

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ

1.	POLAZIŠTA	5
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti naselja, odnosno dijela naselja u prostoru Grada Dubrovnika	5
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	5
1.1.2.	Prostorno-razvojne značajke	6
1.1.2.1.	Prirodno-geografske karakteristike	6
1.1.2.2.	Infrastrukturna opremljenost	9
1.1.2.2.1.	Prometni sustav	9
1.1.2.2.2.	Elektroenergetski sustav	9
1.1.2.2.3.	Vodnogospodarski sustav	9
1.1.2.2.4.	Telekomunikacijska mreža	10
1.1.2.3.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnost	10
1.1.3.	Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)	10
1.1.4.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	12
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	13
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	13
2.1.1.	Demografski razvoj	13
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	16
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	16
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti turističke zone	16
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja turističke zone Orašac-Vrtovi sunca	18
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	18
2.2.2.	Unaprjeđenje uređenja turističke zone i komunalne infrastrukture	18
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	19
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	19
3.2.	Osnovna namjena prostora	21
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	22
3.4.	Prometna i ulična mreža	23
3.6.	Komunalna infrastrukturna mreža	25
3.7.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	29
3.7.1.	Uvjeti i način gradnje	29
3.7.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	29
3.8.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	30

1. POLAZIŠTA

Temeljem Zakona o prostornom uređenju, Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, a na osnovu prostorno-planske dokumentacije, Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, te elaborata Izvješća o stanju u prostoru i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Dubrovnika, prišlo se realizaciji izrade UPU Vrtovi sunca – Orašac, koji je donesen na Gradskom vijeću Grada Dubrovnika 2006. godine. Temeljem tripartitnog ugovora međusobno zainteresiranih stranaka isfinancirala se izrada UPU-a Vrtovi sunca - Orašac.

Područje obuhvaćeno izradom ovog UPU-a do sada je razmatrano Projektom Južni Jadran iz 1969. godine, Prostornim planom zajednice Općine Split, Prostornim planom Općine Dubrovnik i Provedbenim urbanističkim planom Soderini (izrađivač: Zavod za izgrađivanje Dubrovnika 1986.g.). Obuhvat iz 2006. godine određen je tada važećim Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Sl.glasnik Dubrovačko-neretvanske županije br 6/03 i 3/05) i — Prostornim planom — Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Dubrovačko-neretvanske županije br. 7/05). Poštujući Uredbu o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN br.128/04), a preko važećih prostornih planova, UPU Vrtovi sunca-Orašac nastavio je kontinuitet u urbanističkom projektiranju i dovršavanju ove već djelomično izgrađene zone.

Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, površina zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel, T2-turističko naselje, T3-autokamp) povećana je na 36 ha, a kapacitet je povećan sa 1700 na 2500 kreveta.

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

Turistička zona Orašac — Vrtovi sunca obuhvaćena ovim Planom nalazi se na prostoru mjesta Orašac i zauzima prostor između Jadranske magistrale i mora. Kao turistička zona, zauzima jedno od vodećih mjesta između turističkih zona Dubrovačkog primorja. Nažalost domovinskim ratom prekinut je razvoj i izgradnja ove turističke zone. Zona je izgrađivana temeljem Provedbenog urbanističkog plana "Soderini" iz 1986. godine. Izgrađeno je turističko naselje kao dio ukupnog turističkog kompleksa.

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

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

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Ukupni se prostor zahvata ovog UPU-a dijeli na na istočni i zapadni dio, od kojih zapadni dio zauzima 21 ha, a istočni 15 ha, koji su sa dva cestovna priključka vezani na Jadransku magistralu.

Na istočnom dijelu prostora zahvaćenog ovim planom nalazi se umjetno devastirani dio morske obale nastao tokom gradnje postojećeg turističkog naselja kao i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. U centralnom je dijelu kompleksa izgrađeno turističko naselje u nizu smještajnih objekata povezanih vanjskim stepenicama i pješačkim ulicama sa kapacitetom od 1700 ležajeva. Uz ovaj kompleks uređeno je veliko parkiralište kao i

športski tereni za tenis sa pratećim objektima. U obalnom pojasu izgrađena su dva odvojena bazenska kompleksa sa pratećim otvorenim i zatvorenim prostorima (restorani, kafe barovi, gaderobe, svlačionice, tuševi, sanitarije i dr.). Na zapadnom dijelu centralne zaravni nalazi se auto-kamp sa pratećim objektima. Kompleks završava zgradom gospodarskog centra koji je izgrađen kao objekt sa svim pratećim sadržajima za turističku djelatnost (velika praona rublja, spremišta, hladnjače, skladišta, postrojenja i dr.). Na cijelom prostoru nalaze se i tri privatna stambena objekta -kuće, te objekti pod konzervatorskom zaštitom — ljetnikovac "Soderini" i ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti.

Na obali je djelomično izgrađena lučica odnosno lukobran za privez brodova i prateći objekti. Na zapadnoj strani prirodna je uvala sa pješačkom plažom.

Unutar proširenog dijela obuhvata na jugozapadnom dijelu nalaze se neizgrađene jugozapadne, južne, jugoistočne i sjeveroistočne padine uzvišenja Glavica, koje su neizgrađene i prekrivene šumskom vegetacijom te maslinicima.

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

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

Klimatska obilježja

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

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

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

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

Geološke i geomorfološke značajke

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

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

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

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

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

Pedološke značajke

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

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

Vegetacijski pokrov

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

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

Ugrožene i strogo zaštićene vrste

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

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

Ekološki značajna područja

Unutar obuhvata UPU-a ne nalaze se područja ekološke mreže NATURA 2000 niti područja zaštićena temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode. U zapadnom dijelu obuhvata nalazi se osobito vrijedan kultiviran krajobraz koji je valoriziran kroz Krajobraznu studiju. Pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje.

