

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA OREBIĆ

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ „HOTELI OREBIĆ“

ODREDBE ZA PROVOĐENJE,
KARTOGRAFSKI PRIKAZI I
OBRAZLOŽENJE PLANA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ „HOTELI OREBIĆ“

ODREDBE ZA PROVOĐENJE, KARTOGRAFSKI PRIKAZI
I OBRAZLOŽENJE PLANA

ELABORAT: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „TZ HOTELI OREBIĆ“

NOSITELJ IZRADE: DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL, OPĆINA OREBIĆ

STRUČNI IZRAĐIVAČ: SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
ARHITEKTONSKI FAKULTET
ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU
ARHITEKTURU
Kačićeva 26, 10000 ZAGREB,
TEL.: 01/4561 256, FAX/TEL.: 01/482 6326, FAX: 01/463 9284

BROJ UGOVORA: 04/09-19

ODGOVORNI VODITELJ:

Prof.dr.sc. OLEG GRGUREVIĆ, dipl.ing.arh. dipl.ing.šum.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:

Prof. dr. sc. OLEG GRGUREVIĆ, dia., diš.

Doc. dr. sc. IVAN MLINAR, dipl. ing. arh.

HRVOJE VIDOVIĆ, dipl. ing. arh.

IVONA JERKOVIĆ, dipl. ing. arh.

MARKO JAKELIĆ, ing. arh.

LUKA TRKANJEC, dipl. ing. arh.

Doc. dr. sc. MILJENKO HAIMAN, dipl. ing. građ.

Mr. sc. IVO BROZOVIĆ, dipl. ing. prom.

Mr. sc. HRVOJE CARIĆ, dipl. stručnjak zaštite okoliša, dipl. oec

DEANKA HIRJAN, dipl. iur.

Tehnička suradnja:

DORIAN MANDŽUKIĆ, stud. arh.

LORA BOŽIKOV, stud. arh.

ANDREA LOGARUŠIĆ, stud. arh.

KOORDINATOR I SURADNIK OD STRANE NARUČITELJA:

MARIJAN LOVRINČEVIĆ, građ.teh.

PREDSTOJNIK ZAVODA:

Prof.dr.sc. JESENKO HORVAT, dipl.ing.arh.

Županija: DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA	Grad/Općina: OPĆINA OREBIĆ
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „TZ HOTELI OREBIĆ“	
Naziv kartografskog prikaza: ODREDBE ZA PROVOĐENJE, KARTOGRAFSKI PRIKAZI I OBRAZLOŽENJE PLANA	
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU Zagreb, Kačićeva 26, tel./fax. (01) 4639 284; http://www.arhitekt.hr	
Predstojnik zavoda: Prof.dr.sc. JESENKO HORVAT, _____ dipl. ing. arh	Odgovorni voditelj: Prof.dr.sc. OLEG GRGUREVIĆ, _____ dipl. ing. arh, dipl. ing. šum.
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Pečat odgovornog voditelja:
Stručni tim u izradi plana: Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, dipl. ing. arh, dipl. ing. šum. Doc.dr.sc. Ivan Mlinar, dipl.ing. arh. Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh. Ivona Jerković, dipl. ing. arh. Marko Jakelić, ing. arh. Luka Trkanjec, dipl. ing. arh.	
Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja TZ „Hoteli Orebić“ (Službeni glasnik Općine Orebić broj 08/2008 od 23. listopada 2008.)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Orebić broj 05/2011 od 06. svibnja 2011.
Javna rasprava (datum objave): 20. lipnja 2010. (u dnevnom tisku: „Slobodna Dalmacija“)	Javni uvid održan od: 28. lipnja 2010. do: 27. srpnja 2010.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Osoba odgovorna za provođenje javne rasprave: Marijan Lovrinčević, građ.teh. _____
Suglasnost prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09), klasa: 350-02/11-13/32 urbroj: 531-06-11-05 datum: 22.travanj 2011.	
Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Roso _____	Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____
Pečat nadležnog tijela:	Pečat nadležnog tijela:

SADRŽAJ

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I-1 ... I-51

0.	OPĆE ODREDBE	I-1
1.	UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA	I-2
1.1.	NAMJENA POVRŠINA	I-2
1.2.	OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA	I-2
2.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI U OKVIRU PLANA.....	I-6
2.1.	OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.....	I-6
2.2.	POJEDINAČNI ZAHVATI GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – UVJETI GRADNJE I UREĐENJA..	I-7
2.2.1.	POJEDINAČNI ZAHVAT T1-1.....	I-7
2.2.2.	POJEDINAČNI ZAHVAT T1-2.....	I-9
2.2.3.	POJEDINAČNI ZAHVAT T1-3.....	I-12
2.2.4.	POJEDINAČNI ZAHVAT T1-4.....	I-14
2.2.5.	POJEDINAČNI ZAHVAT T1-5.....	I-16
2.2.6.	POJEDINAČNI ZAHVAT T4-1.....	I-18
2.2.7.	POJEDINAČNI ZAHVAT T4-2.....	I-19
2.2.8.	POJEDINAČNI ZAHVAT T4-3.....	I-20
2.2.9.	POJEDINAČNI ZAHVAT T4-4.....	I-22
2.2.10.	POJEDINAČNI ZAHVAT T4-5.....	I-23
3.	UVJETI I NAČIN GRADNJE I UREĐENJA SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA I GRAĐEVINA	I-24
3.1.	OPĆI UVJETI UREĐENJA I GRADNJE SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA I GRAĐEVINA I-24	
3.2.	POJEDINAČNI ZAHVATI SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – UVJETI UREĐENJA I GRADNJE	I-26
3.2.1.	POJEDINAČNI ZAHVAT R3-1	I-26
3.2.2.	POJEDINAČNI ZAHVAT R3-2	I-26
3.2.3.	POJEDINAČNI ZAHVAT R3-3	I-27
3.2.4.	POJEDINAČNI ZAHVAT R3-4	I-27
3.2.5.	POJEDINAČNI ZAHVAT R3-5	I-28
4.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, TE UVJETI I NAČINI GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	I-28
5.	UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	I-29
5.1.	UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE	I-29
5.1.0.	OPĆI UVJETI GRADNJE I UREĐENJA PROMETNE MREŽE	I-29
5.1.0.1.	POJEDINAČNI ZAHVAT IS-1	I-31
5.1.0.2.	POJEDINAČNI ZAHVAT IS-2	I-31
5.1.0.3.	POJEDINAČNI ZAHVAT IS-3	I-32
5.1.0.4.	POJEDINAČNI ZAHVAT IS-4	I-33
5.1.0.5.	PROMET U MIROVANJU U OBUHVATIMA POJEDINAČNIH ZAHVATA	I-33
5.1.1.	JAVNA PARKIRALIŠTA	I-34

5.1.2.	TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE.....	I-34
5.1.3.	POMORSKI PROMET	I-36
5.1.3.6.	OPĆI UVJETI UREĐENJA I GRADNJE POVRŠINA ZA POMORSKI PROMET	I-36
5.1.3.7.	POJEDINAČNI ZAHVAT P-1	I-36
5.1.3.8.	POJEDINAČNI ZAHVAT P-2	I-36
5.1.3.9.	POJEDINAČNI ZAHVAT P-3	I-37
5.2.	UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE.....	I-37
5.3.	UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE	I-38
5.3.1.	OPĆI UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE.....	I-38
5.3.2.	ELEKTROOPSKRBA	I-39
5.3.3.	VODOOPSKRBA.....	I-40
5.3.4.	ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA.....	I-41
6.	UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA.....	I-42
6.1.	OPĆI UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	I-42
6.2.	POJEDINAČNI ZAHVATI JAVNIH ZELENIH POVRŠINA – UVJETI UREĐENJA I GRADNJE	I-44
6.2.1.	POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-1	I-44
6.2.2.	POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-2	I-44
6.2.3.	POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-3	I-44
6.2.4.	POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-4	I-45
6.2.5.	POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-5	I-45
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	I-46
7.1.	ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI.....	I-46
7.2.	ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA.....	I-46
8.	POSTUPANJE S OTPADOM.....	I-47
9.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	I-47
9.3.	OPĆE MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	I-47
9.4.	MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA	I-47
9.4.1.	ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA	I-48
9.4.2.	ZAŠTITA OD POTRESA	I-49
9.5.	UVJETI UREĐENJA BUJIČNOG TOKA.....	I-49
10.	MJERE PROVEDBE PLANA.....	I-51
10.1.	OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA	I-51
10.2.	REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI	I-51

OBRAZLOŽENJE PLANA

II-1 ... II-36

1.	POLAZIŠTA.....	II-1
1.1.	POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI IZDVOJENOG GRAĐEVISKOG PODRUČJA (IZVAN NASELJA) UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE TZ HOTELI OREBIĆ	II-1
1.1.1.	OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU	II-2
	OBUHVAT PLANA.....	II-2
	OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE	II-2
1.1.2.	PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE	II-3
1.1.3.	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST.....	II-3
	PROMET	II-3
	TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA.....	II-4
	VODOOPSKRBA	II-4
	ODVODNJA	II-5
	ELEKTROENERGETIKA	II-6
1.1.4.	ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI	II-6
1.1.5.	OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA.....	II-7
	PROSTORNI PLAN DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE	II-7
	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OREBIĆ.....	II-7
1.1.6.	OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE.....	II-7
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	II-9
2.1.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA.....	II-9
2.1.1.	DEMOGRAFSKI RAZVOJ	II-9
2.1.2.	ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE.....	II-9
2.1.3.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	II-10
2.1.4.	OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI PODRUČJA.....	II-10
2.2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA	II-10
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	II-10
2.2.2.	UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	II-11
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	II-13
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	II-13
	POJEDINAČNI ZAHVATI	II-13

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	II-15
3.2.1. STRUKTURA NAMJENE POVRŠINA	II-16
POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE – HOTEL (T1) I VILA (T4)	II-16
POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – KUPALIŠTE (R3).....	II-16
JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1).....	II-16
PRIVEZIŠTA (P)	II-17
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	II-17
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA.....	II-17
3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA	II-19
3.4.1. PROMETNO RJEŠENJE	II-19
3.4.2. PROMET U MIROVANJU	II-20
3.4.3. POMORSKI PROMET	II-21
3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	II-22
3.5.1. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA	II-22
3.5.2. VODOOPSKRBA	II-22
3.5.3. ODVODNJA	II-24
3.5.4. ELEKTROENERGETIKA	II-25
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.....	II-25
3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE.....	II-25
3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA.....	II-27
PRIRODNE VRIJEDNOSTI	II-27
KULTURNE VRIJEDNOSTI	II-28
3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	II-28
3.7.1. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	II-28
3.7.2. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA.....	II-28
FOTODOKUMENTACIJA	II-30

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Kartografski prikaz br. 1: Korištenje i namjena površina, u mj. 1:1000

