

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

0.	UVODNE NAPOMENE	5
0.1.	Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca“	5
0.2.	Osnovni razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca“	7
1.	POLAZIŠTA.....	9
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	17
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	23

0. UVODNE NAPOMENE

0.1. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca“

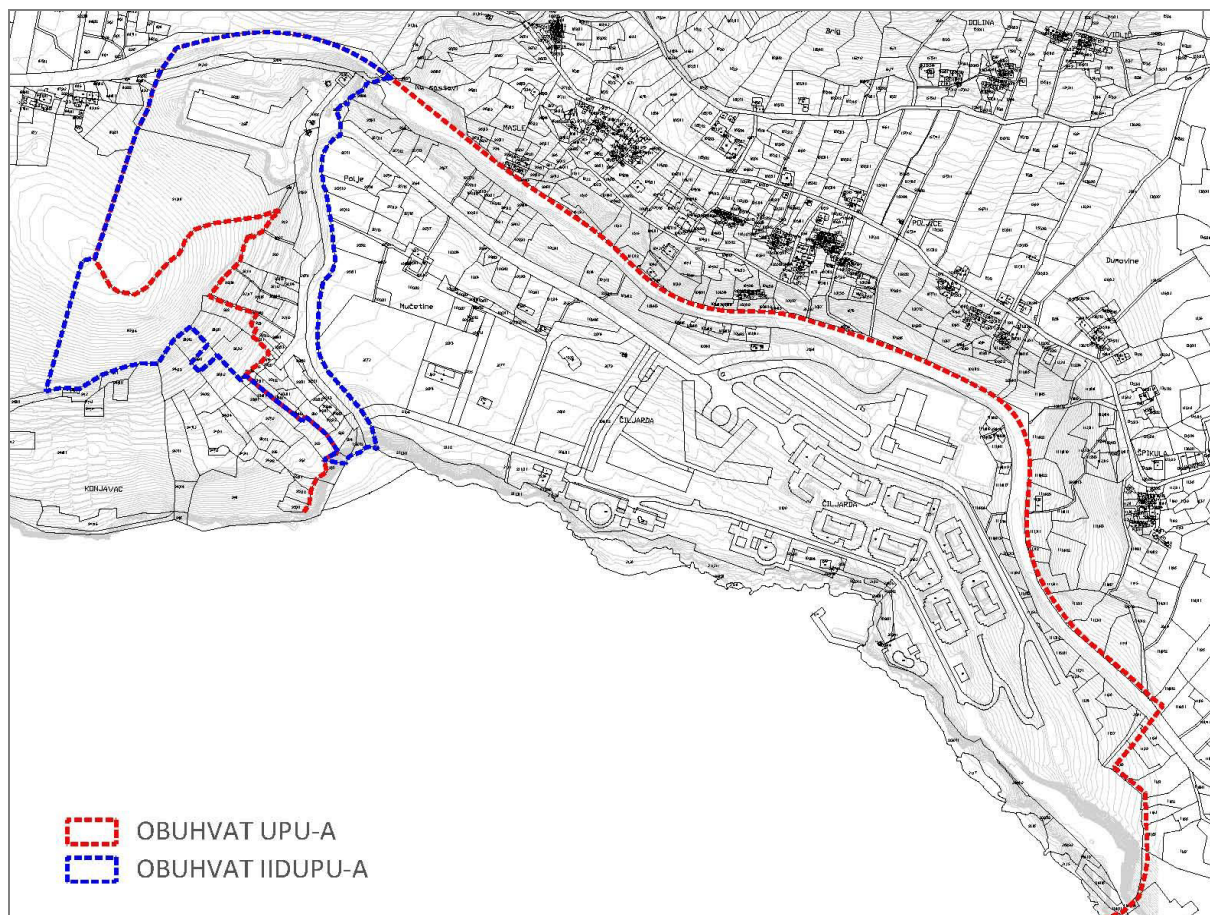
Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a odnosi se na krajnji zapadni dio zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene „Vrtovi sunca“, obuhvaćajući i njen prošireni dio na krajnjem jugozapadnom dijelu (grafički prikaz 01.).

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a u potpunosti se nalazi unutar prostora ograničenja ZOP-a.

Obuhvaća cjelinu katastarskih čestica unutar katastarske općine Orašac, ukupne površine 9,55 ha. U naravi obuhvaća istočne, jugoistočne, južne i jugozapadne padine Glavice, iznad korita bujičnog vodotoka Kočišta.

Ukupna površina obuhvata UPU-a s njegovim proširenim dijelom iznosi 36 ha.

Izmjene i dopune obuhvaćaju izmjene i dopune tekstualnog dijela (odredbe za provođenje), obrazloženja i grafičkog dijela važećeg UPU-a, u dijelu koji se odnosi na razloge Izmjena i dopuna, i to: izmjene i dopune uvjeta i načina gradnje za zone A i B te uvođenje nove zone B1 sa odnosnim uvjetima i načinima gradnje, te ostale izmjene i dopune sukladno uvjetima javnopravnih tijela.



Grafički prikaz 01.: Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a „Orašac-Vrtovi sunca“ u odnosu na obuhvat čitavog UPU-a
Izvor: *Urbanizam Dubrovnik d.o.o.*

0.2. Osnovni razlozi za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca”

Odlukom o izradi, u članku 5., definirani su osnovni razlozi donošenja Izmjena i dopuna UPU-a:

- usklađenje sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika
- stvaranje planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja – hotela i turističkog naselja.

1. Usklađenje sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika

Usklađenje sa spomenutim planovima provodi se temeljem obveze iz članka 61. Zakona o prostornom uređenju, koji nalaže usklađenost planova niže razine sa planovima više razine. U ovom slučaju, Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije i Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika predstavljaju planove više razine.

Usklađenje se provodi po pitanju površine zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene „Vrtovi sunca” te kapaciteta, koji su izmjenama i dopunama planova višeg reda povećani.

Zona ugostiteljsko-turističke namjene proširena je jugozapadno od zone iz važećeg UPU-a, obuhvaćajući istočne, jugoistočne, južne i jugozapadne padine Glavice, dok je kapacitet ukupne zone povećan sa 1700 na 2500 kreveta. Razlog tome je omogućavanje realizacije turističkog naselja-vila (T2) unutar nove zone na jugozapadnom dijelu obuhvata. Povećani kapacitet zone raspodijeljen je između zona u zapadnom dijelu obuhvata UPU-a, koji je i predmet ovih Izmjena i dopuna.

2. Stvaranje planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja-hotela i turističkog naselja

Obzirom da plansko rješenje važećeg UPU-a nije više u skladu s potrebama daljnjeg korištenja i razvoja neuređenog dijela turističke zone predviđenog za urbanu preobrazbu, Izmjenama i dopunama UPU-a bilo je potrebno propisati uvjete i načine gradnje za realizaciju zahvata u prostoru, odnosno hotelskog objekta u zoni A te turističkog naselja-vila u zoni B. U proširenom dijelu obuhvata bilo je potrebno definirati uvjete i načine gradnje za planirano turističko naselje-vile formiranjem nove zone B1.

Uvjeti i načini gradnje za svaku zonu zasebno propisani su odredbama za provođenje, temeljem Zakona o prostornom uređenju, ostalim posebnim propisima te Krajobraznoj studiji izrađenoj za potrebe ovih Izmjena i dopuna. Kako bi se mogli propisati spomenuti uvjeti, prethodno su dostavljena idejna rješenja planiranih građevina.

Pored propisanih urbanističkih parametara (kig, kis), visine, katnosti i kategorizacije, posebna pažnja dana je odredbama o načinu gradnje kako bi objekti bili maksimalno uklopljeni o morfologiju terena, ograničavanjem visine objekta, veličine etaža i dužine fasada. Također, propisano je uređenje zelenilom te očuvanje postojeće vegetacije, gdje su primijenjene i smjernice koje je propisala Krajobrazna studija. Zona A u naravi predstavlja postojeći (izgrađeni) dio, a zone B i B1 neuređeni, pa su za potonje propisani i specifični uvjeti i način gradnje.

Propisani su i posebni uvjeti i način gradnje za prometnu infrastrukturu unutar obuhvata zona A, B i B1, a cilju minimiziranja negativnih utjecaja na prirodni ambijent.

Odredbama za provođenje te na grafičkom prikazu 2.2., omogućena je gradnja internih prometnica minimalne širine 3,5 m, te šetnica („lungo mare“) minimalne širine 2,0 m. Također, propisan je i način pristupa predmetnim zonama gradnjom glavnih ulica te način rješavanja prometa u mirovanju, koji se oslanja na posebne propise koji reguliraju kategorizaciju hotela. Položaj glavnih cesta za potrebe pristupa zona A, B i B1 je načelan, a detaljnije će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije.

Obzirom na povećanje kapaciteta turističke zone biti će potrebno i povećati kapacitet planirane elektroenergetske i komunalne infrastrukture. U svrhu adekvatne opskrbe električnom energijom, čije će stvarne potrebe biti definirane kroz izradu projektne dokumentacije, odredbama za provođenje omogućena je gradnja novih transformatorskih stanica i na lokacijama (mjestima) koje na kartografskom prikazu 2.2. nisu prikazane kao lokacije za gradnju transformatorskih stanica, a što će detaljnije biti određeno prema posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Sukladno spomenutim izmjenama, izmijenjeni su i dopunjeni i ostali članci važećih odredbi za provođenje na koje se posredno odnose provedeni ispravci, te obrazloženje Plana, koje prati strukturu i sadržaj odredbi za provođenje.

