

PRILOG I
OBRAZLOŽENJE PLANA

Sadržaj

str.br

1.	POLAZIŠTA	1
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja Kupari u prostoru naselja i Općine	1
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	1
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke	2
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	4
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	6
1.1.5.	Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje	6
2.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA	8
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	9
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	10
3.2.	Osnovna namjena prostora	12
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	13
3.4.	Prometna i ulična mreža	14
3.5.	Infrastrukturna mreža	15
3.5.1.	Javne elektroničke komunikacije	15
3.5.2.	Elektroopskrba	16
3.5.3.	Vodoopskrba	17
3.5.4.	Odvodnja otpadnih voda	17
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	19
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	19
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	19
3.7.	Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš	20

1. POLAZIŠTA

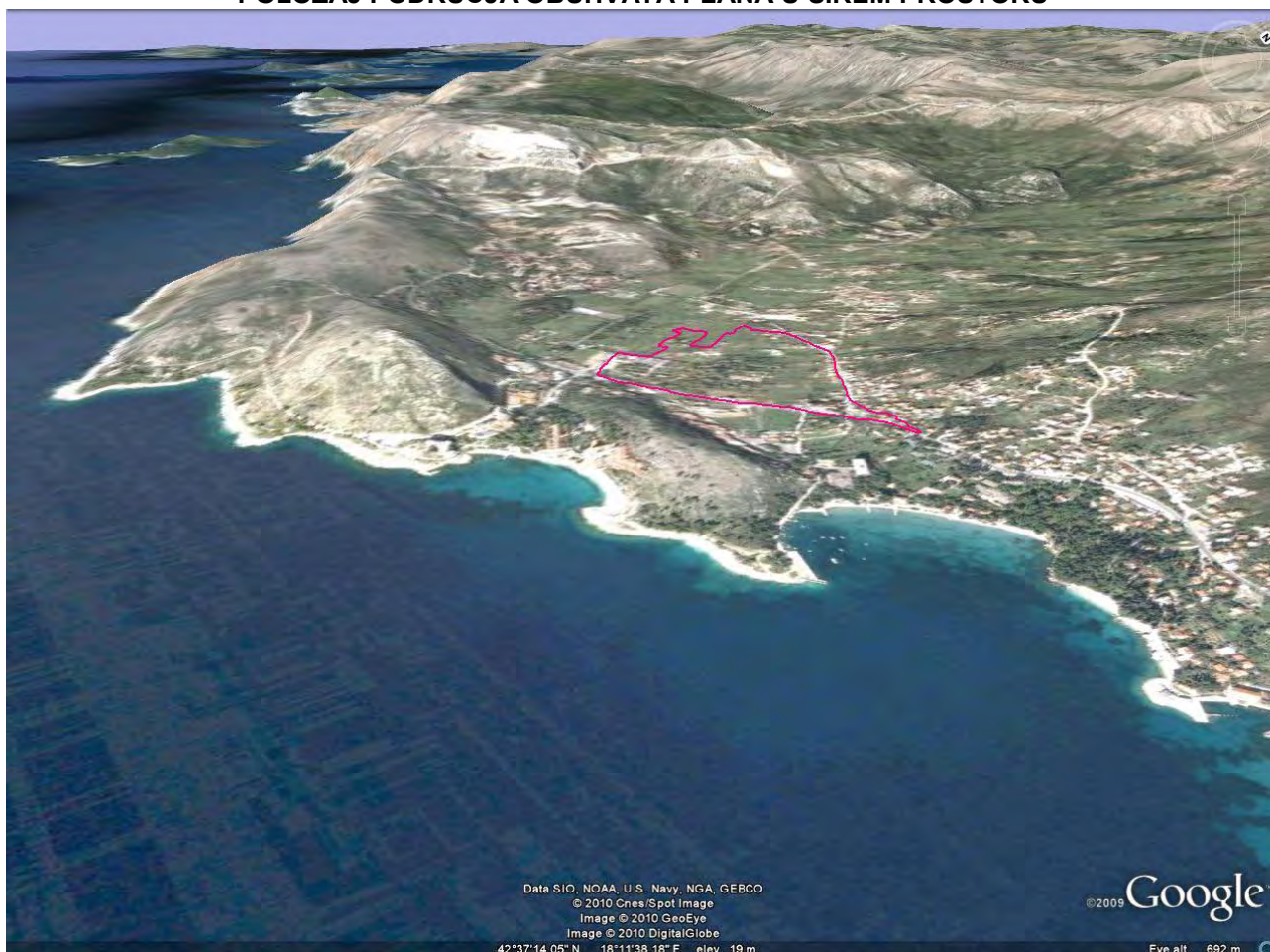
1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja Kupari u prostoru naselja i Općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

POLOŽAJ I OBUHVAT

Planom je obuhvaćen dio prostora središnjeg aglomeracijskog prostora Župe dubrovačke koji se sastoji od dijelova naselja Kupara, Srebrenog, Brašine i Mlina. Unutar obuhvata najveći dio odnosi se na dio naselja Kupari (sjeverni dio Puta A. Starčevića), a manji dio na dijelove naselja Brašina i Srebreno (uz magistralu, južni dio Puta A. Starčevića i sjeverni dio Puta B. Bušića). Obzirom da je ipak najvećim dijelom obuhvaćen prostor dijela naselja Kupari sjeverno od magistrale, može se reći da su za daljnje sagledavanje demografske problematike mjerodavni statistički podaci za naselje Kupari. Prostor je s južne strane omeđen cestom D8, sa istoka i sjeveroistoka Putem A. Starčevića, a sa sjevera i zapada župskim poljem. Obuhvaćen je prostor u površini od 23 ha. Prostor se u potpunosti nalazi u ZOP-u, znači unutar 1.000 m od obalne crte.

POLOŽAJ PODRUČJA OBUHVATA PLANA U ŠIREM PROSTORU



DEMOGRAFSKE ZNAČAJKE

Broj stanovnika, te stanova i kućanstva na području obuhvata Plana moguće je bilo utvrditi temeljem analize postojećeg stanja i njegovom usporedbom sa statističkim podacima posljednjeg službenog popisa iz 2001. godine za naselje Kupari.

Prema popisu stanovništva iz **2001. godine naselje Kupari je brojilo 553 stanovnika** uz koje treba pribrojati i određen broj povremenih stanovnika tijekom turističke sezone. Sukladno iskazanim pozitivnim demografskim prognozama u Prostornom planu uređenja Općine moguće je procijeniti da je naselje početkom 2010. godine moglo brojati oko 600 stanovnika/korisnika. **2001. godine bilo je u Kuparima popisano 189 stanova** (stambenih jedinica). Izgradnjom u proteklih 9 godina može se reći da se broj stanova nešto povećao. U svakom slučaju, moguće je računati da **na jednu stambenu jedinicu dolazi 3,0 stanovnika/korisnika**.

Temeljem gore utvrđene prosječne veličine stambene jedinice i utvrđenog broja stambenih jedinica unutar područja obuhvata Plana moguće je izračunati ukupni broj stanovnika. Obilaskom područja obuhvata **utvrđeno je 66 stambenih ili pretežito stambenih građevina** za koje se procjenjuje da u prosijeku sadrže 1-2 stambene jedinice, dakle **1,5 SJ/građevini**. Iz gore navedenog utvrđen je slijedeći broj stambenih jedinica i u ovisnosti o njemu i broj stanovnika/korisnika: $66 \times 1,5 \text{ SJ} = 99 \text{ SJ} \times 3 \text{ st.} = 297 \text{ st.}$

Dakle, procijenjeno je da je **na području obuhvata Plana početkom 2010. moglo boraviti oko 300 stanovnika/korisnika**.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

U svrhu utvrđivanja stanja prostora obuhvaćenog Planom, poglavito u pogledu izgrađene strukture, predstavnici stručnog izrađivača Plana sa predstavnicima nositelja izrade Plana 17. veljače 2010. su izvršili obilazak područja obuhvata. Temeljem obilaska (fotodokumentacija), pregleda ortofoto karte, katastarskog plana, posjedovnih listova i statističkih podataka bilo je moguće analizirati stanje u prostoru.

KARAKTERISTIKE TERENA

U morfološkom pogledu područje obuhvata je relativno ravni prostor dijela župskog polja u laganom padu od sjeveroistoka prema jugozapadu. Uz sami Put A. Starčevića teren je u većem padu, tako da visinska razlika između njega i paralelnog puta iznosi od 2 do 5 m. Najviši dio terena nalazi se na krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata uz cestu D8 (oko 25 m n/m), a najniži u krajnjem zapadnom dijelu obuhvata u župskom polju (oko 4 m n/m).