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Kartografski prikaz br. 2a: Prometna, ulična i komunalna i infrastrukturna mreža

– Prometna i ulična mreža, u mj. 1:1000

Kartografski prikaz br. 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

– Komunalna infrastrukturna mreža, u mj. 1:1000

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Kartografski prikaz br. 3: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, u mj. 1:1000

4. NAČINI I UVJETI GRADNJE

Kartografski prikaz br. 4: Načini i uvjeti gradnje, u mj. 1:1000

5. NEOBAVEZNI KARTOGRAFSKI PRIKAZ

Kartografski prikaz br. 5: Situacija, u mj. 1:1000

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Urbanistički plan uređenja „Hoteli Orebić“ (dalje u tekstu: Plan) izrađen je za obuhvat čija je granica utvrđena u Knjizi III Prostornog plana uređenja Općine Orebić („Službeni glasnik Općine Orebić“ 02/08, dalje u tekstu: PPUO Orebić) na kartografskom prikazu broj 4-5 (sekcija) serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi.
- (2) Obuhvat Plana zahvaća izgrađeno izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T1 – hoteli pod nazivom TZ „HTP Orebić“, te površinu mora uz predmetno građevinsko područje. Kartografskim prikazima i izračunima PPUO Orebić, a sukladno podlogama na kojima je PPUO Orebić izrađen, utvrđen je obuhvat Plana od 26,90 ha od čega je kopneni dio obuhvata Plana 8,00 ha . Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja TZ „Hoteli Orebić“ (Sl. glasnik Općine Orebić 08/2008, dalje: Odluka o izradi) utvrđena je mogućnost korekcije navedene površine temeljem nove izmjere izrađene za potrebe izrade ovog Plana.
- (3) Plan je izrađena na posebnoj geodetskoj podlozi (PGP) prema kojoj su utvrđeni sljedeće površine:
 - ukupna površina obuhvata: 24,78 ha
 - površina kopnenog dijela: 10,91 ha
 - površina mora: 13,87 ha
- (4) Obalna linija preuzeta je s PGP-a.
- (5) Planirani smještajni kapacitet je 1078 ležajeva.
- (6) Odlukom o izradi naslov plana određen u PPUO Orebić kao UPU TZ „HTP Orebić“, promijenjen je u UPU „TZ Hoteli Orebić“.
- (7) Cijelo područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP).
- (8) Na PGP-u su ucrtane zatečene građevine i zgrade u obuhvatu Plana. Zatečene građevine, legalne i one koje se sukladno propisima takvim mogu smatrati zadržavaju se i mogu se rekonstruirati sukladno Zakonu i prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09; dalje u tekstu: ZPUG) i sukladno odredbama ovog Plana. Ukoliko se u daljnjem postupku primjene ovog Plana utvrdi da građevine nisu legalne, primjenjuju se odredbe

ZPUG-a za gradnju u ZOP-u u pojasu 100,0 m od obale, a što omogućuje gradnju isključivo „pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene“.

- (9) Prvi dokument prostornog uređenja šireg područja je PPUO Orebić, a nakon njega Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službene glasnik Dubrovačko-neretvanske županije br. 6/03, 3/05, 3/06 i 07/10 dalje u tekstu: PPDNŽ)

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. NAMJENA POVRŠINA

Članak 2.

- (1) Namjena površina utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000 kako slijedi:
- (a) ugostiteljsko-turistička namjena
 - hotel (T1)
 - vila (T4)
 - (b) sportsko-rekreacijska namjena – kupalište (uređena morska plaža) (R3)
 - (c) javne zelene površine (Z1)
 - (d) privezište (P)
 - (e) površine infrastrukturnih sustava (IS)

1.2. OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA

Članak 3.

- (1) Uvjeti smještaja građevina utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima:
- br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“
 - br. 4. „Način i uvjeti gradnje“
- (2) Obuhvat plana podijeljen je na *pojedinačne zahvate*. Obuhvat *pojedinačnog zahvata* predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu za koju se akti građenja ishode sukladno lokacijskim uvjetima – uvjetima gradnje i uređenja, određenih ovim Planom. Obuhvati pojedinačnih zahvata utvrđeni su i prikazani su na kartografskim prikazima plana.

- (3) Osnovne i pomoćne zgrade smještaju se unutar gradivog dijela obuhvata pojedinačnog zahvata.
- (4) Osnovna zgrada u smislu ovih odredbi jest:
- (a) na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1)
 - zgrada hotela – zgrada hotela složena je građevina koju čine više funkcionalno i tehnološki povezanih građevina. Funkcionalnu cjelinu hotela (zgradu hotela) čine jedna centralna zgrada – hotel, namijenjena u prvom redu smještaju gostiju te pružanju ostalih ugostiteljskih usluga, s jednom ili više zgrada – dependansi, namijenjenih isključivo smještaju gostiju. U centralnoj zgradi hotela moguć je smještaj i pratećih sadržaja (kuhinja, spremišta, bazen, *fitness* i sl.) potrebnih za funkcioniranje hotela.),
 - (b) na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – vila (T4)
 - zgrada vile – namijenjena smještaju te pružanju ostalih ugostiteljskih usluga s potrebnim pratećim sadržajima,
 - (c) na površinama javnog parka (Z1) i površinama sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3)
 - polivalentni prizemni paviljon sljedećih sadržaja:
 - ugostiteljstvo (bez smještajnih kapaciteta) i/ili
 - sanitarni čvor i/ili
 - svlačionica i/ili
 - spremište.
- (5) Pomoćna zgrada u smislu ovih odredbi jest:
- (a) sanitarije, svlačionice, spremišta uz otvorene sportske terene
 - (b) zgrada sportsko-rekreacijskog sadržaja na površina ugostiteljsko-turističke namjene
 - (c) zgrada ugostiteljskog sadržaja bez smještajnih kapaciteta (café, bar, restoran i sl.) na površinama ugostiteljsko-turističke namjene.
 - (d) zgrada za smještaj pomoćnih i tehničkih sadržaja potrebnih za funkcioniranje hotela bez smještajnih kapaciteta – tehnički blok kojeg čine praonice, tehnički pogoni, spremišta, kotlovnica i sl, na površinama ugostiteljsko-turističke namjene

- (e) garaža u obuhvatu pojedinačnih zahvata T1-4, T1-3, T4-1 i T4-4.
- (6) Osnovna i pomoćna zgrada ulaze u izračun izgrađenosti i iskorištenosti obuhvata pojedinačnog zahvata
- (7) Visina građevina unutar obuhvata plana određena je brojem nadzemnih etaža (En), a garaža u obuhvatu zahvata T1-4 je određena brojem podzemnih etaža (Ep).
- (8) Nadzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se suteran, prizemlje i sve etaže iznad navedenih. Podzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se pretežito ukopani podrum i podrum.
- (9) Visina etaže obračunava se s najviše 3,5 m. Zgrade, odnosno njihovi dijelovi, mogu imati etaže veće visine, ali visina građevine (V) ne može biti veća od one koja proizlazi iz najvećeg propisanog broja nadzemnih etaža.
- (10) Visina građevine (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.
- (11) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m² visina građevine i nadzemna etažna visina mogu se obračunati zasebno za svaku dilataciju.
- (12) Jednom etažom zgrade u smislu obračuna nadzemne etažne visine zgrade smatraju se dijelovi iste etaže na međusobnoj visinskoj razlici do najviše 1,2 m.
- (13) Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, smije biti do 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu (prije ikakvih zahvata na građevnoj čestici). Zahvate kojima se na građevnoj čestici mijenja kota terena u odnosu na zatečenu (prirodnu) kotu terena i okolne čestice za više od 1,0 m, može se planirati samo detaljnim planom uređenja, nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.
- (14) Za zgrade planirane u obuhvatu Plana određeni su oblici korištenja, prikazani na kartografskom prikazu br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“, kako slijedi:
 - (a) održavanje i manji zahvati sanacije zgrada – omogućava se isključivo izvedba radova neophodnih za očuvanje zgrade, a kojima se ne mijenjaju lokacijski uvjeti temeljem kojih je zgrada izgrađena
 - (b) rekonstrukcija – promjena korištenja zbog poboljšanja funkcionalnosti zgrada – omogućava se izvedba radova kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti temeljem kojih je zgrada izgrađena (dogradnja, nadogradnja, izgradnja zamjenske zgrade, promjena namjene zgrade), a sukladno lokacijskim uvjetima propisanih ovim Planom
 - (c) nova gradnja – omogućava se izgradnja nove zgrade temeljem lokacijskih uvjeta propisanih ovim Planom

- (15) Nova gradnja, rekonstrukcija i održavanje zgrada pojedinačnog zahvata moguća je isključivo unutar gradivog dijela obuhvata pojedinačnog zahvata, a koji je prikazan na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.
- (16) Osim zgrada (osnovnih i pomoćnih) određenih ovim člankom u obuhvatu pojedinačnog zahvata omogućava se gradnja pomoćnih i infrastrukturnih građevina, te parterno i/ili krajobrazno uređenje površina, sukladno odredbama Plana.
- (17) Pomoćne građevine koje se mogu graditi u obuhvatima pojedinačnih zahvata uključuju:
 - (a) interne pješačke i kolno-pješačke staze i površine, te parkirališta na otvorenom
 - (b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni i sl,
 - (c) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - gustinje i sl.) i trafostanice
 - (d) ograde, pergole, temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.
- (18) Ako je visina građevina iz točke c) (osim povišenog okna/otvora), ili otvorenog bazena iz točke b) stavka (11) veća od 1,0 m od najniže točke okolnog uređenog terena, smatra ih se pomoćnim zgradama.
- (19) Najveća izgrađenost pojedinačnog zahvata unutar obuhvata Plana propisana je *koeficijentom izgrađenosti – (kig)*. U smislu ovih Odredbi, *koeficijent izgrađenosti – (kig)* je odnos ukupne površine zemljišta pod građevinama (*osnovnom i pomoćnim zgradama*) u okviru površine pojedinačnog zahvata.
- (20) Najveća iskorištenost pojedinačnog zahvata unutar obuhvata Plana propisana je *koeficijentom iskorištenosti – (kis)*. U smislu ovih Odredbi, *koeficijent iskorištenosti* je odnos ukupne bruto površine zgrada (površina bez umanjenja koeficijentima određenim Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/ i 111/10) u okviru površine pojedinačnog zahvata.
- (21) Površine pomoćnih i infrastrukturnih građevina te parternih/krajobraznih uređenja, što uključuje i interne pješačke i kolne prometnice, podzide, trafostanice, otvorena sportska igrališta, dječja igrališta ne ulaze u izračun izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice.
- (22) Za sve zgrade i površine moraju biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI U OKVIRU PLANA

2.1. OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 4.

- (1) Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti smještaja, gradnje i uređenja za građevine gospodarskih djelatnosti utvrđeni su za sljedeće obuhvate pojedinačnih zahvata:
- (a) za ugostiteljsko-turističku namjenu – hoteli (T1):
- pojedinačni zahvat T1-1
 - pojedinačni zahvat T1-2
 - pojedinačni zahvat T1-3
 - pojedinačni zahvat T1-4
 - pojedinačni zahvat T1-5
- (b) za ugostiteljsko-turističku namjenu – vile (T4):
- pojedinačni zahvat T4-1
 - pojedinačni zahvat T4-2
 - pojedinačni zahvat T4-3
 - pojedinačni zahvat T4-4
 - pojedinačni zahvat T4-5
- (2) Opći uvjeti smještaja građevina dani su u naslovu 1.2, a dodatni uvjeti za obuhvate pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene dani su u naslovima 2.2.1 do 2.2.10.
- (3) Način i uvjeti priključenja pojedinačnog zahvata, odnosno građevine na prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu, utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima serije 2. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža“ s uvjetima utvrđenim u naslovu 5., te dodatnim uvjetima za pojedini obuhvat pojedinačnog zahvata u naslovima 2.2.1 do 2.2.10.