3. Zahtjevi javnopravnih tijela

Na Odluku o izradi Izmjena i dopuna UPU očitovale su se javnopravna tijela, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju. Zahtjeve za izradu dostavila su sljedeća tijela:

- HAKOM
- HKA (Hrvatska komora arhitekata)
- Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana
- Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Služba upravnih i inspekcijskih poslova

Obzirom da je Odluka o izradi Izmjena i dopuna UPU-a donesena još 2014. godine, ali je u međuvremenu prestala važiti, na istu su također dostavljeni zahtjevi javnopravnih tijela. U ove Izmjene i dopune iz tog su postupka ugrađeni zahtjevi sljedećih javnopravnih tijela:

- Državna uprava za zaštitu i spašavanje – Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- HAKOM
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik
- Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana.

Uvrštavanjem zahtjeva javnopravnih tijela provedeno je usklađenje sa noveliranim posebnim propisima iz područja djelokruga javnopravnih tijela koji sudjeluju u ovom postupku, u onom dijelu i obimu koji se odnosi na obuhvat i razloge pokretanja postupka Izmjena i dopuna UPU-a.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada Dubrovnika

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se na prostoru naselja Orašac i zauzima prostor između državne ceste D8 i mora. Postojeća turistička zona "Orašac – Vrtovi sunca" zauzima jedno od vodećih mjesta u turističkoj ponudi šireg dubrovačkog prostora.

Položaj turističke zone Orašac-Vrtovi sunca u odnosu na naselje Orašac, Grad Dubrovnik, Dubrovačko primorje i blizina Zračne luke „Dubrovnik“ te direktan priključak na državnu cestu D8 daju ovom prostoru veliki značaj i predstavljaju njegovu veliku razvojnu prednost.

1.1.1. Osnovni podatci o stanju u prostoru

Prostor obuhvata važećeg UPU-a dijeli se na zapadni i istočni dio, od po 15 hektara svaki, koji su jednim cestovnim priključkom vezani na državnu cestu (D-8).

Područje obuhvata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Orašac - Vrtovi sunca nalazi se u zapadnom dijelu turističke zone.

Godine 2009. u predmetnoj turističkoj zoni otvoren je turistički kompleks „*The Radisson Blu Resort & Spa, Dubrovnik Sun Gardens*“, kao dio međunarodnog hotelskog lanca „*Radisson Blu*“.

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se objekt gospodarskog centra (č.zgr. 366, K.O. Orašac) koji je dostupan postojećom cestom iz smjera turističkog kompleksa "*Radisson Blu*" s državne ceste D8. Osim objekta gospodarskog centra, u njegovoj neposrednoj blizini u sjeveroistočnom dijelu obuhvata nalazi se civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zg. 216). Preostali dio područja predstavljaju padine uzivšenja Glavica, koje su neizgrađene i prekrivene šumskom vegetacijom te maslinicima.



Grafički prikaz 02. Pogled s juga na hotel turističkog kompleksa *Radisson Blu*, objekt gospodarskog centra s dijelom predmetnog obuhvata i naselje Orašac

Izvor: Mrežni izvor

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

Turistička zona Orašac – Vrtovi sunca nalazi se 15 km sjeverozapadno od Dubrovnika, uz državnu cestu D8. Postojeći turistički kompleks se smjestio u prioblanom dijelu južno od državne ceste D8 dok se naselje Orašac proteže većim dijelom iznad ceste a između naselja Zatona i Trstenog. Područje obuhvata je južno orijentirano i otvara se prema Koločepskom kanalu s pogledom na Elafitsko otočje.

Klimatska obilježja

Kada se govori o klimatskim značajkama područja kao dijela šireg obuhvata primorske Hrvatske, osobito treba istaknuti maritimnost kao modifikator klime jer more djeluje termoregulacijski (zimi utječe na povećanje temperature, a ljeti na snižavanje temperature u odnosu na kontinentalne predjele iste geografske širine).

Područje Orašca kao i cijela okolica imaju umjerenu i ugodnu mediteransku klimu s toplim i suhim ljetima, tople i vlažne jeseni i proljeća te blage i kišovite zime. Prosječna temperatura zraka iznosi 16,3°, u ljetnim mjesecima 24,6° dok je zimi prosječna temperatura 9°. Ovo područje obrasca ima cca. 100 kišnih dana godišnje sa 1194 mm padalina. Broj sunčanih stanica tijekom cijele godine iznosi 2500 sati.

Vjetrovi koji pušu na ovom području su hladna bura (sjeveroistok), vlažno jugo (jugoistok) i ugodan maestral (sjeverozapad) koji je najčešći vjetar u ljetnim mjesecima.

Ovaj uski priobalni pojas kao i šire dubrovačko područje spadaju u klimatski izuzetno pogodne prostore na Jadranu.

Geološke i geomorfološke značajke

Dubrovačko područje, kojem pripada i Orašac, geološki je istraženo brojnim regionalnim i detaljnim lokalnim istraživanjima te se ustanovila prisutnost sedimenata trijasa, jure, krede, tercijara i kvartara.

U sastavu stijena prevladavaju vapnenci, dolomiti, fliš i naplavni materijal. Vapnencima odgovaraju uzvisine, dolomitu strmi odsjeci i udubljenja, flišu blago položene padine, a napolinama nizinski dijelovi (polja).

Dubrovačko obalno područje se odlikuje vrlo složenom tektonskom građom tektonskih jedinica čija je osnovna značajka velika tektonska poremećenost - boranje, rasjedanje, navlačenje i ljuskanje.

Geološki slojevi u čitavom ovom prostoru imaju dinarski smjer boranja SZ – JI.

Zbog prevage karbonatnih stijena (vapnenci i dolomiti) prevladavajuće forme su krški reljefni oblici, uzvisine uglavnom grade vapnenci, a strme odsjeke i udoline dolomiti.

Pedološke značajke

Petrografski sastav zemljišta i klimatske prilike utjecale su na stvaranje određenih tipova tla. Prevladavaju tla razvijena pod dominantnim utjecajem litološkog sastava podloge, a glavni predstavnik je crvenica (terra rossa), nastala kao rezultat korozije karbonatne osnove, vapnenca i dolomita. Osim crvenice rasprostranjena su najčešće smeđa tla na vapnencima, a u znatnoj mjeri je zastupljen i krški kamenjar.

Uski pojas uz obalu koji čini južnu granicu Plana vrlo strma je stjenovita obala s postojećom šljunčanom plažom.

Vegetacijski pokrov

S obzirom na klimazonalnu vegetaciju područje pripada zoni sredozemne vazdazelene vegetacije za koje su karakteristični hrast crnika ili česvina, alepski ili meki bor te dalmatinski crni bor. Vegetacijski pokrov čine uglavnom brojne eumediteranske vrste, ali ima i više submediteranskih vrsta.

Međutim, intenzivnim antropogenim djelovanjem prvobitni biljni pokrov u velikoj mjeri je zamijenjen različitim degradacijskim stadijima, odnosno makijom, garigom ili kamenjarom.

Ugrožene i strogo zaštićene vrste

Iako ne postoji cjelovita inventarizacija ovog područja, ipak treba naglasiti mogućnost povremenog pojavljivanja nekih zaštićenih vrsta :

- od ugrožene i strogo zaštićene ornitofaune koja moguće obitava na ovom području valja istaknuti sljedeće vrste: primorska trepteljka, zmijar, afrička kukavica, sivi sokol i voljić maslinar
- od ugroženih vrsta vodozemaca moguće obitava na ovom području: dalmatinski žuti mukač; i gmazova: četveroprugi kravosas, šilac, krška gušterica, crnokrpica, kopnena kornjača i crvenkrpica.
- od ugroženih vrsta leptira moguće na ovom području obitava: obični lastin rep, kozlinčev plavac, žednjakov plavac, Rottemburgov debeloglavac i uskršnji leptir.

Ekološki značajna područja

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a ne nalaze se područja ekološke mreže NATURA 2000 niti područja zaštićena temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode. Lokaciju obuhvata karakterizira osobito vrijedan kultiviran krajobraz koje je valorizirano kroz Krajobraznu studiju, kroz koju su dane smjernice valorizacije zelenila unutar obuhvata ovih Izmjena i dopuna.

Cjelokpan obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a planom šireg područja određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, dok je pojas uz more određen kao osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz.

Ugrožena i rijetka staništa

Na dijelu obuhvata određena su ugrožena i rijetka kopnena staništa stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija crnike te manjim dijelom mozaici kultiviranih površina.

Sukladno Nacionalnoj klasifikaciji staništa, unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a prisutni su sljedeći tipovi staništa:

- C.3.6.1. Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice
- D.3.1.1. Dračici
- D.3.4.2. Istočnojadranski bušici
- E. Šume
- I.1.8. Zapuštene poljoprivredne površine
- I.5.2. Maslinici
- I.5.3. Vinogradi
- J. Izgrađena i industrijska staništa.

U blizini nalaze se još i:

- I.2.1. Mozaici kultiviranih površina
- F.4.1. Površine stjenovitih obala pod halofitima.

Od morskog bentosa prisutno je:

- G.3.5. Naselja posidonije

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Ugrožene vrste (regionalno izumrle, kritično ugrožene, ugrožene i rizične vrste) na području turističke zone "Orašac - Vrtovi sunca" obitavaju na staništima istaknutim u opisima ugroženih vrsta navedenim u poglavlju *Ugrožene i strogo zaštićene vrste*.

Na području turističke zone "Orašac - Vrtovi sunca" nema hrvatskih endemičnih vrsta odnosno endemičnih vrsta za Republiku Hrvatsku.

Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

Na području turističke zone "Orašac - Vrtovi sunca" nisu definirani ekološki koridori i selidbeni putovi životinja.

