kopnu (čime je određen pojas kopna u širini 1.000,0 m od obalne crte) – granica ZOP-a na kopnu,
  - (c) crta 300,0 m udaljena od obalne crte prema moru (čime je određen pojas mora u širini od 300,0 m od obalne crte) – granica ZOP-a na moru.
- (3) Ucartavanje je izvršeno na osnovi geokodiranih podataka Državne geodetske uprave (topografske karte TK25 i Zaštićeno obalno područje mora).
- (4) Na kartografskim prikazima serije 4.: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mj. 1:5.000 ucrtana je obalna linija kakva se vidi na katastarskom planu, te linije od nje udaljene 70,0 odnosno 100,0 m. Zbog nepreciznosti korištenog katastarskog plana, detaljnijim planiranjem provedbenim dokumentima prostornog uređenja, utvrđivanjem pomorskog dobra i preciznim izmjerama odgovarajućih posebnih geodetskih podloga, ove linije mogu promijeniti svoj položaj i zbog toga pojedine površinske odnose, što se neće smatrati izmjenom ovog plana.

## 7. Postupanje s otpadom

### Članak 96.

#### ZBRINJAVANJE OTPADA

- (1) Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom (izdvojeno skupljanje otpada, recikliranje otpada, kompostiranje organskog otpada, termička obrada ostataka organskog otpada), kao i lokacije objekata za trajno zbrinjavanje otpada reguliraju se Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije [i Zakonom o održivom gospodarenju otpadom \(NN 94/13\)](#).

### Članak 100.

#### PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

- (1) Obvezu procjene utjecaja zahvata na okoliš uređuje ~~posebni propis~~ [Zakon o zaštiti okoliša \(NN 80/13 i Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš \(NN 61/14\)](#).



## 9. Mjere provedbe plana

### Obveza izrade prostornih planova

#### Članak 104.

#### OBVEZA IZRADE PROVEDBENIH DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

(1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i građenja:

- (a) temeljem Planom predviđenih provedbenih dokumenata prostornog uređenja,
- (b) neposrednom provedbom Plana za područja i zahvate za koje nije obvezno donošenje provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

U svrhu provedbe Plana propisuje se izrada sljedećih provedbenih dokumenata prostornog uređenja, po naseljima:

(a) Lovište:

- UPU „TZ Bili Dvori“;
- UPU „Lovište 1“;
- UPU „Lovište 2“;
- UPU „Lovište 3“;
- UPU „Lovište 4“;
- DPU „Obala – Lovište“;
- UPU „GZ Lovište“;
- DPU „Groblje Gospe od Karmena“;

(b) Nakovanj:

- UPU „Gornja Nakovana“;
- UPU „Donja Nakovana“;

(c) Viganj:

- UPU „Viganj“;
- DPU „Obala – Viganj“;
- UPU „TZ Liberan“;
- DPU „Groblje sv. Mihovila“;

(d) Kučište:

- DPU „Obala – Perna“;
- DPU „Obala – Kučište“;

- UPU „TZ Komodor“;
  - UPU „Perna“;
- (e) Orebić, Podgorje, Stanković:
- UPU „TZ Hoteli Orebić“;
  - UPU „Orebić–Podgorje–Stanković“;
  - DPU „Obala – Orebić“
  - UPU „SRC Podgorje“;
  - UPU „TZ Dubravica“;
  - UPU „GZ Podvlaštica“;
- (f) Donja Banda:
- UPU „Mokalo“;
  - UPU „TZ Kuljevan“;
  - UPU „TZ Pratinice“;
- (g) Oskorušno:
- UPU „Velika Prapatna“;
  - UPU „Oskorušno“;
- (h) Potomje:
- UPU „Potomje“;
  - UPU „Gruda 1“;
  - UPU „Gruda 2“;
  - UPU „Borak Zapad 1“;
  - UPU „Borak Zapad 2“;
  - UPU „Borak Istok 1“;
- (j) Kuna Pelješka:
- UPU „Kuna 1“;
  - UPU „Kuna 2“;
  - UPU „GZ Kuna 1“;
  - UPU „GZ Kuna 2“;
  - UPU „GZ Kuna 3“;

- UPU „GZ Kuna 4“;
  - UPU „TZ Kuna“;
- (j) Pijavičino:
- UPU „Borak Istok 2“;
  - UPU „Pijavičino“;
- (k) Trstenik:
- UPU „Trstenik“;
  - DPU „Obala – Trstenik“;
  - UPU „LN Trstenik“.
- (3) Prije donošenja propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja unutar njihova obuhvata na uređenim i/ili izgrađenim česticama građevinskih područja naselja te na izgrađenim česticama izdvojenih građevinskih područja dopušta se gradnja novih te rekonstrukcija i zamjena postojećih građevina u skladu s odredbama ovog plana.
- (3a) [U izgrađenom dijelu izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene TZ Dubravica T1, T2 i T3 prije donošenja UPU-a za to područje moguća je samo rekonstrukcija postojećeg kampa u smislu dogradnje sanitarnog čvora i realizacije servisnih zgrada - pratećih sadržaja kampa, sukladno uvjetima propisanim ovim planom.](#)
- (4) Prije donošenja propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja unutar njihova obuhvata dopušta se gradnja infrastrukturnih građevina i površina u skladu s odredbama ovog plana.
- (5) Prije donošenja propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja unutar njihova obuhvata ne dopuštaju se zahvati na pomorskom dobru, izuzev zahvata nužnih za osiguranje redovitog funkcioniranja prometnog i ostalih infrastrukturnih sustava te u svrhu zaštite od djelovanja mora.
- (6) Odlukom o izradi provedbenog dokumenta prostornog uređenja može se odrediti uži ili širi obuhvat tog dokumenata od obuhvata određenog ovim planom te se može odrediti obuhvat provedbenog dokumenta prostornog uređenja i za područje za koje isti nije propisan ovim planom.
- (7) Obuhvati propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja utvrđeni su na kartografskom prikazu 3c2: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – provedbeni dokumenti prostornog uređenja“ u mjerilu 1:25.000, te na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000.

#### **Članak 106.**

##### **REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ**

- (1) Unutar građevinskih područja omogućuje se održavanje postojećih građevina čija je namjena protivna planiranoj, do njihove rekonstrukcije / prenamjene sukladno namjeni utvrđenoj ovim planom.
- (2) [Unutar građevinskih područja za koje je obavezna izrada UPU-a omogućuje se rekonstrukcija postojećih građevina čija je namjena protivna planiranoj, sukladno uvjetima koji će se odrediti tim planom.](#)