- (4) Otvorene površine u svim pojedinačnim obuhvatima ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je krajobrazno urediti što uključuje uređenje i gradnju pješačko-biciklističkih staza, mogućnost smještaja: dječjih igrališta, manjih otvorenih sportskih terena, otvorenih prostora za javna događanja, otvorene prostore za okupljanja (terase, aperitiv-barove i sl.), ograđenih površina za puštanje kućnih ljubimca, skulptura, i sl.
- (5) Prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate ugostiteljsko-turističke namjene obavezno je maksimalno uvažavati postojeću, autohtonu vegetaciju, a prilikom eventualnog dodatnog ozelenjivanja koristiti mediteransku vegetaciju.
- (6) Pješačko-biciklističke staze potrebno je projektirati u nastavku pješačko-biciklističkih staza u susjednim obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina i sportsko-rekreacijske namjene – kupalište kojom je položena obalna šetnica, te na takav način formirati jedinstveni sustav staza u obuhvatu Plana.
- (7) Prilikom projektiranja pješačke mreže u obuhvatu pojedinačnog zahvata obavezno je maksimalno uvažavati zatečene pješačke staze na terenu.
- (8) Obuhvati pojedinačnih zahvata za smještaj građevina gospodarskih djelatnosti utvrđeni su i prikazani na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ mjerilu 1:1000.

2.2. POJEDINAČNI ZAHVATI GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – UVJETI GRADNJE I UREĐENJA

2.2.1. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-1

Članak 5.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-1, površine 11188,6 m², planira se:
 - (a) rekonstrukcija centralne zgrade hotela u vidu:
 - dogradnje na istočnoj strani centralne zgrade hotela. Dogradnja je namijenjena smještajnim kapacitetima.
 - nadogradnje iznad tehničkog bloka i kuhinje, u cijeloj njihovoj površini, kako bi se izgradio zatvoreni bazen i *fitness*
 - nadogradnje na ravnom prohodnom krovu centralne zgrade hotela, namijenjene za restoran i smještajne kapacitete, uz uređenja krovne terase. Zatvoreni i natkriveni dio nadogradnje (restoran i smještajni kapaciteti) smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja, te 5,0 m uvučeno od zapadne fronte pročelja. Na sjevernom kraju nadogradnju je moguće predvidjeti bez uvlačenja u odnosu na zatečeno pročelje, dok se na jugoistočnom kraju nadogradnja naslanja na dogradnju iz točke

jedan ovog članka. Nenatkrivene površine urediti kao terasu restorana, odnosno vanjske prostore (terase) smještajnih kapaciteta.

- (b) zamjenska građevina planirana je s tri nadzemne etaže. Zatvoreni i natkriveni dio zadnje (treće) etaže smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja, a nenatkrivene površine urediti kao vanjske prostore (terase) smještajnih jedinica.
 - (c) održavanje i manji zahvati sanacije pomoćne zgrade – otvoreni bazen
 - (d) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-1 (hotel „Orsan“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-1:
 - koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
 - (b) visina:
 - centralna zgrada hotela – ukupno do 6 nadzemnih etaža kako slijedi:
 - dogradnja na istočnoj strani zgrade hotela: do 6 nadzemnih etaža uz uvjet da vijenac zadnje etaže bude u ravnini vijenca nadogradnje iz stavka (1) alineja (a) točka tri ovog članka
 - nadogradnja do najviše dvije nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralne zgrade hotela (tehničkog bloka i kuhinje), sukladno stavku (1) alineja (a) točka dva ovog članka
 - nadogradnja jedne, šeste, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralne zgrade hotela, sukladno stavku (1) alineja (a) točka tri ovog članka
 - zgrada depandanse: do 3 nadzemne etaže, sukladno stavku (1) alineji (b) ovog članka
 - pomoćna zgrada (otvoreni bazen): zadržava se zatečena visina
 - (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-1: dogradnju i nadogradnje centralne zgrade hotela obavezno oblikovati ravnim krovom. Posljednju etažu zamjenske građevine – depandanse, oblikovati ravnim krovom.
 - (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela i jedna depandansa): do 226 ležajeva

- (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (f) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
 - (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-4 (preko koje se pristupa županijskoj cesti Ž-6215). Drugi kolni pristup (servisni) moguće je ostvariti i s IS-3
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS „Orsan“ od koje se, putem kanala, otpadne vode odvede do uređaja za pročišćavanje. Obuhvatom zahvata T1-1 položen je kopneni dio podmorskog ispusta otpadnih voda.
 - (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-4.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

2.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-2

Članak 6.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-2, površine 22912,6 m², planira se:
- (a) rekonstrukcija zgrade hotela u vidu:
 - nadogradnje na zadnjoj etaži zatečenog istočnog krila zgrade hotela (krilo je smješteno istočno od recepcije i ulaznog hola hotela). Dogradnja je planirana u cijeloj površini istočnog krila.
 - uklanjanja kosog krova kojim je natkriven centralni dio hotela (koji je izgrađen iznad recepcije i ulaznog hola hotela), te njegova zamjena nadogradnjom u koju je moguće smjestiti restoran. Zatvoreni i natkriveni dio restorana ili bar je obavezno smjestiti unutar tlocrtnih gabarita centralnog dijela hotela (približne širine 19,0 m) uz uvjet da je 2,0 m uvučen od južnog pročelja centralnog krila.

- nadogradnje na ravnom krovu zatečenog zapadnog krila hotela (krilo je smješteno zapadno od recepcije i ulaznog hola hotela) namijenjene smještajnim kapacitetima. Zatvoreni i natkriveni dio nadogradnje (smještajni kapaciteti) smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja. Nenatkrivene površine urediti kao vanjske prostore (terase) smještajnih kapaciteta.
 - dogradnje u nastavku istočnog krila hotela (nad septičkim jamama, koje izgradnjom kanalizacije više nisu potrebne), dogradnja je namijenjena smještajnim kapacitetima
 - dogradnja balkona ili lođa smještenih jedinica na sjevernoj i južnoj strani zgrade hotela približne dubine do 2,0 m.
 - rekonstrukcija tehničkog bloka i kuhinje u njihovim zatečenim gabaritima – tlocrtnim i visinskim
- (b) održavanje i manji zahvati sanacije pomoćnih zgrada – otvoreni bazen i ugostiteljski paviljon
- (c) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-2 (hotel „Grand Hotel Orebić“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-2:
- koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
- (b) visina:
- zgrada hotela – ukupno do 7 nadzemnih etaža kako slijedi:
 - nadogradnja jedne, šeste, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio istočnog krila hotela, sukladno stavku (1) alineja (a) točka jedan ovog članka
 - nadogradnja jedne, sedme, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralnog dijela hotela, sukladno stavku (1) alineja (a) točka dva ovog članka, uz uvjet da vijenac nadograđene etaže bude u ravnini vijenca nadogradnje na zapadnom krilu hotela
 - nadogradnja jedne, sedme, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio zapadnog krila hotela sukladno stavku (1) alineja

- (a) točka tri ovog članka uz uvjet da vijenac nadograđene etaže bude u ravnini vijenca nadogradnje na centralnom dijelu hotela
 - dogradnja na istočnoj strani zgrade hotela: do 6 nadzemnih etaža uz uvjet da vijenac zadnje etaže bude u ravnini vijenca zatečenog istočnog krila hotela
 - tehnički blok i kuhinja: zadržava se njihova zatečena visina
 - pomoćne zgrada (otvoreni bazen i ugostiteljski paviljon) – zadržava se njihova zatečena visina.
 - (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-2: nadogradnju na zatečenom istočnom krilu, nadogradnju na centralnom dijelu hotela, nadogradnju na zapadnom krilu hotela, te dogradnju istočnog krila oblikovati ravnim krovom
 - (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 367 ležajeva
 - (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (f) površine otvorenih parkirališta moguće je smjestiti isključivo u sjevernom dijelu obuhvata pojedinačnog zahvata, proširenjem zatečenog parkirališta, uz uvjet maksimalnog uvažavanja postojećeg visokog zelenila.
 - (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Projektom dokumentacijom predvidjeti uređenje zatečenih otvorenih sportskih terena.
- (4) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215). Drugi kolni pristup (servisni) moguće je ostvariti i s IS-2. Planira se i sekundarni kolni priključak putem kojeg se može ostvarivati isključivo izlaz iz obuhvata pojedinačnog zahvata na IS-1
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS „Rathaneum“ smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2, od koje se otpadne vode odvođe do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
 - (c) napajanje strujom ostvaruje se iz transformatorske stanice Rathaneum smještene u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-2
 - (d) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.

- (5) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
 - (b) kolni pristup ostvaruje se sa županijskoj cesti Ž-6215. Detaljni uvjeti priključenja dani su u naslovu 5.1. Uvjeti gradnje i uređenja prometne mreže.