Ugrožena i rijetka staništa

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

Sukladno Nacionalnoj klasifikaciji staništa prisutni su sljedeći tipovi staništa:

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

U blizini nalaze se još i:

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

Od morskog bentosa prisutno je:

- G.3.5. Naselja posidonije

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

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

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

Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

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

Seizmičke karakteristike

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

Obilježja postojeće parcelacije

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

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

1.1.2.2. Infrastrukturna opremljenost

1.1.2.2.1. Prometni sustav

Cestovni promet

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

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

Pomorski promet

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se postojeći privez u zoni J.

Zračni promet

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

1.1.2.2.2. Elektroenergetski sustav

Na području obuhvata UPU-a nalaze se postojeći objekti elektroenergetskog sustava. Prošireni dio obuhvata na padinama Glavice nije opremljen elektroenergetskom infrastrukturom.

1.1.2.2.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

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

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

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

Odvodnja

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

U izgrađenom dijelu obuhvata odvodnja oborinskih voda djelomično je rješena postojećim sistemom odvodnje i uporabom prirodnih odvodnih tokova (potoka). Također, rješavana je putem otvorenih odnosno zatvorenih kanala, s ispuštom u bujične kanale i u more.

1.1.2.2.4. Telekomunikacijska mreža

Pošta i telekomunikacijski sustav veza

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

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

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

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

Od kulturno-povijesnih cjelina i posebnosti, obuhvata UPU-a nalazi se civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice, civilna građevina-ljetnikovac Morovo-Arapovo-Soderini te graditeljski sklop-ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti.

Planom šireg područja, zapadni dio obuhvata UPU-a određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, a pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje.

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

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

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

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

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

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

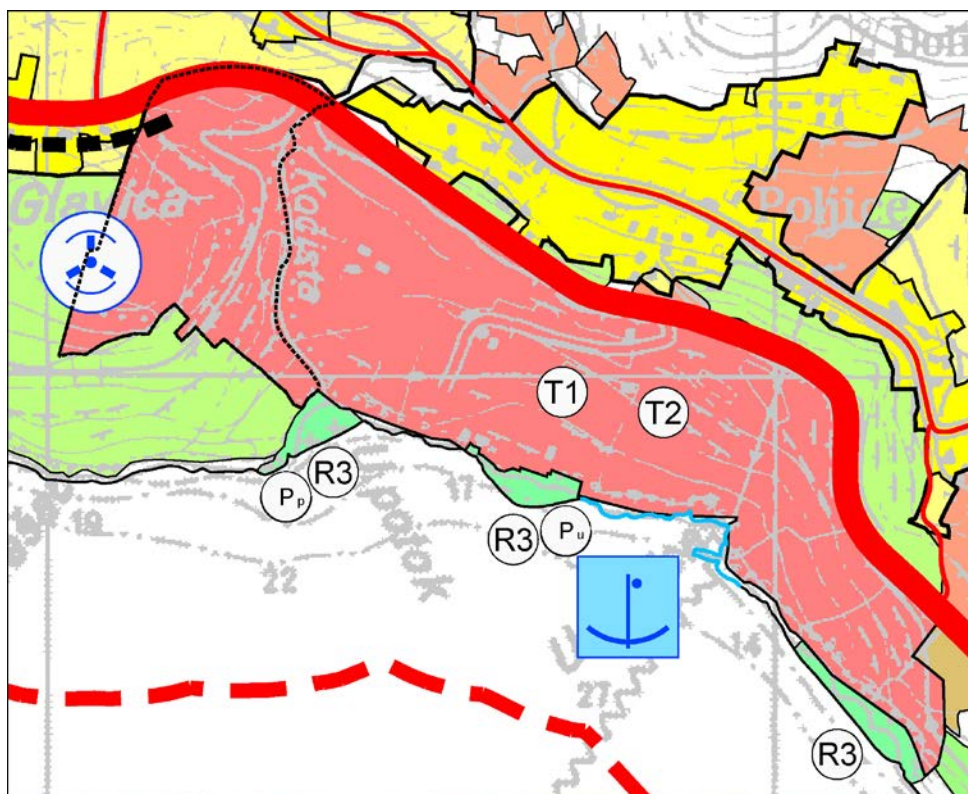
Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika područje obuhvata Urbanističkog plana predviđeno je kao zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel, T2-turističko naselje), te uključuje još športsko-rekreacijsku namjenu (R3-kupališne zone) te prirodnu (Pp) i uređenu plažu (Pu) (grafički prikaz 04.).

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

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

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

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



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

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

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

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

Značajke dosadašnjeg prostornog razvoja i korištenja ovog prostora bile su :

- donešen dobar Detaljan plan uređenja Turističkog naselja Soderini
- veoma brzi razvoj cestovne i infrastrukturne mreže
- veoma brza realizacija izgradnje i uređenja I. faze
- izgradnja turističkog kompleksa od 1700 ležajeva sa kampom i pratećim sadržajima u veoma kratkom roku
- zaposlenost većeg broja domicilnog stanovništva posebno iz Orašca, Zatona i okolnih mjesta
- razvoj i uređenje zone do njezine pune funkcionalne razine.

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

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

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

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

Vlasnicima i budućim korisnicima prostora osigurati će se sljedeće:

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

2.1.1. Demografski razvoj

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

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

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

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

Od prvog Popisa stanovništva 1857. do posljednjeg Popisa 2011. godine došlo je do ukupnog pada broja stanovnika na razini naselja Orašac u iznosu od 29%. Od kada postoje službeni Popisi, najveći broj stanovnika zabilježen je upravo za vrijeme prvog Popisa 1857. godine. Nakon toga uslijedio je kontinuirani pad broja stanovnika, koji je potrajao sljedećih gotovo 100 godina (Popis 1948.). U relativnom iznosu, taj je pad bio skoro 50% (tablica 03. i grafički prikaz 04.).