Najveći dio obuhvaćenog prostora predstavlja poljoprivredno zemljište sa zasađenim slijedećim kulturama: masline, vinova loza, trava i dr. Takve neizgrađene površine zauzimaju oko 9,6 ha ili oko 42% ukupne površine. Najveći dio izgrađenih površina obuhvaćenog područja odnosi se na autokamp (8,0 ha), zatim na građevne čestice stambenih i drugih građevina (4,5 ha), te ostatak na ulice, putove i kanale oborinskih voda (0,9 ha).

KARAKTERISTIKE IZGRAĐENE STRUKTURE

Uz 66 stambenih ili pretežito stambenih građevina na području obuhvata u Župskom polju smješten je **autokamp kapaciteta od oko 3.000 kreveta**. Pretežita stambena gradnja

najvećim dijelom smještena je duž Puta A. Starčevića, sporadično u sjevernom dijelu obuhvata u Župskom polju, te na spoju Puta A. Starčevića i ceste D8. Upravo, na tom spoju su smještene jedine poslovne građevine: pošta i dvije ugostiteljske građevine. Nešto dalje od ovog raskrižja na Putu A. Starčevića smještena je i zgrada doma zdravlja.

U pogledu tipologije izgradnje, najveći dio stambenih građevina predstavljaju obiteljske kuće, dakle građevine sa najviše 3 stambene jedinice. Izgradnja višestambenih građevina je sporadična. Najveća takva građevina je izgrađena u novije vrijeme i ima 9 stambenih jedinica. Značajni broj stambenih jedinica se iznajmljuje u turističke svrhe tijekom sezone.

Obzirom na veličinu građevnih čestica, najveći dio građevina izgrađen je na samostojeći način, dok je manji dio izgrađen na dvojni način kao dvojne građevine.

Smještaj građevina na građevnim česticama, odnosno njihove udaljenosti od granica građevnih čestica, variraju, tako da dijelovi nekih samostojećih građevina se naslanjaju i na samu granicu čestice.

Prosječna etažna visina građevina iznosi dvije etaže i to: prizemlje i kat. Obzirom na kosi teren uz Put A. Starčevića, na tom dijelu su građevine nešto veće visine, jer visinsku razliku upotpunjavaju suterenske etaže, pa ukupna etažna visina iznosi: Suteran, prizemlje i kat. Neke od građevina uz prizemlje i kat imaju i izgrađeno potkrovlje ili pak prizemlje i dva kata. Značajni dio građevina (njih 14) je u izgradnji, tako da se ne može odrediti njihova konačna visina. Uglavnom, može se reći da samo jedna građevina i to u jednom svome dijelu prelazi ukupno (PPUOŽD-om) dozvoljenu najveću visinu za obiteljske građevine od ukupno 3 nadzemne etaže, dok su sve ostale u dozvoljenim visinskim gabaritima.

Što se tiče veličina građevnih čestica i njihovih izgrađenosti, tu je slika znatno drugačija, jer značajni broj izlazi van zadanih okvira utvrđenih PPUOŽD-om. Naime, od ukupno 66 građevina, odnosno građevnih čestica, njih 37 ima prekoračene uvjete gradnje u pogledu najmanje dozvoljene površine građevne čestice i/ili najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

U oblikovnom pogledu najveći dio građevina ima žbukana pročelja i kosa dvostrešna krovšta. No, ne tako zanemarivi dio građevina, njih 20, u cijelosti ili djelomično su oblikovana tradicijskim arhitektonskim elementima kao što su: kamena pročelja, erte i vijenci. U oblikovnom pogledu najvrjednije su slijedeće građevine: zgrada pošte na k.č.br. 1020/1, restoran na k.č.br. 1018/1, zgrada zaklade na k.č.br. 1004, te stambene građevine na k.č.br. 996 (sjeverni dio), 995 i 942 (uz cestu). Kao evidentirana kulturno-povijesna vrijednost ističe se građevina, vila Naprstek.

POSJEDOVNO STANJE

Posjedovno stanje obuhvaćenog prostora temelji se na neslužbenim podacima Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Dubrovnik, s početka 2010. godine.¹ Najveći dio čestica je upisan u posjedu pojedinih fizičkih osoba i Republike Hrvatske - MORH (autokamp), dok je manji dio u posjedu Općine i pojedinih pravnih osoba, te kao javno dobro (putovi, kanali oborinskih voda).

¹ www.katastar.hr

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

JAVNI I DRUŠTVENI SADRŽAJI

Planom je obuhvaćen samo jedan dio naselja Kupari, pa tako i dio pripadajućih javnih i društvenih sadržaja kako naselju, tako i cijelom području Župe dubrovačke. Unutar obuhvata Plana nalaze se zgrade doma zdravlja i pošte, a u neposrednom okruženju obuhvaćenog područja i ostali javni i društveni sadržaji kao što su: osnovna škola, dječja ustanova, uprava općine, groblje i dr.

PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Glavna prometna okosnica područja Župe dubrovačke je državna cesta D8, na koju se nadovezuje mreža ostalih javnih i nerazvrstanih cesta. Glavna poveznica obuhvaćenog dijela naselja Kupara jest ulica, Put Ante Starčevića koja sabire promet sa ulične mreže naselja i sprovodi ga prema cesti D8. Sam priključak na D8 je neadekvatno riješen u pogledu osnovnih tehničkih karakteristika raskrižja (nepreglednost i sl.). Put A. Starčevića je ujedno i jedina ulica u ovom dijelu Kupara koja ima u najvećem dijelu zadovoljavajući profil u pogledu širine kolnika. Što se pak tiče, nogostupa, on je u najvećem dijelu riješen samo sa sjeveroistočne strane, dok je sa druge strane izveden samo djelomično, gdje se to moglo, obzirom na blizinu regulacijskog pravca. Putem A. Starčevića prolazi autobusna linija javnog prijevoza, pa su na odgovarajućim mjestima izgrađena autobusna stajališta (dom zdravlja, škola). Ostale ulice u naravi predstavljaju kolno-pješačke površine nedovoljne širine za dvosmjerno prometovanje vozila, a kamoli za smještaj nogostupa. Sve te ulice imaju slijepi završetak bez izgrađenog okretišta. Uz navedene ulice prolaze otvoreni odvodni kanali oborinskih voda koji svojom dispozicijom čine značajni problem u sigurnom odvijanju kolnog i pješačkog prometa. Naime, nalaze se tik uz postojeće putove na puno nižim kotama od nivelete putova, u većini slučajeva a bez zaštitne ograde.

JAVNE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

Na području obuhvata plana postoji područna telefonska centrala i jedinica poštanske mreže (pošta). Unutar zone obuhvata postoji elektronička komunikacijska mreža za potrebe postojećih pretplatnika. Južno izvan zone zahvata cestom D8 u smjeru Dubrovnika postoje magistralni vodovi i kanali kao i elektronički komunikacijski korisnički i spojni vodovi. Izvan zone obuhvata postoji i udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) Mlini. Elektronički komunikacijski korisnički i spojni vodovi položeni su duž ceste D8 i Puta A. Starčevića. Postojeća EK mreža je građena dijelom polaganjem EK kabela neposredno u zemlju, a dijelom nadzemno po stupovima ili pročeljima građevina. Stambeni i turistički objekti sa svojim pratećim sadržajima smješteni unutar zone obuhvata mogli bi se priključiti na postojeći korisnički i spojni vod koji je položen izvan zone obuhvata plana ukoliko se pokaže da imaju dovoljnu pričuvu u kapacitetu.

Područje obuhvata Plana, pokriveno je i pokretnim EK mrežama. Pokrivanje je ostvareno baznim postajama koje su smještene van promatranog područja.

ELEKTROOPSKRBA

Na području obuhvata plana postoji elektroopskrba mreža. Unutar zone zahvata postoje transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV distributivne namjene za opskrbu električnom energijom konzumnog područja svake od njih. Obzirom da će se unutar područja obuhvata izgraditi stambeni i turistički objekti sa svojim pratećim sadržajima, elektroopskrba područja zahvata bi se mogla ostvariti izgradnjom novih transformatorskih stanica 10(20)/0,4kV i priključkom na postojeću elektroenergetsku mrežu ukoliko postojeća mreža ima dovoljno pričuve u prijenosnoj snazi. Ukoliko nema dovoljne pričuve u snazi bit će

potrebno izgraditi novu priključnu elektroenergetsku mrežu 10(20)kV za planirane transformatorske stanice 10(20)/0,4kV unutar zone obuhvata. Postojeća srednjenaponska mreža napaja se električnom energijom iz uklopne transformatorske stanice TS 35/10kV Mlini. Sve srednjenaponske kabele treba predvidjeti kao 20kV-tne a transformatorske stanice za transformacije 10(20)/0,4kV u preklopivoj izvedbi, jer se u perspektivi na ovom području očekuje prelazak sa 10kV distributivne mreže na 20kV distributivnu mrežu. Postojeća mreža niskog napona je izvedena dijelom u kabelskoj izvedbi, a dijelom u nadzemnoj izvedbi. Postojeća javna rasvjeta izvedena je uz sve asfaltirane ceste, ulice i odvojkje. Postojeće trase kabela javne rasvjete pratile su trase kabelske ili nadzemne niskonaponske mreže. Daljnjom razradom i analizom konzuma područja obuhvata dat će se najpovoljnije rješenje elektroopskrbe područja razrade.

