

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

0.	UVOD	5
0.1.	Zakonske pretpostavke	5
0.2	Obuhvat Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio	7
1.	POLAZIŠTA	9
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti područja istočnog dijela Stonskog polja	9
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	11
1.1.2.	Prostorno-razvojne značajke	12
1.1.2.1.	Prirodno-geografske karakteristike	12
1.1.2.2.	Demografska osnova	15
1.1.3.	Infrastrukturalna opremljenost	16
1.1.3.1.	Prometni sustav	16
1.1.3.2.	Elektroenergetski sustav	16
1.1.3.3.	Vodnogospodarski sustav	16
1.1.3.4.	Telekomunikacijska mreža	16
1.1.3.5.	Zbrinjavanje otpada	16
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti	17
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)	18
1.1.6.	Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	36
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	37
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja	37
2.1.1.	Demografski razvoj	37
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	37
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	38
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata istočnog dijela Stonskog polja	38
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja područja istočnog dijela Stonskog polja	38
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	38
2.2.2.	Unaprjeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	39
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	41
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	41
3.2.	Osnovna namjena prostora	46
3.2.1.	Mješovita namjena – stambeno-poslovna (M1)	46
3.2.2.	Površine infrastrukturnih sustava	46
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	47
3.4.	Prometna i ulična mreža	48
3.4.1.	Cestovni promet	48
3.5.	Pošta i komunikacije	50
3.6.	Elektroenergetski sustav	51
3.7.	Komunalna infrastrukturna mreža	52
3.8.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	53
3.8.1.	Uvjeti i načini gradnje	53
3.8.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	53
3.9.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	55

0. UVOD

0.1. Zakonske pretpostavke

Na sjednici Općinskog vijeća Općine Ston održanoj 19. prosinca 2023. godine donesena je *Odluka o izradi dijela Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio*, koja je objavljena u Službenom glasniku Općine Ston, broj 08/23..

Područje obuhvata Plana prikazano je na grafičkom prikazu 01.

Obveza izrade i donošenja Plana utvrđena je člankom 79. *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17.)*, kojim je propisano kako se urbanistički plan uređenja, između ostalog, donosi obvezno i za neuređene dijelove građevinskog područja, člankom 86. i člankom 89., kojim je definirano kako se Odlukom o izradi urbanističkog plana može odrediti uži ili širi obuhvat tog Plana od obuhvata određenog prostornim planom lokalne razine šireg područja te se može odrediti obuhvat tog plana i za područje za koje obuhvat nije određen prostornim planom lokalne razine šireg područja. Tako se ovaj urbanistički plan izrađuje samo za dio obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“, određenog Prostornim planom uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst).



Grafički prikaz 01: Područje obuhvata Plana na satelitskoj snimci (žuta točka)

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Postupak izrade i donošenja predmetnog Plana kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.)*
- *Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.)*
- *Prostornom planu uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst),*
- posebnim zakonima i propisima.

0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio

Obuhvat Plana je uži od obuhvata plana određenoga Prostornim planom uređenja Općine Ston kao planom šireg područja, sukladno članku 89. Zakona o prostornom uređenju.

Područje obuhvata Plana obuhvaća katastarske čestice koje se nalaze u istočnom dijelu Stonskog polja, kako slijedi: 1462, 1463/1, 1463/3, 1463/4, 1463/5 1463/6, 1463/7 i 1466/1, sve k.o. Ston, u cijelosti u privatnom vlasništvu.

Predmetne katastarske čestice u cijelosti su neizgrađene (grafički prikaz 02.). Obuhvat Plana u manjem dijelu, tj. krajnjem sjevernom, obuhvaća i dio županijske ceste ŽC6231. U postupku je uknjižba predmetne županijske ceste radi čega će doći do izmjene u parcelaciji u tom dijelu, no navedeno se neće odraziti na predloženu parcelaciju te uvjete i načine gradnje propisane ovim Planom.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 0,81 ha. Granica obuhvata Plana graniči:

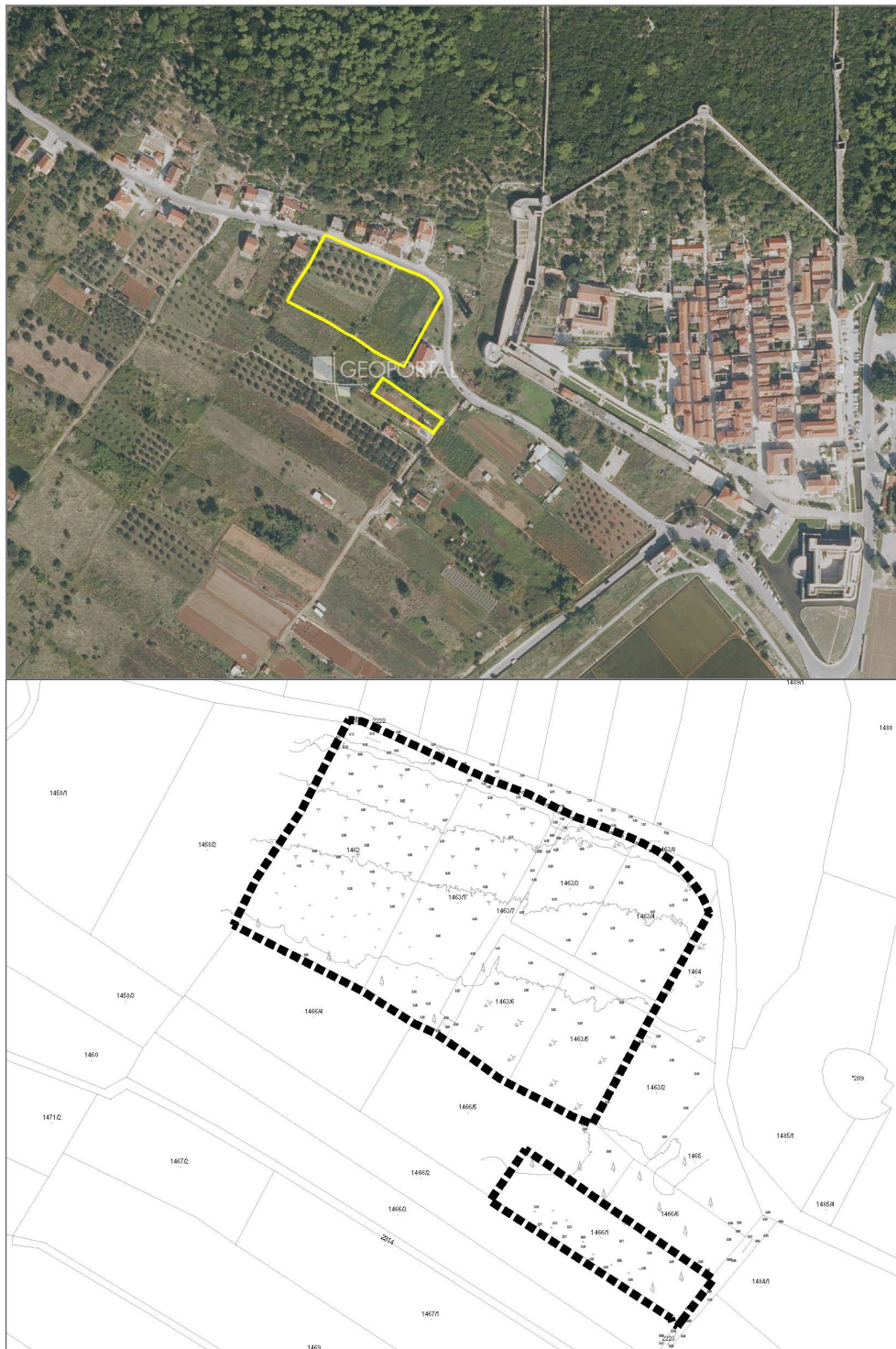
- na zapadu sa k.č. 1458/2 k.o. Ston, na kojoj se nalazi postojeća građevina
- na sjeveru sa k.č. 2222, u naravi županijska cesta oznake ŽC6231 (Luka-Ston (ŽC6295))
- na istoku sa k.č. 1464 i 1463/2 k.o. Ston, na kojoj se (potonjoj) nalazi postojeća građevina
- na jugu sa k.č. 1466/4, 1466/5 i 1466/2 k.o. Ston, od kojih se na potonjoj nalazi postojeća građevina.



Grafički prikaz 02: Pogled sa županijske ceste ŽC6231 na obuhvat Plana

Izvor: Mrežni izvor

K.č. 1466/1, koja se nalazi izdvojeno od ostalih k.č., sa zapada i sjevera graniči sa k.č. 1466/5, odnosno 1466/6 k.o. Ston, dok s istočne strane graniči sa k.č. 2223 k.o. Ston, u naravi postojeći kolno-pješački makadamski put, a s južne strane sa k.č. 1466/2 na kojoj se nalazi postojeća građevina.



Grafički prikaz 03: Obuhvat Plana na digitalnom ortofoto snimku u širem kontekstu te obuhvat Plana na topografsko-katastarskoj podlozi
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja istočnog dijela Stonskog polja

Prostor obuhvata Plana predstavlja neizgrađeno područje u cjelini naselja Ston, koje se nalazi podno županijske ceste ŽC6231. Riječ je o dijelu naselja Ston izvan zaštićene jezgre Stona, koji je nastao kao posljedica nove urbanizacije u drugoj polovici 20. stoljeća duž ulice „Put Nuncijate“ (grafički prikaz 02.). Novi dio naselja Ston novom se izgradnjom u tom razdoblju nastavio širiti duž predmetne županijske ceste, i to uglavnom sjeverno od iste, na višim kotama i na stjenovitoj podlozi. S južne strane nalazilo se plodno Stonsko polje koje je obrađivano i u čijoj su se blizini nalazili izvori pitke vode te je isto plavilo kod većih oborina, radi čega se građevine nisu intenzivnije gradile južno od iste. Cesta Ston – Duba Stonska, danas županijska cesta ŽC6231, predstavljala je prirodnu granicu za širenje građevinskog područja, obzirom je ista izdignuta iznad polja te je čuvalo od intenzivnije urbanizacije južno od iste.

Dio naselja Ston duž predmetne županijske ceste predstavlja zapadni rub naselja Ston koju manjim dijelom karakterizira neplanska izgradnja, dok prostor Plana karakteriziraju katastarske čestice koje su danas manjim dijelom, a nekad su bile i više pod poljoprivrednim kulturama, kada je korištenje prostora bilo drugačijeg karaktera.



Grafički prikaz 04: Ulica „Put Nuncijate“, prema rangu županijska cesta oznake ŽC6231

Izvor: Mrežni izvor

Predmetni obuhvat UPU-a „Stonsko polje“ – istočni dio nalazi se unutar obuhvata UPU-a „Stonsko polje“, određenog Prostornim planom uređenja Općine Ston.

Odlukom o izradi predviđena je izrada UPU-a u manjem dijelu UPU-a „Stonsko polje“, a prema obuhvatu prikazanom na grafičkom prikazu 03.



Grafički prikaz 05: Pogled sa zapada na dio građevinskog područja naselja Ston iznad županijske ceste ŽC6231 („Put Nuncijate“) te prostor podno županijske ceste

Izvor: Mrežni izvor

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Unutar istočnog dijela Stonskog polja nema izgrađenih struktura ni postojeće infrastrukture, izuzev manjeg kolno-pješačkog pristupa, dijelom betoniranog, a dijelom makadamskog, koji služi za pristup sa županijske ceste ŽC6231 u ovaj dio Stonskog polja, gdje se u manjem dijelu kultivirane površine, i to oranice (k.č. 1466/1 k.o. Ston) i maslinici (sjeverni dio k.č. 1462 i 1463/1 k.o. Ston), dok u većem dijelu napušteni vinograd (južni dio k.č. 1462 i 1463/1 k.o. Ston) i ostale napuštene poljoprivredne površine (k.č. 1463/3, 1463/4, 1463/6, 1463/5, 1463/7 k.o. Ston).

Lokaciju karakterizira blizina jezgre Stona, zaštićene kao kulturno-povijesne cjeline temeljem posebnog Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara RH (grafički prikaz 06.) te koja se nalazi na tentativnoj listi za UNESCO, kao i neposredna blizina županijske ceste. Obje karakteristike potrebno je uzeti u obzir te valorizirati date mogućnosti.



Grafički prikaz 06.: Pogled s istoka duž županijske ceste ŽC6231 („Put Nuncijate“) te stonske zidine iznad županijske ceste

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

Reljefno-geološka obilježja

Obuhvat Plana kao dio naselja Ston pripada poluotoku Pelješac, koji u cijelosti pripada strukturnoj jedinici Pelješac-Elafiti-Cavtat-Molunat. Obzirom na kriterije homogenosti morfolitogenih i morfostrukturnih obilježja, područje Općine Ston se nalazi unutar subregionalne geomorfološke cjeline gorsko-brdsko-udolinsko područje poluotoka Pelješca, mikrogeomorfološka regija jugoistočni dio Pelješca.

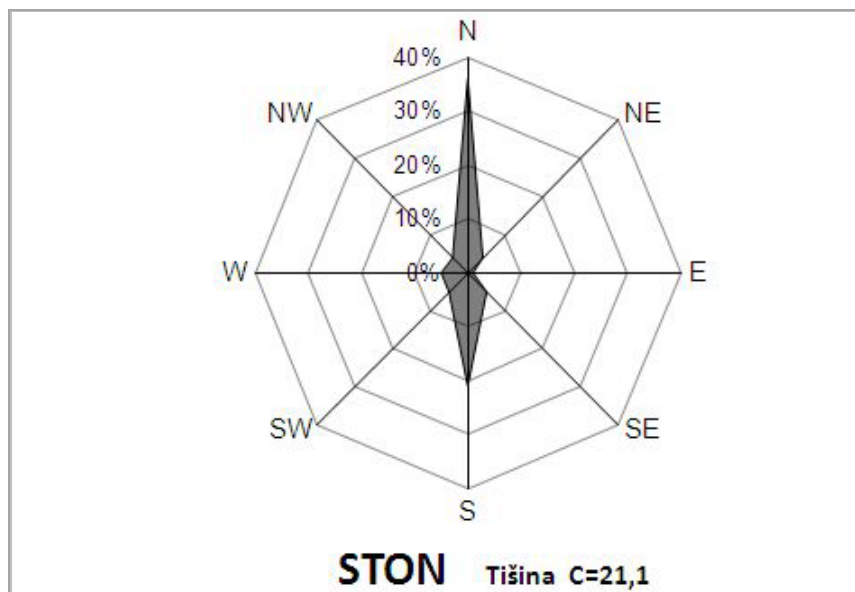
Regija jugoistočni dio Pelješca predstavlja konformnu morfostrukturu, obuhvaćajući grede (pozitivne morfostrukture) te Stonsko polje, uvale i udoline (negativne morfostrukture). Stonsko polje u geološkom smislu predstavlja negativnu morfostrukturu u strukturnom sklopu šireg područja. Stonsko polje kao takvo izduženo je i stisnuto između reversnih rasjeda suprotne vergencije. U geološkoj građi, prisutne su kvartarne naslage i aluvijalni sedimenti.