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

Tablica 03.: Broj stanovnika naselja Orašac i Grada Dubrovnika 1857.-2011. godine
Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

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

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

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

Iako je do 1981. godine broj stanovnika i dalje opadao, porast je nastupio tek u sljedećih 30 godina. Time je započeo proces suburbanizacije, odnosno urbanizacije okolice pod utjecajem razvoja gradskih funkcija. Prostor Orašca se počeo značajno transformirati u demografskom, funkcionalnom i fizionomskom pogledu. Od 1981. do 2011. godine broj stanovnika je porastao za 38%. Godine 1988. izgrađen je hotelski kompleks „Dubrovački

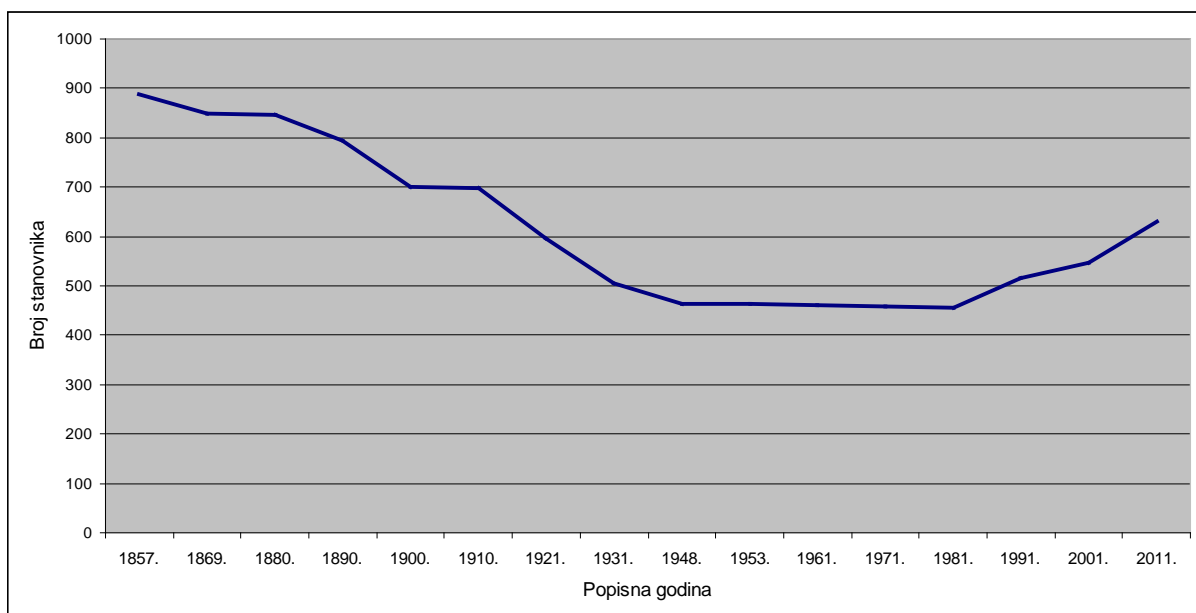
vrtovi sunca“, što je dovelo do porasta broja radnih mjesta na razini naselja i čitavog Grada Dubrovnika. Time je formirano određeno gravitacijsko područje radne snage, koje je obuhvatilo nekoliko naselja oko Orašca.

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

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

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

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



Grafički prikaz 04. Kretanje broja stanovnika naselja Orašac u razdoblju od 1857. do 2011. godine
Izvor: *Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)*

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na odabir prostorne i gospodarske strukture prvenstveno utječe:

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

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

- istočni dio: područje u potpunosti izgrađenog turističkog kompleksa hotelskog lanca Radisson Blu
- zapadni dio: manjim dijelom izgrađeni dio s postojećim objektom gospodarskog centra te prošireni dio obuhvata na padinama Glavice.

U odabiru gospodarske i prostorne strukture prioritetni ciljevi su:

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

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Turistička zona Orašac — Vrtovi sunca u prometnom je smislu u potpunosti uključena u prometne tokove Grada Dubrovnika i Županije Dubrovačko-neretvanske. Ova veoma dobra povezanost sa cestovnim i zračnim koridorima kako Grada Dubrovnika tako i države, predstavlja veliku razvojnu prednost ove turističke zone.

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

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

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

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti turističke zone

Prostor Turističke zone Orašac — Vrtovi sunca veoma je atraktivan prostor kojeg čini prirodni i kultivirani krajobraz između Jadranske magistrale i obale mora uglavnom obrastao autohtonim raslinjem i uvijek zelenom vegetacijom. Postojeće izgrađeno turističko naselje svojom je razbijenom strukturom i ozelenjenim površinama uspješno održati kontinuitet prirodnog okoliša.

Vrijedno graditeljsko nasljeđe, prije svega ljetnikovac Soderini, očuvat će se kao afirmativni prostor graditeljskog nasljeđa, a sa okolnim prostorom uspostaviti će funkcionalni odnos i vizualnu ravnotežu.