VODOOPSKRBA

Generalna dispozicija vodoopskrbe Župe dubrovačke razrađena je na temelju elaborata VODOVOD ŽUPE DUBROVAČKE, Idejni projekt ("HIDROPROJEKT-ING", Zagreb 1983. godine). Sva daljnja tehnička dokumentacija i izgradnja uglavnom je slijedila osnovne postavke iz navedenog elaborata.

Vodoopskrbni sustav Župe dubrovačke je oslonjen na izvorište Duboka Ljuta, te na pomoćno izvorište Zavrelje. Područje obuhvata Plana opskrbljuje se pitkom vodom putem magistralnog vodovoda Ø400 mm položenog u Putu A. Starčevića. Zona autokampa opskrbljuje se pitkom vodom putem cjevovoda položenim duž ceste D8 koji je spojen na magistralni vodovod u blizini zgrade pošte.

Princip opskrbe uglavnom je gravitacijski, odnosno voda iz rubno postavljenih vodosprema na višim kotama gravitacijski teče prema potrošačima. Postojeći vodoopskrbni sustav sa svojim sadašnjim kapacitetima, u načelu je u stanju zadovoljiti zahtjeve postojećih potrošača u pogledu količina i tlakova vode.

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Problematika odvodnje i pročišćavanja sanitarnih otpadnih voda područja Župe dubrovačke rješavana je dulji niz godina, i to kako u smislu izrade potrebne projektne dokumentacije, tako i izgradnje pojedinih dijelova kanalskog sustava. Posebno nakon Domovinskog rata, s ciljem osiguranja osnovnih životnih uvjeta stanovništva i razvoja turističke privrede, intenzivirane su aktivnosti na obnovi ratom oštećenih i zapuštenih objekata postojećeg kanalizacijskog sustava i izgradnje/dogradnje novih objekata. U svrhu daljnje planske izgradnje kanalizacijskog sustava izrađen je elaborat KANALIZACIJA ŽUPE DUBROVAČKE, IDEJNO RJEŠENJE ODVODNJE, PROČIŠĆAVANJA I DISPOZICIJE OTPADNIH VODA ("HIDROPROJEKT-ING" Zagreb, 2000. god.) kojim je utvrđena osnovna koncepcija kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke.

Do sada izgrađeni dijelovi kanalizacijskog sustava odnose se na središnja i rubna područja Kupara, Srebrenog i Mlina. Obzirom na dinamiku projektiranja i izgradnje primjetan je slijed razvoja kanalizacijske mreže od središnjih priobalnih područja prema unutrašnjosti i ostalim jugozapadnim dijelovima Župe dubrovačke. Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda nije izgrađen. Otpadne vode se preko starog zapuštenog uređaja (izgrađenog samo za potrebe hotelskog naselja) i postojećeg podmorskog ispusta ispuštaju u more.

Unutar obuhvata Plana postoji izgrađena i planirana je daljnja izgradnja kanalizacijske mreže. Postojeća kanalizacijska mreža predstavlja samo jedan dio i kanalizacijske mreže

Župe dubrovačke, te će nakon izgradnje ostalih dijelova biti uklopljena u cjeloviti sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Župe dubrovačke. Postojeći kanali imaju dovoljan kapacitet za prikupljanje otpadnih voda iz planirane zone.

Sustav odvodnje oborinskih voda na ovom području do sada nije planiran. Područje ispresijecaju mnogobrojni otvoreni odvodni kanali koji sprovode bujične i oborinske vode prema vodotoku Taranta koji se nalazi u neposrednoj blizini zapadno od promatranog područja.

POSTUPANJE S OTPADOM

Komunalni otpad zbrinjava se do uspostave županijskog centra za gospodarenje otpadom, na odlagalištu otpada Grabovica izvan područja obuhvata.

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

PRIRODNA BAŠTINA

Na području obuhvata Plana nisu evidentirani dijelovi prirode koji bi bili zaštićeni temeljem Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, br. 70/05 i 139/08).

GRADITELJSKA BAŠTINA

Na području obuhvata Plana nisu evidentirana kulturna dobra koja bi bila zaštićena temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 69/99, 151/03 i 157/03). No, evidentirane su vrijedno oblikovane građevine u pogledu uklopljenih elemenata tradicijske arhitekture ovog podneblja, te kulturno-povijesna vrijednost, vila Naprstek. Ove građevine su već spomenute i pobrojane u poglavlju 1.1.2. u podnaslovu «Karakteristike izgrađene strukture».

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

MOGUĆNOSTI

Povoljan širi geoprometni i središnji općinski položaj, blizina mora, te značajne neizgrađene površine građevinskog zemljišta, pružaju velike mogućnosti daljnjeg razvoja ovog dijela naselja Kupari. Analizom stanja u prostoru utvrđeno je **96.000 m² neizgrađene površine građevinskog područja** na kojoj se omogućuje nova izgradnja. Navedena površina dobivena je lociranjem čestica pogodnih za izgradnju.

Analizom prostora utvrđena je optimalna izgradnja sa uređenjem pratećih javnih zelenih i prometnih površina. Takvom izgradnjom bi se unutar promatranog područja moglo smjestiti dodatnih 130-ak stambenih građevina načina, uvjeta i tipa izgradnje sukladno već izgrađenim građevinama (obiteljski pretežito samostojeći). Iz gore navedenog, moguće je procijeniti da neizgrađeni prostor nudi smještaj za novih 600-tinjak stanovnika/korisnika (130 x 1,5 SJ x 3,0 st. = oko 600 st.). Uz stambenu izgradnju, predviđeno je i uređenje zone kongresno-izložbenog centra sa pratećim smještajnim kapacitetima u jednom hotelu

do najviše 300 kreveta, te u tri obiteljska sa po najviše 40 kreveta. Dakle, **ukupni kapacitet prostora mogao bi iznositi oko 1.400 korisnika** (300+600+500).

OGRANIČENJA

Navedene mogućnosti daljnjeg razvoja ovog dijela Kupara imaju slijedeća ograničenja kako u pogledu prostornih pokazatelja, tako i u pogledu demografskih i gospodarskih podataka:

- Mogućnost značajnije stambene izgradnje, a s njom i daljnje povećanje broja stanovnika/korisnika uvjetuje izgradnju odgovarajuće prateće prometne, komunalne, te javne i društvene infrastrukture.
- Mogući neriješeni imovinsko-pravni odnosi koji onemogućuju raspolaganje s nekretninama, te privođenje neizgrađenog građevnog zemljišta planiranoj svrsi.
- Potreba preparcelacije određenog broja katastarskih čestica na veličine građevnih čestica određenih uvjetima iz prostornih planova.
- Neodgovarajući dio ulične mreže, prvenstveno u pogledu nedovoljne širine ulica/kolno-pješačkih površina.
- Nepristupačno građevinsko zemljište do kojeg ne postoje ni katastrom urisani pristupni putovi, što znači da je za njegovo privođenje namjeni potrebno prethodno izraditi odgovarajuće javno prometne površine ili kolne prilaze.
- Potreba prestrukturiranja ugostiteljsko-turističke zone iz autokampa u javne i društvene sadržaje, te kongresno-izložbeni centar s pratećim hotelom.
- Pri projektiranju ulične mreže bit će potrebno odgovarajuće uklopiti otvorene odvodne kanale oborinskih voda koji ispresijecaju cijelo područje.

ZAKLJUČAK

Usljed utvrđenih ograničenja potrebno je mogućnosti daljnjeg razvoja ovog dijela Kupara svesti u realne, održive okvire razvoja. To prvenstveno znači da neizgrađeni dio građevnog zemljišta nije moguće sagledavati kao zemljište koje je moguće privesti planiranoj namjeni, odmah, po samom stupanju na snagu Odluke o donošenju Plana, već će biti potrebno promišljati daljnji razvoj ovog dijela naselja u etapama sukladno potrebnom komunalnom opremanju zemljišta.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Prostorno-planerski proces započinje ustanovljavanjem ciljeva koje treba Planom u najvećoj mogućoj mjeri ostvariti. Pri tome je najvažnije da utvrđivanje i konačna formulacija ciljeva odražava razmatranja i zajednička promišljanja svih sadašnjih i budućih korisnika prostora. Ciljevi su u pravilu dugoročni, ali se utvrđuju i kao kratkoročni koji bi morali prostorno razriješiti eventualne konfliktne situacije u prostoru.