Klimatska obilježja

Obuhvat Plana kao dio naselja Ston i Općine Ston, generalno gledano, pripada klimatskom tipu koji se prema Köppenovoj klasifikaciji klima svrstava u *sredozemnu klimu s vrućim ljetom (Csa tip)*. Temeljna svojstva ovog klimatskog tipa su: duga, mirna, topla, sunčana, vedra i suha ljeta, kratke, blage i vlažne zime te toplije i vlažnije jeseni od proljeća. Padaline karakterizira izrazito sezonska raspodjela, odnosno oskudica u toplo doba godine i njena koncentracija u hladnom razdoblju godine. Najsušni mjesec ima prosječno manje od 40 mm kiše i manje od 30% najvlažnije mjeseca, a ljetno je vruće s obzirom da je srednja temperatura najtoplijeg mjeseca veća od 22 °C.

Specifičan topografski položaj te prirodno-geografska obilježja obuhvata UPU-a (konfiguracija terena, vertikalna raščlanjenost reljefa, orijentacija prema sjeveru i istoku i dr.) uvjetuju izloženost primorskim (maritimnim) i kopnenim (kontinentalnim) utjecajima te specifične klimatske lokalne osobine i značajke, oblikujući mikroklimu. Radi značajne vertikalne raščlanjenosti reljefa u kontaktnom području, odnosno bitnih razlika između višeg antiklinalnog dijela (gore, pobrđa i dr.) i nižeg sinklinalnog dijela (Stonsko polje, solana i dr.), nešto je manje izrađen primorski (maritimni), a više kopneni (kontinentalni utjecaj).

Specifična mikroklimatska obilježja karakterizira veća količina padalina i veća izloženost sjevernim i južnim vjetrovima (grafički prikaz 07.). Meteorološki podaci, odnosno podaci o temperaturi, padalinama, vjetru, osunčanosti, vlažnosti i magli prikazani u tablici 01., a prikupljeni su sa meteorološke, sinoptičke, klimatološke i kišomjerne stanice u Stonu, za različito duga vremenska razdoblja: 1925.-1940., 1948.-1960., 1961.-1990., 1970.-1987..



Grafički prikaz 07. Ruža vjetrova temeljem podataka prikupljenih na meteorološkoj stanici u Stonu
 Izvor: Meteorološki podaci za vremenska razdoblja 1925.-1940., 1948.-1960., 1961.-1990., 1970.-1987. objavljena u više različitih izvora

Meteorološka stanica	Ston	
Nadmorska visina u m	5	
Srednja temperatura u °C	Siječanj	7,3
	Srpanj	24,9
	Godišnja	15,6
Srednja količina padalina u mm	Najmanja mjesečna	37
	Najviša mjesečna	195
	Godišnja	1414
Srednja vrijednost naoblake	Najmanja mjesečna	VII.=2,2
	Najviša mjesečna	XII.= 6,4
	Godišnja	4,9
Prosječan broj dana na godinu	Vedro	106,9
	Oblaci	98,7
	Kiša	103,7
	Magla	1,2
	Tuča	1,2
	Mráz	-

Tablica 01. Meteorološki podaci za meteorološku stanicu Ston

Izvor: Radica, T: Dubrovnik i okolica. 2015.

Pedološke značajke

Sukladno građi, sastavu, reljefnim odnosima i klimi, pedosfera ima specifična obilježja. Prevladavaju tla razvijena pod dominantnim utjecajem litološkog sastava podloge. Zastupljene su crvenica i smeđa primorska tla.

Stonsko polje u širem pogledu, koje se prostire od solane prema sjeverozapadu i nastavlja dalje od naselja Česvinica, predstavlja najvažniju pedogeografsku cjelinu obzirom na kvalitetu tla. Površina polja iznosi oko 100

ha. Nije u potpunosti hidromeliorirano. Plodno tlo, povoljna klima te voda za navodnjavanje omogućuje uzgoj agruma, koštićavog i jabučastog voća, vinove loze i masline.

Vegetacijski pokrov

Vegetacijski pokrov u potpunosti odražava ekološke prilike i najbolji je pokazatelj klimatskih i pedoloških obilježja Južnog Hrvatskog primorja. Najraširenije biljne zajednice imaju klimazonalno obilježje.

Općina Ston ima heterogena vegetacijska obilježja, u međuzavisnosti sa reljefnim, klimatskim i pedološkim obilježjima. Obzirom na vegetacijska obilježja, prostor Općine može se diferencirati na tri cjeline: sjevernu stranu, južnu stranu i središnji unutrašnji dio.

Središnji unutrašnji dio manje je zastupljen vegetacijom iz razloga degradacije prirodne vegetacije radi bavljenja poljoprivredom, što se upravo odnosi na Stonsko polje.

Ugrožena i rijetka staništa

Unutar obuhvata Plana nema ugroženih i rijetkih staništa.

Seizmičke karakteristike

Složenost geološko-geomorfoloških obilježja područja naselja Ston i Općine Ston karakterizira se postojanošću rasjeda, promjenu orijentacije stresa te promjenu pomaka dijelova strukturnih jedinica Pelješac-Elafiti-Cavtat-Molunat, spomenutih u dijelu pod reljefno-geološkim obilježjima. Navedeno ukazuje na rotaciju dijelova strukturnih jedinica i struktura. Različiti pomaci struktura očituju se upravo između Stona i Elafita.

Seizmološki proračuni uključuju područje oko Stona u prostor mogućeg pojavljivanja potresa magnitude 7,0, što potvrđuje prisutnost recentne nadprosječne i intenzivne seizmičke i tektonske aktivnosti.

Obilježja postojeće parcelacije

Topografsko-katastarska podloga na kojoj se izrađuje ovaj Plan ukazuje na veći broj čestica zemlje koje su prethodno isparcelirane prema uvjetima Prostornog plana uređenja Općine Ston. Međutim, iste će biti potrebno preparcelirati sukladno uvjetima propisanim ovim Planom, prvenstveno za potrebe vođenja infrastrukture, a potom i za gradnju stambenih i višestambenih građevina.

1.1.2.2. Demografska osnova

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

Zbog dostupnosti podataka, prostorna razina obrade su teritorij statističkog naselja Ston te administrativno područje Općine Ston.

Obuhvat Plana statistički pripada naselju Ston i kao takvo će se razvijati kao sastavni dio naselja Ston.

Od prvog Popisa stanovništva 1857. godine do posljednjeg Popisa prostor Općine Ston bilježi pad broja stanovnika za gotovo 33%. Najveći broj stanovnika ostvaren je prema Popisu 1900. godine, kada je na teritoriju današnje Općine živjelo 4322 stanovnika.

Zabilježeni nagli pad i porast broja stanovnika u nekim je međupopisnim periodima prividan s obzirom na promjene u metodologiji Popisa (definicija „stalnog stanovnika“, promjena granica statističkog naselja i dr.) i ne odražava tadašnje društvene uvjete iz kojih kao posljedica treba biti opće kretanje broja stanovnika.

Od prvog popisa 1857. bilježi se porast broja stanovnika do 1900. godine, nakon čega je uslijedilo konstantan pad broja stanovnika sve do posljednjeg službenog Popisa stanovništva 2011. godine. Sva naselja, osim naselja Ston, bilježe pad broja stanovnika od prvog Popisa 1857. do posljednjeg Popisa 2011. godine.

Godine 1900. najveća naselja Općine Ston bila su: Ston (503), Hodilje (404) i Putniković (326), dok su 2011. godine najveća naselja u Općini: Ston (549), Žuljana (235) i Hodilje (190).

Naselje Ston jedini bilježi porast broja stanovnika, koji je od 1857. do 2011. godine iznosio 28,3%. Broj stanovnika za naselje Ston varirao je kroz međupopisne periode, uz izmjenu razdoblja pada i porasta broja stanovnika. Popisom 1948. godine zabilježen je manji broj stanovnika u odnosu na Popis 1857. godine. Od 1948. godine do posljednjeg Popisa 2011. godine zabilježena su dva međupopisna perioda u kojem je došlo do značajnog pada broja stanovnika (1961.-1971. i 1991.-2001.), no generalno je došlo do porasta broja stanovnika koji je u ovom periodu iznosio 53,8% (sa 357 stanovnika 1948. na 549 stanovnika 2011. godine).

Godine 2011. u naselju Ston živjelo je 22,8% ukupnog stanovništva Općine Ston.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prostor nije opremljen prometnim i komunalnim instalacijama. U kontaktnom području, sa sjeverne strane, nalazi se županijska cesta ŽC6231 na trasi koje su provedene telekomunikacijske, elektroenergetske i komunalne (vodovod, odvodnja) instalacije.

1.1.3.1. Prometni sustav

Područje obuhvata Plana nema razvijenu prometnu mrežu, osim manjeg postojećeg pristupa koji je dijelom betoniran, a dijelom makadamski, za potrebe pristupa sa županijske ceste u ovaj dio Stonskog polja.

1.1.3.2. Elektroenergetski sustav

Područje obuhvata Plana nije opremljeno infrastrukturom elektroenergetskog sustava. Postojeći objekti i vodovi elektroenergetske infrastrukture nalaze se u kontaktnom prostoru, tj. duž županijske ceste ŽC6231.

1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Područje obuhvata Plana nije opremljeno infrastrukturom vodoopskrbe. Postojeći vodoopskrbni cjevovod nalaze se izvan obuhvata Plana, u kontaktnom prostoru, u trupu županijske ceste ŽC6231.

Odvodnja

Područje obuhvata Plana nije opremljeno infrastrukturom odvodnje. Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda, tj. regionalni glavni odvodni kanal (kolektor) Neum-Mljetski kanal, nalazi se izvan obuhvata Plana, u kontaktnom prostoru, u trupu županijske ceste ŽC6231.

1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža

Područje obuhvata Plana nije opremljeno telekomunikacijskom mrežom. Postojeći objekti i vodovi telekomunikacijske mreže nalaze se u kontaktnom prostoru, tj. duž županijske ceste ŽC6231.

1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada

Na području obuhvata Plana nema registriranog zbrinjavanja otpada obzirom isto nije naseljeno.

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

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja, kao ni područja predviđenih za zaštitu temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode.

Nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000:

- područje prema Direktivi o staništima: HR2001364 Jugoistočni dio Pelješca
- područje prema Direktivi o pticama: HR1000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac.

Unutar obuhvata Plana nalaze se staništa, i to kopneno površinsko stanište oznake I.5.2. Maslinici.

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, temeljem važećeg Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara. Za zaštićenu kulturno-povijesnu cjelinu Stona, u čijem se kontaktnom području nalazi obuhvat ovog Plana, u postupku je izrade *Konzervatorska podloga Stona s gradskim zidinama i utverdama*.

U potpunosti se nalazi unutar:

- evidentirane arheološke zone
- osobito vrijednog predjela – kulturnog krajobraza:
 - Krajoblik Dubrovačke republike
 - Povijesni gospodarski krajoblik Stona i malostonskog zaljeva i udolina
 - Urbani krajoblik Stona i Malog Stona

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

Prostornim planovima šireg područja podrazumijeva se:

- *Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst),*

Prostorni plan uređenja Općine Ston

Tekstualni dio

Prostornim planom uređenja Općine Ston predmetno je područje definirano kao neuređeni dio građevinskog područja naselja, za kojeg je potrebna izrada Urbanističkog plana uređenja.

Uvjeti i načini gradnje propisani su člancima od članka 11. do članka 39b. odredbi za provođenje Plana (grafički prikaz 08.)

3.2. Građevinska područja naselja

3.2.1. Opće odredbe

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Članak 11.

- (1) Građevinska područja naselja su površine mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja niske gustoće (primarna namjena), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): športsko-rekreacijski, zdravstveni, obrazovni, vjerski, trgovački, poslovni, uslužni, turističko ugostiteljski i servisni, kao i prometne i zelene površine i komunalni objekti i uređaji.

Tablica 1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina za individualno stanovanje, višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBenih GRAĐEVINA ZA INDIVIDUALNO STANOVANJE, VIŠESTAMBenih, STAMBENO-POSLOVNIH I POSLOVNIH GRAĐEVINA												
Način izgradnje		Najveći dozvoljeni broj stambenih jedinica	Minimalna i maksimalna površina čestice (u m ²)		Najveća dozvoljena katnost	Najveća dozvoljena visina građevine (u m)	Minimalna udaljenost građevine od ruba susjedne čestice (u m)	Minimalna udaljenost građevine od javnoprometne površine (u m)	Najmanje dozvoljeni međusobni razmak građevina (u m)	Minimalna širina uličnog pročelja čestice (u m)		Najveća dozvoljena bruto izgrađenost građevne čestice/koeifijent izgrađenosti (u %)
			Izgrađeni dio	Neizgrađeni i neuređeni dio						Izgrađeni dio	Neizgrađeni dio	
individualno stanovanje	samostojeći	3	200-400	400-800	podrum+ suteran/ prizemlje+ kat + potkrovlje	9,0	3,0	H/2	6,0	12	14	30
	poluugrađeni		150-300	300-600			10			10	40	
	u nizu		100-200	200-400			-			6	6	60
višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine		4 i više	800		podrum+ prizemlje+ kat+ potkrovlje ili P+2	9,0	H/2		jednak visini više građevine	nije propisana		40

Članak 32.