Seizmičke karakteristike

Dubrovačko šire područje kao i područje obuhvata u cijelosti pripada IX^o seizmičnosti po MCS.

Obilježja postojeće parcelacije

Katastarska podloga područja obuhvata pokazuje parcelaciju različitih većih i manjih pojedinačnih parcela.

Parcelacija je heterogena i ne može biti osnova za urbanističko planiranje. Ovim Izmjenama i dopunama UPU-a predviđa se racionalno korištenje prostora za veće zahvate u prostoru uz oblikovanje čestica prema funkcionalnom načelu, na način kako je propisano ovim Planom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Postojeće stanje infrastrukturnih koridora i objekata u velikoj mjeri je izgrađeno kako je planirano kroz PUP Soderini. Tijekom Domovinskog rata veliki dio infrastrukturne mreže bio je devastiran. Donošenjem Urbanističkog plana uređenja, obnovom i izgradnjom turističkog kompleksa „*The Radisson Blu Resort & Spa, Dubrovnik Sun Gardens*“ većina koridora je obnovljena i vraćena u funkciju te prilagođena novim sadržajima i potrebama.

Postojećem turističkom kompleksu ulazi se sa samo jednog cestovnog čvorišta s državne ceste D8. Tom cestom pristupa se cjelokupnom turističkom kompleksu Radisson Blu.

Unutar područja obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a samo je područje gospodarskog centra dostupno postojećom cestovnom infrastrukturuom.

Pomorski promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

Zračni promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa. U kontaktnom području, izvan obuhvata UPU-a, na uzvisini Glavice predviđena je lokacija helidroma.

1.1.3.2. Elektroenergetski sustav

Na području obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a oko postojećeg objekta gospodarskog centra postoje elektroenergetski vodovi srednjeg napona kao i transformatorska stanica 10 (20)/0.4 Kv.

Ostali dio obuhvata nije opremljen elektroenergetskom infrastrukturom.

1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Za potrebe turističkog naselja Dubrovački vrtovi sunca izgrađen je i opremljen vodovodni sustav Zaton - Orašac s podmorskim priključkom za Elafite i hidrantskim prstenom koji pokriva prostor turističkog naselja.

Postojeća odnosno planirana turistička zona priključena je na vodovod sa izvora Palata u Zatonu.

Postojeću vodovodnu mrežu potrebno je rekonstruirati i dograditi prema planiranim kapacitetima te uspostaviti novi sistem protupožarne hidrantske mreže.

Odvodnja

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda turističkog naselja Vrtovi sunca u Orašcu riješen je kao razdjelni sustav odvodnje. Sve sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar turističkog kompleksa cjevovodima se odvođe prema postojećem pročišćivaču na istočnom dijelu kompleksa, a koji će ujedno služiti i kao sabirno mjesto kanalizacijskog sistema naselja Orašac i Zaton.

U izgrađenom dijelu obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a odvodnja oborinskih voda djelomično je riješena postojećim sistemom odvodnje i uporabom prirodnih odvodnih tokova (potoka). Također, rješavana je putem otvorenih odnosno zatvorenih kanala, s ispustom u bujične kanale i u more.

1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža

Pošta i telekomunikacijski sustav veza

PTT opskrba temelji se na izgrađenoj mreži od 500 priključaka no istu je potrebno unutar kompleksa sanirati te pojačati kapacitet.

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

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode, kao niti područja ekološke mreže sukladno važećoj Uredbi o ekološkoj mreži. U posrednom kontaktnom području UPU-a nalaze se tri područja ekološke mreže NATURA 2000 (POVS-Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove):

- HR2001007 Orašac-kanjon
- Hr2001481 Špiljice kod mola od Orašca
- HR2001337 Područje oko Rafove (Zatonske) špilje.

Od kulturno-povijesnih cjelina i posebnosti, unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zgr. 216). koja predstavlja evidentirano kulturno dobro, a nalazi se u neposrednoj blizini objekta gospodarskog centra u sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Od ostalih građevina za istaknuti je civilnu građevinu-ljetnikovac Morovo-Arapovo-Soderini te graditeljski sklop-ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti.

Planom šireg područja obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, a pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje te kao osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz.

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

Prostornim planom višeg reda podrazumijeva se *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst)*, a prostornim planom šireg područja *Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)*

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika proširen je obuhvat predmetne turističke zone sa 30,0 na 36,0 ha i povećan je ukupni kapacitet, sa 1700 na 2500 ležaja.

OPĆINA/GRAD	NASELJE	LOKALITET	VRSTA	POVRŠINA (ha)	KAPACITET	POST/PLAN	ZOP
Dubrovnik	Orašac	Vrtovi sunca	T1, T2, T3	36	2 500	pt/pl	da

Tablica 01. Turistička zona Orašac-Vrtovi sunca, kao izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene

Izvor: *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst)*

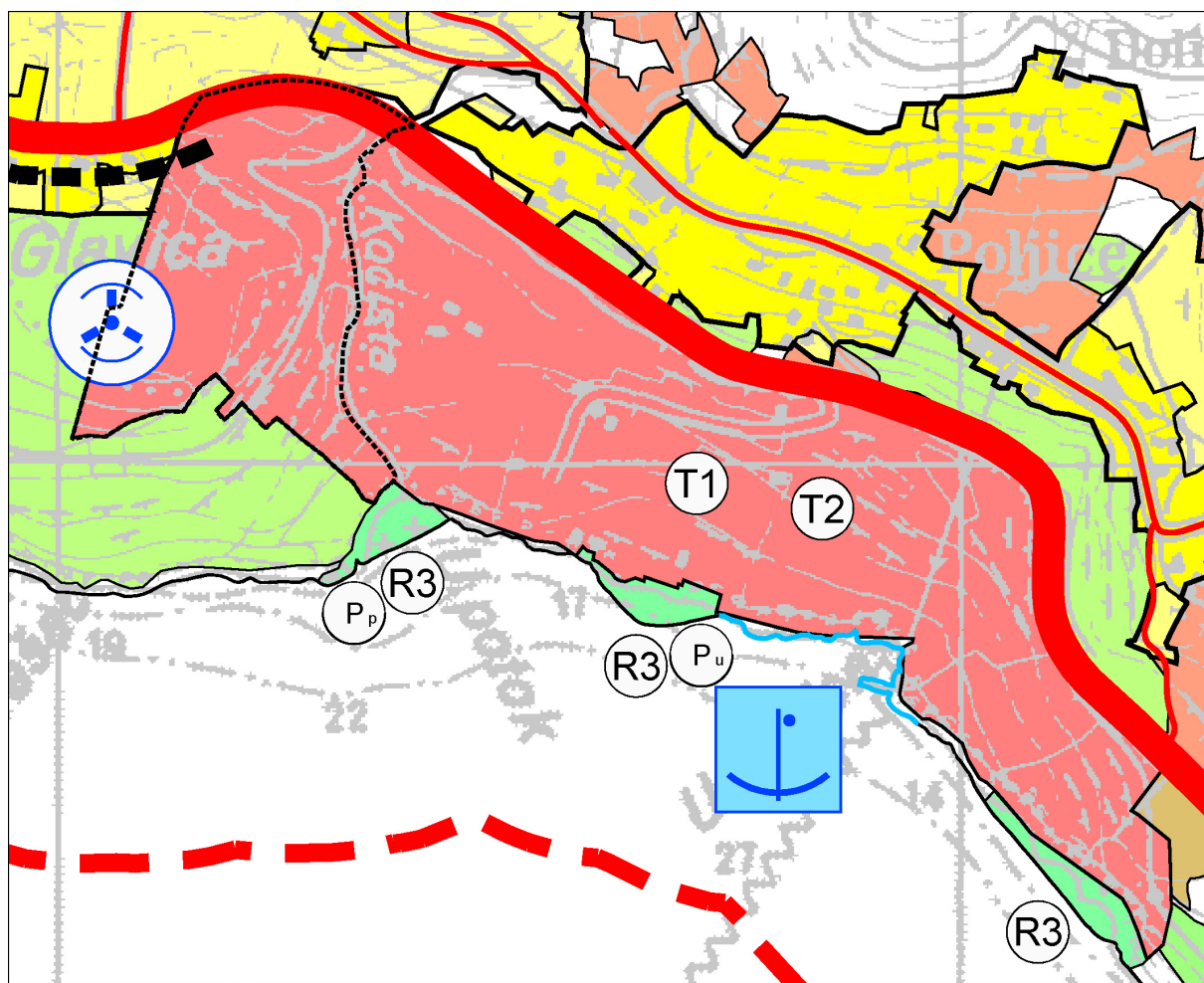
Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika područje obuhvata Urbanističkog plana predviđeno je kao zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel, T2-turističko naselje), te uključuje još športsko-rekreacijsku namjenu (R3-kupališne zone) te prirodnu (Pp) i uređenu plažu (Pu) (grafički prikaz 04.).

Riječ je o izdvojenom građevinskom području isključive (osnovne) namjene izvan naselja, odnosno ugostiteljsko-turističke namjene, koja je djelomično izgrađena, sa sljedećim prostornim pokazateljima (Tablica 02.):

Naselje	Lokalitet	Vrsta zone	Površina (ha)	Broj ležaja	Koeficijenti		ZOP
					Kig	Kis	
Orašac	Orašac-Vrtovi sunca	T1,T2	36,0	2 500	0,3	0,8	da

Tablica 02. Izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (izgrađena) – Orašac-Vrtovi sunca

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)



Grafički prikaz 03. Turistička zona Orašac-Vrtovi sunca na karti korištenja i namjene površina Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)

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

Ocjena mogućnosti razvoja ovog prostora su vrlo dobre, budući uz prirodni resurs izuzetno povoljnog slobodnog prostora kojeg dodiruje državna cesta D8 i razvijenom cestovnom i ostalom infrastrukturom, te demografskim potencijalima u okolnim naseljima, ovaj prostor predstavlja idealni prostor za razvoj turističkih i pratećih djelatnosti. Krajobraznom studijom predložena je zaštita postojećih zatečenih krajobraznih vrijednosti neizgrađenih površina u proširenom dijelu obuhvata UPU-a, čije su mjere zaštite i smjernice sastavni dio ovih Izmjena i dopuna..