Osnovni ciljevi Plana na području obuhvata, sukladno Zakonu su:

- određivanje korištenja i namjene površina,
- planiranje osnove prometne, te druge javne i komunalne infrastrukture,
- propisivanje mjera za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- utvrđivanje načina i uvjeta uređenja i korištenja površina, te građenja građevina,
- utvrđivanje zahvata u prostoru u svezi sa zaštitom i spašavanjem.

Posebni ciljevi koje je potrebno ostvariti izradom ovog Plana su slijedeći:

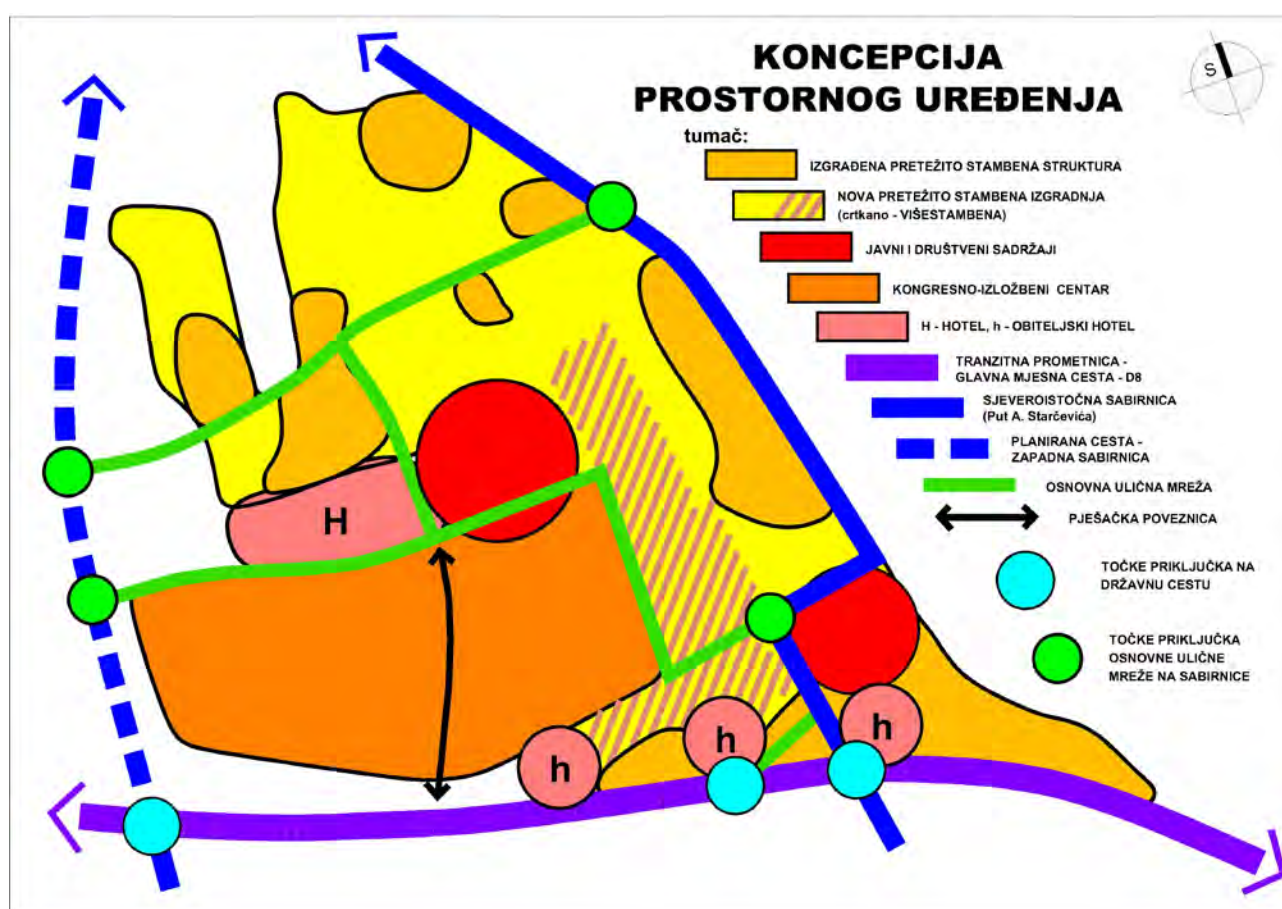
- utvrditi uvjete za održavanje i rekonstrukciju izgrađene urbane strukture, te za interpolacije novih građevina na neizgrađenim česticama, kao i uvjete za mogućnost uklapanja u urbani prostor već izvedenih stanja,
- u oblikovanju građevina unutar naselja primjenjivati vrijedne oblikovne elemente tradicijske arhitekture mediteranskog podneblja koji su zatečeni na nekim starijim građevinama,
- omogućiti novu obiteljsku i višestambenu izgradnju,
- planirati odgovarajuće prometne veze (kolne i pješačke) prostora nove gradnje sa izgrađenom urbanom strukturom, kao i njihovo opremanje pratećom javnom i komunalnom infrastrukturom,
- pri planiranju ulične mreže prostora nove gradnje voditi računa o mogućnosti prometnog povezivanja okolnog negradivog prostora, kao prostora za potencijalno širenje građevinskog područja,
- prestrukturirati prostor postojećeg autokampa u zonu sa sadržajima koji će upotpuniti i unaprijediti život i rad stanovništva Župe dubrovačke, te postati središnji prostor Župe (kongresno-izložbeni centar sa hotelom i javnim i društvenim sadržajima).

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Plan prostornog uređenja prezentiran je putem kartografskih prikaza na kojima je provedena detaljna razrada utvrđenih ciljeva prostornog uređenja za racionalno korištenje i zaštitu prostora.

Na različitim kartografskim prikazima naznačena su planska rješenja putem kojih se određuju obilježja pojedinih izgrađenih struktura naselja, kojima se afirmiraju vrijednosti i posebnosti naselja, odnosno njegovih prirodnih i kulturno-povijesnih obilježja, te naglašava kontinuitet postojeće ambijentalne cjeline.

Temeljem ciljeva, analize stanja u prostoru i obveza iz PPU-a općine Župa dubrovačka utvrđena je koncepcija uređenja prostora ovog dijela naselja Kupari.



Koncepcijom su utvrđene osnove prostornog uređenja obuhvaćenog područja u pogledu dispozicije prometne mreže i namjene površina kako bi se na najpodesniji način prostor dogradio i uklopio u okolnu jedinstvenu prostornu cjelinu aglomeracije naselja Kupari-Brašina-Srebreno-Mlini. Naime, pri određivanju koncepcije uređenja ovog prostora, isti je bilo potrebno sagledavati kao dio cjeline sveukupnog prostora Župe, a ne kao njegov izdvojeni dio.

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Sukladno postavkama iz koncepcije prostornog uređenja utvrđen je program gradnje i uređenja prostora. Osnova programa gradnje i uređenja prostora temelji se na održavanju, te rekonstrukciji i dogradnji (izgradnja na neizgrađenim česticama) izgrađene urbane strukture s jedne strane, te s druge strane, na izgradnji i uređenju neizgrađenih površina.

Program gradnje je moguće realizirati u etapama, sukladno prethodnom prometnom i komunalnom opremanju zemljišta, što je osnovni uvjet daljnjoj izgradnji. Obzirom da su postojeće ulice nedovoljne širine za vođenje dvosmjernog prometa, preduvjet izgradnji i uređenju novih neizgrađenih površina jest uređenje tih ulica. Tako će se, najvjerojatnije, prvo realizirati interpolacije (izgradnja na neizgrađenim građevnim česticama između izgrađenih građevnih čestica) i eventualne rekonstrukcije u dovršenim dijelovima naselja. Potom će se sukladno Planu uz prethodnu realizaciju pristupnih ulica i ostale javne i komunalne infrastrukture realizirati pojedini dijelovi naselja prema potrebama i potražnji za daljnjom izgradnjom.

Uređenje ovog područja određeno je na način da ga je naknadno moguće dograđivati, ukoliko dođe do eventualnog proširenja građevinskog područja, a time i uređenja potencijalnog građevinskog zemljišta u Župskom polju.

Stambena gradnja

Nastavno na zatečenu izgradnju, na novim, neizgrađenim prostorima planirana je nova stambena izgradnja obiteljskog i višestambenog tipa s mogućnošću smještaja od ukupno 1.200 stanovnika.

Obiteljski tip gradnje (najviše 3 SJ), predviđen je pretežito na samostojeći način na građevnim česticama površina ne manjih od 350 m² unutar površina mješovite pretežito stambene namjene. Dozvoljena visina građevina planirana je do najviše tri etaže. Prijedlogom optimalne izgradnje ovog prostora predviđena je mogućnost smještaja ukupno 160-ak stambenih građevina sa oko 230 SJ, odnosno 700 stanovnika/korisnika. Unutar stambenih građevina omogućava se i smještaj pratećih poslovnih sadržaja koji su u funkciji nadopunjavanja osnovne stambene funkcije (uslužne djelatnosti, manje trgovine i sl.).