Buduća izgradnja se planira tako da se maksimalno očuvaju krajobrazne vrijednosti zatečenog prostora uz maksimalno očuvanje postojećeg visokovrijednog zelenila, a koja u zapadnom dijelu obuhvata (obuhvat posljednjih IID) mora poštivati detaljne smjernice proizašle iz Krajobrazne studije. Sukladno Krajobraznoj studiji, najvrjedniji dijelovi u zapadnom dijelu obuhvata koji se štite su:

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

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

2.2. Ciljevi prostornog uređenja turističke zone Orašac — Vrtovi sunca

Opći ciljevi :

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

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina

Racionalno korištenje i zaštita prostora temelji se na slijedećim postavkama :

- mogućnostima opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom
- realnim demografskim potencijalom užeg područja kao radna snaga u turističkoj zoni
- nekorištenje za izgradnju prostora uz obalu u cilju maksimalnog očuvanja obalnog pojasa
- nekorištenje za izgradnju uz glavnu prometnicu — Jadransku magistralu
- sačuvati vrijedno poljoprivredno zemljište
- pošumljavati i ozelenjavati te dopunjavati postojeću strukturu zelenila
- koristiti prirodne i ambijentalne vrijednosti krajolika u turističkoj ponudi

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

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

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

2.2.2. Unapređenje uređenja turističke zone i komunalne infrastrukture

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

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Ukupni se prostor zahvata ovog UPU-a dijeli na istočni i zapadni dio, od čega zapadni dio zauzima 21 ha, a istočni 15 ha, koji su sa dva cestovna priključka vezani na Jadransku magistralu.

UPU-om iz 2006. godine određene su faze realizacije tadašnjeg hotelskog kompleksa koji nije bio u funkciji, na površini 30 ha i kapaciteta 1700 kreveta, na sljedeći način:

PRVA FAZA > istočni dio zone

Planirani rok realizacije 3 godine

Potpuna rekonstrukcija objekata i infrastrukture istočnog dijela kompleksa što podrazumijeva :

- rekonstrukciju i preuređenje postojećih smještajnih kapaciteta smještajnog naselja koji broji 1700 ležajeva te prekategorizaciju objekata u visoku kategoriju sa smanjenim brojem ležajeva na 575 uz paralelno podizanje kvalitete ponude.
- izgradnja dvaju hotela (istok) ukupnog kapaciteta 725 ležajeva visoke kategorije sa pripadajućim sadržajima visoke kategorije ponude.
- izgradnja i rekonstrukcija sportsko-rekreacijskih prostora i površina sa izgradnjom objekta za rekreacijske sportove na otvorenom i zatvorenom prostoru
- rekonstrukcija postojećih bazena i plažnih objekata te izgradnja bazena i pratećih objekata u funkciji turističke ponude uz hotelske objekte.
- izgradnja potrebnih objekata infrastrukture, ceste, parking prostora, garaže, plinske stanice, servisnih radionica i dr.
- uređenje obalnog pojasa i plaža (R3)
- obavezna sanacija devastiranog prostora istočnog dijela obale izgradnjom hotela i hotelskih smještajnih kapaciteta.

DRUGA FAZA - zapadni dio zone

Planirani rok realizacije 3 godine

- izgradnja hotela (zapad) kapaciteta 360 ležajeva visoke kategorije sa pripadajućim sadržajima visoke kategorije ponude.
- dogradnja i nadogradnja gospodarskog objekta sa proširenjem sadržaja u funkciji turističke ponude te opskrbu zone.
- izgradnja turističkog naselja - vila (zapad) kapaciteta 40 ležajeva
- izgradnja prateće infrastrukture, cesta i parking prostora
- uređenje obalnog pojasa i plaže - kupalište (R3)

Također, 2006. godine definirano je kako bi, sukladno uvjetima i mogućnostima investitora, trebalo da se dvije faze istočnog i zapadnog dijela zone većim dijelom u izgradnji vremenski poklapaju kako bi se dovršene strukture kompleksa mogle privesti svrsi sa što manje ometanja pri eksploataciji istih.

Izmjenama i dopunama UPU-a iz 2020. godine, zapadni dio obuhvata Plana je proširen te predviđen kapacitet čitave zone, na način da ukupna površina zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-

ugostiteljsko-turističke namjene "Orašac-Vrtovi sunca" iznosi 36,0 ha, a kapacitet 2500 kreveta. Zapadni dio obuhvata UPU-a koji je bio predmet izmjena i dopuna podijeljen je na tri različite zone:

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

U tablici u nastavku prikazan je predviđeni kapacitet unutar predmetnih zona.

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

3.2. Osnovna namjena prostora

Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina prikazuje osnovnu namjenu prostora i to :

- **zona A-** ugostiteljsko-turistička namjena T1 - hotel, planirano do 466 kreveta, do privođenja objekta budućoj ugostiteljsko-turističkoj namjeni omogućuje se korištenje postojećeg gospodarskog objekta u funkciji dosadašnje gospodarske namjene; sadržaji u funkciji turizma
- **zona B-** ugostiteljsko-turistička namjena T2 — turističko naselje — vile planirano do 72 kreveta
- **zona B1-** ugostiteljsko-turistička namjena T2-turističko naselje-vile sa centralnom hotelskom građevinom, a sve prema posebnom propisu, planirano do 302 kreveta; sadržaji u funkciji turizma
- **zona C-** ugostiteljsko-turistička namjena T1 — hotel planirano max. 360 kreveta
- **zona D-** ugostiteljsko — turistička namjena T1 — hotel planirano 410 kreveta te prateći objekti sportske i servisne namjene u zatvorenom prostoru odnosno
- **zona F-** športsko-rekreacijska namjena u funkciji ugostiteljstva i turizma-R1 sportski tereni na otvoreni i zatvoreni,
- **zona E-** ugostiteljsko-turistička namjena T2 — turističko naselje — postojeći apartmani sa 575 kreveta sa postojećim otvorenim bazenima i pripadajućim sadržajima u funkciji ugostiteljstva i turizma
- **zona K-** ugostiteljsko-turistička namjena T1 — hotel planirano 315 kreveta sa pripadajućim pomoćnim i servisnim prostorima.
- **zona G-** turističko ugostiteljska namjena- ljetnikovac SODERINI — T
- **zona H-** postojeći individualni objekti —ladansko gospodarski kompleks Marteletti moguća dogradnja i rekonstrukcija u funkciji ugostiteljsko—turističke namjene -T
- **zona I-** postojeći individualni objekt-moguća dogradnja i rekonstrukcija u funkciji ugostiteljsko—turističke namjene -T
- **zona R3-** sportsko-rekreacijska namjena — R3 — kupalište
- **zona J-** privez-L1
- **zona Z3-** zelene površine
- **zona Z-** zaštitne zelene površine
- **zona IS-** površina infrastrukturnog sustava
- prometne površine i parkirališta – P

U svim je zonama moguća i preraspodjela broja kreveta no ukupan broj unutar granica obuhvata ovog plana ne može biti veći od 2500 kreveta.