- (1) Najveća dozvoljena visina iz tablice 1. mjeri se na sljedeći način:
 1. u slučaju gradnje kosog krova: visina mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do vijenca građevine
 2. u slučaju gradnje ravnog krova: visina mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba atike krovne ploče.
- (1a) Iznimno, u poplavnim područjima prikazanim na kartografskom prikazu 3.2b najveća dozvoljena visina građevina može biti i veća od propisane tablicom 1.. Odstupanje u visini dozvoljeno je isključivo ukoliko je primjenjena odredba stavka (6) članka 21a.
- (2) Suterren se u smislu odredbi ovog Plana smatra nadzemnom etažom.
- (3) Omogućuje se odstupanje do najviše 10% u odnosu na parametre propisane tablicom 1..
- (4) Iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih u tablici 1. za stambene građevine namijenjene za individualno stanovanje propisuje se sljedeće:
 1. stambenom građevinom namijenjenom za individualno stanovanje smatra se i stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja iznosi najmanje 51%, a površina za poslovnu namjenu iznosi najviše 49% bruto razvijene površine građevine
 2. ukoliko je površina građevne čestice veća od one propisane u tablici 1., najveća dozvoljena bruto izgrađenost građevne čestice računa se na maksimalno propisanu površinu čestice
 3. propisane stambene jedinice obuhvaćaju i apartmanske jedinice
 4. ne može biti manja od 45 m² bruto razvijene površine
 5. u izgrađenim dijelovima građevinskih područja:
 - 5.1. udaljenost građevine od ruba susjedne čestice može biti i manja od propisane, ali ne manja od 1,0 m, uz uvjet da u tom slučaju nema nikakvih otvora na pročelju. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili otvori s neprozirnim staklom veličine do 60/60 cm. Uvjet koji ograničava gradnju otvora ne primjenjuje se kada se radi o udaljenosti građevine od ruba susjedne čestice koja je u naravi javna prometna površina.
 - 5.2. Iznimno od uvjeta propisanog tablicom 1., minimalna širina uličnog pročelja može iznositi 10 m, ali pod uvjetom da je zadovoljena odredba iz alineje 5.1.
 6. kod slučaja u podstavku 5. omogućuje se da međusobni razmak građevina bude manji u ovisnosti od zatečenog stanja
 7. balkoni, lođe i terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od ruba susjedne čestice
 8. udaljenost građevine od javno prometne površine ne može biti manja od 3,0 m
 9. u neuređenim dijelovima građevinskog područja detaljniji uvjeti gradnje propisati će se u okviru izrade urbanističkog plana uređenja, a sukladno odredbama ovog PPUO-a.
- (5) Iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih u tablici 1. za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine propisuje se sljedeće:
 1. višestambenom građevinom smatra se i stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja iznosi najmanje 51%, a površina za poslovnu namjenu iznosi najviše 49% bruto razvijene površine građevine
 2. ukoliko je površina građevne čestice veća od one propisane u tablici 1., najveća dozvoljena bruto izgrađenost građevne čestice računa se na 800 m²
 3. izgradnja višestambenih građevina dozvoljena je isključivo u Stonu
 4. udaljenost građevine od javno prometne površine ne može biti manja od 3,0 m.
- (6) Površina građevne čestice za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, shodno potrebama te građevine i obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu.

Grafički prikaz 08.: Izvod iz uvjeta gradnje unutar građevinskih područja naselja Ston

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

NATURA 2000 određena je člankom 95a. odredbi za provođenje Plana, a sve sukladno posebnom propisu (grafički prikaz 09.).

EKOLOŠKA MREŽA NATURA 2000

Članak 95a.

- (1) Ekološka mreža Natura 2000 prikazana je na kartografskom prikazu 3.1.b. Područja posebnih uvjeta korištenja – Prirodna baština.
- (2) Temeljem posebnog propisa, na području Općine Ston proglašena su sljedeća područja:
1. područja prema Direktivi o pticama:
 - 1.1. HR1000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac
 2. područja prema Direktivi o staništima:
 - 2.1. HR2001364 JI dio Pelješca
 - 2.2. HR3000162 Rt Rukavac – Rt Marčuleti
 - 2.3. HR3000163 Stonski kanal
 - 2.4. HR3000167 Solana Ston
 - 2.5. HR3000426 Lastovski i Mljetski kanal
 - 2.6. HR4000015 Malostonski zaljev
 - 2.7. HR4000028 Elafiti.
- (3) Osnovne mjere za očuvanje ciljnih vrsta ptica i način provedbe mjera propisane su važećim Pravilnikom kojim se reguliraju ciljevi očuvanja i osnovne mjere za očuvanje ptica u području ekološke mreže.
- (4) Svi planovi, programi i zahvati koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljne vrste i stanišne tipove područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu. Od zahvata koji mogu imati negativan utjecaj na području ekološke mreže unutar Općine Ston posebno treba izdvojiti vjetroelektrane,

72

Grafički prikaz 09.: Izvod iz odredbi za provođenje za ekološku mrežu NATURA 2000

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Uvjeti zaštite kulturno-povijesnih cjelina i lokaliteta propisani su člancima od članka 100. do članka 103. odredbi za provođenje Plana (grafički prikaz 10.).

ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I LOKALITETA

Članak 100.

- (1) Kulturno-povijesne cjeline i lokaliteti na području općine Ston prikazani su na kartografskom prikazu 3.1.a. Područja posebnih uvjeta korištenja – Kulturna baština.
- (2) Ovim PPUO Ston određene su zone zaštite
 1. Zona stroge zaštite
 - 1.1. pojedinačna kulturna dobra visoke kvalitete kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog neposrednog okoliša.

(3) Mjere zaštite za arheološke zone su:

1. Arheološka zona Gradac sa sv. Mihajlom – Stonsko polje
 - 1.1. Brijeg Gradac sa crkvom sv. Mihajla i stambeno-fortifikacijskim sklopom zaštićen je Rješenjem Ministarstva kulture i upisan u Registar kulturnih dobara RH pod oznakom R-4560 te bez suglasnosti nadležnih službi u navedenom području nisu dozvoljeni nikakvi radovi koji bi mogli narušiti integritet kulturnog dobra
 - 1.2. Bez suglasnosti nadležnog tijela, na području cjelokupne arheološke zone unutar koje se pretpostavljaju ostaci starog antičkog i ranosrednjovjekovnog Stona, dozvoljena je obrada zemlje do 30cm dubine, krčenje i čišćenje zemljišta, a ukoliko se prilikom navedenih radova naiđe na nove arheološke nalaze, o tome je potrebno obavijestiti nadležno tijelo koje će nadalje postupati prema zakonskim ovlastima
2. Arheološka zona – Stonsko polje – antička limitacija
 - 2.1. Jedinstvenost Stonskog polja kao antičkog kulturnog krajolika sa sačuvanom prvom parcelacijom zemljišta iz antičkog doba, potrebno je maksimalno sačuvati na način da intervencije u prostoru ne narušavaju sačuvanu podjelu; stoga je za veće intervencije na postojećim poljskim putevima, suhozidnim međama ili za građevinske radove (dozvoljena gradnja manjih objekata gospodarske namjene), potrebno ishoditi suglasnost nadležnog tijela.

ISSN 2760-9805
Broj: 6/2023
Godina: V

ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela. Prije započinjanja bilo kakvog zahvata, status zaštite tih građevina potrebno je provjeriti kod nadležnog tijela.

Članak 102.

- (1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole ili izrade urbanističkog plana uređenja potrebna je prethodna dozvola nadležnog konzervatorskog odjela za sve zahvate unutar zaštićenih cjelina ili u blizini spomenika kulture.
- (2) Ukoliko se kod izvođenja radova na izgradnji ili rekonstrukciji naiđe na predmete odnosno nalaze arheološkog ili povijesnog značenja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju za zaštitu kulturne baštine.

Grafički prikaz 10.: Izvod iz odredbi za provođenje za zaštitu kulturno-povijesnih cjelina i lokaliteta
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Osobito vrijedni predjeli – kulturni krajobrazi te pripadajuće mjere zaštite propisani su člancima od članka 103a. do članka 103b. odredbi za provođenje Plana (grafički prikaz 11.).

OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI-KULTURNI KRAJOLICI NA PODRUČJU OPĆINE STON

Članak 103a.

(1) Na području Općine Ston određeni su osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici, prikazani u tablici 5.

TABLICA 5. OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI-KULTURNI KRAJOLICI NA PODRUČJU OPĆINE STON

Redni broj	Naziv područja	Vrsta	Tip	Zaštita
1	Krajolik Dubrovačke republike	asocijativni	fortifikacijski, urbani, proizvodni, planirani	PZR
2	Napoleonov put	oblikovani	povijesna infrastruktura	PZR
3	Povijesni gospodarski krajolik Stona i malostonskog zaljeva i udolina	oblikovani	proizvodni, planirani	PZR-PZU
4	Urbani krajolik Stona i Malog Stona	oblikovani	urbani, planirani	PZR-PZU
5	Ruralni krajolik Žuljane, Tomislavovac	organski	agrarni krških polja	PPD
6	Ruralni krajolik Ponikvi	organski	agrarni krških polja	PPD

PZU-prijedlog za UNESCO

PZR-prijedlog za registar RH

(2) Propisuju se sljedeće opće mjere zaštite osobito vrijednih predjela-kulturnih krajolika:

1. izbjegavanje narušavanja sklada uz očuvanje izvornih elemenata i obilježja krajolika
2. na području kulturnih krajolika predloženih za upis u registar kulturnih dobara radi očuvanja karaktera krajolika obnoviti postojeće građevine
3. izraditi detaljnu krajobraznu studiju za čitav kulturni krajolik koja će propisati detaljne uvjete gradnje prilagođene tradicionalnom načinu gradnje, a odnosila bi se i na izgradnju građevina za potrebe OPG-ova. Detaljna krajobrazna studija mora sagledati kumulativni utjecaj brojnih i prostorno dispergiranih zahvata.
4. odrediti prihvatni kapacitet prostora temeljem sagledanog kumulativnog utjecaja svih zahvata na kulturne krajobraze
5. u postupku provođenja procedura temeljem Zakona koji regulira zaštitu okoliša uzeti u obzir i detaljnije sagledati pitanje proširenja građevinskih područja unutar krajobraznih područja. U spomenutim procedurama ugraditi HIA-u za kulturne krajolike koji su predloženi za upis u registar kulturnih dobara RH.

(3) Mjere zaštite iz stavka (2) ovog članka primijeniti kroz prostorne planove užeg područja, uzimajući u obzir i detaljnije smjernice koje su u nastavku propisane za svaku vrstu i tip kulturnog krajolika.

Članak 103b.

(1) Pored mjera iz članka 103a. potrebno je primijeniti sljedeće specifične mjere:

2. za urbani krajolik:

- 2.1. povijesno gradsko područje sagledavati u prostornom kontekstu, uvažavajući topografska obilježja i karakterističnu sliku grada, koju čine izgrađene i krajobrazne strukture
- 2.2. očuvati prepoznatljive panorame, vizure, vizurne koridore
- 2.3. urediti i planirati urbani krajolik u okviru njegove povijesne namjene i omogućiti kompatibilno korištenje koje zahtijeva minimalne promjene njegovih prirodnih i kulturnih sastavnica
- 2.4. očuvati, održavati i obnavljati povijesnu urbanu matricu u okviru mreže ulica, urbanih uzoraka, građevne strukture, odnosa javnih i privatnih površina, otvorenih (zelenih) i izgrađenih površina
- 2.5. održavati zeleni sustav, parkovne i ostale zelene prostore koji čine važan element slike naselja
- 2.6. postojeće i planirane zelene površine učiniti prepoznatljivima, koje moraju imati ekološko, rekreacijsko, zdravstveno, umjetničko, povijesno, oblikovno i identifikacijsko značenje
- 2.7. omogućiti nove zelene prostore kvalitetnog oblikovanja na tragu naslijeđa povijesnog vrta i perivoja kao stvaralačke i kulturne vrijednosti, koji će biti vidljive i prepoznatljive u slici naselja
- 2.8. očuvati povijesne ograde, zidove te zadržati kameno popločenje, uz pažljivo održavanje i rekonstrukciju povijesnih putova bez novih intervencija

Grafički prikaz 11.: Izvod iz odredbi za provođenje za osobito vrijedne predjele – kulturne krajobraze

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst

Izrada urbanističkih planova uređenja na području Općine Ston propisani su člancima od članka 114. do članka 116. odredbi za provođenje Plana (grafički prikaz 12.).

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 114.

- (1) Provođenje i razrada PPUO Ston odvijat će se kao kontinuirani proces, u skladu s ovim odredbama i dokumentima prostornog uređenja koji će se donositi na temelju ovog plana, te Izvješća o stanju u prostoru Općine Ston.
- (2) Ovisno o potrebi, omogućuje se formiranje Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti u svrhu osiguranja vrsnoće izgrađenog prostora na području Općine Ston, sukladno Zakonu.

10.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 115.

- (1) Ovim planom propisuje se izrada urbanističkih planova uređenja za:

1.1. građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja:

Statističko naselje	UPU			
	Naziv	Obuhvat	Ukupno (ha)	pt/pl
Brijesta	UPU "Brijesta"	dio građevinskog područja naselja Brijesta s pripadajućim akvatorijem	9,53	pl
Broce	UPU "Broce"	dio građevinskog područja naselja Broce s pripadajućim akvatorijem	12,29	pl
	UPU "Kobaš"	izdvojeni dio građevinskog područja naselja s pripadajućim akvatorijem	5,01	pl
Hodilje	UPU "Hodilje"	dio građevinskog područja naselja Hodilje istočno od Ž6231	2,80	pl
Ston	UPU "Prapratno"	izdvojeni dio građevinskog područja naselja sjeveroistočno od D416	2,58	pl
	UPU povijesne jezgre Ston	dio građevinskog područja naselja unutar povijesne jezgre	9,32	pl
	UPU "Stonsko polje"	dio građevinskog područja naselja zapadno od povijesne jezgre	6,93	pl
	UPU "Ston-istok"*	dio građevinskog područja naselja sa kontaktnim prostorom istočno od povijesne jezgre	1,88	pl
Žuljana	UPU "Žuljana"	dio građevinskog područja naselja s pripadajućim akvatorijem	24,76	pl

Članak 116.