Višestambeni tip gradnje (od 4 do najviše 16 SJ) planiran je unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene u 9 jedinstvenih prostorno-funkcionalnih cjelina – modula. Utvrđivanje modula i njihove detaljnije razrade bilo je prijeko potrebno kako bi se osigurala realizacija sukladno Planu, a ne stihijska izgradnja na pojedinim postojećim vlasničkim česticama. Obzirom da je PPUO-om određena veličina građevne čestice za smještaj višestambene zgrade od min. 700 do max. 2.000 m², te da su moduli površine veće od 2.000 m², potrebno ih je preparcelirati na po dvije građevne čestice svaka površine u rasponu od 700 - 2.000 m². Parkirališna mjesta na čestici su predviđena na način da se može izgraditi podzemna garaža sa zajedničkim ulazom/izlazom za pojedini modul. U naravi takva dvojna građevina izgledala bi kao jedinstvena arhitektonska cjelina, a građevne čestice ne bi imale ogradu tako da se omogući javni pristup parteru (parkovne površine u dvorištima zgrada, poslovni sadržaji u prizemlju). Broj stambenih jedinica određen je pojedinačno za svaki modul, na način da na jednu stambenu jedinicu dolazi najmanje 150 m² površine modula, čime bi neto gustoća stanovanja iznosila najviše do

200 stanovnika/ha. Time je unutar ove višestambene zone predviđena mogućnost smještaja ukupno 170 SJ, odnosno oko 510 stanovnika/korisnika.

Javni i društveni sadržaji

Unutar područja obuhvata Plana predviđen je smještaj središnjih, odnosno javnih i društvenih sadržaja koji bi sa takvim postojećim sadržajima u neposrednom susjedstvu (uprava općine, dom zdravlja, osnovna škola, dječja ustanova, pošta ...) činili središte Župe dubrovačke. Javni i društveni sadržaji podijeljeni su u dvije zone, jedna kod doma zdravlja, a druga u sjeveroistočnom dijelu postojećeg autokampa. Kao poveznica između ovih dviju zona predviđena je već rečena višestambena izgradnja sa obveznim ozelenjenim prostorima, poslovnim sadržajima, kao i sa mogućnošću smještaja javnih i društvenih sadržaja u parteru. Dakle, ovu višestambenu izgradnju valja sagledavati kao proširenu zonu javnih i društvenih sadržaja, tako da taj ukupni prostor zajedno sa kongresno-izložbenim i hotelskim centrom tvori središte Župe.

Unutar navedenih zona određenih isključivo za smještaj javnih i društvenih sadržaja omogućuje se smještaj svih vrsta središnjih sadržaja za koje se iskaže potreba smještaja u ovom prostoru kao što su:

- upravne djelatnosti (udruge građana i dr.),
- socijalni sadržaji (dom za starije i nemoćne, karitas, crveni križ i sl.),
- zdravstveni sadržaji (ordinacije, klinike i sl.),
- predškolski sadržaji (dječja ustanova),
- školski sadržaji (glazbena, strani jezici, prometna, za korisnike s posebnim potrebama i dr.),
- kulturni sadržaji (knjižnica i čitaonica, muzej-galerija, kazalište, kino, kulturna društva, višesadržajni prostor za ostale priredbe i aktivnosti, sjedište lokalnih javnih ustanova u kulturi i sl.),
- vjerski sadržaji (centar vjerskih zajednica i sl.).

Kongresno-izložbeni centar

Zona postojećeg autokampa predviđena je za prestrukturiranje manjim dijelom u već rečenu zonu javnih i društvenih sadržaja, te hotelsku zonu, a većim dijelom u kongresno-izložbeni centar. Kongresno-izložbeni centar središnji je poslovni prostor unutar kojeg je predviđen smještaj kongresnih dvorana kapaciteta do 2.000 sudionika, više «breakout» dvorana, soba za sastanke, dvorana i prostora izložbenih sadržaja sa pratećim zatvorenim i otvorenim sadržajima i prostorima (uslužne djelatnosti – ugostiteljstvo i sl., kuhinja – catering, spremišta, skladišta, parkirališta/garaža i dr.). Zonu kongresno-izložbenog centra predviđeno je rješavati kao jedinstvenu prostorno-funkcionalnu cjelinu tako da ju je moguće realizirati i etapno. Središtem zone od sjevera prema jugu predviđeno je obvezno pozicioniranje javne pješačke poveznice, a najmanje 40% cjelokupne zone je potrebno urediti kao parkovno zelenilo, čime će zona biti dijelom naselja, a ne njegov izdvojeni dio.

Ugostiteljsko-turistički sadržaji

Obzirom na potrebe za pratećim smještajnim kapacitetima, u neposrednoj blizini kongresno-izložbenog centra predviđen je smještaj hotelskog centra kapaciteta do 100 kreveta, te dva planirana obiteljska hotela (pansion, prenoćište) sa po najviše 40 kreveta. U obiteljskim hotelima omogućuje se i stambeni smještaj za vlastite potrebe vlasnika hotela. Ukupni (planirani i postojeći) smještajni kapacitet unutar područja obuhvata Plana procjenjuju se na oko 300 kreveta.

Poslovni sadržaji

Smještaj poslovnih sadržaja najvećim dijelom predviđen je unutar planirane višestambene izgradnje, dok je manjim dijelom predviđen unutar površina isključive poslovne pretežito uslužne namjene. Pod tim površinama podrazumijevaju se postojeće poslovne (ugostiteljstvo, pošta) građevine uz cestu D8.

Javne zelene površine

Javne zelene površine podijeljene su u tri kategorije:

- izdvojene javne parkovne površine,
- parkovne površine unutar površina drugih namjena i
- zelene površine unutar uličnih koridora.

U grafičkom dijelu Plana moguće je isčitati samo prvu kategoriju javnih zelenih površina, dok se preostale dvije isčitavaju iz odredbi za provođenje. Tako se odredbama omogućuje uređenje zelenih pojasa i površina unutar uličnih koridora, a napose unutar koridora oznake A4, gdje je Planom određena obveza smještaja takvih površina, što je prikazano karakterističnim poprečnim profilom tog koridora. Ovaj ulični koridor predstavlja koridor aleje koja prolazi središnjim urbanim prostorom uz planirane sadržaje: javne i društvene namjene, hotel, kongresno-izložbeni centar i višestambenu gradnju.

Uvjetima i načinom višestambene izgradnje, kao i gradnje hotela, kongresno-izložbenog centra, te javnih i društvenih sadržaja utvrđena je obveza uređenja značajnog dijela pripadajućih građevnih čestica kao parkovnih površina. Obzirom da se navedeni prostori neće ograđivati, te parkovne površine moguće je sagledavati kao javne površine.

3.2. Osnovna namjena prostora

Obzirom na planiranu gradnju, prostor je podijeljen na površine namijenjene izgradnji i na tzv. "negradive" površine. Tzv. "negradive" površine predstavljaju javne parkovne zelene površine unutar kojih se ne omogućuje veća izgradnja, već minimalno neophodna za njihovo funkcioniranje unutar urbane matrice naselja. Površine namijenjene izgradnji podijeljene su u nekoliko osnovnih namjena, a to su: ugostiteljsko-turistička, mješovita pretežito stambena, poslovna, te infrastrukturne površine.

Površine mješovite pretežito stambene namjene namijenjene su smještaju stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada na pripadajućim građevnim česticama zajedno sa pomoćnim zgradama. Dakle, unutar ove namjene omogućuje se uz stambene jedinice i smještaj poslovnih sadržaja unutar stambeno-poslovnih zgrada u pravilu u prizemnoj i/ili podrumskoj i/ili suterenskoj i/ili poluukopanoj etaži. Predviđena je mogućnost smještaja raznih poslovnih (uslužnih i trgovačkih) sadržaja kod kojih se prema kriterijima određenim posebnim propisima ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje i okoliš (prekomjerne emisije: onečišćenja zraka, vode i tla, buke, neugodnih mirisa, vibracija, zračenja i sl.), a svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na javnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje poslovnog sadržaja.

Površine mješovite pretežito poslovne namjene namijenjene su smještaju poslovno-stambenih zgrada višestambenog tipa gradnje na pripadajućim građevnim česticama. Dakle, unutar ove namjene omogućuje se uz poslovne sadržaje i smještaj stambenih jedinica unutar poslovno-stambenih zgrada u pravilu na etažama iznad prizemne.

Omogućen je smještaj onih poslovnih sadržaja koji su predviđeni i unutar površina mješovite pretežito stambene namjene.