2.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-3

Članak 7.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-3, površine 4264,9 m², planira se:
- (a) rekonstrukcija zgrade hotela u vidu:
 - dogradnje na istočnoj strani zgrade hotela (dalje: istočno krilo). Dogradnja je namijenjena smještajnim kapacitetima, a krov iznad zadnje etaže moguće je urediti kao prohodni krov (krovnu terasu) na koji se pristupa iz nadogradnje centralnog dijela hotela.
 - rekonstrukcija zapadnog dijela otvorene terase izgradnjom otvorenog bazena smještenog na poziciji zatečene terase, odnosno unutar njenih tlocrtnih gabarita.
 - uklanjanja kosog krova kojim je natkriven centralni dio hotela, te njegova zamjena nadogradnjom namijenjenom smještajnim kapacitetima. Zatvoreni i natkriveni dio nadogradnje (smještajni kapaciteti) smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja. Nenatkrivene površine urediti kao vanjske prostore (terase) smještajnih kapaciteta.
 - (b) rekonstrukcija pomoćne zgrada – garaže, izgradnjom zamjenske građevine (također garaže)
 - (c) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-3 (hotel „Vila Julija“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-3:
 - koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8

(b) visina:

- centralna zgrada hotela – ukupno do 5 nadzemnih etaža kako slijedi:
 - dogradnja istočnog krila: do 4 nadzemne etaže uz uvjet da krovna konstrukcija dogradnje bude u ravnini međukatne konstrukcije četvrte i pete etaže centralnog dijela hotela
 - rekonstrukcijom terase i izgradnjom otvorenog bazena u njezinim tlocrtnim gabaritima zadržava se njena zatečena visina na način da najviša gornja kota bazena i terase oko bazena bude identična koti zatečene terase (18,00 mnv)
 - nadogradnja (uređenje) jedne, pete, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni centralni dio hotela sukladno stavku (1) alineja (a) točka tri ovog članka uz uvjet da vijenac nadograđene etaže bude u ravnini vijenca dogradnje istočnog krila
- pomoćna zgrada (garaža): jedna nadzemna etaža

(c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-3: nadogradnju na zatečenoj zgradi hotela (centralni dio hotela) i dogradnju istočnog krila oblikovati ravnim krovom

(d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 65 ležaja

(e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.

(f) površine otvorenih parkirališta moguće je smjestiti isključivo u sjevernom dijelu obuhvata pojedinačnog zahvata uz uvjet maksimalnog uvažavanja postojećeg visokog zelenila

(g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).

(3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:

(a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215). Planira se i sekundarni kolni priključak putem kojeg se može ostvarivati isključivo izlaz iz obuhvata pojedinačnog zahvata na IS-1

(b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 3 smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-5 od koje se otpadne vode odvođe do CS „Bellevue“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje, a odvodni kanal do CS 3 dijelom je položen obuhvatom pojedinačnog zahvata T1-4

- (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
- (b) kolni pristup ostvaruje se sa županijskoj cesti Ž-6215. Detaljni uvjeti priključenja dani su u naslovu 5.1. Uvjeti gradnje i uređenja prometne mreže.

2.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-4

Članak 8.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4, površine 23195,2m², planira se:
- (a) nova gradnja: izgradnja pomoćne zgrade – podzemne garaže približnog kapaciteta 180 parkirnih mjesta. U sklopu garaže predvidjeti prostorije teniskog kluba (približne bruto površine 100 m²). Na krovu garaže planira se i uređenje dva otvorena teniska terena. U sklopu garaže predvidjeti i ugostiteljski sadržaj (*disco-club*).
- (b) rekonstrukcija zgrade hotela u vidu:
- nadogradnje jedne etaže na centralnoj zgradi hotela namijenjene smještajnim kapacitetima. Nadogradnja se planira unutar tlocrtnih gabarita zadnje (četvrte) etaže centralne zgrade hotela na kojoj su smještajni kapaciteti. Vijenac krova nadograđene etaže može biti maksimalno 2,0 m viši u odnosu na zatečeni vijenac centralne zgrade hotela.
 - izgradnja jedne zamjenske zgrade – depandanse u istočnom dijelu obuhvata, namijenjene smještajnim kapacitetima, a koja se planira kao zamjena dotrajalih depandansi.
- (c) održavanje i manji zahvati sanacije na zgradi hotela u vidu:
- održavanja i manjih zahvata sanacije na dvije depandanse smještene u sjeveroistočnom dijelu obuhvata
 - održavanja i manjih zahvata sanacije depandanse (koju čine devet zasebnih jedinica) smještene u jugozapadnom dijelu obuhvata
- (d) održavanje i manji zahvati sanacije pomoćnih zgrada – tehnički blok i restoran („Rondela“)

- (e) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-4 (hotel „Bellevue“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-4:
 - koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
 - (b) visina:
 - centralna zgrada hotela – ukupno do 6 nadzemnih etaža kako slijedi:
 - nadogradnja jedne, šeste, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralne zgrade hotela, sukladno stavku (1) alineja (b) točka jedan ovog članka
 - zadržava se zatečena visina ostalih dijelova centralne zgrade hotela (otvoreni bazen, restoran, kuhinja, recepcija i ulazni prostor)
 - zgrada depandanse – zamjenska zgrada: do 3 nadzemne etaže
 - zgrade depandansi za koje se planiraju održavanje i manji zahvati: zadržavaju se zatečene visine
 - pomoćna zgrada – podzemna garaža: do 4 podzemne etaže, uz uvjet da najviša gornja kota građevine (krov na kojem se uređuju otvoreni sportski tereni) bude identična koti zatečenih teniskih terena (15,90 mnv)
 - ostale pomoćne zgrade (tehnički blok i restoran): zadržavaju se zatečene visine
 - (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-4: nadgradnju centralne zgrade hotela obavezno oblikovati kosim krovom uz uvjet da nagibi krovnih ploha budu jednaki zatečenim nagibima. Zamjensku zgradu depandanse u zapadnom dijelu obuhvata zahvata oblikovati primjenom ravnog krova
 - (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 358 ležajeva
 - (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (f) veći dio parkirališnih potreba (približno 180 mjesta) predvidjeti u novoplaniranoj garaži, dok je površine otvorenih parkirališta moguće smjestiti u sjevernom

dijelu obuhvata pojedinačnog zahvata, uzduž pristupnog puta do centralne zgrade hotela, uz uvjet maksimalnog uvažavanja postojećeg visokog zelenila.

- (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).
- (3) Projektom dokumentacijom predvidjeti uređenje zatečenih otvorenih sportskih terena.
- (4) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215).
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS „Bellevue“ smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-5, a odvodni kanal koji vodi otpadne vode od CS „Bellevue“ do glavnog odvodnog kolektora dijelom je položen obuhvatom pojedinačnog zahvata T1-4
 - (c) napajanje strujom ostvaruje se iz transformatorske stanice Bellevue smještene istočno, izvan obuhvata Plana
 - (d) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.
- (5) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
 - (b) obuhvatom zahvata prolazi bujični tok. Detaljni uvjeti uređenja dani su u naslovu 9.5. Uvjeti ređenja bujičnog toka.
 - (c) kolni pristup ostvaruje se sa županijske ceste Ž-6215. Detaljni uvjeti priključenja dani su u naslovu 5.1. Uvjeti gradnje i uređenja prometne mreže.

2.2.5. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-5

Članak 9.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-5, površine 1471,0 m², planira se:
- (a) rekonstrukcija zgrade hotela isključivo unutar zatečenih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez mogućnosti povećanja gabarita i zatečene bruto površine
 - (b) održavanje i manji zahvati sanacije pomoćnih zgrada – tehnički blok, restoran, recepcija

- (c) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-5 (hotel „Orebeach“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-5:
 - koeficijent izgrađenosti (kig): zadržava se zatečena izgrađenost od 0,45
 - koeficijent iskorištenosti (kis): zadržava se zatečena iskorištenost od 1,00
 - (b) visina:
 - zgrada hotela: zadržava se zatečena visina od 5 nadzemnih etaža
 - pomoćne zgrada (tehnički blok, restoran, recepcija): zadržava se zatečena visina svih pomoćnih zgrada
 - (c) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 52 ležaja
 - (d) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (e) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog,
 - (f) slobodne površine pojedinačnog zahvata krajobrazno urediti (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-4 (preko koje se pristupa županijskoj cesti Ž-6215)
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvede do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
 - (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-4.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:

- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

2.2.6. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-1

Članak 10.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-1 površine 637,2 m², planira se:
 - (a) rekonstrukcija vile isključivo unutar zatečenih tlocrtnih gabarita uz privođenje planiranoj namjeni, bez mogućnosti povećanja tlocrtnih gabarita.
 - (b) rekonstrukcija pomoćne zgrade – garaže isključivo unutar zatečenih gabarita, tlocrtnih i visinskih, bez mogućnosti povećanja
 - (c) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-1 (Vila 1) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
 - (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-1:
 - koeficijent izgrađenosti (kig): zadržava se zatečena izgrađenost od 0,34
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
 - (b) visina:
 - vila: do dvije nadzemne etaže
 - pomoćne zgrada: zadržava se zatečena visina (jedna nadzemna etaža)
 - (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-1: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture
 - (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 2 ležaja
 - (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (f) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog

- (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).
- (3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215) preko proširenog nogostupa
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvede do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
 - (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
 - (b) kolni pristup ostvaruje se sa županijskoj cesti Ž-6215. Detaljni uvjeti priključenja dani su u naslovu 5.1. Uvjeti gradnje i uređenja prometne mreže.

2.2.7. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-2

Članak 11.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-2 površine 856,6 m², planira se:
- (a) rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
 - (b) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-2 (Vila 2) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-2:
 - koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8

- (b) visina:
 - vila: do dvije nadzemne etaže
 - (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-2: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture,
 - (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 2 ležaja
 - (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (f) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
 - (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-3
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvede do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
 - (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-3.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

2.2.8. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-3

Članak 12.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-3 površine 941,0 m², planira se:

- (a) rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
 - (b) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-3 (Vila 3) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-3:
 - koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
 - (b) visina:
 - vila: do dvije nadzemne etaže
 - (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-2: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture,
 - (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 2 ležaja
 - (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
 - (f) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
 - (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-3
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvede do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
 - (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-3.

- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

2.2.9. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-4

Članak 13.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-4 površine 1047,6 m², planira se:
- (a) rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
- (b) rekonstrukcija pomoćne zgrade – garaže u vidu izgradnje zamjenske zgrade
- (c) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-4 (Vila 4) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-4:
- koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
- (b) visina:
- vila: do dvije nadzemne etaže
 - pomoćne zgrada: jedna nadzemna etaža
- (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-1: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture
- (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 2 ležaja
- (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.

- (f) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
 - (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-2
 - (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 2, smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2, od koje se otpadne vode odvede do CS „Rathaneum“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
 - (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-2.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

2.2.10. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-5

Članak 14.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-5 površine 898,8 m², planira se:
- (a) rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
 - (b) održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-5 (Vila 5) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
- (a) koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-5:
 - koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
 - koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
 - (b) visina:

- vila: do dvije nadzemne etaže
- (c) uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-2: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture,
- (d) smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 2 ležaja
- (e) broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
- (f) prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
- (g) minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
- (a) kolni pristup ostvaruje se s površine IS-2
- (b) odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 2, smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2 od koje se otpadne vode odvede do CS „Rathaneum“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
- (c) priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-2.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

3. UVJETI I NAČIN GRADNJE I UREĐENJA SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA I GRAĐEVINA

3.1. OPĆI UVJETI UREĐENJA I GRADNJE SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA I GRAĐEVINA

Članak 15.