Detaljni uvjeti i načini gradnje propisani su odredbama za provođenje.

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

Tabelarni iskaz planiranih turističkih sadržaja.

Bilanca površina :

Zona zapad	Oznake zone	Opis zone	Sadržaj zone	Površina zone (ha)
A	T1	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – planirano	hotel	1,90 + 0,50
B	T2	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – planirano	tur.naselje/vile	1,89
B1	T2	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – planirano	tur.naselje/vile sa centralnom hotelskom građevinom	2,12+0,45
C	T1	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – planirano	hotel	2,063+0,787
H	T	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – postojeće	stamb.objekt	0,173
	R3	SPORT I REKREACIJA – planirano	kupališta	0,52
	Z3	ZELENE POVRŠINE – planirano	parkovi, odmorišta	1,90
	N	POSEBNA NAMJENA – postojeće	redukcijska stanica	0,319
		PROMETNE POVRŠINE + P - planirano	A+C	0,537+0,582
Zona istok				
D	T1	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – planirano	hotel	1,426+0,718
F	R1	ŠPORT I REKREACIJA – planirano	otvoreni i zatvoreni objekti	1,086
E	T2	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – postojeće	turističko naselje	4,795
K	T1	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – planirano	hotel	2,302
G	T	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – postojeće	ljetnikovac Soderini	0,116
I	T	UGOSTIT.-TUR. NAMJENA – postojeće	stambeni objekt	0,121
J	L-1	PRIVEZ – postojeće	privez	0,526
	R3	ŠPORT I REKREACIJA – planirano	kupalište	0,518+0,626
		PROMETNE POVRŠINE + P - planirano		1,067+0,298+0,374
		ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	istok+zapad	8,85
		Prometnice sveukupno	istok+zapad	4,08
		Sveukupno		40,67

3.4. Prometna i ulična mreža

Cestovna prometna mreža

Cestovni koridori namjenjeni su odvijanju cestovnog motornog prometa. Površine u osnovnoj razini koridora cestovnih prometnica treba dimenzionirati tako da se omogući sigurno odvijanje prometa svih vrsta u svim vremenskim razdobljima i uvjetima. Glavna i sabirna ulica predstavljaju osnovnu cestovnu mrežu, a ostale ulice koristit će se kao pristupne ulice do objekata odnosno kao dostavne, servisne i pješačke ulice.

Preko cestovnih koridora ostvaruje se kolni i pješački pristup do svih građevinskih čestica te osiguravaju pojasi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova prometne i komunalne infrastrukture. Poprečni nagibi pješačkih nogostupa su jednostrešni i usmjereni su prema rubu kolnika, dok su poprečni nagibi kolnika dvostrešni.

Predviđena je izgradnja asfaltnih kolnika. Svi kolnici unutar područja obuhvata namijenjeni su za dvosmjerno kretanje vozila.

Širina kolnika prometnice koja se proteže duž cijelog kompleksa "Vrtovi sunca" iznosi 6 m (dva prometna traka po 3,0 m). Dok širina pristupne ceste iznosi 7 m (dva prometna traka po 3,5 m). U zoni križanja (spoja pristupne ceste sa magistralnom cestom) izvedeni su dodatni trakovi za lijeve skretače.

Za osiguranje preglednosti u zonama križanja nije dozvoljena sadnja drveća, grmlja ili drugog visokog zelenila, niti postavljanje ograda, reklama, naprava ili drugih predmeta koji smanjuju punu preglednost u svim privozima ili svojim sadržajem mogu ugrožavati sigurnost odvijanja prometa.

Postavljanje prometne signalizacije i opreme treba biti u skladu s prometnim projektom.

Sve javne prometne površine su predviđene za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila. Moraju biti odgovarajuće dimenzionirane na osovinski pritisak od min. 100 kN.

Uvjeti gradnje prometne mreže detaljnije su propisani odredbama za provođenje i na odnosnom kartografskom prikazu.

Parkirališta i garaže

Zadovoljenje parkirališnih potreba predviđeno je na parkirališno-garažnim površinama pojedinih građevnih čestica. Kako istočna zona kompleksa predstavlja jednu tehnološku cjelinu, to je zadovoljenje parking mjesta moguće i na drugoj građevnoj čestici u toj zoni.

Potrebni broj parkirališta na pojedinoj građevnoj čestici bit će detaljno utvrđen u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Na parkirališno garažnim površinama min 5% od sveukupnog broja parkirnih mjesta mora biti namijenjeno za parkiranje vozila invalidnih osoba.

Uvjeti potrebnog broja parkirnih mjesta propisani su odredbama za provođenje.

Pješačke površine

Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka predviđeno je urediti pješačke hodnike, pješačke puteve te prilaze.

Za kretanje pješaka u svim cestovnim koridorima planirano je uređenje pješačkih nogostupa.

Oni su predviđeni za dva reda pješaka u širini od 1.60 m.

Za potrebe kretanja invalidnih osoba, osoba s djecom u kolicima i sl., na mjestima pješačkih prijelaza predviđeno je izvesti upuštene pješačke nogostupe. Nogostupi u kontaktnom dijelu s kolnikom moraju biti izvedeni u približno istoj razini (nadvišenje do 3 cm). Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova nogostupa moraju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima. Visina rubnjaka na svim

mjestima gdje pješačke nogostupe ili zelenilo odvajaju od kolnika iznosi 15 cm. Na parkiralištima visina rubnjaka ne smije prelaziti 12 cm, a na mjestima vatrogasnih pristupa 8 cm.

