

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "DUBAVA STONSKA - ZJAT SJEVER"

SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA

Nositelj izrade:

OPĆINA STON
Trg kralja Tomislava 1
20230 Ston

Odgovorna osoba: **Vedran Antunica**

Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "DUBA STONSKA-ZJAT SJEVER"**

Razina plana: **SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA**

Broj radnog naloga: **16017**

Odgovorni voditelj izrade: **dr. sc. ZRINKA RUDEŽ, dipl. ing. arh.**

Autori plana:

- Stipe Baučić, dipl.ing.geod.**
- Zoran Čosić, dipl.ing.građ.**
- Danka Grbac, dipl.ing.kraj.arh.**
- Jurica Knego, mag.geogr. i mag.ing.geod.et geoinf.**
- Niko Krampus, dipl.ing.el.**
- Jure Marić, prof.**
- Josip Mikulić, dipl.iur.**
- Slavica Polić, mag.ing.arch.**
- dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**
- Bajro Sarić, dipl.oecc.**
- mr.sc. Tatjana Stazić, dipl.ing.građ.**

Direktor IGH Urbanizam d.o.o. **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh.**

Mjesto i datum: **Dubrovnik, ožujak 2017.**

1. UVOD

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.

Obuhvat UPU-a obuhvaća istoimeni lokalitet iznad Malostonskog zaljeva, na sjeveroistočnom dijelu Općine Ston, jugoistočno od postojećeg naselja Duba Stonska. Ukupna površina obuhvata UPU-a iznosi 3.4 ha.

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 Bjejevica" (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/16.)*.

Unutar obuhvata UPU-a predviđena je, u skladu sa odredbama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, realizacija zone ugostiteljsko-turističke namjene, i to T1 – hotel.

Odluka o izradi, sukladno članku 90. *Zakona o prostornom uređenju*, dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 15 dana dostave zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. U zahtjevima za izradu morale su se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi. Zahtjeve i očitovanja su dostavila sljedeća tijela:

- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)
- Ministarstvo turizma
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije
- Ministarstvo poljoprivrede
- Hrvatske ceste d.o.o., Poslovna jedinica Split, Tehnička ispostava Dubrovnik
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša

- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Split
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnoga Jadrana
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za razvoj i strateško planiranje, Odjel za razvoj i planiranje
- Hrvatska agencija za okoliš i prirodu
- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike
- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarstvo otpadom, Sektor za procjenu utjecaja na okoliš i industrijsko onečišćenje
- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik

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).*

Na temelju razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja *Urbanističkog plana uređenja "Duba stonska-Zjat sjever"* te dostavljenih zahtjeva od strane nadležnih javnopravnih tijela izrađen je Prijedlog Plana za Javnu raspravu, koji sadrži tekstualni i grafički dio Plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost.

U javnoj raspravi sudionici daju mišljenja, prijedloge i primjedbe na Prijedlog *Urbanističkog plana uređenja "Duba stonska-Zjat sjever"* u roku i na način propisan Zakonom.

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.

2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanistički plan uređenja "Duba stonska-Zjat sjever" utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene površina te smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih građevina, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.

Unutar obuhvata UPU-a određene su i razgraničene zone različitih namjena:

- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T)
 - Hotel (T1)
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Urbanistički plan uređenja "Duba stonska-Zjat sjever" poslužiti će kao baza za izradu projekta buduće zone ugostiteljsko-turističke namjene, te će definirati osnovne parametre po kojima će se moći ishoditi akti o gradnji i pristupiti realizaciji projekta.

2.1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

2.1.1. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)

U obuhvatu UPU-a definirana je ugostiteljsko-turistička namjena (T1-hotel), koja zauzima 2.88 ha i na njoj se smještaju građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

Prostorni uvjeti određeni su na osnovu uvjeta propisanih prostornim planom višeg reda i ostalim posebnim propisima, a detaljno su propisani odredbama za provođenje UPU-a.

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.

2.1.2. 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 projektnom 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.

2.1.3. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju neizgrađene i hortikulturno uređene površine u rubnom dijelu obuhvata Plana, koje sadržavaju autohtonu mediteransku vegetaciju, ukupne površine 0,14 ha.

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

2.1.4. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava unutar UPU-a obuhvaćaju:

- građevine prometa i građevine veza
- građevine vodnogospodarskog sustava
- energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata.

2.2. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

S obzirom na infrastrukturnu neopremljenost područja obuhvata, za pristup turističkoj zoni planirane su dvije varijante nove prometnice, koje 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. Od dvije predložene varijante cestovnog prometa odabrati će se ona koja se u postupku izrade projektne dokumentacije pokaže najpovoljnijom. Ukupna duljina prometnica iznosi oko 1220 m u varijanti 1 i 1260 m u varijanti 2. Karakteristični presjek sastoji se od dva kolnička traka te jednostranog pješačkog nogostupa.