- (1) Sustav sportsko-rekreacijskih površina i građevina u obuhvatu Plana čine:
 - (a) površine sportsko-rekreacijske namjene – kupalište, utvrđene i prikazane na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“
 - (b) sportsko-rekreacijske površine i građevine u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površine.
- (2) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene utvrđene ovim Planom, planira se uređenje kupališta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine. Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti uređenja i gradnje površina sportsko-rekreacijskih namjene utvrđeni su za pojedinačne zahvate R3-1, R3-2, R3-3, R3-4 i R3-5.
- (3) U obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene omogućuje se gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih površina i građevina sukladno uvjetima određenima u naslovu 1.2., te naslovu 2.2.
- (4) U obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina omogućuje se uređenje sportsko-rekreacijskih površina (otvorenih igrališta) sukladno uvjetima određenim u naslovu 6.
- (5) Pojedinačnim zahvatima sportsko-rekreacijske namjena prolazi obalna šetnica („lungo mare“), čija je načelna pozicija prikazana na kartografskom prikazu br. 2.a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:1000.
- (6) Javni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata R3-1, R3-2, R3-5 ostvaruje se obalnom šetnicom, dok se u obuhvate pojedinačnih zahvata R3-3 i R3-4 pristup ostvaruje i s javne-prometne površine u okviru pojedinačnog zahvata IS-2.
- (7) Uređenjem obuhvata pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene nije dozvoljeno postavljanje ograda ili prepreka uzduž obalne šetnice.
- (8) Izradom projektne dokumentacije za sve pojedinačne zahvate sportsko-rekreacijske namjene potrebno je zadržati poziciju i kontinuitet obalne šetnice uz mogućnost minimalne korekcije njezine zatečene pozicije. Detaljni uvjeti uređenja, rekonstrukcije i gradnje obalne šetnice dani su u naslovu 5.1.2.
- (9) U obuhvatima pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene omogućuje se uređenje kupališta u vidu:
 - infrastrukturnog opremanja kupališta tuševima, paravanima za presvlačenje, sanitarnim uređajima
 - smještaja manjih otvorenih sportskih terena (boćališta, odbojka na pijesku i sl.), dječjih igrališta.

- (10) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2 planira se, uz uređenje kupališta, rekonstrukcija orsana kao polivalentnog paviljona. Opći uvjeti smještaja građevina dani su u naslovu 1.2, a detaljni uvjeti uređenja i gradnje dani su u naslovu 3.2.2. U ostalim obuhvatima pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene dopušta se isključivo uređenje kupališta sukladno detaljnim uvjetima u naslovu 3.2.
- (11) Na dijelovima obale detaljnijom razradom kroz projektnu dokumentaciju moguće je predvidjeti korekciju obalne crte (nasipavanje) kao dio uređenja kupališta kako je propisano u naslovima 3.2.1. do 3.2.5.
- (12) Izradom detaljne projektne dokumentacije pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene obavezno je maksimalno uvažavati postojeću, autohtonu vegetaciju, a prilikom eventualnog dodatnog ozelenjivanja koristiti mediteransku vegetaciju.
- (13) Projektnom dokumentacijom pojedinačnih zahvata sportsko- rekreacijske namjene potrebno je također predvidjeti opremanje prostora suvremenom urbanom opremom (javna rasvjeta, oprema za igranje djece, klupe, koševi za otpatke i sl.).
- (14) Obuhvati pojedinačnih zahvata sportsko- rekreacijske namjene utvrđeni su i prikazani na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ mjerilu 1:1000.

3.2. POJEDINAČNI ZAHVATI SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – UVJETI UREĐENJA I GRADNJE

3.2.1. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-1

Članak 16.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-1, površine 1135,7 m², planira se uređenje kupališta uz mogućnost korekciju obalne crte nasipavanjem u cijeloj dužini zahvata. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.

3.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-2

Članak 17.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2, površine 2712 m², planira se, uz uređenje kupališta, rekonstrukcija orsana franjevačkog samostana kao polivalentnog paviljona.
- (2) Prilikom rekonstrukcije u prostoru orsana franjevačkog samostana, površine približno 64 m², moguće predvidjeti ugostiteljski ili sličan sadržaj (bez smještajnih kapaciteta).
- (3) Na potezu, približne dužine od 100,0 m, od zapadne granice obuhvata zahvata do zatečenog mula, moguće je predvidjeti korekciju obalne crte nasipavanjem.

- (4) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2 planiran je smještaj crpne stanice otpadnih voda CS 1, što je potrebno uvažiti prilikom izrade projektne dokumentacije.
- (5) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-2:
 - (a) Orsan franjevačkog samostana registrirani je spomenik kulture. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.2. Zaštita kulturnih dobara.
 - (b) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

3.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-3

Članak 18.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-3, površine 3034,4 m², planira se isključivo uređenje kupališta. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-3:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

3.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-4

Članak 19.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-4, površine 2765,0 m², planira se uređenje kupališta uz mogućnost korekciju obalne crte nasipavanjem u cijeloj dužini zahvata. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-4 potrebno je uspostaviti kontinuitet obalne šetnice (lungo mare-a).
- (3) Morskom površinom zahvata R3-4 položen je morski pristup privezištu u obuhvatu pojedinačnog zahvata P-1. Koridor je potrebno primjereno osigurati (plutačama ili na drugi način) kako bi se osigurala sigurnost svih korisnika.
- (4) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-4:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

3.2.5. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-5

Članak 20.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-5, površine kopnenog dijela 4235,4 m², planira se uređenje kupališta uz mogućnost korekciju obalne crte nasipavanjem. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Na potezu, približne dužine od 125,0 m, u središnjem dijelu obuhvata zahvata R3-5 (južno od centralne zgrade hotela u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4), moguće je predvidjeti korekciju obalne crte nasipavanjem.
- (3) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-5 planiran je smještaj crpne stanice otpadnih voda CS 3, što je potrebno uvažiti prilikom izrade projektne dokumentacije.
- (4) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-4:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, TE UVJETI I NAČINI GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 21.

- (1) U obuhvatu Plana nije planirana gradnja građevina društvenih djelatnosti.

Članak 22.

- (1) U obuhvatu Plana nije planirana gradnja stambenih građevina.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.0. OPĆI UVJETI GRADNJE I UREĐENJA PROMETNE MREŽE

Članak 23.

- (1) Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu br. 2a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža“ u mjerilu 1:1000. Prilikom projektiranja prometne infrastrukture moguća su manja odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa.
- (2) Prometnu mrežu iz stavka (1) ovog članka čine:
 - pojedinačni zahvat IS-1 – županijska cesta Ž-6215,
 - pojedinačni zahvat IS-2 – javni cestovno-pješački pristup do obale,
 - pojedinačni zahvat IS-3 – kolno-pješačka ulica,
 - pojedinačni zahvat IS-4 – kolno-pješačka površina,
- (3) Na prometnu mrežu iz stavka (2) ovog članka nadovezuje se interna prometna mreža obuhvata pojedinačnog zahvata ugostiteljsko-turističke namjene, javnih zelenih površina te sportsko-rekreacijske namjene. Internu mrežu pojedinačnog zahvata mogu činiti kolne, kolno-pješačke i/ili pješačke površine, a njihova uređenja i gradnje opisani su u naslovima 5.1.0.1. do 5.1.0.4.
- (4) Sve prometne površine iz stavka (2) i stavka (3) ovog članka moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima. U zonama pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (upušteni nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.
- (5) Križanja sa županijskom cestom Ž-6215 planirana su kao standardna trokraka površinska križanja („T“ križanja) s lijevim skretačem, a sve sukladno Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07), Pravilniku o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN 33/05) i Zakonu o sigurnosti prometa na cestama (NN 67/08).

- (6) Prilikom ishođenja akata građenja za pojedinačne zahvate koji kolne pristupe ostvaruju sa županijske ceste Ž-6215, potrebno je zatražiti posebne uvjete Županijske uprave za ceste na području Dubrovačko-neretvanske županije.
- (7) Prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati minimalnu nosivost na osovinski pritisak od 100 kN.
- (8) Planirani koridori za infrastrukturne sustave javnih prometnih površina smatraju se rezervatom i u njihovoj širini po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva druga izgradnja osim one koja je u funkciji javne prometne površine.
- (9) Sve javne prometne površine unutar Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda – kanalizacije, elektroenergetske mreže, telefona i sl.).
- (10) Minimalna širina obaveznog kolnog pristupa s javne prometne površine u obuhvat pojedinačnog zahvata je 6,0 m. Navedeni pristup je dvosmjernan, te se putem njega ostvaruju ulaz i izlaz u/iz obuhvat/a pojedinačnog zahvata, a eventualna križanja sa županijskom cestom Ž-6215 rješavaju se sukladno stavku (5) ovog članka.
- (11) Sekundarni kolni priključak obuhvata pojedinačnog zahvata na javnu prometnu površinu, putem kojeg se može ostvarivati isključivo izlaz iz obuhvata pojedinačnog zahvata, moguće je riješiti jednosmjerno minimalnom širinom kolnika od 4,0 m i bez formiranja križanja iz stavka (5) ovog članka.
- (12) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina javnih prometnih sustava vrši se neposrednom provedbom ovoga Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.
- (13) Planira se uređenje obalne šetnice (lungo mare) kao primarno pješačke površine u okviru pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene. Detaljniji uvjeti dani su u naslovu 5.1.2.
- (14) U tablici 1. određene su minimalne dimenzije poprečnih profila prometnih površina – planiranih i zatečenih.
- (15) Do rekonstrukcije zatečenih prometnih površinama sukladno ovome Planu koriste se u zatečenom stanju.
- (16) Prilikom projektiranja prometne infrastrukture moguća su manja odstupanja minimalnih određenih dimenzija poprečnih profila, a kako bi se omogućilo neometano funkcioniranje prometa.
- (17) Svi obuvati pojedinačnih zahvata prometne mreže zahvaćaju dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“, te je prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno uvažavati mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

TABLICA 1. ŠIRINE KORIDORA JAVNIH PROMETNIH (KOLNIH, KOLNO-PJEŠAČKIH I PJEŠAČKIH) POVRŠINA

Prometna površina	Oznaka presjeka (prikazane na kart. prikazu 2a.)	Minimalna širina koridora i poprečni presjek prometne površine (m)	Broj kolnih traka
IS-1	A - A	8,2 (1,6+0,3+3,0+3,0+0,3)	2x3,0
	B - B	11,2 (1,6+0,3+3,0+3,0+3,0+0,3)	3x3,0
IS-2	C - C	15 (6,8+0,3+3,0+3,0+0,3+1,6)	2x3,0
	D - D	15 (1,8+0,3+5,0+3,0+3,0+0,3+1,6)	2X3,0
IS-3	E - E	11,6 (0,3+3,0+3,0+5,0+0,3)	2X3,0
	F - F	6,6 (0,3+3,0+3,0+0,3)	2X3,0
Obalna šetnica (lungo mare)		1,6	

5.1.0.1. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-1

Članak 24.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-1, površine 7619,6 m², planira se rekonstrukcija dijela koridora županijske ceste Ž-6215. Duljina prometnice u obuhvatu Plana iznosi približno 885 m. Propisuje se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:
- (a) širine poprečnog presjeka koridora dane su u tablici 1, a čine ga dva prometna traka, odnosno tri prometna traka na mjestima križanja, te nogostup s južne strane koridora
 - (b) prometnica je predviđena za dvosmjerni promet
 - (c) s IS-1 ostvaruje se kolni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata IS-4, IS-2, T1-2, T1-3 i T1-4.