Sustav javnog prijevoza

Ova turistička zona unutar je sustava javnog prijevoza kojeg obavlja javno poduzeće za prijevoz putnika "Libertas" iz Dubrovnika, a prevoz putnika vrši se autobusima. Autobusna postaja je postojeća i formirana je na oba smjera vožnje i to tako da je uređeno desno skretanje i stajalište za nesmetan ukrcaj putnika. Stajalište bi trebalo opremiti klupama i natkriti ga laganom metalnom konstrukcijom.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Telekomunikacijska mreža

Telekomunikacijska mreža na prostoru obuhvaćenim Urbanističkim planom uređenja turističke zone Orašac — Vrtovi sunca prikazana je na kartografskom prikazu broj 2.2.

Infrastruktura mreže bazirana je na novoj distribucijskoj telekomunikacijskoj kanalizaciji (DTK).

Izgradnja TK kanalizacije izvest će se unutar koridora postojećih ili novih prometnica. Trasa kanalizacije će se uskladiti s ostalim vodovima komunalne infrastrukture, a to će detaljno biti određeno u postupku izdavanja lokacijskih dozvola.

Glavna čvorna točka unutar turističke zone je glavna kućna telefonska centrala (KTC), koja se vezuje na javnu telekomunikacijsku mrežu preko jednog svjetlovodnog kabela i jednog TK kabela. Prijenosni kapaciteti ovih kabela trebaju zadovoljiti potrebe svih sadržaja unutar turističke zone, a odredit će se u fazi izrade izvedbene projektne dokumentacije.

U cijelom naselju predviđena su tri udaljena stupnja centrale LIM (Line Interface Module), koji se na glavnu centralu KTC vezuju svjetlovodnim kabelom. Time se povezuje telefonija i informatička mreža te razvodi sustav SAT/TV/RADIO mreže.

U istoj trasi sa svjetlovodom, od glavne čvorne točke KTC do ostalih korisničkih središta, polaže se i TK kabel koji će se koristiti za prijenos signala u funkciji signalizacije, vatrodojave i ostalih sustava. U priloženom kartografskom prikazu broj 2.2. predložena je lokacija smještaja glavne kućne telefonske centrale i tri udaljena modula LIM na mjestima najveće koncentracije telefonskih priključaka. Detaljni položaj, i kapaciteti KTC i LIM modula odredit će se u kasnijim fazama razrade projektne dokumentacije, nakon što se definiraju svi sadržaji unutar turističkog naselja.

Na najpogodnijim mjestima unutar naselja, a u sklopu telekomunikacijske mreže, postaviti će se javne telefonske govornice. Kod određivanja lokacija za smještaj javne telefonske govornice, voditi računa da to budu dostupna mjesta i mjesta većih okupljanja.

Unutar obuhvata UPU-a omogućuje se:

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

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

Sat/Tv/Radio mreža

TV signal se prenosi, sa TV stanice, svjetlovodnim kabelom preko čvorne točke KTC na svjetlovodni sustav cijelog naselja. Na pojedinim čvornim mjestima, signal se preko konvertera dalje distribuira koaksijalnim kabelima.

Pozicija TV stanice odredit će se izravno na terenu, na način da se uklopi u predviđene sadržaje a isto tako mjerenjem se mora potvrditi kvaliteta signala.

Elektroenergetska mreža

Elektroenergetska mreža na prostoru turističkog naselja Orašac — Vrtovi sunca, predviđa se na osnovu planiranih smještajnih kapaciteta naselja (2500 kreveta), sadržaja u naselju i visokih standarda novih turističkih objekata.

Očekivana vršna snaga budućeg konzuma iznosi 7.000 kVA.

Novi objekti koji se grade, preuređenje postojećih kapaciteta i usklađivanje sa novim potrebama i trendovima u turizmu, uvjetuju preispitivanje postojeće srednjenaponske mreže u naselju kao i dislokaciju i povećanje kapaciteta postojećih trafostanica.

Također će trebati izvršiti rekonstrukciju glavne transformator. stanice 35/10 kV Orašac. U sklopu ove rekonstrukcije treba izvršiti zamjenu postojećih transformatora 35/10 kV snage 2x4 MVA novim transformatorima snage 2x8 MVA. Ovo zahtijeva i rekonstrukciju visokonaponske opreme i relejne zaštite u 35 i 10 kV transformatorskim poljima.

Približna pozicija trafostanica data je na kartografskom prikazu broj 2.2. Mikrolokacija i snaga svake pojedinačne trafostanice odredit će se u fazi izrade detaljnije projektne dokumentacije.

Trafostanice se mogu izgraditi kao slobodno stojeći objekti ili u sklopu objekata za čiju namjenu je i predviđena. Smještaj treba biti takav da im je osiguran stalni i neometan pristup vozila od pet tona.

Trasa ovih kabela smještena je unutar posebnog koridora, zajedno sa distributivnim kabelima 0,4 kV i kabelima javne rasvjete, u trupu postojećih ili novih prometnica.

Zato je potrebno položiti nove 10(20) kV kabela tipa XHE 49-A 3x(1x150 mm²) iz TS 35/10 kV Orašac do glavne čvorne trafostanice u naselju, pored onih starih. Način raspleta 10(20) kV kabela unutar naselja i način spajanja svake pojedinačne trafostanice dat će se u detaljnijim fazama projektne dokumentacije. Stari kabeli se napuštaju i ostaju u rezervi, odnosno pogonskoj pripravnosti. VN postrojenje predmetnih transformatorskih stanica izvesti koristeći vakumske distribucijske aparature kao npr. VDA i VDAP.