- (1) Urbanistički plan uređenja obavežno se donosi za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja, te se do donošenja istog ne može izdati akt za građenje nove građevine.
- (2) Iznimno, unutar obuhvata UPU-ova propisanih u tablici u članku 115. akti o gradnji mogu se izdavati:
 1. za rekonstrukciju postojeće građevine i
 2. 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.

Grafički prikaz 12.: Izvod iz odredbi za provođenje za propisane urbanističke planove uređenja

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst

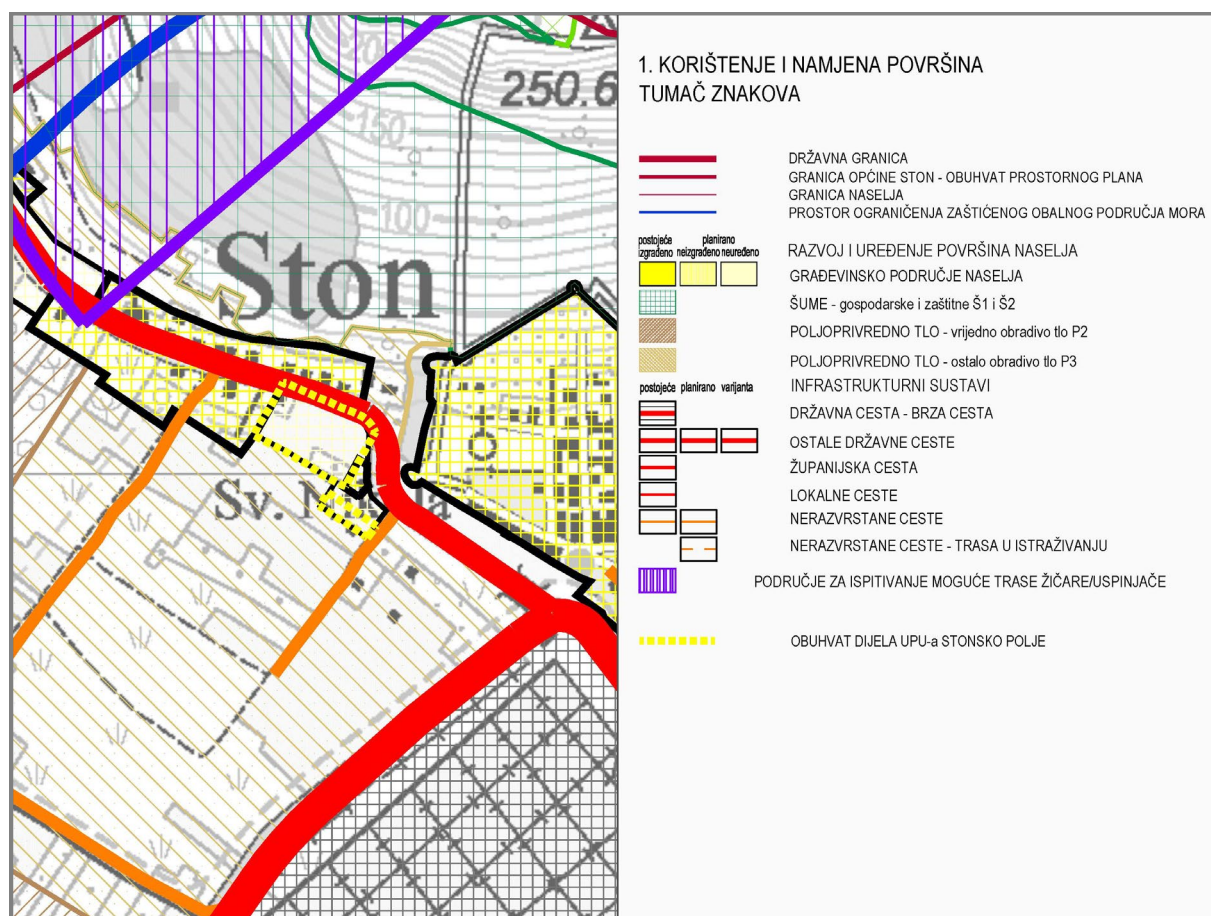
Grafički dio

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

1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 13.)
- 2.1. *Promet*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 14.)
- 2.2. *Telekomunikacije i energetske sustavi*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 15.)
- 2.3. *Vodnogospodarski sustav i odlaganje otpada*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 16.)
- 3.1.a *Područje posebnih uvjeta korištenja – Kulturna baština*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 17.)
- 3.1.b *Područje posebnih uvjeta korištenja – Prirodna baština*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 18.)
- 3.1.c *Područje posebnih uvjeta korištenja – Staništa*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 19.)
- 3.2.a *Područje posebnih ograničenja u korištenju – Krajobraz*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 20.)
- 3.2.b *Područje posebnih ograničenja u korištenju – Tlo, vode i more*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 21.)
- 3.3. *Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 22.)
- 4.16. *Građevinska područja naselja – Ston*, u mjerilu 1:5000 (grafički prikaz 23.)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 1., obuhvat Plana nalazi se unutar neuređenog dijela građevinskog područja naselja, jugozapadno od županijske ceste ŽC6231.

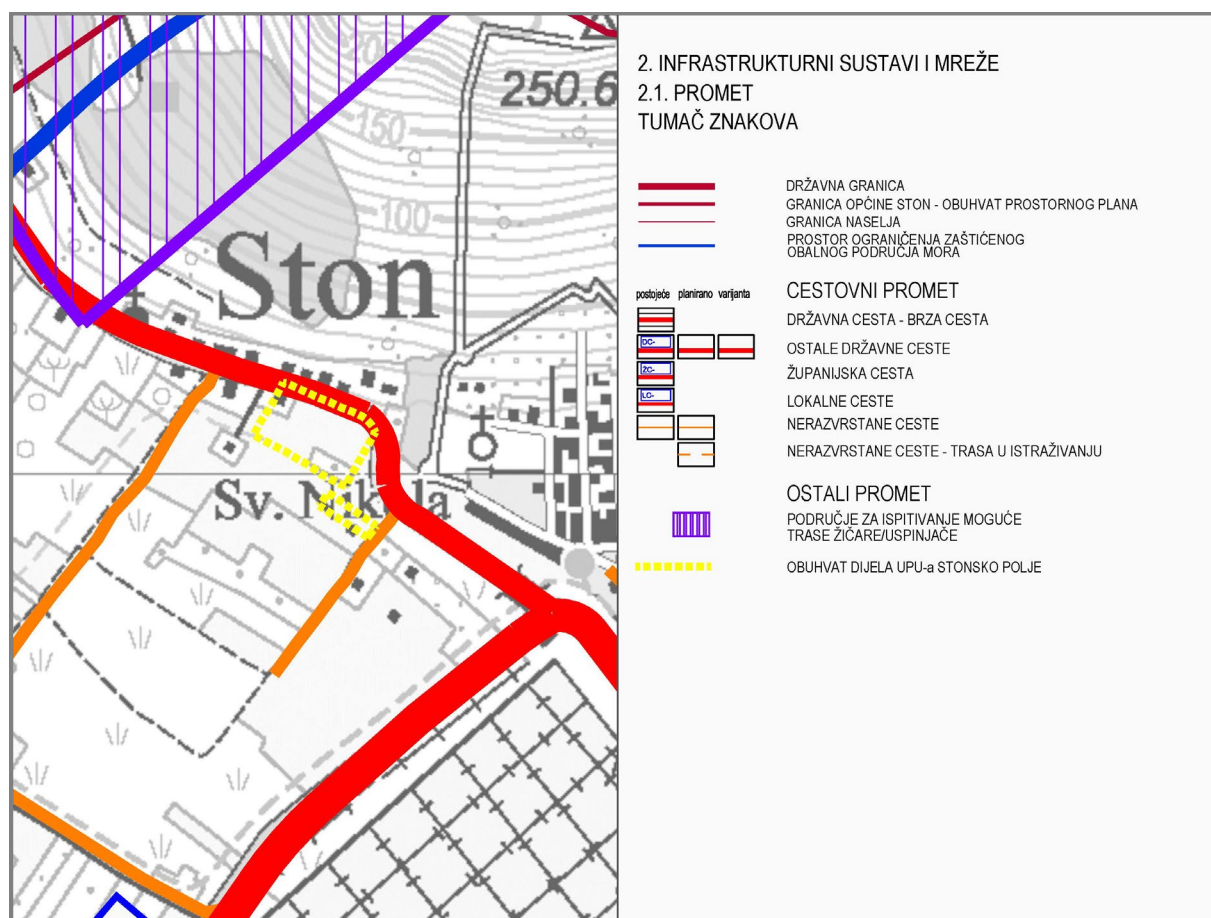


Grafički prikaz 13.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 2.1., obuhvat Plana nalazi se uz županijsku cestu ŽC6231, na sjevernoj strani, te uz nerazvrstanu cestu koja se spaja na predmetnu županijsku cestu, na istočnoj strani.



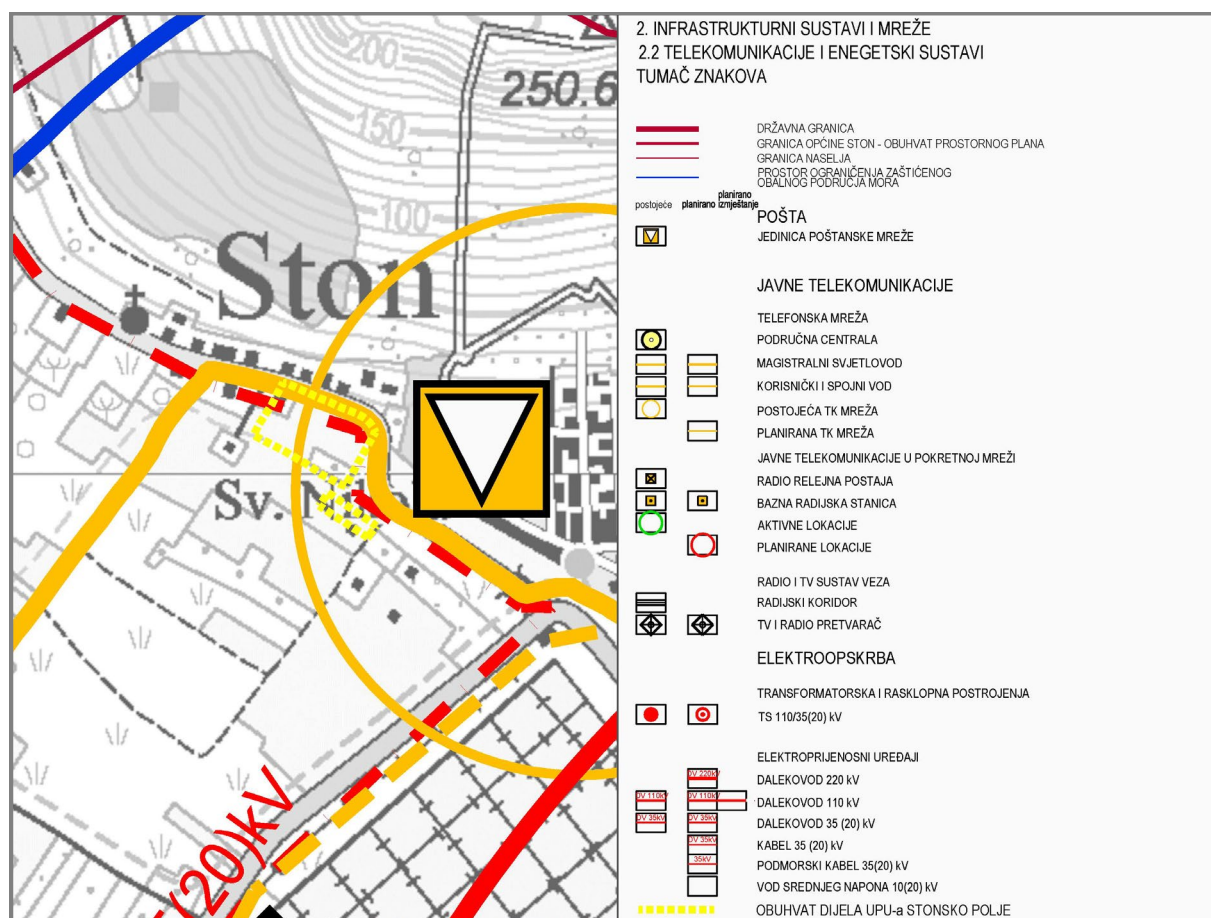
Grafički prikaz 14.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 2.1. Promet

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 2.2., obuhvat Plana nalazi se:

- uz postojeći magistralni svjetlovod javnih telekomunikacija
- uz planirani kabel 35 (20) kV.