5.1.0.2. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-2

Članak 25.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-2, površine 2567,3 m², planira se izgradnja javnog cestovno-pješački pristupa do obale širine 15,0 m. Duljina prometnice iznosi približno 165,0 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

- (a) širine poprečnog presjeka koridora dane su u tablici 1, a čine ga dva prometna traka, te nogostup s obje strane kolnika
- (b) u pojasu širine 6,8 m, s jugozapadne strane kolnika, potrebno je projektom dokumentacijom predvidjeti nogostup minimalne širine 1,6 m (ili više), te drvored i krajobrazno uređenje
- (c) na poziciji presjeka D-D planira se okomito parkiranje automobila s približno 10 parkirnih mjesta, uz detaljnije uvjet određene u naslovu 5.1.1.
- (d) prometnica je predviđena za dvosmjerni promet
- (e) planira se gradnja okretišta na kraju kolnog dijela pristupa
- (f) na završetku IS-2 planiran je smještaj crpne stanice otpadnih voda CS 2, što je potrebno uzeti u obzir prilikom izrade projektne dokumentacije
- (g) s IS-2 ostvaruje se kolni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata IS-3, T4-4, T4-5, P-1, R3-3 i R3-4, a ako postoji potreba moguće je ostvariti i kolni pristup u obuhvat zahvata T1-2.

5.1.0.3. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-3

Članak 26.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-3, površine 1733,9 m², planira se izgradnja kolno-pješačke ulice. Duljina prometnice iznosi približno 171 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:
 - (a) širine poprečnog presjeka koridora dane su u tablici 1, a čini ga kolno-pješačka površina
 - (b) na poziciji presjeka E-E planira se okomito parkiranje automobila s približno 24 parkirna mjesta, uz detaljnije uvjet određene u naslovu 5.1.1.
 - (c) prometnica je predviđena za dvosmjerni promet
 - (d) planira se gradnja okretišta na kraju ulice
 - (e) s IS-3 ostvaruje se pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata Z1-3 (na kojoj se planira javno parkiralište), T4-2 i T4-3, a ako postoji potreba moguće je ostvariti i kolni pristup u obuhvat zahvata T1-1.
 - (f) završnu površinu moguće je izvesti i opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu) s uvjetom da se ostvari minimalna nosivost na osovinski pritisak od 100 kN.

- (g) dio koridora uz IS-1, sjeverno od parkiranja, potrebno je krajobrazno urediti i predvidjeti sadnju visokog zelenila.

5.1.0.4. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-4

Članak 27.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-4, površine 203,6 m², planira se izgradnja kolno-pješačke površine. U okviru ove površine potrebno je projektnom dokumentacijom predvidjeti kolni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata T1-1 i T1-5.

5.1.0.5. PROMET U MIROVANJU U OBUHVATIMA POJEDINAČNIH ZAHVATA

Članak 28.

- (1) Na području obuhvata je predviđeno rješavanje parkirališnih potreba prema kriterijima iz tablice 2.

TABLICA 2.: NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PREMA NAMJENAMA ZGRADA

Namjena zgrade	Opis sadržaja zgrade	Minimalni broj mjesta
Hoteli (T1)	jedna soba (smještajna jedinica)	0,75
	restoran, kavana i sl. – 100 m ² korisnog prostora	4
Vile (T4)	Smještajna jedinica s do 3 ležaja	1,0
	Smještajna jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smještajna jedinica sa 6 ležajeva	2,0
	Smještajna jedinica s 8 ležajeva	2,5

- (2) Utvrđeni kapacitet parkirnih mjesta zgrade riješiti u obuhvatu pripadajućeg pojedinačnog zahvata.
- (3) Ako u obuhvatu pojedinačnog zahvata nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 2. tada
- nije moguće graditi planirano proširenje kapaciteta/ležajeva, ili
 - planirani kapacitet treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.

- (4) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 planira se smještaj javnog parkirališta približnog kapaciteta 60 parkirnih mjesta za potrebe vanjskih korisnika turističke zone. Detaljni uvjeti uređenja i gradnje dani su naslovu 6.2.3.
- (5) U obuhvatima pojedinačnih zahvata IS-2 i IS-3 planira se parkiranje u koridoru prometnica. Detaljni uvjeti uređenja i gradnje dani su naslovu 5.1.1.

5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA

Članak 29.

- (1) Površine javnih parkirališta, približnog kapaciteta 94 parkirnih mjesta, planirane su u okviru koridora javnih prometnih površina i javnih zelenih površina kako slijedi:
 - (a) u koridoru prometnice IS-2 na poziciji presjeka D-D približno 10 parkirnih mjesta
 - (b) u koridoru prometnice IS-3 na poziciji presjeka E-E približno 24 parkirna mjesta
 - (c) u sjevernom dijelu obuhvata pojedinačnog zahvata Z1-3 približno 60 parkirnih mjesta.
- (2) Broj parkirnih mjesta iz prethodnog stavka je približan te je moguće ostvariti i veći broj, a smanjenje broja parkirnih mjesta moguće je isključivo ako se prilikom izrade projektne dokumentacije predvidi sadnja visokog zelenila u okviru površina parkirališta, u tom slučaju visoko zelenilo može zauzeti svako četvrto parkirno mjesto.
- (3) Od ostvarenog broja parkirnih mjesta, 5% mora zadovoljiti uvjete za smještaj automobila osoba s teškoćama u kretanju, sukladno važećim propisima.
- (4) Parkirališne površine moguće je izvesti i opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu), odnosno mogu biti ozelenjena, a oboje uz uvjet osiguranja dovoljne nosivosti.
- (5) Uvjeti uređenja i gradnje javnog parkirališta u obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 dani su u naslovu 6.2.3.

5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 30.

- (1) Pješačku mrežu obuhvata plana čine:
 - (a) obalna šetnica („lungo mare“) planirana u obuhvatima zahvata sportsko-rekreacijske namjene (kupališta)

- (b) pješačke površine planirane u koridorima prometnica, odnosno u obuhvatima pojedinačnih zahvata IS-1, IS-2, IS-3 i IS-4 kao nogostupi ili kao kolno-pješačke površine
 - (c) pješačke površine u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina.
- (2) Obalna šetnica je osnovni pješački smjer u obuhvatu Plana. Načelna pozicija obalne šetnice („lungo mare“) prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“. Obalna šetnica položena je pojedinačnim zahvatima sportsko-rekreacijske namjene – kupalištem. Većim dijelom ona je kontinuirana, a izradom projektne dokumentacije pojedinačnih zahvata kupališta potrebno je ostvariti kontinuitet obalne šetnice na mjestima gdje on ne postoji.
 - (3) Minimalna širina obalne šetnice je 1,6 m, a širinu je moguće smanjiti ako karakteristike terena ili postojeće visoko zelenilo ne dopuštaju njeno ostvarivanje. Završnu obradu hodne plohe obalne šetnice moguće je izvesti opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu) ili od asfalta uz uvjet osiguranja dovoljne nosivosti.
 - (4) Prilikom rekonstrukcije obalne šetnice potrebno je maksimalno uvažavati njezinu postojeću poziciju te korekciju pozicije predvidjeti samo u situacijama gdje je to nužno potrebno zbog karakteristika terena ili očuvanja postojećeg visokog zelenila.
 - (5) Minimalna širina pješačkih površina u koridorima prometnica određena je u tablici 1. Završnu obradu hodne plohe ovih površina moguće je izvesti opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu) ili od asfalta uz uvjet osiguranja dovoljne nosivosti.
 - (6) Minimalna širina pješačkih staza u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina je 1,6 m. Širinu je moguće smanjiti ako karakteristike terena ili postojeće visoko zelenilo ne dopuštaju njeno ostvarivanje.
 - (7) Prilikom izrade projektne dokumentacije za obuhvate pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih potrebno je maksimalno uvažavati zatečenu pješačku mrežu.
 - (8) Sve pješačke površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.
 - (9) Obalnom šetnicom ostvaruje se javni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata R3-1, R3-2, R3-5, P-2 i P-3. Sukladno navedenom, prilikom njezina uređenja, ne dozvoljava se postavljanje ograda ili prepreka uzduž obalne šetnice.
 - (10) Osnovna pješačka mreža prikazana je na kartografskom prikazu br. 2a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:1000.

5.1.3. POMORSKI PROMET

5.1.3.6.OPĆI UVJETI UREĐENJA I GRADNJE POVRŠINA ZA POMORSKI PROMET

Članak 31.

- (1) Na površinama privezišta utvrđenim ovim Planom planira se uređenje kopnenog dijela privezišta s pripadajućim dijelom morske površine. Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti uređenja i gradnje površina privezišta utvrđeni su za pojedinačne zahvate P-1, P-2 i P-3.
- (2) Sva tri privezišta planirana su isključivo za vez izletničkih brodova.
- (3) Obuhvati pojedinačnih zahvata privezišta utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima br. 1: „Korištenje i namjena površina“ i br. 2a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:1000.
- (4) Obuhvati pojedinačnih zahvata P-1 i P-2 zahvaćaju dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“, te je prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno uvažavati mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

5.1.3.7.POJEDINAČNI ZAHVAT P-1

Članak 32.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-1, površine kopnenog dijela 120,1 m² i površine morskog dijela 2067,3 m², planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine.
- (2) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata uz mogućnost korekcije obale i produžavanje – rekonstrukciju, zatečenog mula.
- (3) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-4, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.
- (4) Kopneni pristup privezištu ostvaruje se s prometnice IS-3.

5.1.3.8.POJEDINAČNI ZAHVAT P-2

Članak 33.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-2, površine kopnenog dijela 177,6 m² i površine morskog dijela 1950,6 m², planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine.
- (2) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata uz mogućnost korekcije obale i rekonstrukciju zatečenog mula.
- (3) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-2, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.
- (4) Kopneni pristup (javni pristup) privezištu ostvaruje iz obuhvata pojedinačnog zahvata R3-2 putem obalne šetnice.

5.1.3.9. POJEDINAČNI ZAHVAT P-3

Članak 34.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-2, površine kopnenog dijela 148,8 m² i površine morskog dijela 1488,6 m², planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine.
- (2) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata uz mogućnost korekcije obale i rekonstrukciju zatečenog mula.
- (3) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-5, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.
- (4) Kopneni pristup (javni pristup) privezištu ostvaruje iz obuhvata pojedinačnog zahvata R3-5 putem obalne šetnice.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 35.