Usporedbom namjene, površine i kapaciteta predviđenih važećim Urbanističkim planom sa sadašnjim stanjem, može se zaključiti kako postoji značajan neiskorišteni dio, osobito u realizaciji smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke namjene.

Povećanjem obuhvata i kapaciteta, što je omogućeno Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika kroz povećanje obuhvata sa 30,0 na 36,0 ha i kapaciteta sa 1700 na 2500 kreveta, otvara se mogućnost planiranja i realizacije turističkih zona te ostalih sadržaja, a što je prethodno potrebno uskladiti sa Zakonom, detaljnijim uvjetima i načinima gradnje iz spomenutih prostornih planova i ostalim posebnim propisima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Urbanistički plan turističke zone Orašac – Vrtovi sunca (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, broj 09/06.) je nastavio kontinuitet u urbanističkom planiranju za već tada djelomično izgrađenu turističku zonu. Plan je tada izrađen s ciljem da sadašnjim i budućim vlasnicima i korisnicima prostora ponudi optimalni koncept organizacije turističke zone i uređenja prostora maksimalno valorizirajući sve prostorno pejzažne vrijednosti i karakteristike istog, valorizirajući ujedno i graditeljsko nasljeđe ovog prostora.

Vlasnicima i budućim korisnicima prostora ovim Izmjenama i dopunama osigurati će se sljedeće:

- optimalni uvjeti korištenja planiranih sadržaja uvažavajući sve postojeće uvjete (izgradnja, infrastrukturna opremljenost i sl.) na terenu s ciljem očuvanja krajobraznih vrijednosti ovoga prostora
- racionalna organizacija i korištenje prostora s aspekta ekonomskih i prostornih odnosa
- proširenje postojećeg infrastrukturnog sustava i izgradnja novog koji će zadovoljiti potrebe budućih korisnika
- očuvanje neiskorištenih razvojnih resursa, prostora, okoliša, zraka, podzemlja i dr.
- unaprjeđenje i obogaćenje postojećih potencijala u turističkoj zoni novim kapacitetima i komplementarnim sadržajima i djelatnostima.

2.1.1. Demografski razvoj

Gospodarska važnost ove turističke zone za obližnja mjesta je vrlo značajna. Uz Orašac, sva naselja Dubrovačkog primorja te potez naselja prema Dubrovniku uključujući Zaton, orijentirani su i imaju posredne ili neposredne koristi od razvoja ponude ove turističke zone.

Razvojem i planiranjem novih sadržaja i ponuda ovaj prostor će otvoriti radna mjesta za domaće stanovništvo pa će tako gospodarski razvoj pozitivno utjecati na demografsku obnovu i razvoj cijelog područja.

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).

Razina obrade je statističko područje današnjeg naselja Orašac i administrativno područje Grada Dubrovnika. Naselje Orašac danas je sastavni dio administrativnog područja Grada Dubrovnika, kao jedno od ukupno 32 naselja. Pri usporedbi podataka između popisnih godina i usporedbi s podacima Grada Dubrovnika potrebno je uzeti u obzir činjenicu kako se metodologija popisivanja kroz povijest značajno mijenjala, osobito u pogledu definiranja „stalnog stanovnika“. U istraživanju demografskih obilježja i međusobnu usporedbu podataka navedeno je potrebno uzeti u obzir.

Od prvog Popisa stanovništva 1857. do posljednjeg Popisa 2011. godine došlo je do ukupnog pada broja stanovnika na razini naselja Orašac u iznosu od 29%. Od kada postoje službeni Popisi, najveći broj stanovnika zabilježen je upravo za vrijeme prvog Popisa 1857. godine. Nakon toga uslijedio je kontinuirani pad broja stanovnika, koji je potrajao sljedećih gotovo 100 godina (Popis 1948.). U relativnom iznosu, taj je pad bio skoro 50% (tablica 02. i grafički prikaz 04.)

Popisna godina	Područje (razina obrade)	
	naselje Orašac	Grad Dubrovnik
1857.	888	14445
1869.	849	13398
1880.	846	15666
1890.	794	15329
1900.	701	17384
1910.	697	18396
1921.	596	16719
1931.	506	20420
1948.	463	21778
1953.	464	24296
1961.	461	27793
1971.	458	35628
1981.	456	46025
1991.	515	51597
2001.	546	43770
2011.	631	42615

Tablica 02.: Broj stanovnika naselja Orašac i Grada Dubrovnika 1857.-2011. godine

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

Tijekom 19. stoljeća, pa sve do druge polovice 20. stoljeća, u Orašcu je prevladavao agrarni krajolik, uz dominantne poljoprivredne djelatnosti. Orašac se isticao i po pomorstvu, s obzirom da je veliki broj dubrovačkih pomoraca tradicionalno potekao iz Orašca. Agrarna prenaseljenost, koja je nastupila već sredinom 19. stoljeća zbog niske nosivosti krške prirodne osnove, zatim česte prirodne nepogode (suše, filoksera) i problemi vezani uz poljoprivredu, te problemi jedrenjačke plovidbe, u tom su razdoblju uvjetovali emigraciju, najčešće u prekomorske zemlje. S obzirom da je Orašac bio naselje čija je egzistencija uglavnom ovisila o poljoprivrednoj proizvodnji, a dijelom i o pomorstvu, navedeni problemi odrazili su se na demografska kretanja.

U razdoblju od 1948. do 2011. godine ostvaren je porast broja stanovnika na razini naselja u relativnom iznosu od 36%. Od 50-ih godina 20. stoljeća, s naglim porastom funkcije rada u Dubrovniku, dolazi do socioekonomskih i demografskih promjena u okolici Dubrovnika, iz čijih se prometno izoliranih i udaljenijih naselja dio stanovnika preseljava u Dubrovnik. Najintenzivnija transformacija se odvija upravo na području sjeverozapadno od Dubrovnika, kao posljedica agrarne prenaseljenosti, ograničenosti poljoprivrednih površina i infrastrukturnih problema (pitanje vodoopskrbe i sl.).

Gradnjom Jadranske magistrale 1965. godine uspostavljaju se kvalitetnije funkcionalne veze između Orašca i Dubrovnika. Naime, dio stanovništva Orašca se deagrarizira i zapošljava u Dubrovniku. Sve veća uključenost u dnevne migracije potiče proces urbanizacije naselja u okolici, među kojima i Orašca, što uključuje njegovu funkcionalnu i fizionomsku transformaciju.

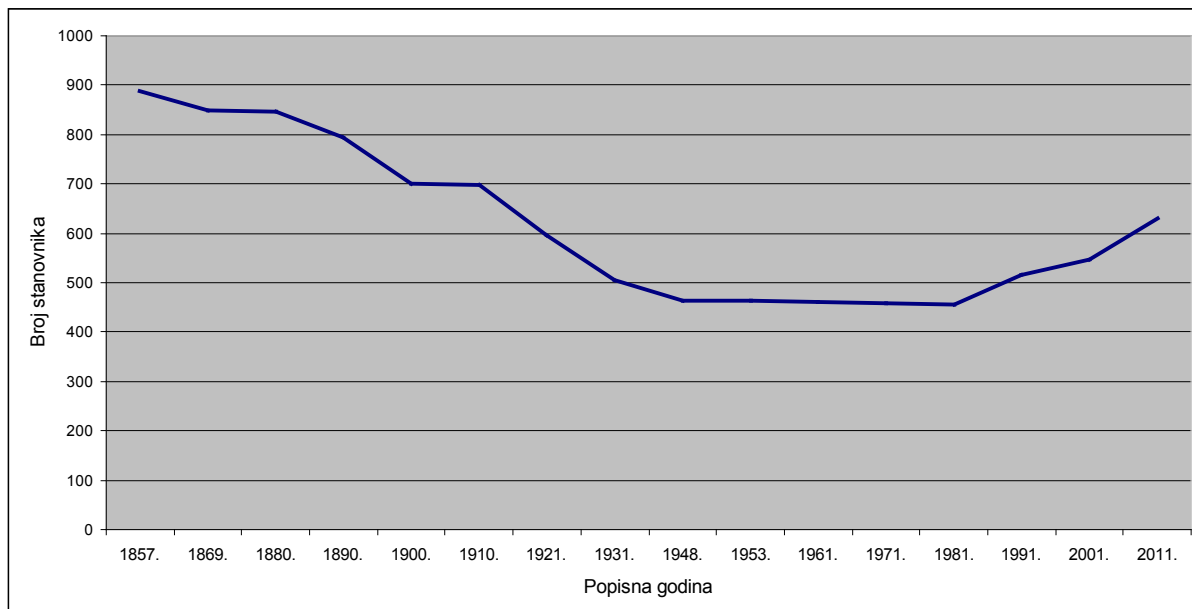
Iako je do 1981. godine broj stanovnika i dalje opadao, porast je nastupio tek u sljedećih 30 godina. Time je započeo proces suburbanizacije, odnosno urbanizacije okolice pod utjecajem razvoja gradskih funkcija. Prostor Orašca se počeo značajno transformirati u demografskom, funkcionalnom i fizionomskom pogledu. Od 1981. do 2011. godine broj stanovnika je porastao za 38%. Godine 1988. izgrađen je hotelski kompleks „Dubrovački vrtovi sunca“, što je dovelo do porasta broja radnih mjesta na razini naselja i čitavog Grada Dubrovnika. Time je formirano određeno gravitacijsko područje radne snage, koje je obuhvatilo nekoliko naselja oko Orašca.