Površine poslovne namjene namijenjene su smještaju kongresno-izložbenog centra.

Površine poslovne pretežito uslužne namjene namijenjene su smještaju isključivo poslovnih građevina uslužnih djelatnosti (pošta, ugostiteljstvo i sl.).

Površine ugostiteljsko turističke namjene – hotel predstavljaju hotelsku zonu namijenjenu smještaju hotela kapaciteta do najviše 100 kreveta sa pratećim športsko-rekreacijskim sadržajima i parkovnim površinama.

Površine ugostiteljsko turističke namjene u naselju – hotel, prenoćište, pansion namijenjene su smještaju jedne od navedene vrste ugostiteljsko turističke građevine sa kapacitetom do najviše 40 kreveta.

Površine javne i društvene namjene predstavljaju površine namijenjene smještaju svih potrebnih javnih i društvenih sadržaja.

Javne parkovne površine su hortikulturno uređene površine opremljene prikladnom urbanom opremom unutar kojih se omogućuje smještaj infrastrukturnih građevina i građevina za potrebe sklanjanja stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja.

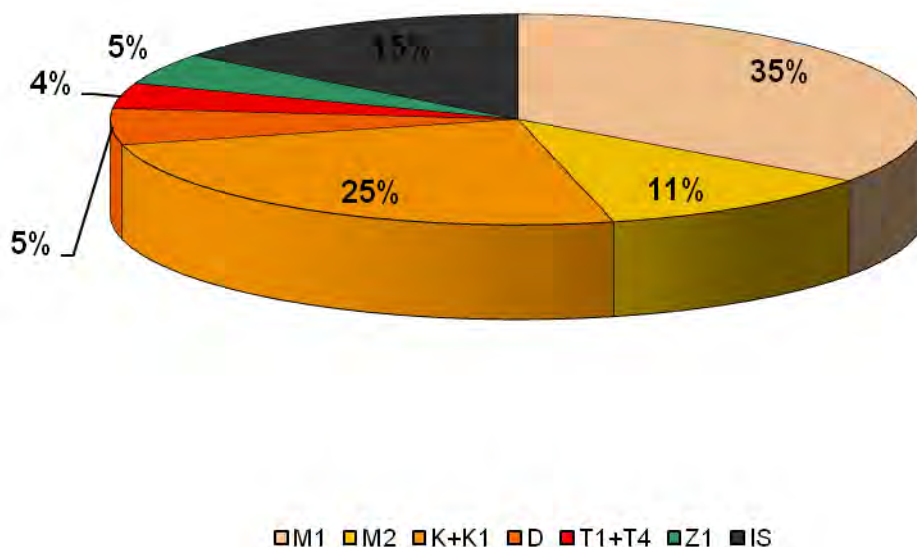
Površine infrastrukturnih sustava predstavljaju javno prometne površine s uličnim koridorima unutar kojih je predviđena izgradnja ulica i pratećih prometnih građevina, objekata i uređaja (autobusna stajališta i sl.), te linijskih građevina ostale javne i komunalne infrastrukture.

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

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

planska oznaka	NAMJENA	POVRŠINA	
		ha	%
M1	MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA	8,03	34,9
M2	MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA	2,60	11,3
K, K1	POSLOVNA PRETEŽITO USLUŽNA	5,72	24,9
D	JAVNA I DRUŠTVENA	1,28	5,6
T1, T4	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA	0,90	3,9
Z1	JAVNE PARKOVNE POVRŠINE	1,11	4,8
IS	INFRASTRUKTURNE JAVNO PROMETNE POVRŠINE	3,36	14,6
UKUPNO		23,00	100,0

ISKAZ POVRŠINA



3.4. Prometna i ulična mreža

Planom je utvrđeno **optimalno rješenje ulične mreže** prikazano na kartografskom prikazu, br. 2.1. «Prometna i ulična mreža», kroz određivanje kategorija i osnovnih minimalnih karakterističnih poprečnih profila uličnih koridora, kao i niveleta kolnika, rasporeda autobusnih stajališta, raskrižja, te pješačke staze izvan uličnih koridora. Navedeno rješenje ulične mreže moguće je tehničkom dokumentacijom izmijeniti i to u pogledu rasporeda i orijentacije autobusnih stajališta, rješenja raskrižja, niveleta kolnika i pješačkih staza, ukoliko se tom dokumentacijom dokaže da je takvo rješenje svrsishodnije. Prometna i ulična mreža određena je na način da se omogućuje nesmetano uklapanje okolnog poljoprivrednog prostora u cjelinu naselja ukoliko bi isti bio prenamijenjen u građevinsko zemljište.

Neposredno uz granicu obuhvata Plana s južne strane prolazi **glavna prometna arterija** Župe dubrovačke od državnog značaja, **cesta D8**. Na nju se u dvije točke nadovezuju osnovni prometni pravci Župskog polja. Jedan predstavlja postojeća ulica, Put A. Starčevića, a drugog planirana vezna cesta koja bi dijelom zamijenila neodgovarajuću ulicu A. Starčevića radi boljeg povezivanja naselja u dubini Župskog polja, kao i eventualnog povezivanja središnjeg dijela Župe dubrovačke sa planiranom brzom cestom smještenom na obodu Župskog polja. Postojeći priključak A. Starčevića na D8 je neodgovarajući za potrebe budućeg prometa ukoliko se realizira cjelokupni program gradnje (poglavito višestambene izgradnje) ne samo obuhvaćenog, već i šireg gravitacijskog područja. Stoga realizaciju višestambene izgradnje valjalo bi vezati uz realizaciju priključka ulične mreže na raskrižje sa D8 kod pastoralnog centra, preko planirane zapadne sabirnice i rekonstruirane stambene ulice, spojnice A. Starčevića i

navedene sabirnice u širini uličnog koridora A1 utvrđenim Planom. Time će se izbjeći opterećivanje Ul. A. Starčevića i postojećeg raskrižja na D8.

Put A. Starčevića i planirana spojna cesta kroz Župsko polje predstavljaju okosnicu ulične mreže naselja, sabirne ulice, obzirom da sabiru promet iz naselja i navedenih zona, te ga dalje sprovode do ceste D8.

Osnovu ulične mreže ovog dijela Kupara čine dvosmjerne i jednosmjerne stambene ulice. Sve planirane ulice predviđene su da uz kolnik imaju obostrano postavljen nogostup, tamo gdje se s obje strane ulica omogućuje izgradnja. Ulice u dijelu naselja s planiranom višestambenom izgradnjom predviđene su sa obostranim zelenim pojasevima. Predviđena je rekonstrukcija postojećih ulica na način da im se koliko je to moguće poboljšaju tehničke karakteristike, a time protočnost i sigurnost prometovanja. Optimalnim rasporedom stambenih ulica omogućuje se preoblikovanje dosad neizgrađenih površina građevinskog područja naselja u izgrađeno građevinsko zemljište sukladno planiranoj namjeni i ostalim uvjetima gradnje.

Za prometovanje autobusne linije **javnog gradskog prijevoza** predviđena je glavna mjesna ulica (D8), Put. A. Starčevića i planirana zapadna sabirnica.

Na potezu od sjevera prema jugu kroz zonu kongresno-izložbenog centra predviđena je izgradnja **pješačke poveznice** tako da bude izvedena u skladu s tehničkim karakteristikama protupožarnog puta.

3.5. Infrastrukturalna mreža

3.5.1. Javne elektroničke komunikacije

Nepokretne mreže

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

Potreban broj EK priključaka naselja i zona ostvarit će se spajanjem na postojeći UPS Mlini. Broj priključaka odredit će se nakon detaljne analize elektroničkih komunikacijskih kapaciteta.

Priključak na UPS Mlini ostvarit će se svjetlovodnim kabelom spojenim na mjesnu centralu trasom prikazanom u grafičkom dijelu Plana.

Elektronička komunikacija infrastrukturalna će se voditi samo s jedne strane kolnika, ispod pješačkog hodnika, a zdenci će se postavljati na pravcima uvoda cijevi u građevine, te na mjestima razdvajanja ili skretanja trase. EKI kao samostalna cjelina predstavlja mrežu podzemnih plastičnih cijevi i montažnih zdenaca za potrebe razvoda i zaštite EK kabela i kabela TV. Postojeće dionice EK kabela koje će dolaziti u koliziju sa planiranom

infrastrukturu predviđenom ovim Planom bit će izmještene u novu trasu, ako je to moguće ili zamijenjene novim EK kabelima u novoj trasi.

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

Obzirom da radijski koridor nije u blizini obuhvaćenog područja, nema posebnih tehničkih uvjeta i ograničenja na projekt.