- (1) Korisnički i spojni kabeli nepokretne telekomunikacijske mreže u obuhvatu Plana priključuju se na magistralni kabel položen duž županijske ceste Ž-6215, odnosno označene kao IS-1.
- (2) Novi telekomunikacijski vodovi nepokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su u koridorima javnih prometnih površina: IS-1, IS-2, IS-3 i IS-4.
- (3) Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina i privođenja namjeni utvrđenoj ovim Planom, planira se ukidanje postojećih priključenja ovih građevina na telekomunikacijsku infrastrukturu i njihovo priključenje na način kako je planirano ovim Planom.

- (4) Pojedinačni zahvati, ovisno o poziciji u obuhvatu Plana, priključuju se na novoplanirane TK vodove ili na TK vod položen županijskom cestom Ž-6215.
- (5) Novi TK vodovi planiraju se kao TK kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. DTK mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kableske televizije. Odcijepe treba obvezno planirati u kabelskim zdencima.
- (6) Projektiranje i građenje vodova telekomunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za telekomunikacijsku infrastrukturu.
- (7) Minimalni nadsloj zemlje iznad telekomunikacijskih vodova treba iznositi u načelu 0,80 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m. U poprečnim profilima prometnica prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje instalacija.
- (8) Pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, vrši se putem baznih stanica i njihovih antenskih sustava. U okviru obuhvata ovoga Plana postava novih osnovnih postaja pratit će tehnološki razvoj.
- (9) Telekomunikacijski sustav prikazan je na kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000. Trase vodova prikazane na kartografskom prikazu Plana su načelne i shematske, te je moguća njihova korekcija temeljem detaljne projektne dokumentacije.
- (10) Na kartografskom prikazu Plana označena su načelna mjesta priključenja pojedinačnih zahvata na telekomunikacijsku mrežu. Pri izradi detaljnije projektne dokumentacije moguća su odstupanja od prikazanog načelnog mjesta priključenja, s time da je potrebno zadržati priključenje s iste javno-prometne površine koja je određena planom.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. OPĆI UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 36.

- (1) Vodovi komunalne infrastrukturne mreže polagati će se kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000. Trase vodova, pozicije pripadajućih građevina i uređaja prikazanih na kartografskom prikazu Plana su načelne i shematske, te je moguća njihova korekcija temeljem detaljne projektne dokumentacije.
- (2) Na kartografskom prikazu Plana označena su načelna mjesta priključenja pojedinačnih zahvata na komunalnu infrastrukturnu mrežu. Pri izradi detaljnije projektne dokumentacije moguća su odstupanja od prikazanog načelnog mjesta priključenja, s

time da je potrebno zadržati priključenje s iste javno-prometne površine koja je određena planom.

- (3) Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina i privođenja namjeni utvrđenoj ovim Planom, planira se ukidanje postojećih priključenja ovih građevina na komunalnu infrastrukturu i njihovo priključenje na način kako je planirano ovim Planom.
- (4) Detaljni uvjeti gradnje infrastrukturne mreže i vodova u zoni bujičnog toka dani su u naslovu 9.7.
- (5) Minimalni nadsloj zemlje iznad elektroenergetskih kabela treba iznositi u načelu 0,80 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m. U poprečnim profilima prometnica prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje komunalnih instalacija.
- (6) Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

5.3.2. ELEKTROOPSKRBA

Članak 37.

- (1) Područje obuhvata Plana napaja se iz TS „Zamošće“ postojećim podzemnim kabelom niskonaponske razine 10 kV položenim u tijelu županijske ceste Ž-6215, označene kao IS-1, a spojenim na dvije postojeće transformatorske stanice 10/0,4 kV – TS Rathaneum i TS Bellevue.
- (2) Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. Prilikom prelaska postojeće niskonaponske elektroenergetske 10 kV mreže na 20 kV mrežu planira se:
 - (a) rekonstrukcija postojećih trafostanica, te zamjena eventualnih nadzemnih vodova podzemnim kabelima,
 - (b) ugradnja novih kablskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača.
- (3) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže iz prethodnog stavka ovog članka vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedene građevine grade ili prilagođavaju.
- (4) Izradom projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate, prilikom ishoda lokacijske dozvole, moguće je predvidjeti dodatne transformacijske stanice kao dopunu planiranoj elektroenergetskoj mreži.
- (5) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih građevina treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- (a) elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u koridoru javnih prometnih površina, zatim pješačkih površina (staza), te iznimno javnih zelenih površina, stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°
 - (b) izgradnja transformatorskih stanica moguća je u sklopu građevina ili na otvorenom kao slobodnostojeće. Za transformatorske stanice u sklopu građevine potrebno je projektom građevine osigurati u prizemlju dovoljan prostor, a veličina će ovisiti o položaju trafostanice u objektu i potrebnoj snazi
 - (c) pristup trafostanicama mora biti nesmetan, zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila te da se može pristupiti teškim (težim) teretnim vozilom
 - (d) predviđa se mogućnost izgradnje trafostanica 10-20/0,4 kV bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje unutar zone koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.).
- (6) U obuhvatu Plana moguća je uporaba alternativnih izvora energije (sunčeva energija i sl.), pri čemu nije dopušteno kolektore postavljati na zaštićene kulturne spomenike.

5.3.3. VODOOPSKRBA

Članak 38.

- (1) Opskrba obuhvata Plana vodom planira se priključenjem na vodoopskrbni cjevovod (Ø 125 i Ø 200) položen u tijelu županijske ceste Ž-6215, označene kao IS-1, a koji se vodom opskrbljuje iz vodospreme „Ruskovići“.
- (2) Vodoopskrbni cjevovod iz stavka (1) ovog članka dio je sustava Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (dalje NPKL). Kako se vršna potrošnja na sustavu NPKL-a približila kapacitetu sustava, daljnjoj izgradnji na predmetnom području može se pristupiti tek nakon osiguranja adekvatne vodoopskrbe.
- (3) Pojedinačni zahvati priključuju se na vodoopskrbne sustave planirane u tijelima koridora javnih prometnih površina IS-1, IS-2, IS-3, IS-4 i IS-5, a dimenzije cjevovoda odredit će se projektom dokumentacijom za pojedinačne zahvate temeljem hidrauličkog proračuna.
- (4) Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.

- (5) Vodoopskrbni sustav područja obuhvata treba, osim sanitarne vode, osigurati i potrebnu količinu vode za gašenje požara vanjskom i unutarnjom hidrantskom mrežom, odnosno stabilnom instalacijom za gašenje požara.
- (6) Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne zahvate prilikom ishođenja lokacijskih dozvola prilikom čega je potrebno poštivati Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (7) Vanjske hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih prometnih površina, po mogućnosti unutar zelenog pojasa, na najvećoj međusobnoj udaljenosti do 80 m. Točne će se pozicije odrediti u detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

5.3.4. ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

Članak 39.

- (1) U obuhvatu Plana planira se razdvajanje odvodnje otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda.
- (2) Oborinsku vodu prije odvodnje i ispuštanja u recipijent – more, moguće je sakupljati i uz adekvatno pročišćavanje koristiti ponovno kao tehničku vodu.
- (3) Odvodnja oborinske vode planira se na sljedeći način:
 - poniranjem u teren na površinama pojedinačnih zahvata ili otjecanjem po površini do recipijenta. Proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata
 - oborinske vode s većih javnih prometnih kolnih površina, parkirališta (više od 10 parkirališnih mjesta) i većih manipulativnih prometnih površina trebaju se prije ispuštanja u recipijent – more ili ponovnog korištenja, pročistiti putem skupljača motornih ulja i masti
 - nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispuštima u more, a radi racionalnije izgradnje i održavanja.
- (4) Planom se zadržava rješenje sustava odvodnje otpadnih voda izgrađeno sukladno projektu „Kanalizacijski sustav Orebić – 1. faza izgradnje“ iz 2001. godine, te je dopunjuje sukladno prostornim rješenjima ovog Plana.
- (5) Izvedeni sustav odvodnje otpadnih voda koji se sastoji od odvodnih kanala (gravitacijskih i tlačnih) poprečnog presjeka Ø125, i tri crpne stanice CS „Orsan“, CS „Rathaneum i CS „Bellevue“. Dogradnja izvedenog sustava planira se odvodnim kanalima (gravitacijskim i tlačnim) te s tri crpne stanice CS 1, CS 2 i CS 3.

- (6) Otpadne (fekalne) vode sakupljaju se i odvođe kanalizacijskim sustavom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Orebić“ izvan obuhvata Plana (smještenom sjeverno od pojedinačnog zahvata T1-1), dijelom gravitacijskim, a dijelom tlačnim sustavom, a potom se pročišćene ispuštaju u more.
- (7) Kanale otpadnih voda koji prolaze obuhvatima zahvata sportsko-rekreacijske namjene – kupalište polagati u profilu obalne šetnice.
- (8) Odvodnja otpadnih voda s područja obuhvata plana će se provoditi u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, uz sljedeće uvjete:
 - (a) cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno
 - (b) trasu kanala za odvodnju otpadnih voda treba u načelu položiti uz poštovanje minimalne udaljenosti kanala od drugih instalacija (voda min. 1,5 m, ostalo min. 1,0 m)
 - (c) sva izljevna mjesta u građevini koja se nalaze u nivou uspora u javnom sustavu za odvodnju otpadnih voda te podrumski prostori, mogu se priključiti na javni sustav samo preko posebnih prepumpnih uređaja i prepumpnih stanica na internoj instalaciji građevini za koje je odgovoran korisnik.
- (9) Izradom projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate, prilikom ishoda lokacijske dozvole, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih i oborinskih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.
- (10) Iako nema zasebnu česticu javnog vodnog dobra i formirano korito, kroz obuhvat pojedinačnog zahvata T1-4 slijevaju se slivne vode bujice Granić koja iznad ovog područja imaju svoje korito. U skladu s tom činjenicom u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4 potrebno je ostaviti slobodan koridor na potezu od sjeverne prometnice (Ž-6215) do mora za buduću regulaciju ove bujice ili postavljanje odgovarajućeg kolektora za oborinske vode koji će moći prihvatiti sve slivne vode.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

6.1. OPĆI UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 40.

- (1) Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti uređenja i gradnje javnih-zelenih površina utvrđeni su za pojedinačne zahvate Z1-1, Z1-2, Z1-3, Z1-4 i Z1-5.