Suburbanizacija okolice naglo je prekinuta Domovinskim ratom, no ponovno je nastavljena nakon 2001. godine. Godine 2009. obnovljen je hotelski kompleks „Dubrovački Vrtovi sunca“, čime su ponovno otvorena brojna radna mjesta. U posljednjem međupopisnom razdoblju (2001.-2011.), naselje Dubrovnik bilježi pad broj stanovnika, dok naselja okolice porast, među kojima i Orašac (15,5%). Važan faktor porasta broja stanovnika su doseljavanja, pri čemu dominira doseljavanje iz drugih dijelova županije i Bosne i Hercegovine, a udio doseljenika u ukupnom stanovništvu iznosi više od 50% (Popis 2001.).

Orašac se danas razvija kao sastavni dio gradske regije Dubrovnika i karakterizira ga povoljan prometni položaj i prostorna blizina Dubrovnika, s kojim je u svakodnevnoj intenzivnoj interakciji u pogledu migracije radne snage i korištenja funkcija.

Transformacijski procesi u posljednjih 30 godina, među kojima i porast broja stanovnika, ukazuju na stupanj razvoja koji će se nastaviti i u budućnosti. Tome u prilog ide činjenica da je Orašac dio bliže okolice Dubrovnika, čije su prednosti u usporedbi s Dubrovnikom: niža cijena zemljišta, mogućnost gradnje obiteljskih kuća, ugodnija prirodna sredina i dr. U procesu suburbanizacije, koja je sada dosegla stadij da okolica bilježi porast, dok matični grad (Dubrovnik) pad broja stanovnika, za očekivati je porast funkcije rada u okolici i funkcionalno opremanje okolice za potrebe lokalnog stanovništva i susjednih manjih naselja, što će s vremenom dovesti do određene funkcionalne samostalnosti naselja, odnosno manje ovisnosti o Dubrovniku kao matičnom gradu.

Jačanje funkcije rada (otvaranje novih radnih mjesta) i nove funkcionalne promjene na području naselja pozitivno će se odraziti na demografski razvoj naselja, odnosno dovesti će do porasta broja lokalnog stanovništva i radnika koji gravitiraju Orašcu. Doseljeno stanovništvo bi u konačnici trebale predstavljati mlade obitelji, što će dovesti do pozitivnog prirodnog kretanja stanovništva, odnosno prirodnog prirasta.



Grafički prikaz 04. Kretanje broja stanovnika naselja Orašac u razdoblju od 1857. do 2011. godine

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

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.

Zbog općih karakteristika faze izgradnje i uređenja prostora cjelokupno područje obuhvata UPU-a može se podijeliti na dvije prostorno-funkcionalne cjeline:

- istočni dio: područje u potpunosti izgrađenog turističkog kompleksa hotelskog lanca Radisson Blu
- zapadni dio: obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a (manjim dijelom izgrađeni dio s postojećim objektom gospodarskog centra)

U odabiru gospodarske i prostorne strukture prioritetni ciljevi su:

- potpuno funkcionalno osposobljavanje cijelog turističkog kompleksa Orašac – Vrtovi sunca
- funkcionalno osposobljavanje postojećih infrastrukturnih mreža s izgradnjom novih
- prilagođavanje turističke namjene s komplementarnim djelatnostima, uvjetima i osobitostima prostora, naročito s gledišta nosivog kapaciteta prostora, fleksibilnosti, integriranosti u krajobraza, energetske ograničenosti, zaštite okoliša i stvaranja novih radnih mjesta.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna mreža i komunalna infrastruktura unutar obuhvata IIDUPU-a izgrađena je samo na dijelu područja postojećeg gospodarskog objekta.

U izradi prijedloga prometne mreže u obuhvatu UPU-a, težilo se zadovoljenju slijedećih ciljeva:

- sagledavanje šire prometne mreže, te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu plana uklupe u šire promišljanje prometne mreže
- zadovoljavanje potreba internog prometa u skladu s planiranim sadržajima
- osiguravanje kvalitetnog kolnog priključka svim sadržajima i korisnicima zone
- funkcionalno rješavanje mreže na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

Osnovni cilj rješenja elektroenergetskog napajanja predmetnog područja je omogućavanje izgradnje električne mreže u sklopu rješenja kompletne infrastrukture koja će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača. Područje obuhvaćeno Planom je djelomično komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje, u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg predmetnog obuhvata.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti turističke zone

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a je prostor kojeg čini djelomično izgrađeno područje oko gospodarskog centra i osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz između državne ceste D8 i postojeće prirodne plaže na jugu obuhvata.

Potez je obrastao autohtonim raslinjem i vazdazelenom vegetacijom koju čine stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija crnike. U sjevernom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalaze se površine kultiviranog krajobraza.

Buduća izgradnja se planira tako da se maksimalno očuvaju krajobrazne vrijednosti zatečenog prostora uz maksimalno očuvanje postojećeg visokovrijednog zelenila, poštujući detaljne smjernice proizašle iz Krajobrazne studije. Sukladno Krajobraznoj studiji, najvrjedniji dijelovi obuhvata koji se štite su:

- korito bujičnog potoka Kočišta sa pripadajućom vegetacijom
- padine Glavice s visokom vegetacijom te
- pojedinačni primjerci visoke vegetacije, osobito čempresata.

Od vrijednog graditeljskog nasljeđa, unutar predmetnog obuhvata, nalaze se ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zg. 216) koji će se prilikom nove izgradnje i rekonstrukcije na obližnjem gospodarskom objektu očuvati i adekvatno valorizirati.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja turističke zone Orašac – Vrtovi sunca

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika proširen je obuhvat predmetne turističke zone sa 30,0 na 36,0 ha i povećan je kapacitet sa 1 700 na 2 500 ležaja, a i propisani su dodatni uvjeti i načini gradnje te smjernice koje je potrebno ispoštivati prilikom izrade ovih Izmjena i dopuna.

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

Planirani zahvati unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a manjim će dijelom utjecati na rast stanovnika. Iz budućih sadržaja proizlazi veća dnevna koncentracija ljudi i aktivnosti, što će dovesti do stvaranja jednog novog dijela turističkog kompleksa u Orašcu s komplementarnim sadržajima.

Planirana namjena s različitim sadržajima u ovo će područje dovesti nove korisnike prostora i zaposlenike.

Kako bi se prostor obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a što bolje očuvao sa svim svojim krajobraznim vrijednostima, izrađena je Krajobrazna studija koja je propisala smjernice za gradnju zgrada, infrastrukture i uređenje vegetacije.

Opći ciljevi izrade Izmjena i dopuna UPU su:

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

2.2.2. Unaprijeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Nova izgradnja turističkih sadržaja će pridonijeti ukupnoj kvaliteti i sadržajnosti ponude unutar turističke zone Orašac – Vrtovi sunca. Novu izgradnju pratiti će i povećanje kapaciteta postojeće i gradnja nove prometne, telekomunikacijske, elektroenergetske i komunalne infrastrukture. Djelomična infrastrukturna opremljenost, u dijelu obuhvata ovih Izmjena i dopuna UPU-a na području gospodarskog centra, olakšati će planiranje spomenute infrastrukture.

U planiranju spomenute infrastrukture posebnu pažnju treba usmjeriti na rješavanje odvodnje sanitarnih otpadnih voda razdjelnim sustavom odvodnje, kao i pitanje odvodnje oborinskih otpadnih voda.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