Pokretne mreže

Na temelju elaborata: "Zajednički plan razvoja EKI na samostojećim stupovima na području DNŽ za razdoblje od 2008- 2011. godine" Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije područje obuhvata Plana nije obuhvaćeno planiranom zonom elektroničke komunikacijske infrastrukture, te se stoga niti ne planira mogućnost smještaja samostojećih antenskih stupova, već samo postavljanje EKI i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete u postupku izdavanja provedbenih akata.

3.5.2. Elektroopskrba

Područje obuhvata Plana napajat će se iz postojeće mreže 10(20)kV koja je priključena preko srednjenaponskih vodova na TS 35/10kV Mlini. Osnovno napajanje električnom energijom će se izvesti 20 kV kabelskom mrežom kojom će se "upetljati" postojeće i planirane transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV.

Opravdanost uvođenja kabela 20 kV proizlazi i iz same činjenice da je prema smjernicama razvoja EES-a za potrebe izrade PPUG-a Župa Dubrovačka koje je izradilo HEP ODS Elektrojug Dubrovnik d.o.o. vidljivo da niz kabelskih vodova i transformatorskih stanica ide u rekonstrukciju ili se izgrađuje za napon 20 kV i bit će sastavni dio elektroenergetske mreže 20 kV HEP ODS Elektrojug Dubrovnik d.o.o. u perspektivi.

Kabeli će se polagati u zemlju uz prometnice, u zoni za infrastrukturne instalacije.

Procjenjuje se da će ukupni elektroenergetski konzum područja obuhvata Plana iznositi oko 3.25 MW i 20.7 GWh/g.

Za napajanje građevina električnom energijom izgradit će se predvidivo 4 (četiri) transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV i to 3 (tri) transformatorske stanice snage do 1x1.000 kVA (TS1,TS2 i TS4) i 1 (jedna) transformatorska stanica snage do 2x1.000 kVA. Transformatorska stanica snage do 2x1.000 kVA preuzet će osim planiranog konzuma svog konzumnog područja i konzum postojeće transformatorske stanice TS Autokamp koja se ukida, jer smeta budućoj izgradnji. Općenito transformatorske stanice 20/0,4 kV izgradit će se kao tipske slobodnostojeće i smještene uz rub prometnica na zasebnim parcelama međutim dopušteno je izgraditi i smjestiti transformatorsku stanicu na pojedine građevinske čestice formirajući zasebnu parcelu za transformatorsku stanicu ili je izgraditi u sklopu pojedinih građevina. Transformatorske stanice će se napajati sa kabelaške 20 kV mreže po principu ulaz/izlaz.

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

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

Postojeće niskonaponske srednjenaponske vodove koji iz bilo kojeg razloga prelaze preko planiranih građevnih čestica potrebno je izmaknuti ili preložiti u kabel polaganjem u novu trasu.

3.5.3. Vodoopskrba

Planirana vodoopskrbna mreža treba zadovoljiti potrebe za predviđenih 500-tinjak potrošača u zoni poslovno stambenog sadržaja. Pretpostavka je da se u zoni neće obavljati neke proizvođačke djelatnosti već uglavnom uslužne i trgovačke.

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

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

gdje je:

$Q_{max,dan}$	maksimalna dnevna potrošnja vode [l/s]
ES	broj korisnika
$Norm$	norma potrošnje [200 l/stan/dan]

$$Q_{max,dan} = 500 \times 200 = 100000 \text{ l/dan} = 1,16 \text{ l/s}$$

Koeficijenti satne neravnomjernosti obično se za ovako manje izdvojene objekte kreće do 3 puta pa je prema tome $Q_{max,sat} = 3,47 \text{ l/s}$.

Detaljan hidraulički proračun bit će grafički i tekstualno obrađen detaljnijom projektnom dokumentacijom

3.5.4. Odvodnja otpadnih voda

Sa ciljem zaštite okoliša planirana je izgradnja razdjelnog sustava prikupljanja i odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, njihovog pročišćavanja i daljnjeg neškodljivog ispuštanja u okoliš. Osnovne planske postavke razvitka kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke prikazane su u elaboratu KANALIZACIJA ŽUPE DUBROVAČKE, IDEJNO RJEŠENJE ODVODNJE, PROČIŠĆAVANJA I DISPOZICIJE OTPADNIH VODA ("HIDROPROJEKT-ING" Zagreb, 2000. god.) kojim je utvrđena osnovna koncepcija kanalizacijskog sustava Župe dubrovačke. Ukratko, ova koncepcija predviđa formiranje

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

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Mreža odvodnje sanitarnih otpadnih voda koncipirana je u nekoliko podslivova. Broj slivova je određen prema terenskim karakteristikama promatranog područja. Unutar koncepcije mreže kanala sanitarnih otpadnih voda, vodilo se računa o korištenju prirodnih smjerova terena kako bi se cijeli sustav u što većoj mjeri mogao koristiti gravitacijom. Tako se ove otpadne vode odvođe do glavnog kolektora položenog u istočnom dijelu obuhvata, koji dalje te vode odvođi do središnjeg uređaja za pročišćavanje i do krajnjeg ispusta u more. Detalje konkretnog tehničkog rješenja treba odrediti glavnim/izvedbenim projektima, a na temelju tehnoloških i statičkih proračuna kao i posebnih uvjeta nadležne komunalne organizacije.

Načelno se predviđa gravitacijsko priključenje sustava odvodnje zone na sustav odvodnje Župe dubrovačke (podsustav Čibača). Međutim, ukoliko se nakon izgradnje podsustava Čibača, ustanove nepovoljne visinske razlike, bit će potrebno odvodnju otpadnih voda vršiti pomoću lokalne crpne stanice i pripadajućeg tlačnog cjevovoda koji će se priključiti na podsustav Čibača. Detaljni smještaj crpne stanice ukoliko se iskaže potreba za njenom izgradnjom bit će utvrđen detaljnijom tehničkom dokumentacijom.

ODVODNJA OBORINSKIH VODA

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

Ukoliko se oborinska odvodnja prometnih površina i parkirališta upušta u bujične kanale, prije ispusta u bujične kanale potrebno je ugraditi odjeljivač (separatora) masti/ulja. Točan položaj i broj separatora odrediti će se u naknadnoj detaljnijoj tehničkoj dokumentaciji a ovisiti će o razvoju zone, položaju prometnica i sl.

Prijamnik izbistrenih oborinskih voda je potok Taranta odnosno bujični vodotoci kao pritoke Tarante.

ODVODNJA BUJIČNIH VODA

Unutar obuhvata Plana su na kartografskom prikazu br. 1. «Korištenje i namjena površina» prikazani postojeći vodotoci i odvodni kanali. Dio istih ima status javnog vodnog dobra, status vodnog dobra ili je bez posebnog statusa. Samo na osnovi mišljenja Hrvatskih voda i nadležni tijela, te na osnovi projektnog rješenja uređenja bujica Župe dubrovačke, dio ovih vodotoka i kanala mogu izgubiti status javnog vodnog dobra kada odvodnju preuzme odgovarajuća urbana oborinska odvodnja, a dio vodotoka i kanala zadržava status ili ga tek treba dobiti. Ovakvi vodotoci i kanali osim provođenja slivnih voda do bujice Tarante, služe i kao recipienti «čistih» oborinskih voda područja.

Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Kartografskim prikazom broj 4. "Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje" na detaljan se način rasčlanjuju dijelovi naselja/zone na:

- **dovršene dijelove naselja** unutar kojih se omogućuju zahvati održavanja i rekonstrukcije građevina, te zamjene postojećih građevina novima, kao i nove gradnje na neizgrađenim česticama.
- **nedovršene dijelove naselja** predviđene za novu gradnju.
- **dijelove za preoblikovanje** predviđene za prestrukturiranje dijela autokampa u zonu kongresno-izložbenog centra.
- **neuređene zelene površine** predviđene za kultiviranje hortikulturnim uređenjem u javne parkovne površine.

Čitav prostor razdijeljen je na manje prostorne jedinice koje su grupirane u skupine sa zajedničkim načinima i uvjetima gradnje koji se sastoje od:

- **tipa stambene gradnje** (obiteljski, višestambeni),
- **načina gradnje** (slobodnostojeći i dvojni),
- **uvjeta gradnje** (veličine, izgrađenost i uređenje građevnih čestica, visine građevina, broj etaža, oblikovanje i dr.).

Zajednički načini i uvjeti gradnje koji su određeni zasebno za svaku od skupina, predstavljaju posebne uvjete uređenja prostora, a načini i uvjeti gradnje koji su propisani podjednako za sve skupine sa pojedinim izuzetcima predstavljaju opće uvjete uređenja prostora.