- (2) Javne zelene površine planirane su kao krajobrazno uređene površine na kojima je potrebno predvidjeti uređenje zelenih parkovnih površina i pješačko-biciklističkih površina i staza.
- (3) Prilikom izrade projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate javnih zelenih površina potrebno je pješačko-biciklističke staze projektirati u nastavku pješačko-biciklističkih staza u susjednim obuhvatima pojedinačnih zahvata (ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene – kupalište kojom je položena obalna šetnica), te na takav način formirati jedinstveni sustav staza u obuhvatu Plana.
- (4) Prilikom projektiranja pješačke mreže u obuhvatu pojedinačnog zahvata obavezno je maksimalno uvažavati zatečene pješačke staze na terenu, a detaljni uvjeti uređenja pješačkih staza dani su u naslovu 5.1.2.
- (5) Kolni i pješački pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina ostvaruje se s okolnih prometnih i javnih površina.
- (6) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 planira se, uz krajobrazno uređenje, gradnja i uređenje otvorenog parkirališta, te rekonstrukcija zatečenih paviljona. Opći uvjeti smještaja građevina dani su u naslovu 1.2, a detaljni uvjeti gradnje i uređenja zahvata dani su u naslovu 6.2. U ostalim obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina dopušta se isključivo krajobrazno uređenje uz mogućnost smještaja građevina i površina iz sljedećeg stavka, a detaljni uvjeti dani su u naslovu 6.2.
- (7) U svim pojedinačnim obuhvatima javnih zelenih površina, uz uređenje i gradnju pješačko-biciklističkih staza, moguće je smještati: dječja igrališta, manje otvorene sportske terene, otvorene prostore za javna događanja, ograđene površine za puštanje kućnih ljubimca, eventualne manje vodene površine (atrakcije), skulpture, i sl.
- (8) Prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate javnih zelenih površina obavezno je maksimalno uvažavati postojeću, autohtonu vegetaciju, a prilikom eventualnog dodatnog ozelenjivanja koristiti mediteransku vegetaciju.
- (9) Projektnom dokumentacijom pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina potrebno je također predvidjeti opremanje prostora suvremenom urbanom opremom (javna rasvjeta, oprema za igranje djece, klupe, koševi za otpatke, fontane i sl.).
- (10) Svi obuvati pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina zahvaćaju dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“, te je prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno uvažavati mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
- (11) Obuvati pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina utvrđeni su i prikazani na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ mjerilu 1:1000.

6.2. POJEDINAČNI ZAHVATI JAVNIH ZELENIH POVRŠINA – UVJETI UREĐENJA I GRADNJE

6.2.1. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-1

Članak 41.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-1, površine 1002,8 m², planira se isključivo krajobrazno uređenje. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-1:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

6.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-2

Članak 42.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-2, površine 1663,6 m², planira se isključivo krajobrazno uređenje. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-2:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

6.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-3

Članak 43.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3, površine 8069,3 m², planira se, uz krajobrazno uređenje, gradnja i uređenje otvorenog parkirališta s približno 60 PM i približne površine 1600,0 m², te rekonstrukcija dvije osnovne zgrade – polivalentna paviljona.
- (2) Površinu parkirališta potrebno je smjestiti u sjevernom zaravnom dijelu zahvata, a južno od prometnice IS-3, uz maksimalno uvažavanje prirodnih karakteristika terena (topografije i raslinja). Kolni pristup parkiralištu planira se s IS-3.
- (3) Površina otvorenog parkirališta mora sa ozelenjenim i pješačkim površinama činiti integralnu krajobraznu cjelinu. Dodatni uvjeti uređenja i gradnje otvorenog parkirališta određeni su u naslovu 5.1.1.

- (4) Polivalentni paviljoni planirani su u južnom dijelu zahvata. Izgradnju ovih zgrada i uređenje površina u njihovoj funkciji potrebno je projektirati uz maksimalno uvažavanje postojećeg visokog zelenila i pješačkih tokova.
- (5) Za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-3 određeni su sljedeći uvjeti gradnje:
 - (a) maksimalna površina zemljišta pod zgradama (tlocrtna projekcija) je 100 m² (30+70)
 - (b) visina zgrada je jedna nadzemna etaža (prizemlje), bez podzemne etaže
- (6) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-3:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

6.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-4

Članak 44.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-1, površine 756,9 m², planira se isključivo krajobrazno uređenje. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Izradom detaljne projektne dokumentacije za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-4 moguće je predvidjeti uređenje vidikovca kao zaravnate i parterno uređene površine koja sa zelenim i pješačkim površinama čini integralnu krajobraznu cjelinu. U slučaju uređenja vidikovca potrebno je predvidjeti neophodnu urbanu opremu.
- (3) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-4:
 - (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempredada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

6.2.5. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-5

Članak 45.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-5, površine 3699,9 m², planira se isključivo krajobrazno uređenje. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-5:

- (a) obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 46.

- (1) Dio obuhvata Plana poklapa se s Čempresadom „pod Gospu“ kod Orebića zaštićenom temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i139/08) u kategoriju posebnog rezervata šumske vegetacije. Zaštita je ustanovljena 1964. godine rješenjem Zavoda za zaštitu prirode, Zagreb, br. 19/1-1964., od 23. 01. 1964.
- (2) Sukladno članku 38. Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i139/08), posebne uvjete u postupku izdavanja akata građenja na području posebnog rezervata šumske vegetacije Čempresada „pod Gospu“ kod Orebića utvrđuje tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirode.
- (3) Položaj posebnog rezervata Čempresada „pod Gospu“ u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.
- (4) Obuhvat Plana preklapa se s područjem Ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/07) pod šifrom HR 1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac.

7.2. ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

Članak 47.

- (1) U obuhvatu Plana, unutar pojedinačnog zahvata T1-1, nalazi se registrirani spomenik kulture: Orsan franjevačkog samostana (R-RST-331). Prilikom ishoda akata građenja za pojedinačni zahvat T1-1, potrebno je zatražiti posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Dubrovnik.
- (2) Položaj kulturnog dobra u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 48.

- (1) Prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada planirani su za svaki obuhvat pojedinačnog zahvata. Precizna lokacija ovih prostora utvrdit će se detaljnom razradom svakog pojedinačnog zahvata.
- (2) Prostore za privremeno odlaganje komunalnog otpada moguće je osigurati u sklopu građevina uz uvjet da im je omogućen kolni pristup, dok se na javnim zelenim površinama i otvorenim sportsko-rekreacijskim površinama, kao i na javnim prometnim površinama planira postavljanje koševa za otpad.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.3. OPĆE MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 49.

- (1) S ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode, te zaštite mora cjelokupni sustav odvodnje (interna kanalizacija građevina, parkirališta, garaže i dr., te javna kanalizacija) gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi ispitivanja vodonepropusnosti kanala otpadnih voda u Hrvatskoj.
- (2) Zaštita mora i podzemnih voda osigurava se provođenjem detaljnih uvjeta gradnje komunalne infrastrukturne mreže danih u naslovu 5.3.
- (3) S ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa.
- (4) S ciljem zaštite tla za obuhvate pojedinačnih zahvata propisana je minimalna površina procjedne površine koju je potrebno krajobrazno urediti.

9.4. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 50.

- (1) Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća te ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana (osnovnoj organizaciji građevina, te uvjetima njihove gradnje) dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana.

- (2) U postupku izdavanja akata za građenje posebne uvjete potrebno je zatražiti od Državne uprave za zaštitu i spašavanje, Područni ured Dubrovnik. Posebni uvjeti odnose se na:
- (a) mjere koje omogućuju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti (potresa),
 - (b) mjere koje omogućuju opskrbu potrebnom količinom vode i energije u izvanrednim uvjetima,
 - (c) mjere koje omogućuju učinkovito provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje korisnika i zaposlenika turističke zone i materijalnih dobara – s jasno istaknutim shemama istoga).

9.4.1. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Članak 51.

- (1) Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.
- (2) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima.
- (3) Ostale mjere zaštite od požara određene su važećim hrvatskim i preuzetim propisima.
- (4) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja nadležne policijske uprave kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.
- (5) 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 ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).
- (6) Vatrogasne pristupe u obuhvatnima pojedinačnih zahvata projektirati sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94, 142/03), a kao vatrogasni pristupi koriste se površine:
 - kolnika javnih prometnica i pristupnih putova do građevina,
 - svih ostalih površina čija nosivost omogućuje prolaz i rad vatrogasnih vozila.

- (7) Ugostiteljske objekte projektirati sukladno odredbama Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99).
- (8) Uvjeti izgradnje hidrantske mreže dani su u naslovu 5.3.2.
- (9) Ako za građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, potrebno je za glavni projekt ishoditi suglasnost nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, na temelju Zakona o zaštiti od požara (NN 58/93 i 33/05) i Pravilnika o građevinama za koji nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara (NN 35/94 i 44/94).

9.4.2. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 52.

- (1) Prema postojećoj mikroseizmičkoj rajonizaciji područje obuhvata Plana ulazi u VIII zonu MCS ljestvice. Do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima.
- (2) Protupotresno projektiranje i građenje nove gradnje treba provoditi u skladu s postojećom seizmičkom mikrorajonizacijom, a sukladno postojećoj regulativi i tehničkim normativima. U slučaju da se nova gradnja planira uz područja već izgrađenih građevina za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe nove gradnje.
- (3) Prilikom rekonstrukcije i zahvata sanacije postojećih građevina koje nisu projektirane sukladno važećim propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa sukladno važećim propisima.
- (4) Prilikom ishoda akata građenja potrebno je izvršiti neophodna geološka i geotehnička ispitivanja tla, te temeljem rezultata izraditi projektnu dokumentaciju.
- (5) Osnovna prometna mreža Plana planirana je na način da je omogućen neometani pristup pojedinačnim zahvatima u slučaju urušavanja nastalih kao posljedica potresa. Interne prometnice pojedinačnih zahvata odredit će se prilikom ishoda lokacijske dozvole sukladno važećim normama, a na način da eventualna urušavanja građevina ne blokira neometanu evakuaciju i pristup interventnih vozila.

9.5. UVJETI UREĐENJA BUJIČNOG TOKA

Članak 53.

- (1) U obuhvatu Plana nalazi se jedan bujični tok (bujica Granić) koji prolazi pojedinačnim zahvatom T1-4. Približna pozicija bujičnog toka prikazana je na kartografskom prikazu br. 3: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

- (2) Zaštita od štetnog djelovanja bujičnog toka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriavanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, javnog vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. U posebnim slučajevima se inundacijski pojas može smanjit, ali to bi trebalo utvrditi vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno. 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, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu 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.
- (3) Korito ovog bujičnog toka potrebno je urediti na način da se oborinske i druge površinske u kontinuitetu sprovedu do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.
- (4) U svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg rješenja, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (min. propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.
- (5) 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 s 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 inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjit, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- (6) 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 prolazi 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 Hrvatskih voda. 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, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 54.

- (1) Ne propisuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja za dijelove obuhvata Plana.

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 55.

- (1) Omogućuje se održavanje postojećih i zatečenih građevina čija je namjena protivna planiranoj, do njihove rekonstrukcije sukladno namjeni utvrđenoj ovim planom.