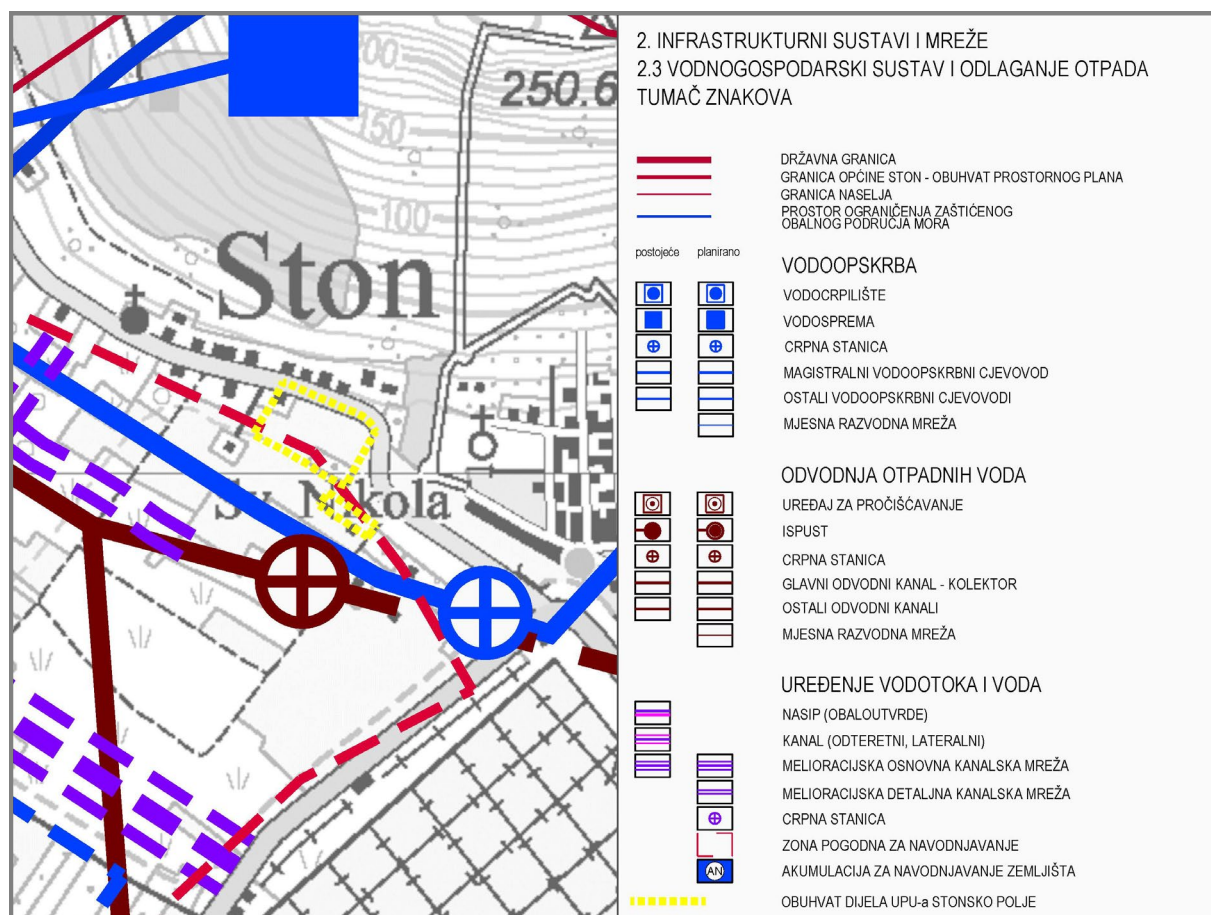
Grafički prikaz 15.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 2.2. Telekomunikacije i energetske sustavi

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 2.3., obuhvat Plana nalazi se u blizini:

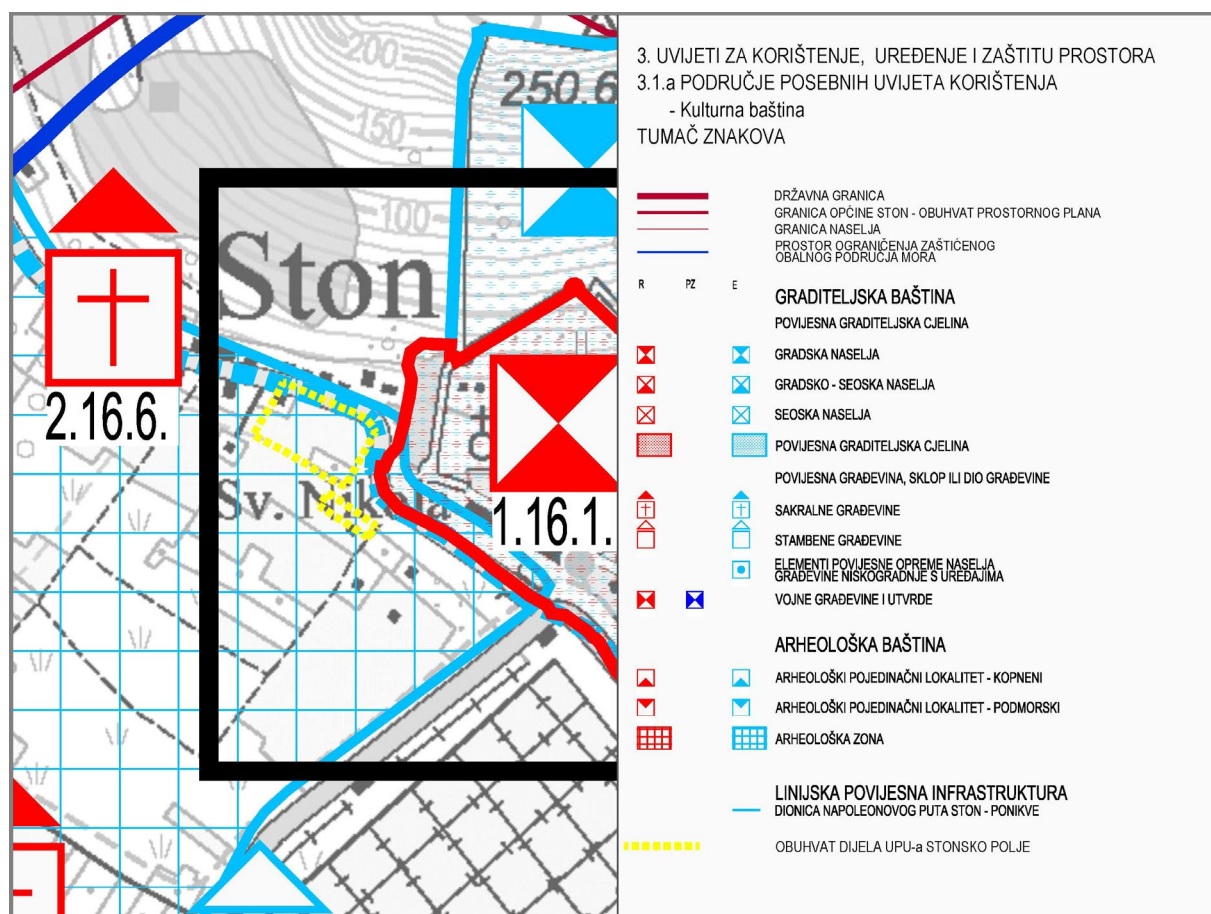
- glavnog odvodnog kanala – kolektora
- magistralnog opskrbnog cjevovoda.



Grafički prikaz 16.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 2.3. *Vodnogospodarski sustav i odlaganje otpada*
 Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 3.1.a, obuhvat Plana nalazi se unutar evidentirane arheološke zone te u kontaktnom prostoru registrirane povijesne graditeljske cjeline.



Grafički prikaz 17.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 3.1.a Područje posebnih uvjeta korištenja – Kulturna baština

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 3.1.b., obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000, i to: područja prema Direktivi o pticama te područja prema Direktivi o staništima.

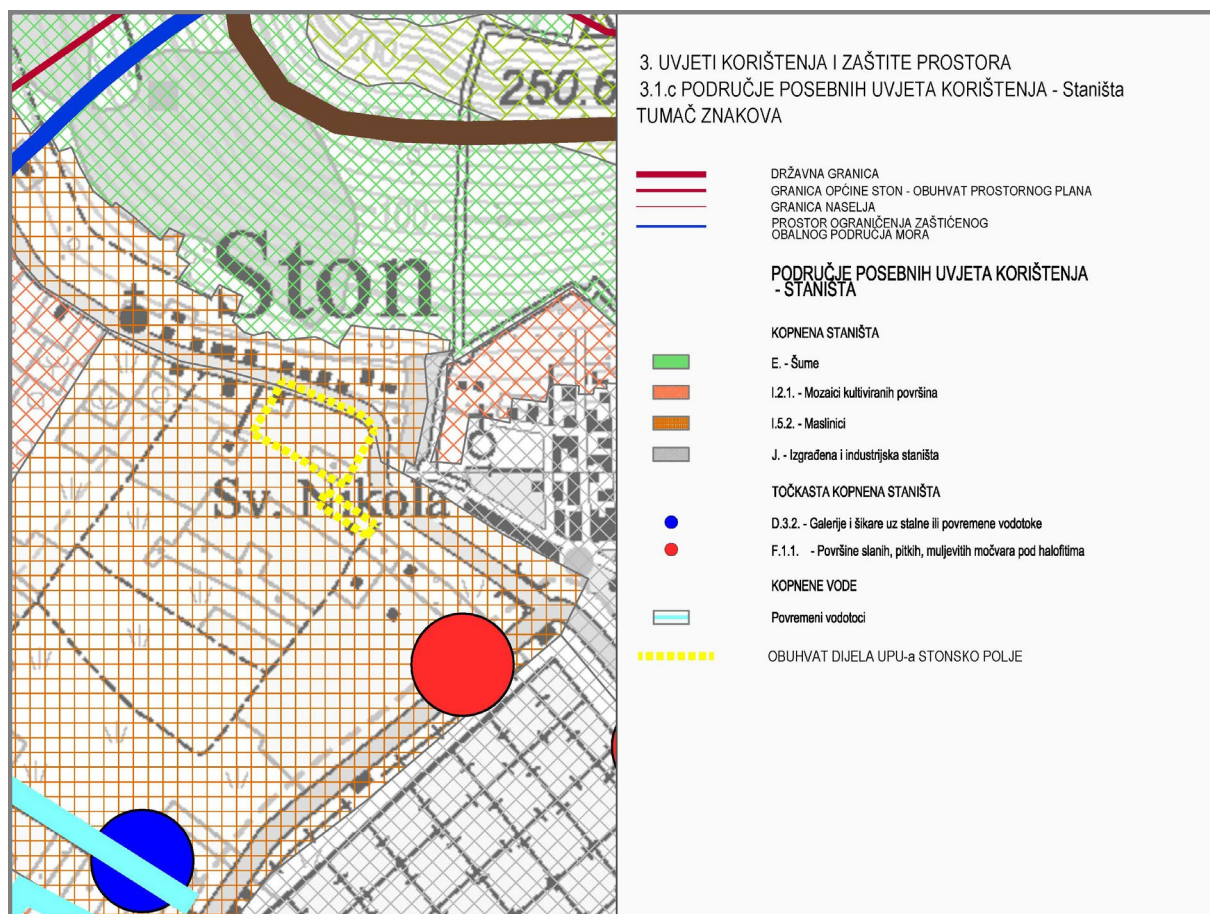


Grafički prikaz 18.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 3.1.b Područje posebnih uvjeta korištenja – Prirodna baština

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 3.1.c, obuhvat Plana nalazi se unutar kopnenog staništa I.5.2. – Maslinici.

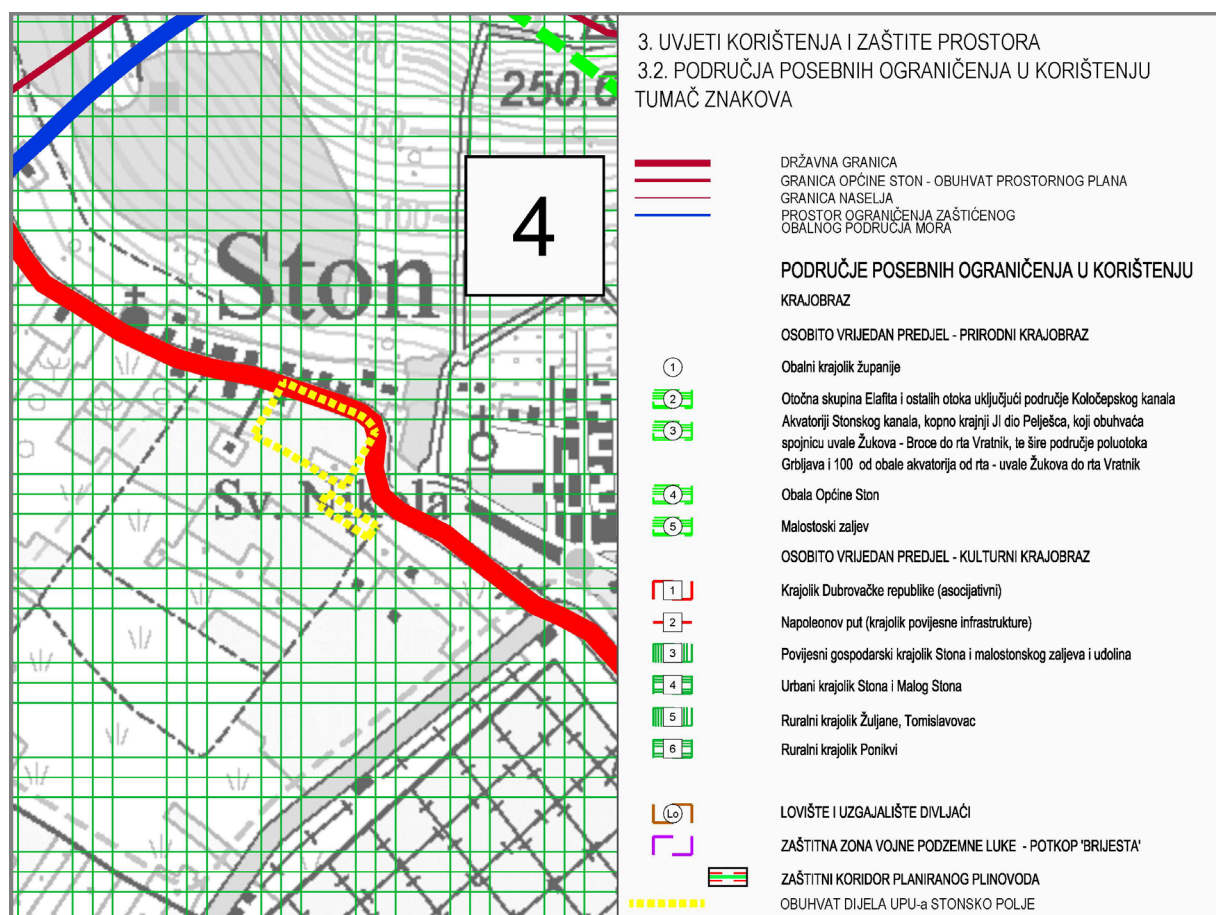


Grafički prikaz 19.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 3.1.c Područje posebnih uvjeta korištenja - Staništa
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 3.2.a, obuhvat Plana nalazi se unutar osobito vrijednih predjela – kulturnih krajobraza, i to:

- Krajolika Dubrovačke republike
- Povijesnog gospodarskog krajolika Stona i malostonskog zaljeva i udolina
- Urbanog krajolika Stona i Malog Stona.