Distributivna niskonaponska (NN) mreža izvest će se tipskim kabelima PPO0-A 4x150 mm². Trasa ovih vodova postavlja se u posebnim koridorima zajedno sa srednjenaponskim kabelima i kabelima javne rasvjete u trupu postojećih ili novih prometnica, a sukladno zakonskoj regulativi i uz suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Detalji izvedbe NN distributivne mreže dat će se u glavnim i izvedbenim projektima. Izradu projektne dokumentacije kao i sve radove na elektroenergetskoj mreži u sklopu Urbanističkog plana Orašac — Vrtovi sunca, treba izvesti u punoj suradnji i uz suglasnost HEP-a DP "Elektrojug".

Javna rasvjeta

Potrebno je izgraditi novu mrežu javne rasvjete svih prometnica u naselju, pješačkih staza, parkirališta, parkovnih zelenih površina, sportskih terena i svih ostalih mjesta većeg ili manjeg okupljanja ljudi.

Nivo rasvijetljenosti površina na koje se postavlja javna rasvjeta, treba uskladiti s preporukama za rasvjetu cesta s motornim pogonom i pješačkim prometom.

VODOOPSKRBA

Vodoopskrbni sustav Dubrovačko primorje (uključujući Gornja sela Orašca) i Elafitski otoci

Za potrebe turističkog naselja Dubrovački vrtovi sunca, kao i za dio Primorja izgrađen je vodovod Zaton — Orašac sa podmorskim priključkom za Elafite i hidrantskim prstenom koji pokriva prostor PUP-a Soderini. Vodoopskrbni sustav Dubrovačko primorje i Elafitski otoci „pokriva“ vodoopskrbom Ss izvorište "Palata" u Zatonu Malom naselja koja po teritorijalnom ustroju pripadaju Gradu Dubrovniku: Lozica, Vrbica, Štikovica, Mali i Veliki Zaton, Orašac i Gornja sela Orašca, Trsteno, Brsečine, Elafitski otoci - Koločep, Lopud i Šipan, te dio općine Dubrovačko primorje (Slano) do Dola (kao jedna od varijanti).

U crpnoj postaji „Palata“ ugrađene su dvije uronjene crpke u bušenim zdencima za opskrbu vodom cijelog opisanog područja. Crpke su pojedinačnog kapaciteta 50,0 l/sek. a mogu raditi pojedinačno ili usporedno.

Voda se crpkama od izvora doprema u glavnu distribucijsku vodospremu „Zaton 1“, iz koje se potom pune sljedeće vodospreme:

- vodosprema "Zaton 2" za područje Velikog i Malog Zatonu, Štikovice, i vodospremu "Vrbica" za naselja Vrbice i Lozice
- vodospreme "Koločep, "Lopud, "Suđurađ" i "Luka Šipanska" na Elafitskim otocima
- "vodosprema "Orašac 1"

iz vodospreme "Orašac 1" voda se crpkama doprema u vodospreme "Orašac 2" i "Orašac 3".

Iz vodosprema "Orašac 3" gravitacijski se vodom opskrbljuju vodospreme za Trsteno i Brsečine, te se crpkama voda doprema u vodospremu "Gromača", crpnu stanicu "Mrčevo" i vodospremu "Mravinjac" koji u cjelini vodom opskrbljuju Gornjih sela Orašca: Ljubač, Gromača, Kliševo, Mrčevo, Mravinjac i Riđica

Postojeće turističko naselje Dubrovački vrtovi sunca opskrbljuje se vodom iz vodospreme „Orašac 1“ izgrađenom u tu svrhu. Od vodospreme do samog naselja izgrađen je glavni opskrbeni PVC cjevovod DN 300 mm te sekundarna vodoopskrbna mreža za opskrbu pojedinih cjelina u naselju - gospodarskog centra, auto kampa te apartmanskog kompleksa.

Za potrebe planirane turističke zone Dubrovački vrtovi sunca vodosprema "Orašac 1" zadovoljava u pogledu potrebnih kapaciteta dok postojeći glavni opskrbeni cjevovod te sekundarna vodoopskrbna mreža ne zadovoljava u pogledu sigurnosti i pouzdanosti u vodoopskrbi za sanitarnu potrošnju i protupožarnu zaštitu uslijed čestih pucanja cijevi izgrađenih od PVC-a, što prouzrokuje višednevne prekide u vodoopskrbi i velike gubitke vode. Osim toga prostorna dispozicija sekundarne vodovodne mreže ne zadovoljava planirane potrebe. Vodoopskrba planirane turističke zone riješiti će se na način da se izvrši rekonstrukcija glavnog opskrbenog cjevovoda DN 300 mm od vodospreme "Orašac 1" do ex. gospodarskog centra vrtova sunca, izgradnjom glavnog vodoopskrbenog prstena na području turističke zone na koje bi bili priključeni svi postojeći te budući turistički kompleksi unutar i izvan prstena izgradnjom ogranaka i sekundarne vodoopskrbne mreže

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Odvodnja otpadnih voda naselja Orašac i Zaton, razmatrana je prilikom izgradnje hotelskog naselja Vrtovi sunca, na način da je, u sklopu izgradnje turističkog kompleksa, izgrađen uređaj za pročišćavanje s podmorskim ispustom koji je dimenzioniran da može primiti otpadne vode naselja Orašac i Zaton.

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda turističkog naselja „Vrtovi sunca“ u Orašcu riješen je kao razdjelni sustav odvodnje.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Veći dio sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar turističkog kompleksa (istočni dio) gravitacijski se cjevovodima dovodi prema postojećem mehaničkom pročišćivaču na istočnom dijelu kompleksa koji će ujedno

služiti i kao sabirno mjesto kanalizacijskog sistema naselja Orašac i Zaton, i izgrađena je sukladno PUP-u SODERINI.