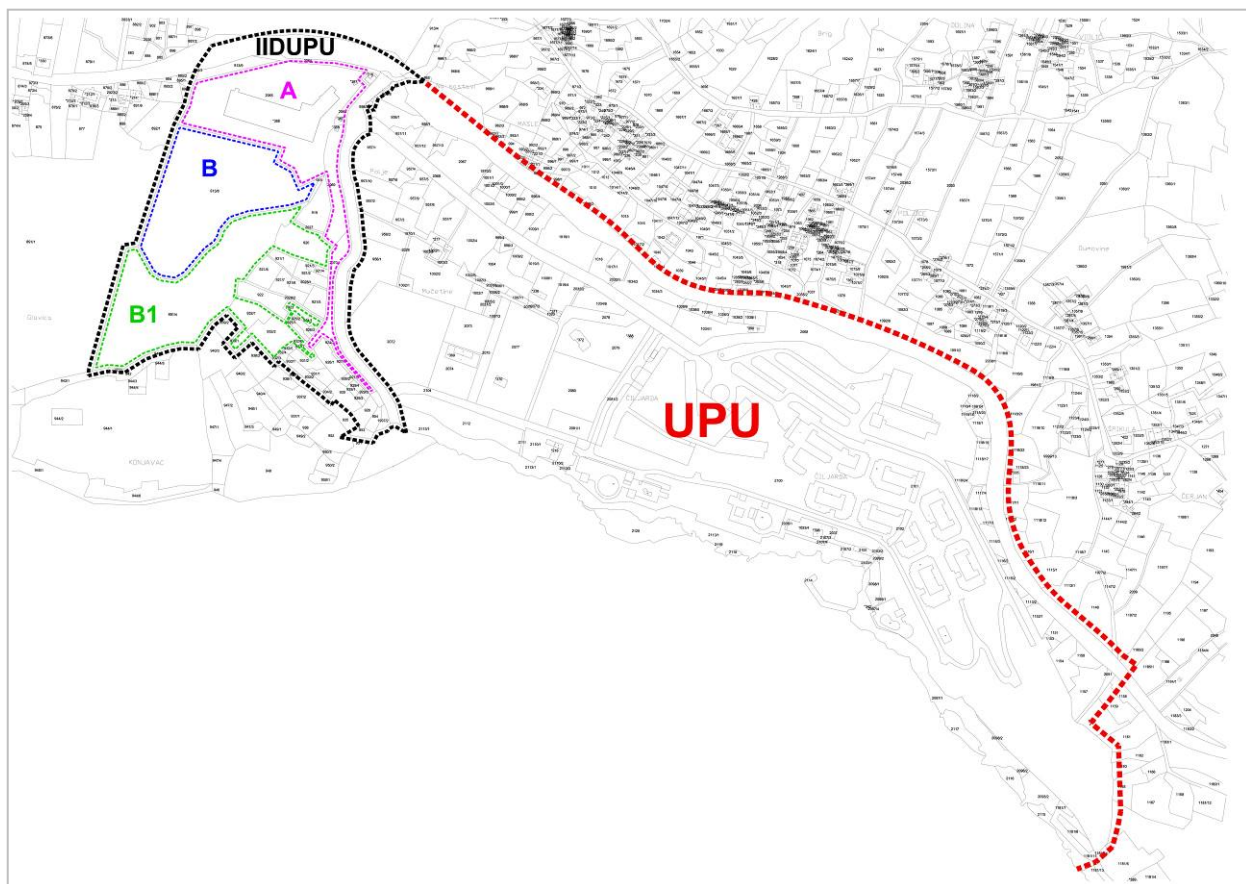
Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a ima ukupnu površinu od 95 506 m² (9,55 ha) te se može podijeliti na tri različite zone:

1. ZONA A - T1 – HOTEL
2. ZONA B – T2 – TURISTIČKO NASELJE - vile
3. ZONA B1 - T2 – TURISTIČKO NASELJE – vile

KAPACITET UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE PO ZONAMA	
ZONA	UKUPNO
ZONA A T1 - HOTEL	466
ZONA B T2 – TURISTIČKO NASELJE - VILE	72
ZONA B1 T2 – TURISTIČKO NASELJE - VILE	302
UKUPNO	840

Tablica 03.: Prikaz kapaciteta unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prikaz 05.: Shema obuhvata Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

ZONA A - T1 – HOTEL

Zona A predstavlja sjeverni dio obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a i na njoj se nalazi postojeći prizemni objekt gospodarske namjene. U nastavku teksta je naveden program gradnje i uređenja prostora:

- **namjena:** ugostiteljsko-turistička – hotel (T1)
- **površina obuhvata:** 24 557,28 m² (2,46 ha)
- **zemljište:** obuhvat zone čine čest.zem.: 2065, 2066, 2069, 2064, 2070; čest.zgr.: *366, *367, *368, *387
- **postojeća izgradnja:** građevina gospodarskog centra (katnosti S+P) ukupne površine izgradnje cca. 8 140 m² (4 070 m² po etaži) i dijelom neizgrađene površine
- **planirana izgradnja:**
 - rekonstrukcija postojećeg objekta koja obuhvaća povećanje tlocrtnih gabarita građevine (dogradnja) i nadogradnju sa tri nove etaže, uključujući dodatne komplementarne sadržaje ugostiteljskoj ponudi prema posebnim propisima
 - rekonstrukciju planirati na način da se očuva uklopljenost objekta u krajobraz visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama tako da se ne primjećuju
 - obvezno je ozelenjavanje krovova, terasa, kao i kontaktnog prostora
 - gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
 - najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično), ne smije premašiti nadmorsku visinu 67 m
 - građevine formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60m; to se može postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - primijeniti mjere zaštite i sanacije tla od erozije
- **najveći dozvoljeni kapacitet:** do 466 kreveta
- **koeficijent izgrađenosti:** 0,3 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
- **koeficijent iskorištenosti:** 0,8 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
- **katnost:**
 - obvezno je razbijanje volumena građevina (smicanjem i/ili rotiranje volumena, kaskadna gradnja itd.)
 - najveća dopuštena katnost u kontinuitetu iznosi 3 nadzemne etaže
 - ukupna katnost objekta hotela može biti najviše 6 etaža
- **infrastruktura:** rekonstrukcija postojeće te planiranje i izgradnja nove elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže sukladno odnosnim odredbama za provođenje i kartografskim prikazima
- **uređenje čestice:** najmanja udaljenost objekata od ruba zone iznosi 5m
- **hortikulturno uređenje:**
 - potrebno je najmanje 40% zone urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
 - uz potez postojećeg potoka sa šetnicama moraju se urediti odmorišta, parkovi i zelene površine
 - obvezno je ozelenjavanje prema mogućnostima na terenu, s autohtonim vegetacijskim pokrovom lokalnog podrijetla i vegetacijskog sastava koji odražava prirodni sastav
 - zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije

- **promet u mirovanju:** parkiranje vozila će se riješiti unutar ugostiteljsko-turističke zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela
- sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala

Uvjeti gradnje detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

ZONA B – T2 – TURISTIČKO NASELJE – VILE

Zona B predstavlja središnji dio obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a i promatrani prostor je u potpunosti neizgrađen. U nastavku teksta je naveden program gradnje i uređenja prostora:

- **namjena:** ugostiteljsko-turistička – turističko naselje (T2)
- **površina obuhvata:** 19 788,34 m² (1,98 ha)
- **zemljište:** obuhvat zone čini čest.zem. 913/8
- **postojeća izgradnja:** obuhvat zone je u potpunosti neizgrađen
- **planirana izgradnja:**
 - turističko naselje – vile
 - gradnja mora biti ekološki osvještana, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
 - budući objekti se svojom visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama moraju krajobrazno uklapati tako da se ne primjećuju
 - gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena i da duža strana dijelova volumena objekata koji se nalaze iznad kote 67m n.v. bude usporedna sa slojnicama (izohipsama) terena
 - dijelovi volumena objekata ispod kote 67m n.v. mogu biti postavljeni i okomito na slojnice terena
 - najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično), ne smije premašiti nadmorsku visinu 89 m
 - građevine postavljene dužom stranom usporedno sa slojnicama formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60m; što se može postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
- **najveći dozvoljeni kapacitet:** do 72 kreveta
- **koeficijent izgrađenosti:** 0,3
- **koeficijent iskorištenosti:** 0,8
- **katnost:**
 - obvezno je razbijanje volumena građevina (smicanjem i/ili rotiranjem volumena, kaskadna gradnja itd.),
 - za vile se dopušta najviše 3 nadzemne etaže, od kojih najviše 2 mogu biti u kontinuitetu; treća etaža vila ne može se graditi u punim gabaritima objekta
- **infrastruktura:**
 - kolni priključak ostvariti će se preko glavne/interne ceste na način kako je propisano odredbama za provođenje
 - omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom uz suglasnost mjerodavnih tijela
 - planirana je izgradnja nove komunalne infrastrukturne mreže (područje potpuno infrastrukturno neopremljeno)

- prometnu infrastrukturu planirati na način da se minimizira zauzimanje i fragmentacija staništa, vizualni utjecaji i buka; pri gradnji je potrebno prilagođavanje trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima, sve usjeke i nasipe potrebno je uklopiti u prirodni ambijent, sa zidovima koje je potrebno obložiti slaganim kamenom i ozelenjavanjem terasa u skladu s krajobraznim obilježjima ove zone
- **uređenje čestice:** najmanja udaljenost objekata od ruba zone iznosi 5m
- **hortikulturno uređenje:**
 - potrebno je najmanje 40% zone urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
 - zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 - kod pošumljavanja obvezati ozelenjavanje sa autohtonim vegetacijskim pokrovom
- **promet u mirovanju:** parkiranje vozila će se riješiti unutar ugostiteljsko-turističke zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela
- sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala

Uvjeti gradnje detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

ZONA B1 - T2 – TURISTIČKO NASELJE – VILE

Zona B1 predstavlja južni dio obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a i promatrani prostor je u potpunosti neizgrađen. Planom se predviđa gradnja turističkog naselja – vile sa centralnom hotelskom građevinom. U nastavku teksta je naveden program gradnje i uređenja prostora:

- **namjena:** ugostiteljsko-turistička – turističko naselje (T2)
- **površina obuhvata:** 25 243 m² (2,52 ha)
- **zemljište:** obuhvat zone čine čest.zem.: 891/4, 920, 923, 924/1, 924/2, 932/1, 932/2, 932/6, 932/7, 939/1
- **postojeća izgradnja:** obuhvat zone je u potpunosti neizgrađen
- **planirana izgradnja:**
 - turističko naselje – vile
 - s obzirom na osjetljivost područja s aspekta prirodno-ekoloških (osobito nagibi terena) i vizualnih kvaliteta (vizualna izloženost prostora i veoma vrijedan vizualni potencijal) gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji objekata i cjelokupne infrastrukture
 - budući objekti se svojom visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama moraju krajobrazno uklopiti tako da se ne primjećuju
 - gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena i da duža strana dijelova volumena objekata koji se nalaze iznad kote 67m n.v. bude usporedna sa slojnicama (izohipsama) terena
 - dijelovi volumena objekata ispod kote 67m n.v. mogu biti postavljeni i okomito na slojnice terena
 - najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično), ne smije premašiti nadmorsku visinu 89 m
 - građevine postavljene dužom stranom usporedno sa slojnicama formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60m; to se može postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - zaklanjanje dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - primijeniti mjere zaštite i sanacije tla od erozije