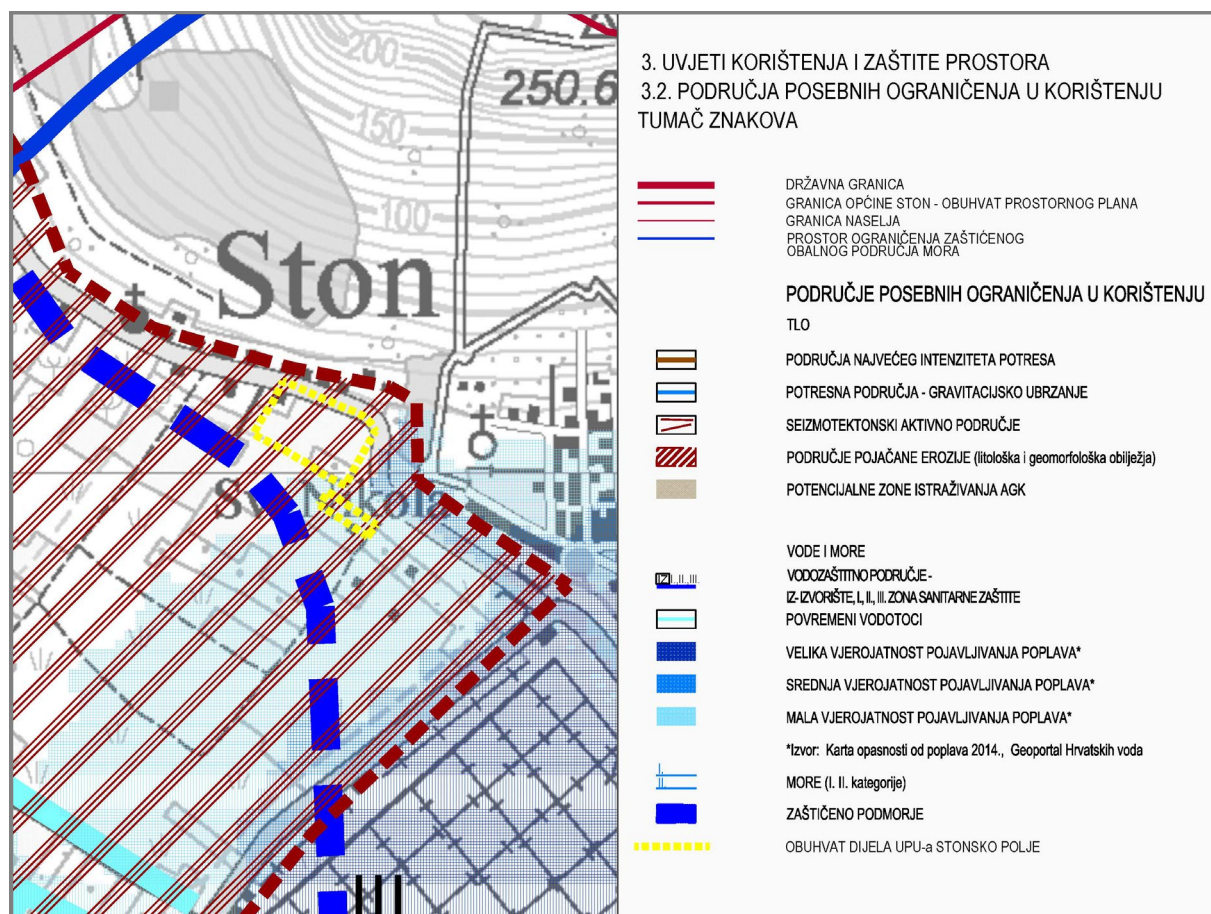


Grafički prikaz 20.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 3.2.a Područje posebnih ograničenja u korištenju - Krajobraz

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 3.2b., obuhvat Plana nalazi se unutar područja pojačane erozije (litološka i geomorfološka obilježja). Južni dio obuhvata Plana nalazi se unutar područja male vjerojatnosti pojavljivanja poplava.



Grafički prikaz 21.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 3.2.b Područje posebnih ograničenja u korištenju – Tlo, vode i more

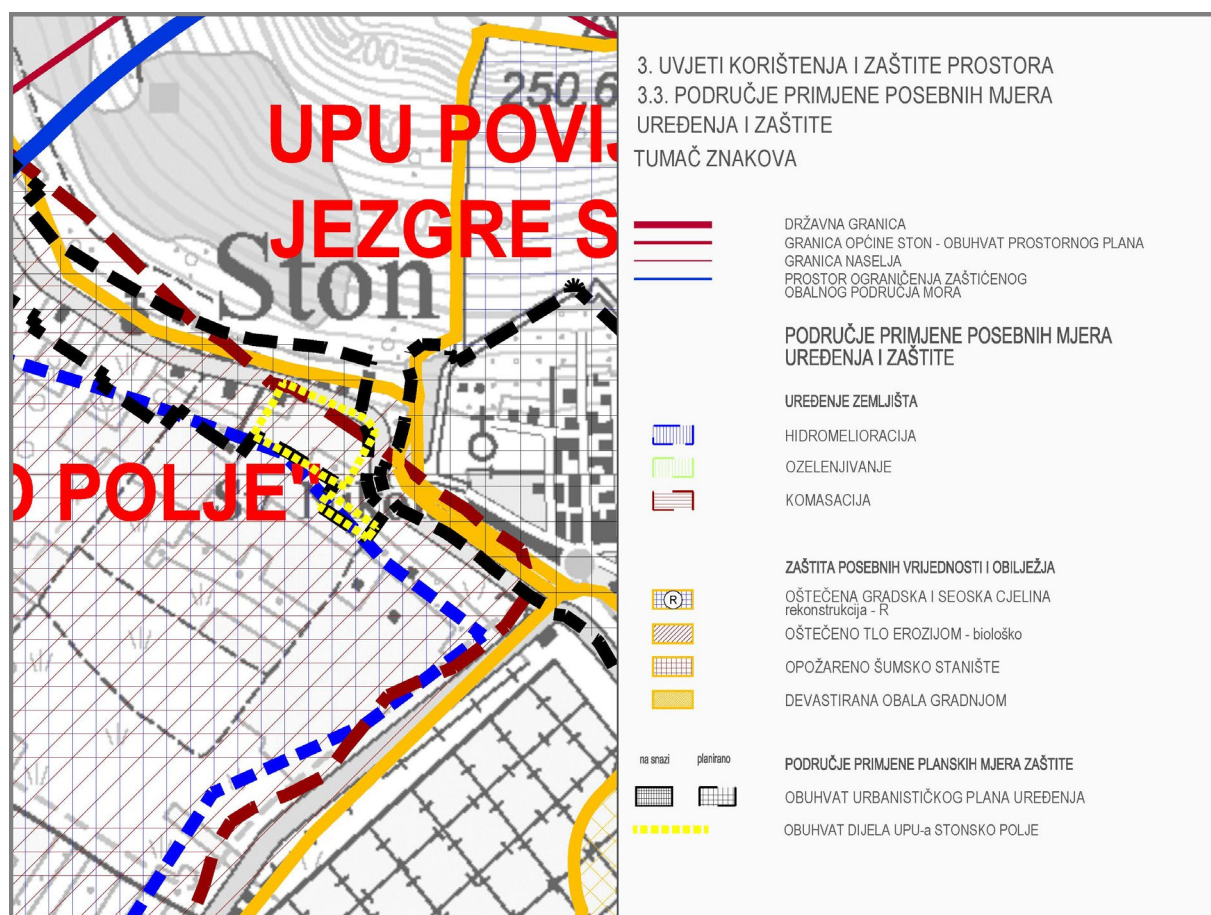
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 3.3., obuhvat Plana nalazi se unutar:

- planiranog Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“, koji zauzima značajno veću površinu
- oštećenog tla erozijom – biološko
- područja komasacije
- područja hidromelioracije.

Obzirom da je riječ o dijelu Stonskog polja koji predstavlja građevinsko područje, relevantni su podaci isključivo obuhvat UPU-a te podatak o erozijom oštećenom tlu, a koja je vrlo važna informacija za gradnju na ovom području.

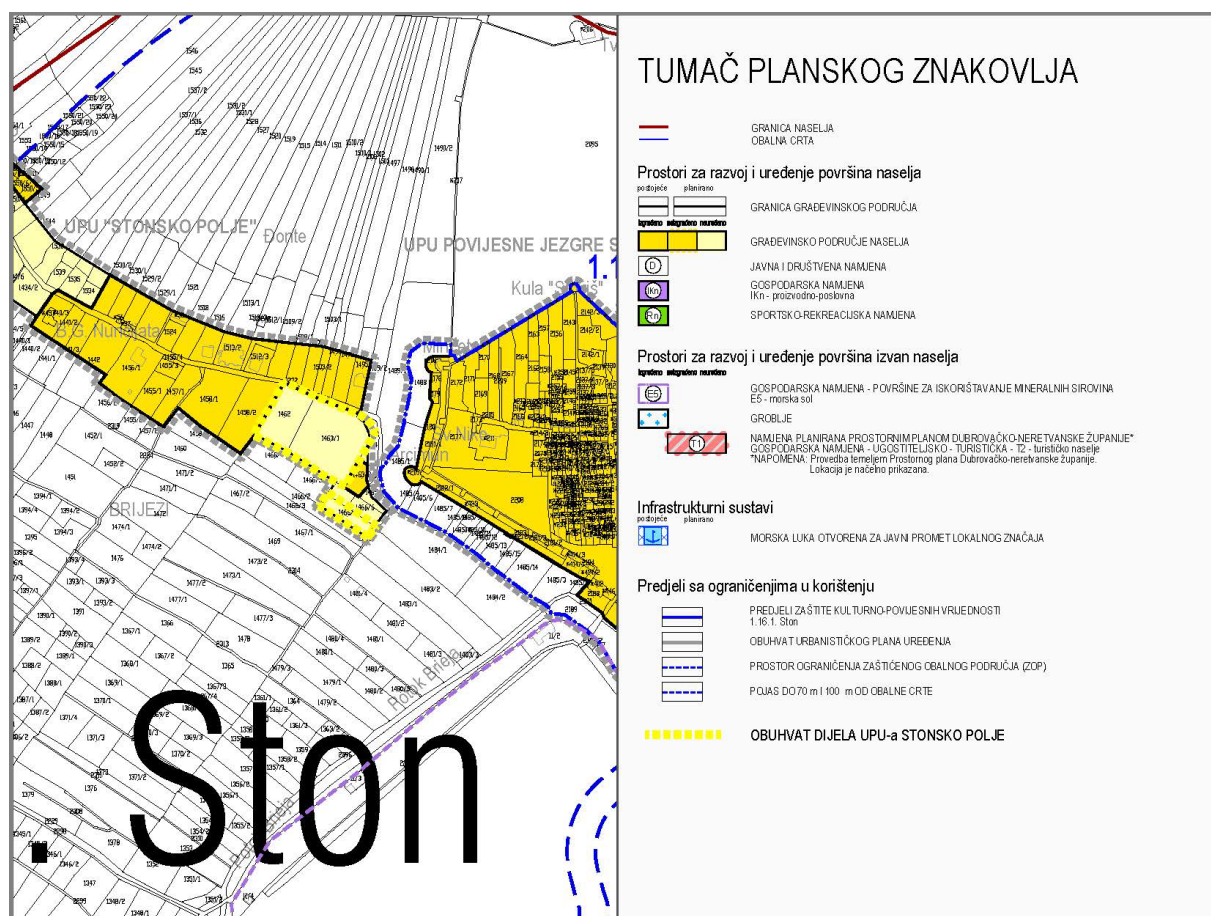


Grafički prikaz 22.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

Komentar:

Prema kartografskom prikazu 4.16., obuhvat Plana nalazi se unutar neuređenog dijela građevinskog područja naselja Ston, za kojeg je predviđena izrada Urbanističkog plana uređenja.



Grafički prikaz 23.: Obuhvat Plana na kartografskom prikazu 4.16. *Građevinska područja naselja – Ston*

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13., 05/15., 12/17., 05/19.) (Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 04/23., 06/23.-pročišćeni tekst)

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

Budući da se unutar granice obuhvata Plana radi o potpuno neizgrađenom i infrastrukturno neopremljenom području, prostoru koji se nalazi u kontaktnom području jezgre Stona kao zaštićene kulturno-povijesne cjeline i koja se nalazi na tentativnoj listi za UNESCO zaštitu, kao i neposrednu blizinu županijske ceste ŽC6231, ali i pozitivnih demografskih trendova na području naselja Ston, kao i činjenice kako na području naselja Ston kao jedinog naselja poluurbanog karaktera na području Općine, nedostaje stambena gradnja višestambenog tipa, ocjenjuje se da postoje mogućnosti planiranja i uređenja visokokvalitetnog prostora za stanovanje.

Pri tome se očekuje poštivanje fizičkih datosti situacije i afirmacija neizgrađenog poljoprivrednog karaktera kao buduće okućnice stambenog naselja.

Očekuje se stvaranje fizičkih struktura koje će koristiti specifičan položaj u Stonskom polju, neposredno uz prometnicu, postojeće naselje i jezgru Stona kao kulturno dobro.