Predviđena je pješačka staza kao veza sa turističkom zonom "Bjejevica", duljine 1070 m, a kad se steknu uvjeti, predmetnu stazu biti će moguće izvesti kao spojnu cestu sa turističkom zonom "Bjejevica" punog profila ceste

Parkirališna/garažna mjesta (PM) potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, na način definiran odredbama za provođenje UPU-a.

2.3. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Telekomunikacijski sustav unutar obuhvata UPU-a obuhvaća gradnju korisničkog spojnog voda i kanala u trupu pristupne ceste, podzemno, distributivnom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK).

2.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.4.1. Elektroenergetski sustav

Obuhvaća gradnju nove niskonaponske mreže s podzemnim kabelom, u trupu pristupne ceste, koji će se priključiti na postojeći elektroenergetski sustav.

2.4.2. Vodoopskrbni sustav i sustav odvodnje otpadnih voda

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.

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.

Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže propisani su odredbama za provođenje UPU-a.

2.5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Obuhvat UPU-a u potpunosti se nalazi unutar područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000): *Područje značajno za vrste i stanišne tipove – POVS: HR2001364 JI dio Pelješca i Područja očuvanja značajna za ptice – POP: HR1000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac.*

Na području obuhvata UPU-a nalaze se kopneni tipovi staništa:

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

Uvjeti zaštite prirode i mjere zaštite propisani su odredbama za provođenje UPU-a.

2.6. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Obuhvaćaju mjere zaštite tla, voda, zraka, mjere zaštite od buke te mjere zaštite od požara i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, koji su detaljno propisani odredbama za provođenje UPU-a.

3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE 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 01.: Iskaz udjela površina unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever"

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

4. ZAKLJUČAK

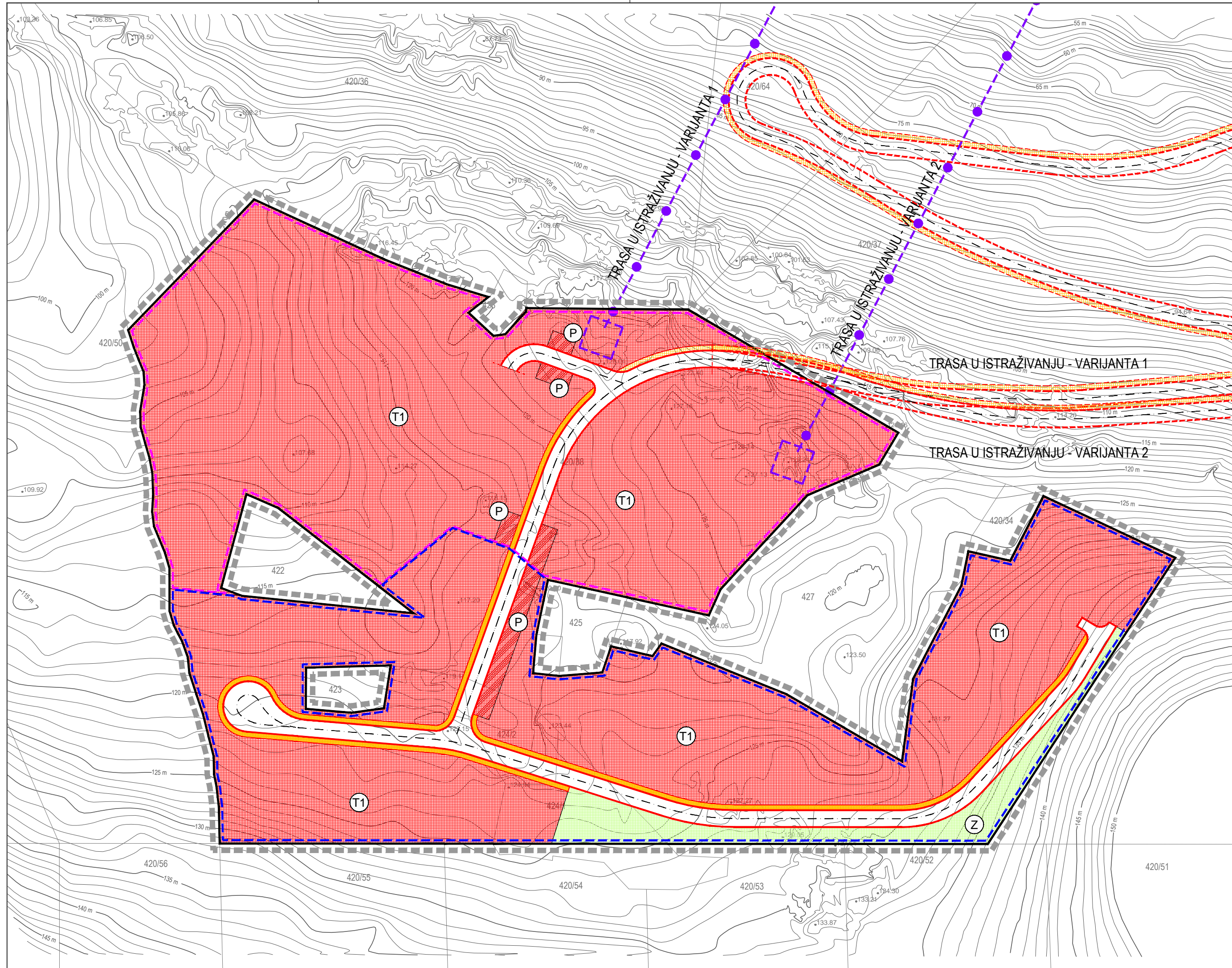
Temeljem članka 102. *Zakona o prostornom uređenju* odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi i priprema Izvješće o javnoj raspravi, u roku propisanom Zakonom. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Ston i u informacijskom sustavu.