-
- **najveći dozvoljeni kapacitet:** do 302 kreveta
 - **koeficijet izgrađenosti:** 0,3 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
 - **koeficijent iskorištenosti:** 0,8 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
 - **katnost:**
 - obvezno je razbijanje volumena građevina (smicanjem i/ili rotiranje volumena, kaskadna gradnja itd.),
 - najveća dopuštena katnost u kontinuitetu iznosi 3 nadzemne etaže
 - najveća dozvoljena katnost hotela iznosi 9 etaža
 - za vile se dopušta najviše 3 nadzemne etaže, od kojih najviše 2 mogu biti u kontinuitetu; treća etaža vila ne može se graditi u punim gabaritima objekta
 - **infrastruktura:**
 - planirana je izgradnja nove infrastrukturne mreže (područje potpuno infrastrukturno neopremljeno)
 - prometnu infrastrukturu planirati na način da se minimizira zauzimanje i fragmentacija staništa, vizualni utjecaji i buka; pri gradnji je potrebno prilagođavanje trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima, sve usjeke i nasipe potrebno je uklopiti u prirodni ambijent, sa zidovima koje je potrebno obložiti slaganim kamenom i ozelenjavanjem terasa u skladu s krajobraznim obilježjima ove cjeline
 - **uređenje čestice:** najmanja udaljenost objekata od ruba zone iznosi 5m
 - **hortikulturno uređenje:**
 - potrebno je najmanje 40% zone urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
 - urediti odmorišta, parkove i zelene površine i planirati šetnice koje će se spojiti s šetnicama uz potok koje se spuštaju prema prirodnoj plaži na jugu obuhvata
 - očuvati postojeću visoku vegetaciju, osobito čempresatu i mješovitu šumu bora te istu uklopiti u planiranu namjenu prostora
 - na građevnim česticama zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 - kod pošumljavanja obvezati ozelenjavanje sa autohtonim vegetacijskim pokrovom, lokalnog porijekla i vegetacijskog sastava koji odražava prirodni sastav
 - **promet u mirovanju:** parkiranje vozila će se riješiti unutar ugostiteljsko-turističke zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a detaljno je prikazana i razgraničena na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.

Obuhvaća sljedeće namjene:

- unutar građevinskog područja:
 - ugostiteljsko-turistička (T):
 - T1 – hoteli
 - T2 – turističko naselje – vile
 - T* – uslužna djelatnost
 - sadržaji u funkciji turizma (odmorišta, parkovi, pješačke staze)
 - zelene površine (Z3 – odmorišta, parkovi, pješačke staze)
 - zaštitne zelene površine (Z)

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

Struktura namjene površina unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a prikazana je tablicom 04.

NAMJENA	POVRŠINA (ha)
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T)	5,93
SADRŽAJI U FUNKCIJI TURIZMA (odmorišta, parkovi, pješačke staze)	0,94
ZELENE POVRŠINE (Z3 – odmorišta, parkovi, pješačke staze)	0,56
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	1,68
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	0,44
UKUPNO	9,55

Tablica 04.: Iskaz udjela površina po zonama unutar obuhvata

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna i ulična mreža prikazani su na kartografskom prikazu 2.1..

Cestovni promet

Za potrebe budućih zona A, B i B1 koristit će se postojeći cestovni priključak s državne ceste D8 na koji je već priključen turistički kompleks Vrtovi sunca.

Unutar obuhvata planirane su:

1. glavna cesta (profil 1-1)
2. interna prometnica (profil *-*)
3. šetnica ("lungo mare"), pješački koridor (profil 2-2).

Glavna cesta koja dolazi iz smjera Vrtova sunca ima profil 1-1. Prometnica je u poprečnom smislu definirana kao dvotračna cesta ukupne širine kolnika od 6,0 m (dva prometna traka po 3,0 m), s nogostupom uzduž jedne strane prometnice minimalne širine 1,6 m.

Pristup zonama A, B i B1 predviđen je glavnom ulicom koja prolazi kroz turističku zonu "Orašac-Vrtovi sunca" na način da se ista produži te:

- na istočnom dijelu zone A duž trase glavne ulice formiraju dva ulaza za potrebe te zone
- na istočnom dijelu zone B formira ulaz za potrebe te zone
- na sjeveroistočnom dijelu zone B1 formira ulaz za potrebe te zone,

Zonama B i B1 omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1., uz suglasnost mjerodavnih tijela.

Gradnja glavne/interne prometnice sa zapadne strane obuhvata UPU-a za zone B i B1 ovisi o položaju hotelske građevine, na način propisan odredbama za provođenje.

Šetnice unutar turističkog kompleksa čine cjelinu s planiranim ostalim šetnicama na prostoru obuhvata. Sve šetnice su širine minimalno 2,0 m s upuštenim rubnjacima na mjestima predviđenih prijelaza preko ceste radi osiguranja nesmetanog prolaza invalidskim kolicima.

Detaljniji uvjeti gradnje prometne mreže propisani su odredbama za provođenje.

Promet u mirovanju

Promet u mirovanju unutar zona A, B i B1 se smješta na područja predviđena za garaže i vanjska parkirališta, kao i u slučaju ostalih zona unutar obuhvata UPU-a, ali sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj.

Pomorski promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih i planiranih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

Zračni promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa.

Telekomunikacijska mreža

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture, uključujući i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu, na području obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a zone temelji se na uvjetima propisanim kroz Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika, kao plana više razine.

Ovim Izmjenama i dopunama ukinut je planirani udaljeni stupanj centrale LIM (Line Interface Module) predviđen kod Gospodarskog centra te se omogućuje njihova gradnja i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2., sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Sukladno zakonskim odredbama o planiranju elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a omogućuje se:

- gradnja trasa kableske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama pozitivnih propisa iz područja tehničkih uvjeta za kabelsku kanalizaciju, načina i uvjeta određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveza investitora radova i građevina te tehničkih i uporabnih uvjeta za svjetlovodne distribucijske mreže
- određivanje mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže
- postava eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže

U slučaju gradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućuje se postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava isključivo na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom i uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

Elektroenergetska mreža

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a potrebno je izgraditi novu srednjenaponsku 10 (20) kabelsku mrežu, koja će se spojiti na transformatorsku stanicu Orašac 35/10 kV. U tu svrhu, u transformatorskoj stanici Orašac potrebno je zamijeniti postojeće energetske transformatore prijenosnog omjera 35/10 kV novim transformatorima nazivne snage 2x8000 kVA.

Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV, potrebno je ispoštovati sljedeće uvjete:

- sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građena za 20 kV napona
- svi srednjenaponski kabelski vodovi moraju biti sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE)
- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona planiraju se sa transformacijom 10(20)/0.4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV

- kod svih postojećih transformatorskih stanica s 10 kV opremom prilikom prijelaza na pogon s 20 kV naponom svu postojeću opremu zamijeniti s 20 kV opremom

Kod projektiranja i gradnje nove srednjenaponske mreže potrebno je ispoštivati sljedeće:

- koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja raditi pod 10 kV, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom
- omogućuje se ugradnja PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova sa potrebnim zdencima (T – spoj pokraj svih transformatorskih stanica 10(20)/0.4. kV
- srednjenaponska mreža planira se na način da sve transformatorske stanice na predmetnom lokalitetu imaju mogućnost dvostranog napajanja
- smještaj elektrodistribucijskih vodova određuje se koridorom širine 2m za planirane 10(20) kV srednjenaponske kabele
- prilikom projektiranja i gradnje elektroenergetske mreže potrebno je usklađenje sa planovima razvoja primarne distributivne mreže nadležnog tijela.

Unutar obuhvata za opskrbu električnom energijom svih planiranih objekata planira se gradnja novih distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV sukladno potrebama.

Ukida se transformatorska stanica kod Gospodarskog centra koja je bila predviđena važećim UPU-om te se ovim Izmjenama i dopunama omogućuje gradnja predmetnih stanica i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2., sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Omogućuje se gradnja transformatorskih stanica kao:

- tipskih samostojećih objekata sa jednim ili dva energetska transformatora
- zidanih samostojećih objekata sa jednim ili dva energetska transformatora.

Lokacija transformatorske stanica mora biti takva da se omogući neometan pristup do iste. Transformatorske stanice moraju zadovoljiti sljedeće zahtjeve:

- mehanička otpornost i stabilnost
- sigurnost u slučaju požara, higijene, zdravlja i okoliša
- sigurnost u korištenju
- zaštita od buke
- ušteda energije i
- toplinska zaštita.

Niskonaponska mreža iz distributivnih transformatorskih stanica sastoji se od distributivnog kabelskog sustava sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Distributivni ormari su samostojeći i montirani na odgovarajuće temelje. Distributivni ormari predstavljaju priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav.

Za niskonaponske vodove mreže i priključaka određuju se koridor širine 1 m.

Javna rasvjeta

Za mrežu javne rasvjete propisuju se sljedeći uvjeti i načini gradnje:

- moraju se izvesti kabelima tipa PP00-A 4x25 mm²
- rasvjetni stupovi moraju biti srednje visoki (3,5 do 4,5 m) s dekorativnim rasvjetnim tijelima na razmaku od 15 do 20 m

- iznimno od prethodnog podstavka, na raskrižjima moraju biti stupovi većih visina

Tip i vrsta rasvjetnog stupa i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projektne dokumentacije, sukladno uvjetima ovog Plana, posebnim propisima i pravilima struke.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

Način rješavanja vodoopskrbe i odvodnje unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu 2.3..