Ovim Planom, koji predstavlja osnovu za dalje zahvate u prostoru, omogućiti će se uređivanje prostora kojim se osigurava:

- formiranje suvremenog stambenog naselja, opremljenog po standardima i normativima modernog stanovanja
- stvaranje urbane strukture, reprezentativne slike uz jezgru Stona.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- osnovni cilj: izgradnja prvenstveno višestambenih građevina, a potom i stambenih građevina za individualno stanovanje, tako da se planira nova urbana struktura i infrastruktura te da se postojeća parcelacija prilagodi planiranju novoga naselja koje će se maksimalno uklopiti u krajolik uvažavajući izloženost ovoga prostora
- obzirom na izuzetno vrijednu i vizualno izloženu lokaciju obzirom na blizinu jezgre Stona kao zaštićenog kulturnog dobra koje se nalazi na tentativnoj listi za UNESCO, potrebno je vrlo pažljivo pristupiti ovom zahvatu u prostoru
- izgradnjom novih struktura potrebno je ostvariti harmonični sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora
- potrebno je maksimalno poštivanje svih ograničavajućih elemenata u prostoru, sukladno planskim obvezama iz Prostornog plana uređenja Općine Ston, a koje su kroz ovaj Plan dodatno postrožene.

Sukladno posebnim uvjetima potrebno je:

- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za izgradnju
- utvrditi način priključenja obuhvata Plana na prometnu, elektro i komunalnu infrastrukturu sukladno Prostornom planu uređenja Općine Ston
- osigurati sve preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

2.1.1. Demografski razvoj

Realizacijom planirane izgradnje doći će do povećanja broja stanovnika naselja Ston.

Realizacijom i ostalih omogućenih sadržaja (funkcije rada) doprinjeti će većoj mobilnosti stanovništva, ne samo područja postojećeg zapadnog dijela naselja Ston, već i susjednih naselja u kontaktnom području (Ston, Mali Ston, Česvinica, Hodilje, Broce, Luka, Duba).

Obuhvat Plana obzirom na karakter izgradnje, prvenstveno izgradnjom višestambenih zgrada, uz realizaciju omogućenih sadržaja poslovne namjene te blizini jezgre naselja Ston, činiti će jednu prostorno-funkcionalnu cjelinu koja će biti atraktivna za boravak mlađem i radno sposobnom stanovništvu. Osobito ukoliko se uzme u obzir prosječna veličina kućanstva u Općini Ston, koja je 2011. godine iznosila 2,88, što ukazuje na nedostatak dodatno stambenog prostora za mlade obitelji. No za navedeno je potrebno napraviti detaljnu socioekonomsku analizu.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na odabir prostorne i gospodarske strukture prvenstveno utječe:

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

U odabiru prostorne strukture prioritetni ciljevi su:

- potpuno funkcionalno osposobljavanje područja nove gradnje
- izgradnja novih infrastrukturnih mreža

- planiranje stanovanja s komplementarnim djelatnostima, u naravi tihim i čistim djelatnostima poslove namjene, koji su propisani odredbama Plana, u skladu s uvjetima i osobitostima prostora, naročito s gledišta nosivog kapaciteta prostora, fleksibilnosti, integriranosti u krajobraz, energetske ograničenja, zaštite okoliša i stvaranja mogućnosti razvoja sadržaja koji nedostaju naselju Ston i kontaktnom području koje gravitira naselju Ston kao administrativnom centru Općine te naselju koje je zahvaljujući svojim funkcijama već formirao manje gravitacijsko područje, koje se proteže od Janjine do Slanog.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Područje obuhvata Plana biti će potrebno u potpunosti infrastrukturno opremiti (prometno, elektro i komunalno).

U izradi prijedloga prometne mreže te pripadajuće elektro i komunalne infrastrukture koja će prolaziti trupom ili koridorom prometnica, u obuhvatu Plana treba se težiti zadovoljenju slijedećih ciljeva:

- da buduća prometna mreža zadovolji potrebe internog prometa u skladu s planiranim sadržajima
- da se osigura kvalitetan kolni priključak svim sadržajima i korisnicima zone
- da se mreža funkcionalno riješi na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim investicijskim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata istočnog dijela Stonskog polja

Već prethodno kroz poglavlje 1., ustanovljeno je kako se obuhvat Plana nalazi unutar dva područja ekološke mreže NATURA 2000, staništa, osobito vrijednog predjela – kulturnog krajobraza, evidentirane arheološke zone, ali i u blizini kulturno-povijesne cjeline Stona.

Bez obzira što se radi o građevinskom području u kojem će se, temeljem odredbi ovog Plana, moći izdavati akti o gradnji, u postupku izrade i donošenja ovog Plana, ali i provedbe Plana biti će potrebno voditi računa o aspektu zaštite i očuvanja kulturnih dobara obzirom na evidentiranu arheološku zonu te blizinu kulturno-povijesne cjeline. Pri izradi ovog Plana već se vodi računa o navedenom, obzirom su pojedini uvjeti i načini gradnje propisani ovim Planom stroži u odnosu na uvjete i načine gradnje propisane Prostornim planom uređenja Općine Ston kao planom šireg područja. No u odredbama za provođenje Plana se propisuje da ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove obvezna je prekinuti radove i o nalazu istog dana ili sljedećeg radnog dana obavijestiti nadležno tijelo. Također, svi radovi moraju se obaviti sukladno važećem Zakonu koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i važećem Pravilniku koji pobliže regulira arheološka istraživanja. Što se tiče kulturno-povijesne cjeline, trenutno je u izradi *Konzervatorske podloge Stona s gradskim zidinama i utverdama*, koja će polučiti određene rezultate i mjere zaštite koje će se odnositi i na kontaktno područje kulturno-povijesne cjeline, a što obuhvat ovog Plana zasigurno i jest. Navedeno će se regulirati i primijeniti u postupku izdavanja akata o gradnji nakon izrade ovog Plana, ukoliko se do tog trenutka dovrši izrada spomenute Konzervatorske podloge.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja istočnog dijela Stonskog polja

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

Područje obuhvata Plana predstavlja područje koje će utjecati na rast stanovnika te će s realiziranim planiranim poslovnim sadržajima dnevna koncentracija ljudi i aktivnosti s obzirom na planiranu namjenu dovesti do

stvaranja novog dijela urbanog tkiva naselja Ston. Zajedno s postojećim naseljem Ston tvoriti će cjelinu i sa novim sadržajima pridonijeti kvaliteti cjelokupnog naselja.

Opći ciljevi su:

- osigurati racionalnu organizaciju sa aspekta ekonomskih i prostornih odnosa
- osigurati uključivanje svih subjekata planiranja, vlasnika i potencijalnih korisnika
- planirati integralni sistem infrastrukture za potpuno zadovoljenje potreba budućeg razvoja
- valorizirati prirodne, kulturne i spomeničke datosti prostora kontaktnog područja.

2.2.2. Unaprjeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Na neizgrađenom području naselja Ston, na njegovom zapadnom dijelu, uz županijsku cestu ŽC6231, planirana je gradnja stambenih i višestambenih građevina s novom prometnom (prometnice, telekom), elektro i komunalnom infrastrukturom (vodovod, odvodnja), a sve sukladno posebnim propisima, odredbama ovog Plana i pravilima struke, uz pribavljene suglasnosti nadležnih tijela.

Povećanjem koncentracije prometa, stoga i stanovnika, tj. korisnika prostora, nameće se potreba uređenja županijske ceste ŽC6231 u kontaktnom području obuhvata Plana, prvenstveno u vidu izgradnje nogostupa te uređenja javnom rasvjetom.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio određen je *Odlukom o izradi dijela Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio (Službeni glasnik Općine Ston, 08/23.)*. Obuhvat Plana za koji se radi ovaj Urbanistički plan uređenja uži je od obuhvata Urbanističkog plana uređenja određenog Prostornim planom uređenja Općine Ston.

Još u fazi izrade Nacrta prijedloga Plana, u cilju što bolje funkcionalne organizacije prostora koja će biti sukladna zakonskim propisima te odredbama Prostornog plana uređenja Općine Ston kao plana šireg područja, ali istovremeno vodeći računa i o zatečenom stanju na terenu, dan je prijedlog parcelacije zemljišta.

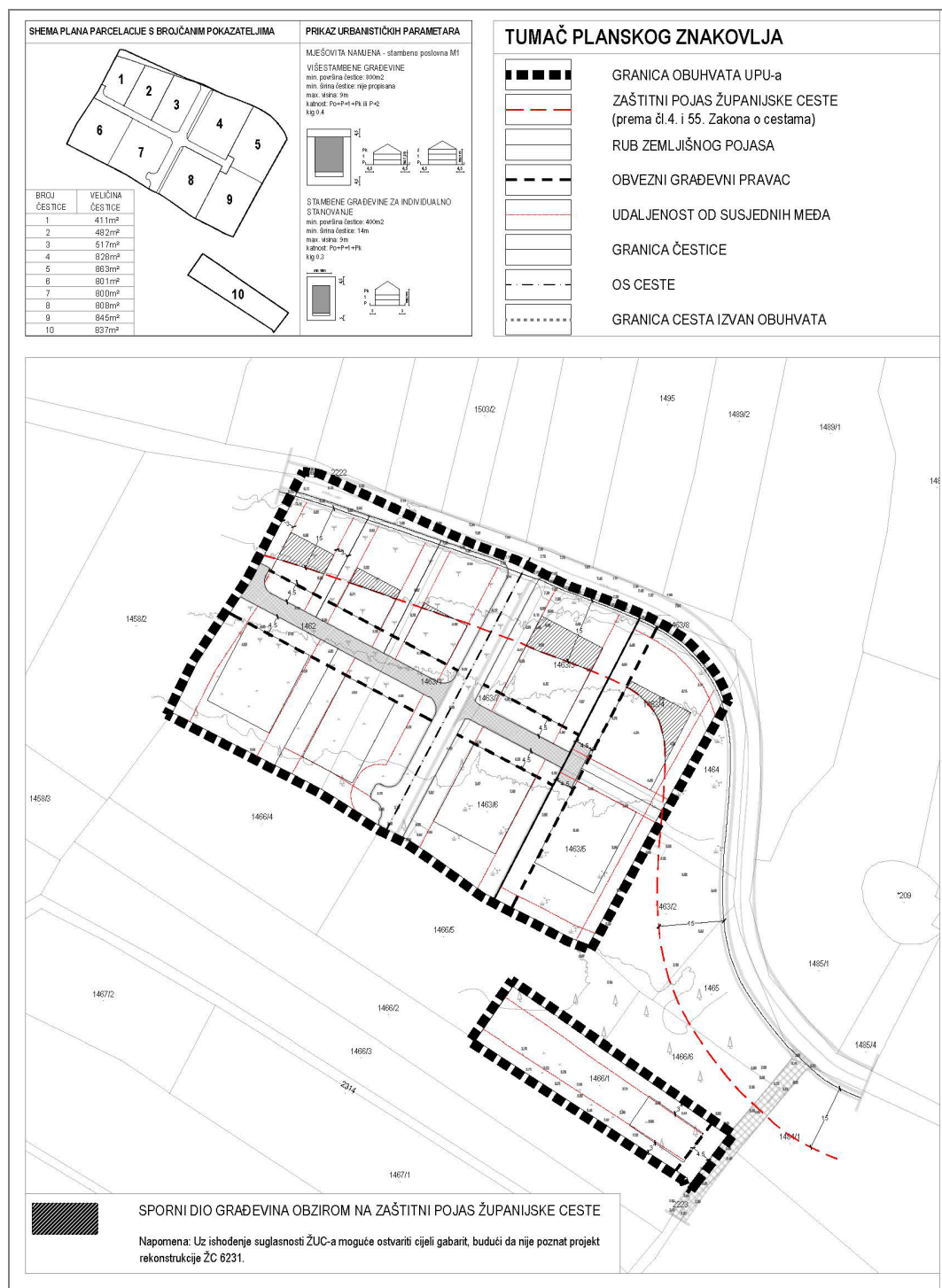
Izrađeno je ukupno devet varijanti parcelacije zemljišta, u svrhu utvrđivanja novih građevnih čestica i s ciljem da se zemljište privede svrsi u planiranoj namjeni. Spomenute varijante su prezentirane Nositelju izrade te vlasnicima zemljišta i investitorima na sastanku u Općini Ston, održanom 10. srpnja 2025. godine.

Prihvaćena je deveta varijanta, koja je detaljno razrađena na problemskoj karti 0., sa shemom parcelacije s brojčanim pokazateljima te prikazom urbanističkih parametara. Ostale varijante shematski su prikazane s lijeve strane. Parcelacija i propisivanje uvjeta i načina gradnje napravljena je na način da se zadovolje potrebe za gradnjom, sukladno planu šireg područja, ali prije toga zadovolje uvjeti infrastrukture, tj. najprije daje prijedlog građevne čestice pristupnog puta (sabirne ceste i kolno-pješačke površine) sukladno uvjetima Plana, a na preostalom dijelu zemljišta formirati građevne čestice (grafički prikaz 24.).



Grafički prikaz 24. Varijante shema parcelacije
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Na grafičkom prikazu 25. prikazana je shema parcelacije koja je odabrana i temeljem koje je dano plansko rješenje ovog Plana na svim kartografskim prikazima. Na istoj je prikazan i zaštitni pojas županijske ceste, koji se primjenjuje prema članku 4. i 55. Zakona o cestama, u kojem će pojasu za gradnju biti potrebno ishoditi suglasnost nadležnog tijela.

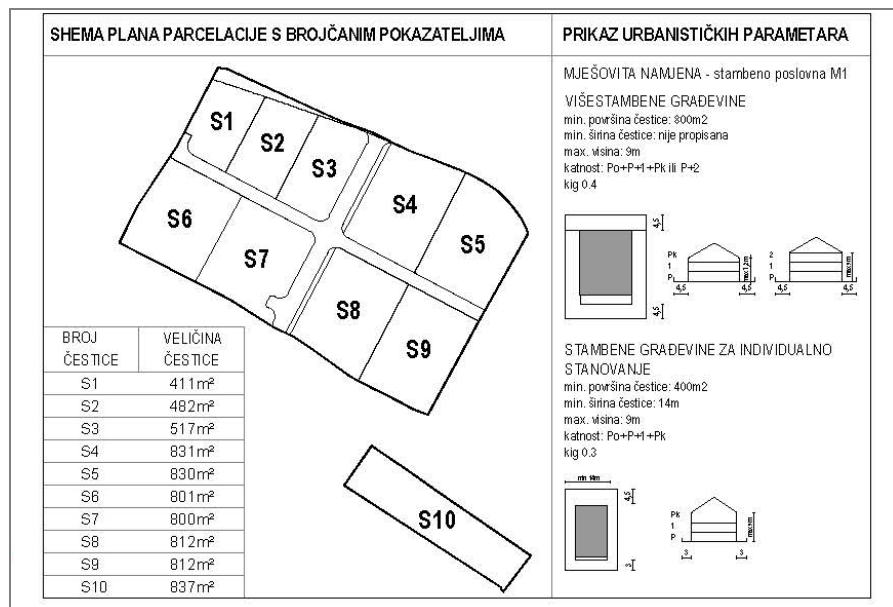


Grafički prikaz 25. Odabrana shema parcelacije

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Na grafičkom prikazu 26. prikazana je odabrana shema s brojčanim pokazateljima unutar obuhvata Plana. Na česticama pod brojem 1, 2 i 3 biti će moguće graditi stambene građevine za individualno stanovanje, dok na česticama oznake 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 će biti moguće graditi višestambene građevine, ali i stambene građevine za individualno stanovanje, obzirom na dovoljnu raspoloživu površinu za gradnju.