Preostali dio sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar turističkog kompleksa (južni dio) gravitacijski se cjevovodima dovodi prema postojećoj crpnoj stanici te se tlačnim cjevovodom otpadna voda dovodi na gravitacijski cjevovod prema postojećem mehaničkom pročišćivaču. Ovaj je sustav kapacitiran za cca 5000 kreveta. Mehanički pročišćivač rekonstruiran je 1993. godine.

Za potrebe planirane turističke zone Dubrovački vrtovi sunca postojeći sustav odvodnje sanitarne otpadne vode proširiti će se na zapadnom, sjeveroistočnom i istočnom dijelu izgradnjom gravitacijskih kolektora koji će se spojiti na postojeće gravitacijske kolektore kojima se otpadna voda odvodi prema postojećem mehaničkom pročišćivaču.

Odvodnja oborinskih voda

Odvodnja oborinskih voda prometnih i drugih površina rješavana je putem slivničke mreže spojene sustavom otvorenih i zatvorenih kanala, sa ispustom u bujične kanale i u more. Za potrebe planirane turističke zone Dubrovački vrtovi sunca postojeći sustav oborinske odvodnje proširiti će se na dijelu novoplaniranih turističkih kompleksa, prometnih površina te u točkama ispusta u bujične kanale ugradnjom pjeskolova.

PLINSKA MREŽA

Na području turističke zone "VRTOVI SUNCA" planira se plinski cjevovod uz glavnu (uzdužnu) sabimu cestu u trasi njenog južnog nogostupa sa priključcima za svaku pojedinačnu građevnu zonu. Omogućuje se povećanje kapaciteta planirane plinoopskrbne mreže za potrebe novih sadržaja unutar obuhvata Plana.

Detaljniji uvjeti i načini gradnje komunalne infrastrukture propisani su odredbama za provođenje.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Detaljni uvjeti i način gradnje gospodarskih djelatnosti, posebno ugostiteljsko-turističke namjene, društvenih djelatnosti, stambenih građevina, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama, gradnja prometne mreže, parkirališta, garaža, pješačkih površina, uređenje javnih zelenih površina, zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina, te ostalo za pojedine zone navedeni su u Odredbama za provođenje ovog Plana.

Način gradnje u strukturnom i oblikovnom smislu mora poštivati dosadašnju strukturnu izgradnju, a upotrebljenim materijalima se mora uklopiti u jedinstvenu oblikovnu cjelinu naselja.

Detaljniji uvjeti i načini gradnje propisani su odredbama za provođenje.

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

Klimatske i pedološke karakteristike prostora čine ovo područje vrlo pogodnim za uzgoj i rast različitih vrsta biljaka niskog i visokog zelenila. Od mediteranskih kultura ističu se nasadi maslina, smokava, rogača, badema, šipka, te vinove loze i agruma. Na istočnom dijelu zone pojavljuje se čempres, hrast i bor. Kako ove površine predstavljaju zapuštene dijelove nekad poljoprivrednih površina to su danas zarasle u korov. Hortikulturno rješenje iz 1986. godine uvelo je u kompleks i dosta novog egzotičnog raslinja koje se relativno dobro uklopilo u cjelovit kompleks.

Obalni pojas

Na istočnom dijelu turističke zone, a na samoj obali izvršeni su veliki građevinski radovi i iskopi zemljišta čime je ovaj prostor u potpunosti devastiran te predstavlja oštećeni prirodni krajobraz (zona K). Cijeli potez obalnog morskog pojasa u ovom dijelu je uništen, a prirodnog terena gotovo da i nema. Uz velike iskope koji su nekada učinjeni na tom prostoru izvršeno je i nasipavanje obalnog pojasa bez ikakvog reda i plana. U svrhu sanacije neodrživog stanja ovog prostora potrebno je buduću hotelsku građevinu unutar zone K smjestiti tako da ista građevinski ispuni te vizuelno uredi i preoblikuje ovaj devastirani prostor. Sam obalni pojas je potrebno sanirati i privesti planiranoj svrsi — kupalištu.

Kulturna baština

Na prostoru obuhvata UPU-a zabilježeni su objekti kulturne baštine, a koji su obrađeni i evidentirani u Konzervatorskoj dokumentaciji PPU Grada Dubrovnika:

- Ljetnikovac - Arapavo - Soderini (G)
Objekt se nalazi izvan naselja, neposredno nad morskom obalom. Izvorna namjena bila mu je stambena, a danas je turističko-ugostiteljska. Ovim se planom predviđa da se objekt uredi u turističko-ugostiteljske svrhe na temelju posebne separatne konzervatorske dokumentacije koja je sastavni dio ovoga plana.
- Ladanjsko - gospodarski kompleks Marteletti (H)
Objekt je smješten na lokaciji Polje, a predstavlja ladanjsko-gospodarski i stambeni prostor. Kroz povijest doživio je rekonstrukcije i dogradnje, no njegova je današnja vrijednost više ambijentalnog nego stvarnog karaktera. U namjeni ostaje i dalje stambeni objekt sa dopunom turističko-ugostiteljskih sadržaja i ponude.
- Ostaci slobodnostojeće mlinice – M
Ostaci slobodnostojeće mlinice ispod Jadranske magistrale, na trasi potoka Kočišta, predstavlja evidentirano kulturno dobro. Prilikom rekonstrukcije postojeće zgrade u zoni A potrebno je očuvati i valorizirati predmetnu mlinicu zajedno sa okolnim kontaktnim prostorom.

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

3.7. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

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

Uvjeti zaštite tla, voda, mora, zraka, zaštite od buke, požara i od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti detaljnije su propisani odredbama za provođenje.