Nakon što je provedena javna rasprava i izrađeno izvješće o javnoj raspravi, stručni izrađivač u suradnji s nositeljem izrade izrađuje nacrt konačnog prijedloga *Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever"*, koji sadrži tekstualni dio i grafički dio.

Nacrt konačnog prijedloga *Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever"* i izvješće o javnoj raspravi dostavljaju se Načelniku Općine Ston, koji potom utvrđuje konačni prijedlog *Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever"*.

Prije donošenja *Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever"*, a po pribavljenom mišljenju Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije na *Ciljane izmjene i dopune PPU Općine Ston* u ovom postupku, mora se pribaviti suglasnost Ministarstva na ovaj UPU u pogledu usklađenosti sa Zakonom o prostornom uređenju i propisima donesenim na temelju tog Zakona.

Odluka o donošenju *Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska-Zjat sjever"* objavljuje se u službenom glasilu Općine.



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

- GRANICA UPU-a "DUBA STONSKA-ZJAT SJEVER"
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- OBUHVAT ZONE A - ZONA HOTELA
- OBUHVAT ZONE B - ZONA VILA

CESTOVNI PROMET

- GLAVNA PRISTUPNA CESTA (PRESJEK A-A)
- ŽIČARA - NAČELNA POZICIJA - TRASA U ISTRAŽIVANJU od dvije predložene varijante trase biti će odabrana jedna najpovoljnija trasa

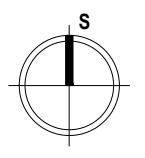
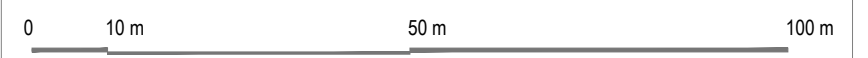
NAMJENA POVRŠINA

- T1 UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel
- Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- P PARKIRALIŠNE POVRŠINE - NAČELNA POZICIJA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "DUBA STONSKA - ZJAT SJEVER"

LIST BR: 1.

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
PRIJEDLOG PLANA



Županija:	DUBROVAČKO - NERETVANSKA	Općina:	STON
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "DUBA STONSKA - ZJAT SJEVER" PRIJEDLOG PLANA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Odluka Općinskog vijeća Općine Ston o izradi Cijanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston i izradi Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska - Zjat sjever" i Urbanističkog plana uređenja "Duba Stonska - Uvala Bjejevića" (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 9/16)			
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
	M.P.	Vedran Antunica	
		Mjesto i datum izrade plana:	Dubrovnik, ožujak 2017.
Suglasnosti i mišljenja nadležnih organa uprave na plan:			
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:		IGH URBANIZAM d.o.o. DUBROVNIK	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:		Odgovorna osoba:	
M.P. IGH URBANIZAM d.o.o.		dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh. Direktor	
Odgovorni voditelj izrade plana:		M.P. dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Stipe Baučić, dipl.ing.geod. Zoran Čosić, dipl.ing.grad. Danka Grbac, dip.ing.kraj.arh. Jurica Krnegović, mag.geogr. i mag.ing.geod.et.geoinf. Niko Krampus, dipl.ing.el.		Jure Marić, prof. Josip Mikulić, dipl.iur. Slavica Polić, mag.ing.arch. dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh. Bajro Sarić, dipl.oec. mr.sc. Tajana Stazić, dipl.ing.grad.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
M.P.		Berislav Glavor	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	
(ime, prezime i potpis)		M.P.	