Navedenim razlučivanjem prostora osigurano je da ukupni kapacitet naselja i hotelske zone **ne može preći broj od ukupno 1.500** (1.200 stanovnika + 300 kreveta) **stanovnika i povremenih korisnika prostora**. Navedeni broj korisnika prostora predstavlja ukupni mogući broj korisnika ukoliko se izgradi cjelokupni prostor, što, realno nije moguće ostvariti u planskom razdoblju predviđenom PPUOŽD-om (2015.), zbog ograničenja koja su propisana Planom, a odnose se na nužnost planskog uređenja građevinskog zemljišta u smislu predviđene minimalne komunalne opremljenosti. Također se određuje izgradnja sukladna ambijentalnoj vrijednosti naselja, kao i težnja za stvaranjem skladnih cjelina između postojeće i planirane izgradnje.

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

Na kartografskom prikazu broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" označena su područja naselja koja zbog svojih prirodnih datosti, kulturno-povijesnih vrijednosti, te ambijentalnih karakteristika zahtijevaju posebne uvjete korištenja, uređenja i zaštite. Ovo se prvenstveno odnosi na graditeljsku baštinu, obzirom da unutar obuhvata Plana nema prisutnih zaštićenih dijelova prirode.

Kako je već u polazištima Plana navedeno, unutar obuhvata Plana uočeni su vrijedni elementi graditeljske baštine koji se odnose na oblikovanje građevina elementima tradicijske arhitekture, kao i na evidentirano kulturno-povijesno dobro, vila Naprestek. Stoga se Planom utvrđuje zaštita tih evidentiranih elemenata, te propisuje njihovo korištenje u oblikovanju novih građevina u naselju.

Tako je utvrđena **zaštita građevina građenih na tradicionalan način**, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, vijenci i sl.), kao i pojedinačnih takvih vrijednih oblikovnih elemenata na drugim građevinama.

Pri rekonstrukciji tih građevina potrebno je uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i njihov položaj na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, odnosno izgled cjeline. Novu gradnju je potrebno logično uključivati u postojeću cjelinu, čuvajući karakteristike fasadnog ritma i tradicionalnog rasčlanjivanja čestica. Oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline.

Za evidentiranu građevinu s predloženom zaštitom kulturnog dobra – **vilu Naprestek**, potrebno je provesti daljnju valorizaciju unutar zasebnog programa od strane nadležnih službi i utvrđivanje prijedloga za zaštitu sukladno posebnom propisu, koji omogućuje predstavničkom tijelu općine da proglasi zaštićeno kulturno dobro lokalnog značaja na svome području, a način zaštite će se utvrditi uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela uprave za zaštitu kulturne baštine.

3.7. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

Zaštita okoliša je cjelovito očuvanje kakvoće okoliša, očuvanje prirodnih zajednica, racionalno korištenje prirodnih izvora i energije na najpovoljniji način za okoliš, kao osnovni uvjet zdravog i održivog razvoja.

Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš postiže se praćenjem, sprječavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, te poticanjem uporabe proizvoda i korištenje proizvodnih postupaka najpovoljnijih za okoliš. Potrebno je imati uravnotežen odnos zaštite okoliša i svekolikog razvoja, te provoditi sanaciju već ugroženih dijelova okoliša.

Zaštita okoliša podrazumijeva planiranje i korištenje prostora, tako da se u njemu osigurava življenje i gospodarski razvoj uz istovremenu brigu za trajno očuvanje razvojnih potencijala. Prostorno planiranje je jedan od značajnijih instrumenata zaštite okoliša, te

stoga pravilno planiranje i usmjeravanje ukupnih aktivnosti na određenom prostoru bitno sprječavaju narušavanja kvalitete okoliša, odnosno pospješuju njegovo unaprjeđenje.

Planiranje gospodarenja okolišem je dio prostornog planiranja, a potrebno je zbog iznalaženja najefikasnijeg i održivog korištenja izvora i mogućnosti sagledavanja svih sastavnica koje utječu na stanje u prostoru. Planom se utvrđuju ciljevi i interesi koji se na području obuhvata trebaju ostvariti vodeći računa da korištenje prostora osigura sanaciju, zaštitu i unaprjeđenje stanja okoliša. Sukladno Zakonu o zaštiti okoliša u ovom planu su ugrađene mjere zaštite okoliša od utjecaja do sada korištenih objekata, te od svih vidova već prisutnog i eventualnog budućeg onečišćenja.

MJERE ZAŠTITE ZRAKA

Na području obuhvata Plana, zrak je do sada bio neznatno onečišćen. Kako bi se izbjeglo onečišćenje zraka predviđene su slijedeće mjere zaštite:

- Ložišta na kruta i tekuća goriva potrebno je koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora, te ih postupno zamijeniti sustavom grijanja na plin.
- Određene su javne zelene površine, te zelene površine unutar građevnih čestica (okućnice) i zone kongresnog centra koje će uz estetsku vrijednost imati i funkciju regeneratorsa kisika.
- Unutar područja obuhvata Plana dozvoljen je smještaj onih poslovnih djelatnosti kod kojih se ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje u pogledu onečišćenja zraka i širenja neugodnih mirisa.

MJERE ZAŠTITE VODA I TLA

- Obvezatnim priključivanjem građevina na javni sustav odvodnje otpadnih voda sa središnjim uređajem za pročišćavanje sanitarno otpadnih voda onečišćenost tla i podzemnih voda smanjit će se na minimum.

MJERE ZAŠTITE OD BUKE

- U zonama mješovite namjene dozvoljen je smještaj onih poslovnih djelatnosti kod kojih se ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje u pogledu buke.
- Sanacija područja ugroženih bukom.
- Određivanje predviđenih razina buke u skladu s najvišim dopuštenim razinama buke za određenu namjenu prostora.

MJERE POSTUPANJA S OTPADOM

- Odvojeno skupljanje otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti (papir, staklo, plastika, baterije, kovine, drvo, biološki otpad, ambalažni otpad).
- Izdvajanje opasnog iz komunalnog i tehnološkog otpada.

MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

- U zonama mješovite namjene dozvoljen je smještaj onih poslovnih djelatnosti i objekata infrastrukture kod kojih se ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje u pogledu prekomjernih vibracija, radioaktivnih emisija ili u pogledu opasnosti od eksplozija i sl.
- U svrhu **sprječavanja širenja požara** na susjedne građevine, najmanja dozvoljena međusobna udaljenost susjednih građevina iznosi 4,0 m. Građevina može biti smještena i na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne građevine, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike

materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

- Radi omogućavanja spašavanja osoba i tvarnih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati **vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca** određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu.
- Sukladno posebnom propisu potrebno je ishoditi **suglasnost nadležne Policijske uprave** na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu za zahvate u prostoru na građevinama i u prostorima u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova.
- U svrhu efikasne **zaštite od potresa** neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju i rekonstrukciju na području obuhvata Plana uskladiti sa posebnim propisima za jačine potresa do 10° MCS skale.
- U cilju **zaštite i sklanjanja ljudi, tvarnih i drugih dobara** Planom se utvrđuju lokacije skloništa i zaklona. Smještaj javnog skloništa s najvećim gravitacijskim područjem radijusa od 250 m određen je na način da pokriva u najvećem dijelu područje obuhvata Plana. Sklonište je predviđeno unutar javne parkovne površine u blizini doma zdravlja. Kapacitet javnog skloništa iznosi najviše 300 mjesta. Osim javnog skloništa, unutar hotelske zone utvrđena je obveza smještaja skloništa za potrebe sklanjanja korisnika te zone. Kapacitet skloništa iznosi 2/3 mjesta / broju djelatnika + 50% broja kreveta. Skloništa moraju biti projektirana i izvedena u skladu s posebnim propisima tako da:
 - su izvedena u najnižim etažama građevine (ako se smješta unutar građevine),
 - su dimenzionirana na statičko opterećenje od 100-150 kPa za osnovnu zaštitu od radijacijskog, biološkog i kemijskog djelovanja,
 - ima građevinsko-tehnička svojstva zaštite i otpornosti kroz konstrukciju, veličinu i položaj prema tlu,
 - sadržavaju sve propisane funkcionalne prostorije i uređaje,
 - imaju osiguranu autonomnost za najmanje 7 dana,
 - pristup skloništu bude udaljen najmanje za ½ visina susjednih građevina (za visinu kako postojećih, tako i novih susjednih građevina uzeti u obzir postojeću i moguću dozvoljenu visinu prema lokacijskim uvjetima),
 - mogu biti dvonamjenska i da se mogu u suglasnosti s nadležnim tijelom državne uprave koristiti u mirnodopske svrhe (javna namjena – kulturne manifestacije i sl., rekreacija, skladište i sl.), a u slučaju ratnih opasnosti i opasnosti od elementarnih nepogoda trebaju se u najbržem roku osposobiti za osnovnu namjenu.
- **Zaštita stanovništva u zaklonima** utvrđuje se unutar najnižih etaža zgrada.
- Za građevine u kojima se okuplja veći broj ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, potrebno je uspostaviti i održavati odgovarajući **sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana**, te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.