Prema shemi plana parcelacije biti će potrebno provesti parcelaciju prije izdavanja akata o gradnji.



Grafički prikaz 26. Shema odabrane parcelacije s brojčanim oznakama unutar obuhvata Plana, iskazom površina za svaku građevnu česticu te urbanistički parametri za gradnju s načelnom skicom građevine prema danim urbanističkim parametrima

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora definirana je kroz kartografske prikaze u grafičkom dijelu Plana, u kojem se područje detaljnijom razradom planira sljedećim načinima korištenja:

- mješovita namjena – stambeno-poslovna (M1)
- prometna i ulična mreža, komunalna i druga infrastrukturna mreža i dr.

3.2.1. Mješovita namjena – stambeno-poslovna (M1)

Na površini mješovite namjene smještaju se građevine mješovite namjene.

Na površini mješovite namjene prevladava stambena izgradnja za individualno stanovanje te stambena izgradnja sa višestambenom, stambeno-poslovnim i poslovnim građevinama, sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine Ston.

Na površinama mješovite namjene mogu se uređivati prostori za sljedeće sadržaje koji prate stanovanje: športsko-rekreacijski, zdravstveni, obrazovni, vjerski, trgovački, poslovni, uslužni, turističko ugostiteljski, servisni, prometne površine, zelene površine te komunalni objekti i uređaji.

Stambena građevina za individualno stanovanje te višestambena građevina su isključivo stambene namjene, ali se stambene jedinice unutar istih mogu prenamjenjivati u jedinice poslovne namjene. Površinu za poslovnu namjenu mogu zauzimati namjene koju čine tihe i čiste djelatnosti, kao što su: kancelarije, uredi, trgovački, turističko-ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti. Nisu dozvoljene namjene koju čine bučne i potencijalno štetne djelatnosti, kao što su: manji proizvodni pogoni, automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.).

Na građevnoj čestici, pored stambene, odnosno višestambene građevine, mogu se graditi pomoćne građevine koje sa stambenom, odnosno višestambenom građevinom, čine funkcionalnu cjelinu. Omogućuje se gradnja i jednostavnih i drugih građevina.

3.2.2. Prometna i ulična mreža, komunalna i druga infrastrukturna mreža

Obuhvaća sve one površine unutar obuhvata Plana koje se nalaze izvan mješovite – stambeno-poslovne namjene (M1), a tiču se površina na kojima je predviđena gradnja prometne, elektroenergetske i komunalne infrastrukture.

Prometnu infrastrukturu čini:

- prometna mreža za potrebe kolnog i pješačkog prometa unutar obuhvata Plana
- telekomunikacijska mreža u trupu objekata za kolni i pješački promet

Elektroenergetsku infrastrukturu čini niskonaponska mreža u trupu objekata za kolni i pješački promet, a za potrebe spajanja potrošača na elektroenergetski sustav naselja Ston.

Komunalnu infrastrukturu čini mreža vodoopskrbe i mreža odvodnje (sanitarnih i oborinskih) otpadnih voda u trupu objekata za kolni i pješački promet, a za potrebe spajanja potrošača na javni sustav vodoopskrbe i javni sustav odvodne otpadnih voda naselja Ston.

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

NAMJENA	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA (%)
MJEŠOVITA NAMJENA – stambeno-poslovna (M1)	stambene građevine za individualno stanovanje; višestambene građevine	0,63	77,77
Prometna i ulična mreža, komunalna i druga infrastrukturna mreža i dr.		0,18	22,23
Građevinsko područje unutar obuhvata Plana	-	0,81	100

Tablica 02.: Iskaz udjela površina unutar obuhvata Plana

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

3.4. Prometna i ulična mreža

Urbanističkim planom uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio planirana je izgradnja prometne mreže. Prometne površine (kolne i pješačke) su površine namijenjene javnom prometu, a na tim je površinama moguće graditi i postavljati prometne i komunalne građevine, uređaje i instalacije svih vrsta.

3.4.1. Cestovni promet

Ovim se Planom predviđa izgradnja potpuno nove prometne i ulične mreže unutar obuhvata. Prometna i ulična mreža obuhvata Plana sastoji se od:

- glavne ceste
- sabirne ceste
- kolno-pješačke površine unutar i izvan obuhvata.

Infrastruktura cestovnog i uličnog prometa prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Prometna i ulična mreža*, u mjerilu 1:1000.

Glavna cesta

Glavna cesta najvećim se dijelom nalazi izvan obuhvata Plana. Prema posebnom propisu kojim se razvrstavaju javne ceste, predmetna glavna cesta ima status županijske ceste, oznake ŽC6231 (Luka-Ston (ŽC6295)). Ovim Planom predlaže se gradnja nogostupa s južne strane prometnice, širine 1,60 m. Obuhvat Plana prometno se nadovezuje na glavnu cestu te na istu ostvaruje pristup radi čega je potrebno ishoditi posebne uvjete priključenja u postupku izdavanja akata o gradnji unutar obuhvata Plana te ishoditi posebne uvjete kod gradnje u zaštitnom pojasu županijske ceste.

Sabirna cesta

Sabirna cesta je cesta na kojoj se odvija interni promet obuhvata Plana i na koje se spaja kolno-pješačka površina unutar obuhvata Plana te preko koje se pristupa na prometnu mrežu višeg reda, tj. glavnu cestu. Planirana je sa profilom za neometano i sigurno dvosmjerno kretanje vozila i pješaka, tj. 2x2,5 m za potrebe kolnog prometa i jednostrani nogostup širine 1,60 m s istočne strane za potrebe kretanja pješaka. Sabirna prometnica unutar obuhvata Plana ima slijepi završetak na dnu s okretištem.

Kolno-pješačke površine

Kolno-pješačke površine predstavljaju prometnu površinu za odvijanje kolnog i pješačkog prometa te služe za neposredni pristup do građevnih čestica obuhvata Plana. Kolno-pješačka površina unutar obuhvata Plana spaja se na sabirnu cestu. Kolno-pješačka površina izvan obuhvata Plana spaja se na glavnu cestu izvan obuhvata Plana.

Kolno-pješačka površina unutar obuhvata Plana planirana je sa profilom 4,0 m. Kolno-pješačka površina izvan obuhvata Plana prikazana je u zatečenom profilu.

Detaljniji uvjeti gradnje cestovne i ulične mreže propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Promet u mirovanju

Unutar obuhvata Plana, prilikom gradnje na građevnim česticama, potrebno je osigurati parkirališna mjesta sukladno normativima u tablici 03.. Sva parkirališna mjesta unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Tablica 03. Normativi parkirnih mjesta unutar obuhvata Plana

Namjena građevine	broj mjesta na	potreban broj mjesta
Stambena	1 stan/apartman	1
Uredski prostori	100 m ² korisnog prostora	2
Trgovina	100 m ² korisnog prostora	4
Banka, pošta, usluge	100 m ² korisnog prostora	4
Ugostiteljstvo i turizam	100 m ² korisnog prostora	1

3.5. Pošta i telekomunikacije

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture temelji se na prostornom planu šireg područja, odnosno Prostornom planu uređenja Općine Ston.

Sukladno zakonskim odredbama o planiranju elektroničke komunikacijske infrastrukture, na području obuhvata Plana elektronička komunikacijska infrastruktura izvoditi će se podzemno, distributivnom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK) u trasi sabirne ceste i kolno-pješačkih površina.

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova (osnovne postaje pokretnih komunikacija i pripadajući antenski sustavi na krovnim prihvratima ili slobodnostojećim stupovima), odrediti će se ovisno o postojećoj pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora.

Detaljniji uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Telekomunikacijski sustav na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetika i telekomunikacije*, u mjerilu 1:1000.

3.6. Elektroenergetski sustav

Razvoj elektroenergetskog sustava temelji se na prostornom planu šireg područja, odnosno Prostornom planu uređenja Općine Ston.

Elektroenergetski sustav unutar obuhvata Plana sastoji se od niskonaponske mreže 0,4 kV, koja prolazi sabirnom cestom i kolno-pješačkim površinama te priključaka sa niskonaponske mreže na građevine. Niskonaponsku mrežu 0,4 kV iz stavka (1) ovog članka čine distributivni kabeli sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Niskonaponska mreža unutar obuhvata Plana spaja se na postojeću niskonaponsku mrežu koja se nalazi izvan obuhvata Plana, uz županijsku cestu ŽC6231 (Luka-Ston (ŽC6295)).

Detaljniji uvjeti gradnje elektroenergetskog sustava propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Elektroenergetski sustav na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetika i telekomunikacije*, u mjerilu 1:1000.

Javna rasvjeta

U obuhvatu Plana potrebno je izgraditi novu mrežu javne rasvjete za planiranu cestovnu i uličnu mrežu. Predviđeno je korištenje LED tehnologije za svjetlosne izvore.

Detaljniji uvjeti gradnje javne rasvjete propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

3.7. Komunalna infrastrukturna mreža

Razvoj komunalne infrastrukturne mreže temelji se na prostornom planu šireg područja, odnosno Prostornom planu uređenja Općine Ston.

Obuhvaća sustav vodoopskrbe i sustav odvodnje otpadnih voda.

Kod sustava vodoopskrbe, mreža vodoopskrbe unutar obuhvata Plana spojiti će se na javni sustav vodoopskrbe naselja Ston. Kod sustava odvodnje otpadnih voda, mreža odvodnje spojiti će se na javni sustav odvodnje otpadnih voda, tj. regionalni glavni odvodni kanal (kolektor) Neum-Mljetski kanal. Oba sustava prolaze u trupu županijske ceste ŽC6231 (Luka-Ston (ŽC6295)).

Komunalna infrastruktura treba se polagati unutar koridora prometnica prikazanih ovim Planom, dok površinske građevine (trafostanice, crpne stanice i sl.) komunalne infrastrukture na zasebnim građevnim česticama unutar površina ostalih namjena.

Detaljniji uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Komunalna infrastrukturna mreža na području obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.3. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja otpadnih sanitarnih i oborinskih voda*, u mjerilu 1:1000.

3.8. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.8.1. Uvjeti i način gradnje

Prostornim planom uređenja Općine Ston, obuhvat Urbanističkog plana uređenja „Stonsko polje“ – istočni dio određeno je kao neuređeni dio građevinskog područja naselja Ston.

Ovim se Planom uvjeti i načini gradnje u pojedinim segmentima strože propisuju u odnosu na prethodno navedene uvjete iz Prostornog plana uređenja Općine Ston, a namjena površina se detaljnijom razradom određuje kao mješovita namjena – stambeno-poslovna (M1).

Mješovita namjena – stambeno-poslovna (M1)

Unutar mješovite namjene – stambeno-poslovne (M1) omogućuje se gradnja stambenih građevina za individualno stanovanje te višestambenih građevina.

Stambene građevine za individualno stanovanje prema načinu gradnje smatraju se niskim građevinama. Ovim Planom omogućuje se gradnja isključivo samostojećih te iznimno dvojnih stambenih građevina za individualno stanovanje, sukladno detaljnijim uvjetima propisanim u odnosnim odredbama za provođenje.

Višestambene građevine prema načinu gradnje smatraju se srednjim građevinama. Ovim Planom omogućuje se gradnja isključivo samostojećih višestambenih građevina, sukladno detaljnijim uvjetima propisanim u odnosnim odredbama za provođenje.

Nadalje, na građevnoj čestici osnovne građevine omogućuje se gradnja pomoćnih te jednostavnih i drugih građevina, čiji su detaljniji uvjeti propisani u odnosnim odredbama za provođenje.

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

Zaštićene prirodne vrijednosti

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja, kao ni područja predviđenih za zaštitu temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode.

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000. Detaljni uvjeti zaštite područja ekološke mreže NATURA 2000 propisani su odredbama za provođenje Plana.

Unutar obuhvata Plana nalaze se staništa.

Ugrožena i rijetka staništa

Na području obuhvata Plana nema ugroženih i rijetkih staništa.

Kulturna baština

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, temeljem važećeg Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Obuhvat Plana, sukladno prostornom planu višeg reda, u potpunosti se nalazi unutar:

- evidentirane arheološke zone
- osobito vrijednih predjela – kulturnih krajobraza.

Obuhvat Plana nalazi se u neposrednoj blizini stonskih zidina, odnosno zaštićene kulturno-povijesne cjeline Stona, za koju je u postupku izrade *Konzervatorska podloga Stona s gradskim zidinama i utverdama*.

U krajnjem sjevernom dijelu obuhvata Plana nalazi se manji dio Dionice Napoleonovog puta Ston – Ponikve.

Uvjeti očuvanja evidentirane arheološke zone, kao i mjere zaštite osobito vrijednih predjela – kulturnih krajobraza, propisani su odredbama za provođenje Plana.

3.9. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Plana ne planira se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš. Propisane su sljedeće mjere:

- zaštite voda
- zaštite tla
- zaštite zraka
- zaštite od buke
- zaštite od svjetlosnog onečišćenja
- zaštite od prirodnih i drugih nesreća
- zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Predmetne mjere normativnog su karaktera, stoga su iste detaljno propisane odredbama za provođenje Plana.