Gradnja vodoopskrbnih cjevovoda planira se u trupu glavnih i internih prometnica, kao i gradnja cjevovoda sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Zaštita od štetnog djelovanja voda i uređenje voda te zaštita vodnog režima

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se bujica Veliki potok – Kočišta (k.č. 1997/1 i 1997/2 k.o. Orašac – javno vodno dobro), u naravi neregulirano korito i u kojeg se slijeva glavnina oborinskih voda obuhvata i kontaktnog prostora.

Područje uz bujicu predstavlja potencijalno poplavno područje.

Zaštita od štetnog djelovanja bujičnog vodotoka Kočišta sa pritocima, 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, provoditi 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 dokumentima i uvjetima nadležnog tijela.

U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, potrebno je osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.

Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka. Izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu ne smije umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.

Postojeća korita bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s posebnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim posebnim zakonom.

Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima potrebno je maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog.

Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda (minimalno 100 godina povratni period).

Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog

vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolaze ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka.

Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom nadležnog tijela. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu potrebno je dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

Zaštita voda od onečišćenja

Predviđaju se sve zakonom propisane mjere vezane uz korištenje voda te za zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora, a sve sukladno posebnim propisima.

Za potrošače koji na javni sustav odvodnje otpadnih voda priključuju svoje otpadne vode čija je kvaliteta različita od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode), propisuje se obaveza predtretmana do standarda komunalnih otpadnih voda.

Rješenja odvodnje onečišćenih oborinskih voda sa radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina u obuhvatu Plana potrebno je pročistiti na odgovarajući način, odnosno putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda, a prije njihove dispozicije.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i načini gradnje propisani su poglavljem 3.1. Program gradnje i uređenja prostora, a detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

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

Zaštićene prirodne vrijednosti

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema područja zaštićenih temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode niti područja ekološke mreže RH NATURA 2000 temeljem važeće Uredbe o ekološkoj mreži.

U posrednom kontaktnom području, sa sjeverne, zapadne i istočne strane nalaze se područja ekološke mreže NATURA 2000 (POVS-Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove):

- HR2001007 Orašac-kanjon
- HR2001481 Špiljice kod mola od Orašca
- HR2001337 Područje oko Rafove (Zatonske) špilje.

Planom šireg područja obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, a pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje.

Kao podloga za potrebe izrade ovih Izmjena i dopuna izrađena je Krajobrazna studija koja je valorizirala krajobrazne vrijednosti prostora obuhvata i propisala smjernice koje su razmatrane prilikom propisivanja uvjeta i načina gradnje.

Kulturna baština

Od vrijednog graditeljskog nasljeđa, unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalaze se ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zg. 216), koja predstavlja evidentirano kulturno dobro, a koje će se prilikom nove izgradnje i rekonstrukcije na obližnjem gospodarskom objektu očuvati i valorizirati zajedno s okolnim kontaktnim prostorom.

U neposrednoj blizini i izvan obuhvata ovih Izmjena i dopuna, nalazi se civilna građevina-ljetnikovac Morovo-Arapovo-Soderini te graditeljski sklop-ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti. Ljetnikovac Arapovo-Morovo-Soderini predstavlja zaštićeno kulturno dobro koje je upisano u Registar kulturnih dobara RH (oznaka Z-5580), za kojeg su konzervatorskim elaboratom propisane mjere zaštite te se istih potrebno pridržavati.

Zaštita krajobraznih vrijednosti

Elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima treba štiti u cijelosti, pri čemu posebno mjesto zauzimaju raznovrsni ekološki sustavi i stanišni tipovi, u kombinaciji s elementima ruralnog krajobraza, formiranima u uvjetima lokalnih tradicija korištenja prostora u različitim gospodarskim i povijesnim okolnostima (kao posljedica uravnoteženog korištenja poljoprivrednog zemljišta za biljnu proizvodnju i stočarstvo).

Ovu lokaciju karakterizira osobito vrijedan kultiviran krajobraz, postojeća samonikla vegetacija, ali i vizualna izloženost pogledu s mora. U svrhu očuvanja ovih vrijednosti Krajobraznom studijom ocijenjene su opće krajobrazne vrijednosti obuhvata te se došlo do zaključka kako su najvrjedniji dijelovi obuhvata korito bujičnog potoka Kočišta sa pripadajućom vegetacijom, padine Glavice s visokom vegetacijom te pojedinačni primjerci visoke vegetacije, osobito čempresata, koje je potrebno štititi. U tu svrhu, za buduću gradnju propisane su sljedeće smjernice:

- gradnju locirati na erozijom manje ugrožene predjele
- gradnju krajobrazno uklopiti visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i orijentacijom u odnosu na slojnice.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području zahvata turističke zone Orašac - Vrtovi sunca ne predviđaju se djelatnosti koje ugrožavaju okoliš niti štetno djeluju na zdravlje ljudi, ali sve elemente okoliša potrebno je štititi u što prirodnijem obliku.

3.7.1. Zaštita tla

Propisuju se sljedeće mjere:

- oštećeno tlo erozijom-biološko-kojeg predstavlja postojeći bujični potok na zapadnom kraju obuhvata, sanirati i urediti
- radi zaštite tla od oborinskih voda u što većoj mjeri osigurati vodopropusnosti tla na građevnu česticu, a s tim u vezi i urediti odnosno sanirati postojeće bujične potoke
- primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije

3.7.2. Zaštita voda

Propisuju se sljedeće mjere:

- unutar planskog obuhvata ne postoji zona izvorišta vode za piće
- očuvati bujični vodotok Kočišta od potencijalnog onečišćenja, a sukladno uvjetima nadležnog tijela
- ugradnjom separatora ulja i masti na kanalizacijskim sustavima, odnosno na kanalima oborinske kanalizacije većih parkirnih prostora kao i taložnika osigurati adekvatnu čistoću oborinskih voda koje se upuštaju u more
- zabranjuje se, odnosno ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama
- izgradnjom kanalizacijske mreže, otpadne vode objekata priključiti na postojeći uređaj za pročišćavanje
- svi objekti unutar planskog obuhvata moraju biti priključeni na kanalizacijsku mrežu
- sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala

3.7.3. Mjere zaštite zraka

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a pripada I. kategoriji kvalitete zraka - čist ili neznatno onečišćen zrak.

Kvalitetu zraka projektiranjem i kontroliranjem zadržati na postojećoj razini te potencijalne onečišćivače unutar kompleksa projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi i važećem Zakonu o zaštiti zraka.

3.7.4. Mjere zaštite od buke

Propisuju se sljedeće mjere:

- projektantskim rješenjima unutar projekata otkloniti moguće izvore buke u prostorima za boravak i rad ljudi
- razinu buke uzrokovane radom ugostiteljskih objekata, a koja bi mogla biti iznad dozvoljenih vrijednosti regulirati radnim vremenom ugostiteljskih i drugih objekata sukladno važećoj zakonskoj regulativi
- najviše dopuštena razina emisije buke na otvorenom prostoru za zonu namjenjenu odmoru i boravku - ugostiteljsko-turističkoj zoni iznosi : za dan - 50 dB (A) odnosno za noć - 40 dB (A)

- u slučaju prekoračenja dopuštenih razina buke, a prema važećem Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem, uređenjem zaštite od buke izgradnjom i postavljanjem zvučnih barijera ili ukidanjem određene djelatnosti.

3.7.5. Mjere zaštite od požara

Uvjeti za sprječavanje širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine propisani su kako slijedi:

- građevina mora biti izgrađena u skladu sa posebnim propisom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
- potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina
- kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,0 m od susjedne građevine (postojeće i predviđene ovim Izmjenama i dopunama) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida
- kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom
- umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže propisuje se izvedba vanjske i unutarnje hidrantska mreža za gašenje požara, sukladno posebnom propisu. Ovo je osobito važno na šumskim područjima, na kojima je potrebno provoditi sve preventivne mjere zaštite od požara na koje obvezuju posebni propisi.

U slučaju gradnje skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, potrebno se pridržavati posebnih propisa.

U nedostatku domaćih propisa primjenjuju se strane smjernice, i to za:

- garaže: smjernice *OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama*
- visoke objekte: smjernice *OiB 2.3. protupožarna zaštita u zgradama čija je kota poda najvišeg kata najmanje 22 m iznad kote površine na koju je moguć pristup.*

Budući se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati posebni propis koji regulira zaštitu ugostiteljskih objekata.

Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi, ne dopušta se gradnja objekata.

3.7.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Propisuju se sljedeće mjere:

- u izgrađenim objektima u podrumskim prostorima kao dvonamjenskim prostorima moguće je organizirati prostore za zaklon ljudi u slučaju ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda
- u obuhvatu ovog Plana najveći očekivani intenzitet potresa je IX° MCS, pa svi objekti i građevine moraju biti dimenzionirani na najmanje očekivani intenzitet
- najmanja udaljenost između građevina u slučaju urušavanja kao posljedica potresa iznosi $H/2$, ali ne manje od 5,0 m od regulacijskog pravca

U svrhu zaštite od prirodnih i drugih nesreća propisuju se sljedeće mjere koje je potrebno razraditi:

- mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica)
- mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
- mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje zaposlenika, gostiju i materijalnih dobara):
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja zaposlenika i gostiju
 - način provođenja evakuacija i zbrinjavanja zaposlenika i gostiju
 - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja zaposlenika, gostiju i materijalnih dobara.

Zahtjevi zaštite i spašavanja moraju biti sukladni važećem Zakonu o zaštiti i spašavanju, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva.