

OBRAZLOŽENJE

UVOD

Urbanistički plan uređenja „Suđurađ - turistička zona Za Orsanom” na otoku Šipanu obavezan je dokument prostornog uređenja propisan Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika (Sl.gl.07/05, 06/07,10/07-isp., 03/14 i 19/15). Područje obuhvata Plana se nalazi unutar građevinskog područja naselja i utvrđeno je kao zona dvaju namjena: gospodarske, ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2) i rekreacijske namjene (R3). Obuhvat uključuje i akvatorij unutar kojeg se predviđaju intervencije u smislu opreme privezišta i uređenja kupališne zone. Turistička zona je dostupna kolnim priključkom na prometnicu (nerazvrstana cesta) koja prolazi naseljem Suđurađ.

Budući da se gospodarska, turističko ugostiteljska zona u cijelosti nalazi u zaštićenom obalnom pojasu, a najudaljeniji dio je u odnosu na obalnu crtu udaljen 90 m, na nju se primjenjuju odredbe iz čl. 49. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i NN 65/17).

Otok Šipan zajedno s ostalim otocima koji pripadaju arhipelagu, u sastavu su prostornim planovima predloženog „Regionalnog parka Elafitski otoci i sv Andrija“. Stoga se, unutar obuhvata UPU-a, primjenjuju mjere zaštite koje obvezuju na obazrivost, kako u kopnenom dijelu, tako i u podmorju.

Površina obuhvata na kopnu iznosi oko 1,9 ha od čega na T1 i T2 namjenu opada oko 1,3 ha, a ostatak se nalazi namjeni R3 - kupalište. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja istočnim dijelom graniči izravno sa zonom M1 mješovite namjene građevinskog područja naselja Suđurađ.

Lokalitetu se pristupa prometnicom koja iz naselja Suđurađ vodi prema Pakljeni. Kroz obuhvat UPU-a prolazi prometnica - nerazvrstana cesta, kojom se pristupa hotelu Božica i postojećoj stambeno-poslovnoj građevini južno od nje. Prometnica je asfaltirana u širini 3,5 m bez izvedenog nogostupa. U zoni R3 postoji pješačka komunikacija koja prati liniju obale i koja dolazi

do kupališta pred hotelom. U sklopu hotela „Božica“ izgrađen je dio obale na kojem je omogućen morski pristup zoni i komunikacija gostiju hotela s naseljem.

Temeljem Odluke o izradi UPU-a, za obuhvat UPU-a izrađena je Krajobrazna studija (2016. g.) s procjenama utjecaja mogućih zahvata na prirodni i izgrađeni okoliš. Utvrđene su zone različitog stupnja osjetljivosti, kako prema prirodnim biljnim staništima kopna i podmorja, tako i prema slici prostora, prvenstveno u dominantnim ekspozicijama područja kada se pristupa lokaciji s morske strane. Preporuke kod postupanja primijenjene su u koncepciji uređenja prostora i gradbenim intervencijama unutar obuhvata.

POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti lokacije u odnosu na naselje Suđurađ

Područje predviđeno za ugostiteljsko-turističku izgradnju nalazi se na sjevernom dijelu uvale uz rubno područje naselja Suđurađ, koje formira reguliranu stambenu periferiju u nastavu povijesno artikulirane matrice. Ovo, danas neizgrađeno područje između zadnjih formacija stambene arhitekture i hotela „Božica“ oslanja se na put iz naselja prema Pakljeni. Rub zone uz obalu, dotiče se šljunčanog kupališta u čijem se zaleđu nalazi javno parkiralište. Kretanje prema postojećem hotelu moguće je neuređenom stazom uz more ili slijepom nerazvrstanom cestom koja prolazi približno sredinom zone i koja omogućava kolni pristup.

Dužobalna povezanost prema istoku danas se nije afirmirala, ali izgradnja turističke zone opravdava potrebu uređenja i opremanja šetnice koja bi prolazila zonom i od središta naselja Suđurađ omogućavala pristup prirodnim kavama i stjenovitim kupalištima (omogućujući ujedno i pristup izoliranoj stambenoj jedinici izgrađenoj istočno od turističke zone).

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana namijenjeno je izgradnji komercijalnog i odmarališnog turizma na neizgrađenom dijelu građevinskog područja (prema grafičkom iskazu PPUG Dubrovnik). Površina obuhvata faktično nije u potpunosti neizgrađena, jer se unutar njega nalaze uređene ili izgrađene strukture: hotel s uređenim dijelom obale i manja stambeno – poslovna jedinica.

Obuhvat Plana uključuje i obalnu zonu u sastavu javnog pomorskog dobra. Dio ove površine u dužini obale koja odgovara dužini čestice hotela Božica je uređen i održavan kao kupalište. Obuhvat Plana uključuje i dio akvatorija na kojem se mogu očekivati minimalno invazivne intervencije na uređenju kupališta, pristupa u more, pristaništa i privezišta, bez produblivanja dna ili nasipanja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

prirodne karakteristike

Područje određuje ujednačeni presjek terena koji se naglo spušta prema strmoj kamenitoj obali, s vrlo kvalitetnim ekspozicijama prema jugu i prema uvali naselja Suđurađ, kontrolirajući glavni pristup naselju s mora. Nagibi terena iznose približno 15-25 % (samo lokalno 25-45%). Prirodnu karakteristiku lokaliteta definira škrti mediteranski krajolik sa stijenama i makijom, a bez formiranih staza ili putova prema uzvisini. Stijene su u zapadnom dijelu obuhvata izrazito slikovite, geološki interesantne i vrijedne kao prirodni element koji treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri.

postojeća parcelacija

U obuhvatu plana nalaze se kat. čest. zem. 1471/22, 1439/4, 1439/6, 1892, 1893, 1439/1 (dio) i 1471/4, (dio) sve k.o. Suđurađ. Dijelovi većih čestica se nastavljaju u okolni prostor koji nije obuhvaćen Planom.

stanje izgrađenosti

U najistočnijem dijelu zone je smješten hotel Božica (kapaciteta 46 ležaja), s pripadajućim pomoćnim građevinama, gloriјetom i bazenom. Temeljem rješenja o izvedenom stanju čestica hotela iznosi 2951 m², a od toga je pod građevinom (građevinama) 663 m². Uz njegovu zapadnu među je čestica s postojećom stambeno-poslovnom građevinom. Obje čestice su smještene uz put koji je djelomično asfaltiran s rubnjakom na sjevernoj strani i uličnom rasvjetom uz njega. Dio javnog pomorskog dobra ispred hotela uređen je kao kupalište / sunčalište / pristanište, a djelomično su uređene i pješačke komunikacije: dužobalna šetnica od zapadnog ruba turističke zone do stepeništa za pristup hotela obali.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

promet

Unutar obuhvata Plana kolni promet je lokalnog karaktera i ciljno utvrđen kapacitetom današnjeg turističkog sadržaja – hotela „Božica“ (javna nerazvrstana cesta), slabog intenziteta obzirom na specifičan status otoka Šipana unutar elafitskog područja (reducirane potrebe za komunikaciju automobilom). Većina gostiju na otok i u hotel pristižu avionom, a do prihvata u hotel se prevoze raznim tipovima plovilima (linijski brodski prijevoz, plovni taksij i sl.). Promet unutar zone je stoga očekivano uglavnom samo opskrbni ili servisni.

Pomorski promet kao temelj sustava povezivanja manjih otoka s kopnom funkcionalno je utvrđen Prostornim planom županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika. Postojeća luka za javni promet lokalnog značaja, na kojoj pristaju putnički brodovi (dnevna putnička veza i tjedna trajektna veza s Dubrovnikom) izvan je obuhvata ovog Plana, ali se nalazi u pješačkom doseg zone (oko 600m).

komunalna infrastrukturalna

Unutar pojasa postojeće nerazvrstane ceste postavljene su kablirane mreže komunalne infrastrukture, koje opslužuju postojeći hotel Božica:

- elektroopskrbni vod, priključen na trafostanicu izvan zone obuhvata s provedenom uličnom rasvjetom duž trase ceste,
- vodopskrbni cjevovod
- telefonski kabel.

Odvodnja otpadnih voda riješena je bio jamom unutar čestice hotela.

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

Lokalitet na kojem je predviđena izgradnja smještajnih jedinica posjeduje obilježja kontaktne zone naseljenog i graditeljski artikuliranog područja prema škrtu obraslom području makije i stijena, tipičnom za mediteranski pejzaž. Područje je planski šticeo unutar šireg obuhvata predloženog za proglašenje Regionalnog parka Elafitski otoci i sv. Andrija. Krajobrazna studija, izrađena za potrebe ovoga Plana, utvrđuje potrebu krajnje obazrivosti prema prirodnim vegetacijskim i geomorfološkim vrijednostima, registriranim u kopnenom dijelu obuhvata, a također i u podmorju.

Pogled iz područja turističke zone, bočno prema povijenoj jezgri naselja s ljetnikovcima, predstavlja nadasve značajan atribut lokacije koja vrijednost crpi upravo iz te činjenice, ali i obvezuje na krajnji oprez u formiranju novih arhitektonskih strukturala. Pogled bočno na drugu stranu, prema susjednim otocima (Ruda i Lopud u pozadini) kao i hridima ispred lokaliteta, predstavlja drugi dojmljivi kadar prema elafitskom arhipelagu.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja - Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika

Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika utvrđuje namjene i uvjete zaštite i izgradnje za administrativno područje lokalne jedinice. Ovaj plan je temeljni dokument za provedbu na svim onim područjima za koja se ne utvrđuje obveza izrade planova užih područja. Za one prostorne obuhvate za koja će se izrađivati planovi užih područja, PPUO daje direktivne smjernice, utvrđuje dominantne namjene i određuje kapacitete prostora.

Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika preuzeo je usmjeravajuće odredbe Županijskog prostornog plana i utvrdio odredbe za područje obuhvata UPU-a Suđurađ – turistička zona Za Orsanom“, kao zonu određenu PPUG-om temeljem članka Čl. 32. (31a) PPUDNŽ-a.

U nastavku su izvodi iz Odredbi koji se odnose i primjenjuju na područje za koje se izrađuje Urbanistički plan uređenja:

- Čl. 33., stavak 1. - Dijelovi (etaže) i visina građevine:
 - Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),
 - Suteren (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
 - Podrum (P₀)** je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
 - Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja,
 - Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova,
 - Visina građevine** mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m,
 - Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena),
 - Podrum** koji se izvodi kao potpuno ukopan može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.
 - Parkirne i garažne površine**, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (K_{is}). Nadzemni dio garaže može se graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice.

Neizgrađene (planirane) zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja:

Naselje	Lokalitet	Vrsta zone	Površina (ha)	Broj ležaja	Visina	ZOP
Suđurađ	Za Orsanom	T2,T1	1,7	130	P ₀ (S)+P+1 /9,0	da

- Čl. 98.

Tablica 3.

Namjena	Tip građevine	potreban broj mjesta (PM)/ m ² neto površine građevine
Ugostiteljstvo i turizam	restoran, kavana	1 PM / 25 m ²
	cafe bar, slastičarnica i sl.	1 PM / 10 m ²
	hoteli, pansioni	Sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj.

Parkirališta se ne planiraju na otocima, osim na otoku Šipanu, gdje se potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz prethodne tablice za građevine s dvije ili više jedinica, umanjuje za 50%.

- Čl. 101.

Planom su utvrđuju lokacije priveza:

Privez:

Grad	Naselje	Lokalitet	Postojeći/planirani
Dubrovnik	Suđurađ	Hotel Božca	planirani

Sukladno mogućnostima na terenu i maritimnim uvjetima određene su lokacije priveza za zone ugostiteljsko-turističke namjene (T) gdje broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20 % ukupnog broja smještajnih jedinica zone za koju se planira, moguće je sukladno posebnim propisima predvidjeti unutar luke otvorene za javni promet lokalnog značaja.

- Čl. 148.

Planom su određene površine za koje je obvezno donošenje planova užeg područja.

Izrada planova užeg područja:

Kategorija	Napomena
UPU 1.30 Suđurađ Turistička zona Za Orsanom	obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja

Za izgrađene infrastrukturno opremljene kao i za neizgrađene infrastrukturno opremljene dijelove građevinskog područja naselja moguće je izdavati akte o gradnji bez obveze izrade provedbenih prostornih planova određenih ovim planom.

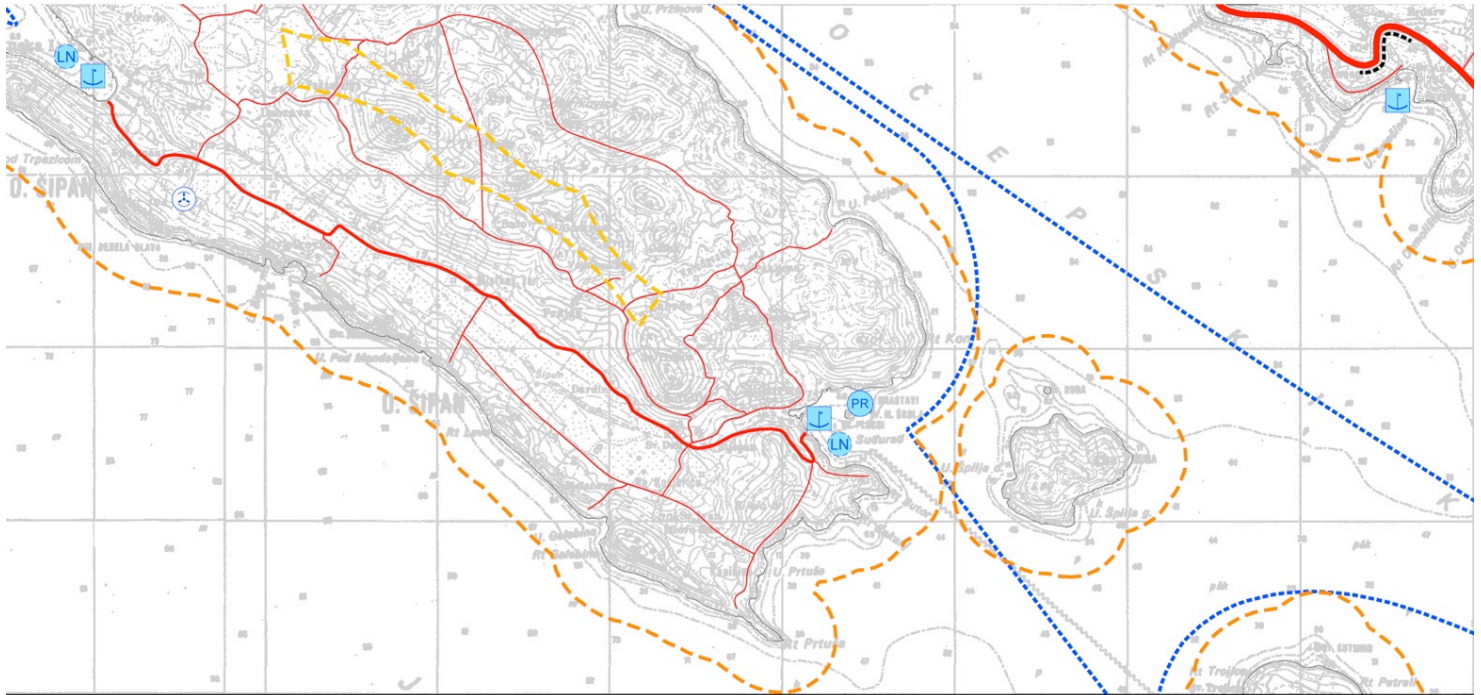
Odlukom o izradi provedbenog dokumenta prostornog uređenja može se odrediti uži ili širi obuhvat tog dokumenta od obuhvata određenog ovim planom te se može odrediti obuhvat provedbenog dokumenta prostornog uređenja i za područje za koje obuhvat nije određen ovim planom.

- Čl. 149.

Planovima užeg područja moguće je obuhvatiti prostor do obalne crte neposredno uz turističku namjenu radi uređenja pristupa obali. Pri izradbi propisanih planova dužeg područja neće se smatrati izmjenom prostornog plana manja korekcija granice između dva urbanistička plana radi usklađivanja s detaljnijom izmjerom ili trasama prometnica.

- ***U nastavku su izvodi iz grafičkih priloga
Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika:***

grafički prikaz 2.
 Izvod iz PPUG Dubrovnik:
 Komunalna i infrastrukturna mreža – promet



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- GRADSKA GRANICA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
(Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju NN 100/04 od 27.07.2004 g)
Izradila: DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA temeljem čl. 16 Uredbe Vlade RH o uređenju i zaštiti obalnog područja mora (NN 128/2004 od 13.09. 2004)
- PODRUČJE UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA SUKLADNO čl. 8 UREDBE
- PODRUČJE DETALINO RJEŠENO U GUP-u

CESTOVNI PROMET

- | Postojeće | Planirano | |
|-----------|-----------|---|
| | | JAVNE CESTE |
| | | AUTOCESTA |
| | | ALTERNATIVNA / MOGUĆA TRASA AUTOCESTE |
| | | BRZA CESTA |
| | | DRŽAVNE CESTE |
| | | NERAZVRSTANE CESTE |
| | | UREĐENJE KRITIČNE DIONICE TRASE (POST. DRŽ. I ŽUP. CESTE) |
| | | PJEŠAČKE STAZE |
| | | RASKRŽIJE IZVAN RAZINE |
| | | MOST / VIJADUKT |
| | | TUNEL |
| | | TERMINAL JAVNOG MEĐUGRAĐSKOG PRIJEVOZA |
| | | BENZINSKA POSTAJA |

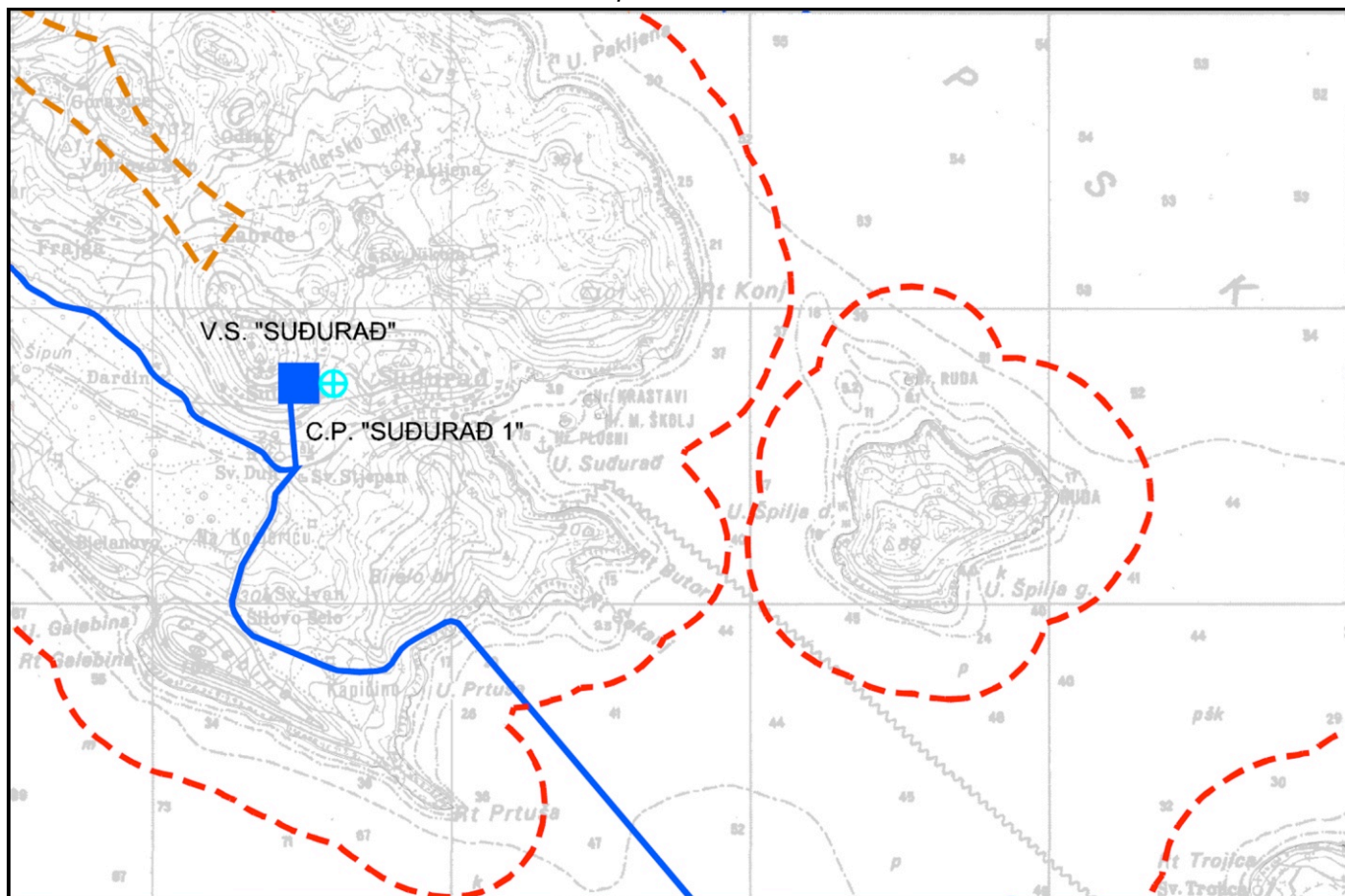
ŽELJEZNIČKI PROMET

- MAGISTRALNA GLAVNA ŽELJEZNIČKA PRUGA
- MEĐUMJESNI I MEĐUNARODNI PUTNIČKI KOLODVOR

POMORSKI PROMET

- | Postojeće | Planirano | |
|-----------|-----------|--|
| | | MORSKA LUKA ZA JAVNI PROMET |
| | | MORSKA LUKA OSOBITOG MEĐUNARODNOG GOSPODARSKOG ZNAČAJA |
| | | MORSKA LUKA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA |
| | | MORSKA LUKA LOKALNOG ZNAČAJA |
| | | MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE DRŽAVNOG ZNAČAJA |
| | | LUKA NAUČIKOG TURIZMA |
| | | MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA |
| | | BRODOGRADIŠTE |
| | | LUKA NAUČIKOG TURIZMA |
| | | ŠPORTSKA LUKA |
| | | RIBARSKA LUKA |
| | | MEĐUNARODNI PLOVNI PUT |
| | | UNUTARNJI PLOVNI PUT |
| | | MORSKA LUKA |
| | | GRANIČNI POMORSKI PRIJELAZ |
| | | PRIVEZIŠTE |
| | | PRISTANIŠTE ZA HIDROAVION |
| | | ZRAČNI PROMET |
| | | HELIODROM |

grafički prikaz 3.
 Izvod iz PPUG Dubrovnik:
 Komunalna i infrastrukturna mreža – vodoopskrba



0 100 200 300 400 500 m 1km

TUMAČ ZNAKOVA

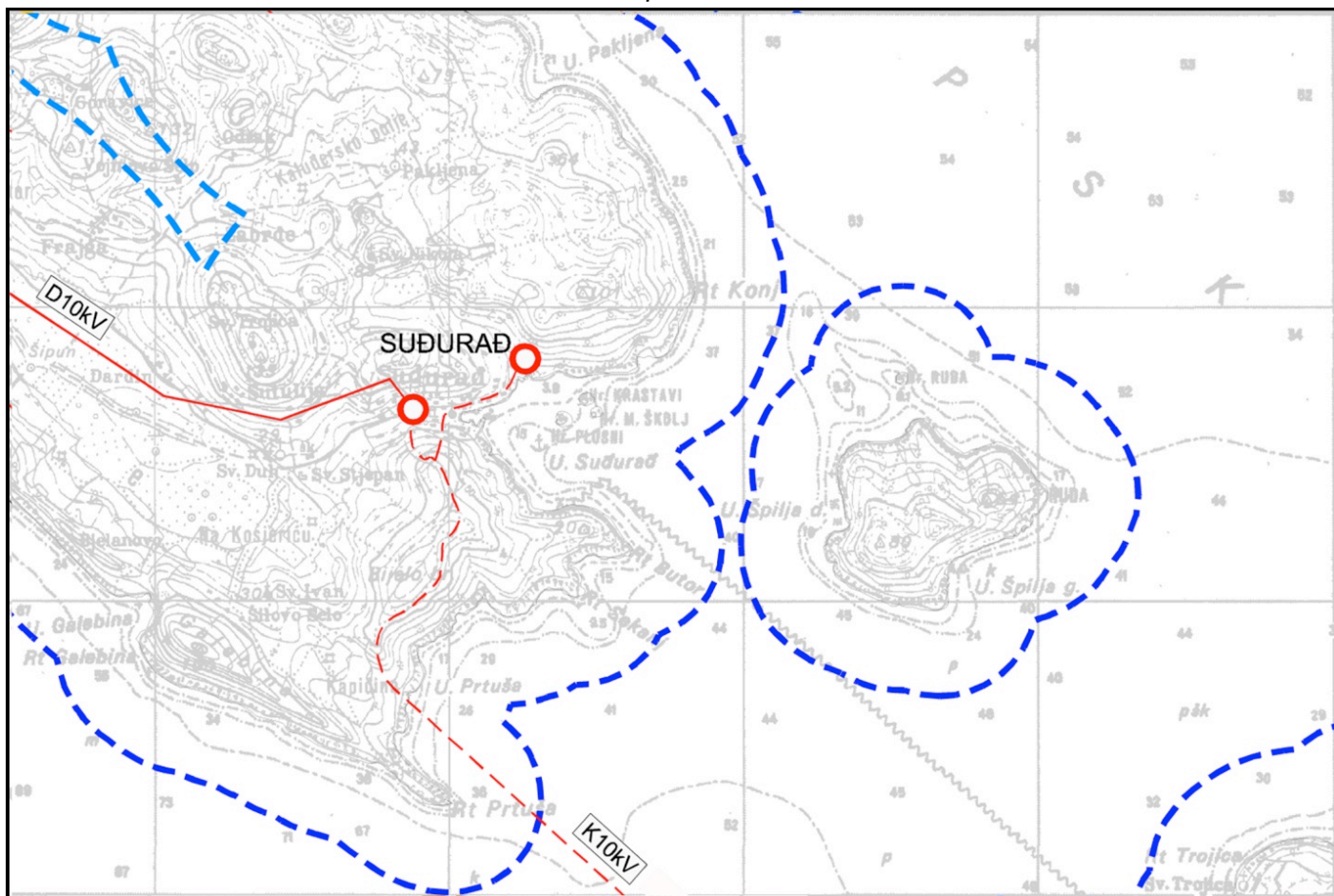
GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
(Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju NN 100/04 od 27.07.2004.g)
 Izradila: DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA temeljem čl. 16 Uredbe Vlade RH o uređenju i zaštiti obalnog područja mora (NN 128/2004 od 13.09. 2004)
- PODRUČJE UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA SUKLADNO čl.8 UREDBE
- PODRUČJE DETALJNO RJEŠENO U GUP-u

VODOOPSKRBA

- | Postojeće | | Planirano | | |
|-----------|--|-----------|--|-----------------------------------|
| | | | | IZVOR |
| | | | | VODOZAHVAT |
| | | | | VODOSPREMA |
| | | | | PREKIDNA KOMORA |
| | | | | CRPNA STANICA |
| | | | | UREĐAJ ZA KONDICIONIRANJE |
| | | | | MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD |
| | | | | OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI |
| | | | | GRANICA SLIVNOG PODRUČJA |
| | | | | SMJER TEČENJA PODZEMNIH VODA |

grafički prikaz 4.
 Izvod iz PPUG Dubrovnik:
 Komunalna i infrastrukturna mreža – elektroopskrba



0 100 200 300 400 500 m 1 km

TUMAČ ZNAKOVA

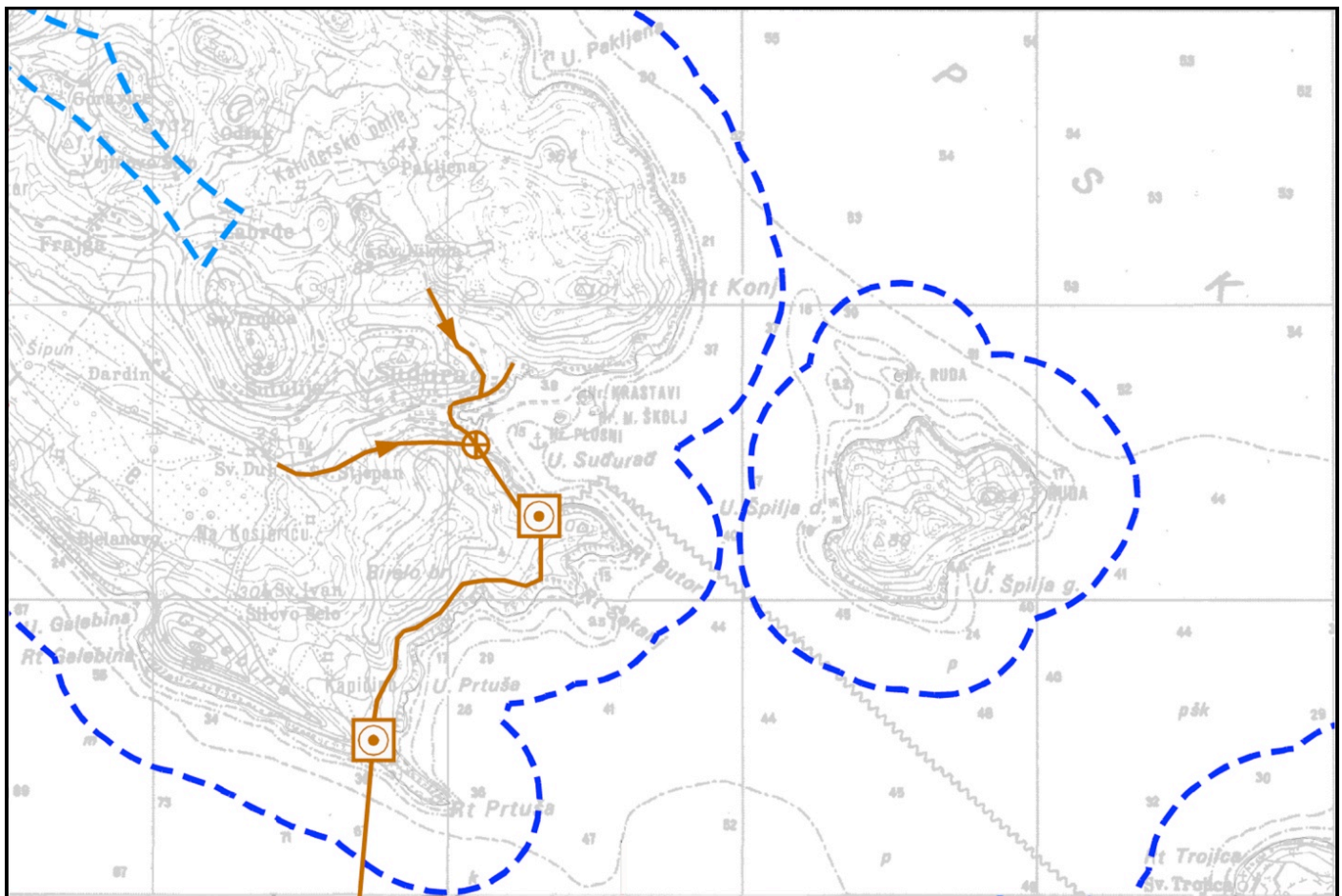
GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
(Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju NN 100/04 od 27.07.2004.g.)
 Izradio: DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA temeljem čl. 18 Uredbe Vlade RH o uređenju i zaštiti obalnog područja mora (NN 129/2004 od 13.09. 2004)
- PODRUČJE UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA SUKLADNO čl.8 UREDBE

ELEKTROENERGETIKA

- | Postojeće | Planirano | |
|-----------|-----------|--|
| | | TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA |
| | | TS 110/35 kV |
| | | TS 35/10 kV |
| | | TS 10/0.4 kV |
| | | ELEKTROPRIJENOSNI UREDAJI |
| | | ZRAČNI VOD 400 kV |
| | | ZRAČNI VOD 110 kV |
| | | KABELSKI VOD 110 kV |
| | | ZRAČNI VOD 35 kV |
| | | KABELSKI VOD 35 kV |
| | | ZRAČNI VOD 10 kV |
| | | KABELSKI VOD 10 kV |

grafički prikaz 5.
 Komunalna i infrastrukturna mreža -
 odvodnja otpadnih voda



0 100 200 300 400 500 m

TUMAČ ZNAKOVA

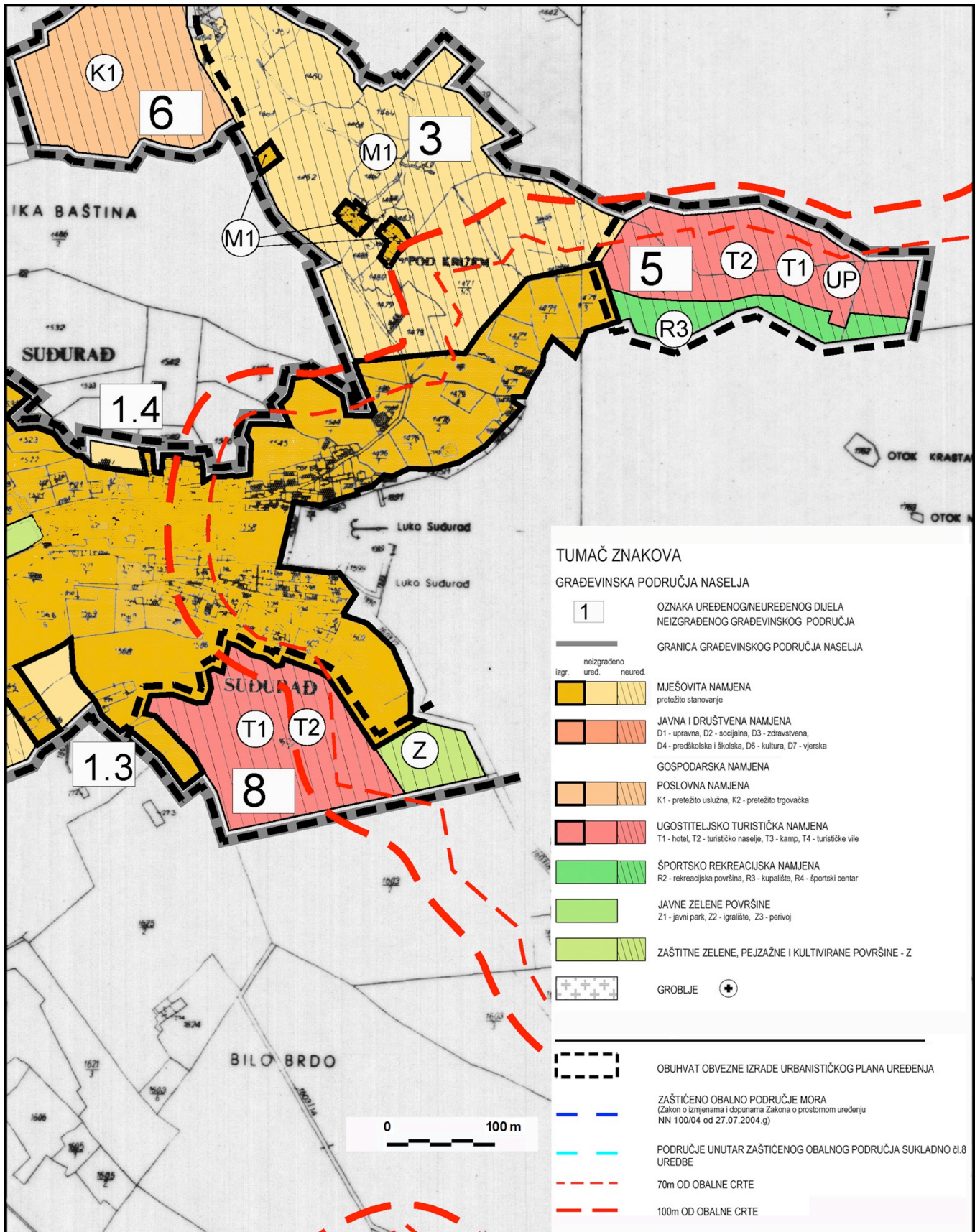
GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
(Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju NN 100/04 od 27.07.2004.g)
 izdala: DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA temeljem čl.16 Uredbe Vlade RH o uređenju i
 zaštiti obalnog područja mora (NN 128/2004 od 13.09. 2004.)
- PODRUČJE UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA SUKLADNO čl.8 UREDBE

ODVODNJA OTPADNIH (FEKALNIH) VODA

- | Postojeće | Planirano | |
|-----------|-----------|-------------------------------------|
| | | UREDAJ ZA PROČIŠĆAVANJE |
| | | ISPUST |
| | | CRPNA STANICA |
| | | GLAVNI ODVODNI KANAL (KOLEKTOR) |
| | | OSTALI ODVODNI KANALI |
| | | SMJER TOKA |
| | | VARIJANTNO RJEŠENJE ODVODNOG KANALA |

grafički prikaz 6.
 Izvod iz PPUG Dubrovnik,
 Građevinska područja naselja
 (usklađenje sa ZPU, Sl.gl.G.Dubrovnika, 19/15)



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja (Ciljevi lokalnog značaja)

2.1.1. Demografski razvoj

Unutar granica Plana nije planirana stambena namjena. Demografski razvoj kroz namjenu koja je utvrđena Planom, prema tome podrazumijeva zapošljavanje lokalnog radno sposobnog stanovništva u turizmu i uslugama, podizanja općeg životnog standarda, a što će posredno zadržati stanovništvo na otoku i štoviše, utjecati na obnovu demografske slike prostora.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Polazne smjernice za odabir prostorne i gospodarske strukture utvrđene su Odlukom o donošenju PPU-a Grada Dubrovnika u kojoj su određene veličine pojedinih zona, njihova urbanistička tipologija kao i smještajni kapacitet.

PPU-om je za područje unutar obuhvata Plana određena ugostiteljsko-turistička namjena T1 i T2, te rekreacijska namjena R3 koja se prostire na kopnenom, a koristi i vodeni dio obuhvata. Programi korištenja se oslanjaju i dograđuju na postojeću upotrebu prostora, na već uhodanu turističku aktivnost unutar izgrađenog istočnog dijela zone na kojem se nalazi hotel Božica s 46 ležaja. Sukladno mogućnostima na terenu i posebnim propisima postojeći se kapacitet može rekonstruirati (bez mogućnosti proširenja) u svrhu podizanja standarda, opremanja vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene dijelova građevine ili tehnološkog procesa.

Kako turizam u strateškim koncepcijama razvoja pretpostavlja visoku razinu zaštite okoliša, odgovarajući standard smještaja te adekvatan, lokalno specifičan programa komplementarnih sadržaja, prostorno-planska intervencija bit će usmjerena na raznovrsnije tipologije smještajnih jedinica, od manjih hotelskih jedinica ili depandansa do apartmanskih tipologija ili turističkih vila. Propisuju se uvjeti za visoki standard opremanja objekata i uređenja okolnog prostora te potpunu komunalnu opremljenost zone.

Ugostiteljsko-turistički sadržaji na području unutar obuhvata Plana gradit će se u skladu s posebnim propisima (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli - u daljnjem tekstu: posebni propisi).

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Unutar obuhvata Plana kolni promet je lokalnog karaktera i ciljno utvrđen kapacitetom zone (javna nerazvrstana cesta), a obzirom na specifičan status otoka Šipana unutar elafitskog područja s reduciranim potrebama dostupnosti automobilom, kolne površine, uključujući i površine za promet u mirovanju, skromnijeg su kapaciteta. Naglasak koncepcije organizacije prometa je na prihvatu gostiju koji pristižu avionom, a do zone se prevoze raznim tipovima plovilima (linijski brodski prijevoz, plovni taksi i sl.). Pješački i kolni promet stoga treba rješavati integralno s naglaskom na pješačkom karakteru kretanja i uređenju površina po kojima je moguće prometovanje interventnih i opskrbnih vozila.

Pomorski promet kao temelj sustava povezivanja manjih otoka s kopnom, funkcionalno je utvrđen Prostornim planom županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika. Postojeća luka za javni promet lokalnog značaja, na kojoj pristaju putnički brodovi (dnevna putnička veza i tjedna trajektna veza s Dubrovnikom) izvan je obuhvata ovog Plana, ali se nalazi u pješačkom doseg zone (oko 600m).

Potrebno je optimalizirati veze otoka i kopna, omogućiti dopunske veze tijekom sezone, a posebice večernje i noćne. Poboljšanje je neophodno u domeni opskrbe i dopreme roba široke potrošnje.

Unutar obuhvata je planirano privezište za plovila maksimalnog kapaciteta u brojčanom iznosu 20% smještajnih jedinica turističke zone. U okviru rješenja treba osigurati pristajanje i kratkotrajno zadržavanje plovila za goste na dolasku i odlasku ili goste na izletničkim rutama. Izvan obuhvata turističke zone ali unutar naselja Suđurađ, planirana je luka nautičkog turizma.

Na otoku je javni prijevoz kopnom organiziran autobusnom linijom između naselja Suđurađ (početna stanica se nalazi uz luku) do naselja Luka Šipanska.

komunalna infrastruktura

Planirana je obnova postojeće infrastrukture i okruženju zone turističke namjene. Komunalno opremanje zone ugostiteljsko-turističke namjene povezano je s optimizacijom komunalnih mrežnih sustava cijelog središnjeg naselja Suđurađ unutar kojeg se turistička zona nalazi, a podrazumijeva:

- rekonstrukciju i modernizaciju postojeće TK mreže i postizanje dobre pokrivenosti područja mobilnom telefonijom, odnosno sustavom baznih stanica;
- privođenje distribucijskog sustava elektroenergetike prijelazu na 20 kV napon, kombinacijom transformacije 110/25/20 kV i 110/20 kV uz obvezno kabliranje elektroenergetske mreže. Vodovi od 10 kV unutar naselja su kablirani, do TS Suđurađ - istok, koja se nalazi u blizini obuhvata.
- postizanje kvalitetne opskrbe vodom, a koja je koncipirana cjelovitim sustavom opskrbe naselja na Elafitima vodom s kopna, magistralnim cjevovodima koji kopnom/morem povezuju tri naseljena otoka. Naselje Suđurađ i turistička zona „Za Orsanom“ snabdijeva se iz postojeće vodospreme „Suđurađ“ (oko 70 m/nm) uz koju je planirana i crpla stanica „Suđurađ 1“. Potrebno je dopunjavati mrežu vodoopskrbe i hidrantsku mreže gdje je otežan pristup vatrogasnim vozilima.
- izgradnju cjelovitog javnog razdjelnog kanalizacijskog sustava naselja Suđurađ i izgradnju pročistača.

2.1.4 Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Cijelo područje Elafita nosi obilježje graditeljski artikuliranog, s bogatim prirodnim raznolikostima i kultiviranim krajobrazom. Prirodni krajobraz koji je na obali i otocima uglavnom obrastao zimzelenim biljnim vrstama, osobito je vrijedan predio i ima ambijentalni karakter. Osnovni cilj zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti šireg okruženja, a odnosi se na područje obuhvata, prema mišljenjima stručnih službi obvezuje na:

- očuvanje raznolikost i prepoznatljivost fizionomije mediteranskog krajobraza stvaranog stoljećima;
- prilagođavanje budućoj izgradnji i korištenje prostora vrijednostima krajobrazne osnove;
- kontaktne zone (preostalo područje naselja s specifičnim ambijentalnim i ostalim kulturno povijesnim elementima) treba izgrađivati na način koji neće svojim oblikovanjem, namjenom i funkcijom obezvrijediti izvorne vrijednosti, odnosno, ograničiti mogućnost nove izgradnje;

- zelene površine poimati akcentom u prostoru pa pored ekološkog, rekreacijskog ili zdravstvenog značenja, one trebaju imati i "umjetničko" tj. povijesno dokazano oblikovno i identifikacijsko značenje. Potrebno je formirati promišljene i oblikovno dorečene tvorevine krajobrazne arhitekture na tragu tradicijskog prepoznavanja vrta i perivoja kao stvaralačke vrijednosti i kulturnog prostora koji nosi poruku, koji je vidljiv i prepoznatljiv u slici grada.

Cijelo područje Elafita (kopneni dio i njemu pridruženi morski dio) nalazi se u Ekološkoj mreži, što obvezuje na obazrivost u planskom i graditeljskom postupanju, kako u kopnenom dijelu, tako i unutar akvatorija.

Za cijelo područje Elafita planom je predložena razina zaštite: „Regionalni park Elafitski otoci i sv. Andrija“.

Za područje unutar obuhvata Plana ciljano se štite ove prirodne vrijednosti:

- područja pokrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine,
- muljevite, pjeskovite, šljunkovite i kamenite obale u prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom,
- značajnim za vrste i stanišne tipove, prioritetna su naselja morske cvijetnice *Posidonia oceanica*, koja je ugrožena između ostalog sidrenjem, onečišćenjem i zasjenjivanjem. Zaštita se provodi zabranom nasipavanja mora i invazivnih graditeljskih zahvata te propisivanjem obazrivih postupaka kod bilo kakvih intervencija unutar akvatorija, štiteći istovremeno inflatorna čvrsta dna i stijene,
- u većem dijelu kopnenog obuhvata treba se obazrivo odnositi prema rijetkom stanišnom tipu zapadno-mediteranski *bušići ružmarina*, kao i prema geomorfološkim formacijama stijena uz obalu i u pozadinskoj zoni.

(Mišljenje Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije od 3.lipnja 2016. - KI 350-02/15-01/03. Ur broj: 2117/1-17-16-02),

(Mišljenje Hrvatske agencije za okoliš i prirodu od 8. lipnja 2016. - KI 612-07/16-32/50, ur broj:427-07-04-16-2)

Za područje unutar obuhvata Plana ciljano se štite graditeljske vrijednosti ovim načelima:

- zaštita funkcionalnog odnosa zone kao rubnog područja naselja kroz uspostavu kontinuirane dužobalne šetnice,
- uspostava vizualne ravnoteže zaštitom pojedinačnih objekata i graditeljskih cjelina s okolnim prostorom umjesto ograđivanja i izdvajanja. Svaki proces planiranja temeljiti na direktnom odnosu s prostornim i kulturno-povijesnim vrijednostima graditeljskog nasljeđa;
- zaštita podvodnog arheološkog lokaliteta koji se nalazi u blizini obuhvata (ostaci brodoloma – u registru pod oznakom RST 650), i evidentiranih pojedinačnih arheoloških nalaza zapadno od obuhvata. Unutar obuhvata nema novo rekonstruiranih arheoloških nalaza.

(Iz mišljenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku od 25.srpnja 2016. KI 612-08/15-10/0291, urbroj: 532-04-02-17/8-16-05)

- dosljedno provoditi sve oblike pravne zaštite kulturne baštine, od zaštitnog popisa preko preventivne zaštite, do registra kulturne baštine u prostoru, uz određivanje režima zaštite, odobravanje intervencija, nadzor i primjerene kaznene mjere za oštećivanje ili uništavanje baštine u prostoru; neophodna je primjena načela integralne aktivne zaštite radi izbjegavanja ili pomirbe mogućih sukoba interesa u procesima zaštite graditeljske baštine u zaštićenim područjima ili zonama.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Osnovni cilj izrade predmetnog Plana je kvalitetna i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika utvrđena osnova za organizaciju, korištenje i namjenu prostora, te propisivanje uvjeta za uređenje, unapređenje i zaštitu prostora turističke zone (T1 i T2), sportsko-rekreacijske zone (R3) i pripadajućeg akvatorija s privezištem (PR), u ukupnom obuhvatu oko 1,9 ha kopnene i 1,3 ha vodene površine, a sve unutar naselja Suđurađ. Cjelina otoka Šipana je zaštićena rješenjem PZ UP/I-59/69. od 12. lipnja 1969. godine. Planom je stoga potrebno propisati uvjete korištenja u skladu s mjerilom naselja a zahvate u prostoru unutar obuhvata UPU-a, usmjeriti na interpolaciju oblikovno primjerenih objekata po načelu uklapanja u postojeću cjelinu.

Posebni su ciljevi razvoja specifični za turističku zonu unutar naselja Suđurađ:

- izgradnja novih smještajnih kapaciteta uz poštivanje zahtjeva očuvanja okoliša, te lokalnih povijesnih i kulturnih vrijednosti, uklapanje u sliku naselja temeljem smjernica konzervatorske dokumentacije i krajobrazne studije,
- poboljšanje komunalne infrastrukture, priključivanje i umrežavanje u cjeloviti komunalni sustav naselja i otoka,
- trajno čuvanje biološke izvornosti i raznolikosti te ekološke stabilnosti, racionalnim korištenjem prirodnih dobara u cilju zaštite cijelog prostora, a posebice obale i podmorja.

Obzirom da je planiranom namjenom zone na prostoru unutar obuhvata Plana isključena stambena namjena, a postojeća će se stambeno-poslovna jedinica prenamijeniti u turističku, demografski se razvoj ne odnosi na povećanje stambenog kapaciteta već na povećanje zaposlenosti, te slijedom toga, na podizanje općeg standarda stanovništva.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Obzirom na djelomičnu izgrađenost ali nedovoljnu komunalnu opremljenost planskog područja, plansko rješenje treba osigurati uvjete za postizanje visokog standarda komunalne opremljenosti unutar turističke i rekreativne zone. Komunalni standard podrazumijeva izgradnju mreže i objekata za potrebe vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda (vlastiti razdjelni sustav odvodnje i priključak na planirani pročištač naselja), elektroopskrbe i javne rasvjete te telekomunikacija. Stoga će prostorno-planska intervencija na području unutar obuhvata Plana biti usmjerena na izgradnju novog sustava komunalne infrastrukture i rekonstrukciju postojećeg.

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži, potrebno je izvršiti dogradnju postojeće vodoopskrbne mreže i proširenje na cijelu zonu obuhvata ovog Plana. Ishodište opskrbe će i dalje biti postojeća vodosprema. Unutar obuhvata neophodno je osigurati dostatne količine vode za potrebe budućih potrošača sukladno predviđenim normama potrošnje i izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarne svrhe. Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu pješačkih staza polaganjem distributivnog vodoopskrbnog cjevovoda.

Do izgradnje sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja objekata s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te ispuštanje pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu. Postojeći hotel Božica će se po realizaciji cjelovitog sustava, priključiti na njega.

U sustavu elektroenergetike mrežu 10(20) kV vodova treba izgraditi na način da u cijelosti zadovolji potrebe opskrbe zone. Snaga i broj trafostanica odredit e se s ciljem zadovoljavanja potreba ukupne potrošnje elektrine energije svih turističkih sadržaja, javne rasvjete i potrošnje zajedničkih sadržaja zone (prepumpne stanice, lift i sl).

U sustavu telekomunikacija treba dopuniti telekomunikacijsku mrežu na način da zadovolji potrebe prema kapacitetu unutar obuhvata Plana. Gradnjom kabelaške kanalizacije treba osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka polaganjem prijenosnih medija (žilni ili svjetlosni komunikacijski kabeli) u cijevi kabelaške kanalizacije. Izgradnjom kabelaške kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta komunikacijske mreže, te uvođenje novijih tehnologija povezne opreme bez naknadnih građevinskih radova.

Planom se dopušta, štoviše potiče korištenje obnovljivih izvora energije.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Slijedom načela razvoja definiranih studijama gospodarskog razvoja, strategijama razvoja turizma i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika, osnova koncepcije uređenja turističke zone utvrđuje načelo povećanja turističkog standarda:

- izgradnjom novih smještajnih jedinica višeg smještajnog standarda,
- obogaćenje turističke zone sadržajima gastroponude, sporta, zabave i kulture,
- dogradnju atrakcijske osnove brendiranjem destinacije,
- produljenjem sezone.

Program izgradnje smještajnih jedinica i utvrđivanje smještajnog kapaciteta unutar pojedinih zona različite turističke tipologije gospodarsko-turističke zone, određen je utvrđenim ukupnim kapacitetom od 130 ležajeva u urbanističkim tipologijama T1 i T2.

Razvojne projekcije investiranja u turističku infrastrukturu privatnih investitora u konkretnom slučaju nisu temeljene na studijama isplativosti, vlasnički udjeli su podložni promjenama, a interesi pojedinih vlasnika za ulaganjem nisu sinkronizirani. Stoga Plan ostavlja veće mogućnosti variranja smještajnih tipologija, računajući pritom i na etapnost realizacije cjelokupne zone.

Program uređenja zone temelji se na visokom standardu korištenja otvorenog prostora prvenstveno u okruženju smještajnih jedinica (okućnica s vrtom, terasama i bazenom), ali u zoni rekreacije (R3) zbog visoke vrijednosti prirodnog elementa i ograničenog pristupa moru, broj kupaca koji istovremeno borave na površinama uz more nije velik, a sadržaji zajedničkog korištenja skromnog su kapaciteta.

3.1.1. Koncept organizacije

Organizacija turističke zone temelji se na funkcionalnom rasporedu jedinica koje de nižu u dva reda obostrano duž trase postojeće prometnice. Prostorne jedinice slijede slojnice relativno strmog terena, a gradbeni volumeni će se također linearno razvijati duljinom slojnica, frontalno usmjereni na more i arhipelag. Turistička je zona organizirana kao sklop prostornih cjelina, različitih kako po kapacitetu, tako i po smještajnoj tipologiji i tipologiji arhitektonske forme odnosno uvjetima građenja.

ZONA / prostorna jedinica	broj ležaja	P u ha	K _{ig}	K _{is}	krajobr. uređenje %	katnost	visina
T1 - 1	46	0,29	0,3	0,8	zatečeno	zatečeno	do visine postojeće građevine
T1 - 2	15 - 18	0,10	0,3	0,8	40 %	P ₀ (S)+P+1	9 m
T1 - 3	24 - 30	0,20	0,3	0,8	40 %	P ₀ (S)+P+1	9 m
T2 - 1	3 – 6 ležaja /jedinici	0,20	0,3	0,8	40 %	P ₀ (S)+P+1	9 m
T2 - 2	3 – 6 ležaja /jedinici	0,20	0,3	0,8	40 %	P ₀ (S)+P+1	9 m
T2 - 3	3 – 6 ležaja /jedinici	0,14	0,3	0,8	40 %	P ₀ (S)+P+1	9 m
T2 - 4	4 ležaja	0,08	0,3	0,8	40 %	P+1+P _k	do 9 m

Postojeća prometnica ujedno je i glavni zajednički infrastrukturni koridor zone, kojim se vode (kablirane) instalacije telefona, elektroopskrbe, vodoopskrbe i fekalne i oborinske odvodnje (razdjelno). Okomito na brijeg, zbog potrebe uspostave komunikacijskih pravaca prostorne jedinice nižu se javni propusti u vidu otvorenih stepeništa kojima se omogućuje izlaz na zajedničku rekreacijsku površinu i pristup moru, ali također i prema brdu, odnosno planiranoj dužobalnoj vatrogasnoj komunikaciji oko otoka, koja će prolaziti pozadinom turističke zone.

Zbog potrebe jednostavnije dopreme putničke prtljage onih gostiju koji stižu morem, kao i osiguranja dostupnosti svim korisnicima smanjene pokretljivosti, komunikacija na sredini zone, uz skalinadu sadrži i tehničku napravu za savladavanje visine (kosi lift ili platforma). Unutar obuhvata, u istočnom dijelu akvatotija, predviđena je izvedba pontona s privezištem za manja plovila uz utvrđeni dio obale (mulić) s pristaništem za plovila.

Druga važna komunikacija unutar zone je javna dužobalna šetnica, koja u nastavku već postojeće šetnice, omogućava nastavak pješačenja sjevernom stranom do slijedećih uvala. Šetnica je u potpunosti smještena unutar površine R3.

3.1.2. Slika prostora

Izgradnjom u turističkoj zoni završava se naseobinska struktura sjevernog dijela uvale naselja Suđurađ prema istoku. Danas izdvojen volumen hotela Božica integrirat će se u kontinuirani potez izgradnje u prvom redu uz obalu, koji će u intervalima ponavljati ritam izmjene struktura ugrađenih jedinica (dulji potezi) sa samostalnim jedinicama (kraći potezi). Dulje horizontalne poteze artikuliraju jedinice depandansa između kojih su interpolirane slobodnostojeće i/ili dvojne jedinice. U pozadini (drugi plan) niske jedinice rasute su u pejzažu, nastavljajući nepravilnu naseobinsku strukturu tradicijskog karaktera, formiranu nepravilnim razmještajem u prostoru koji se prilagođava terenskim ograničenjima prisojnih padina.

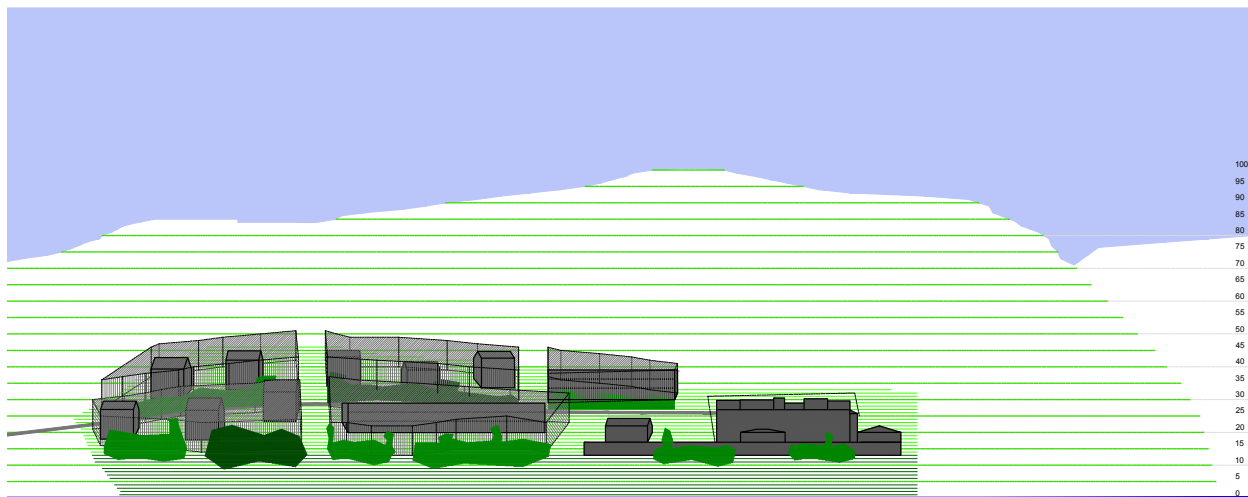
Visina izgradnje ujednačena je i iznosi do tri etaže. Volumeni manjih jedinica su razmješteni u nepravilnim dispozicijama u tlocrtnom i visinskom smislu bez utvrđenih građevinskih linija.

Struktura izgrađenih jedinica uklapa se u izvorni pejzaž autohtone vegetacije, koji se nastavlja prema brežuljcima u pozadini. Prvi plan u dispoziciji turističke zone promatran s morske strane, dominira prirodnom stjenovitom obalom i jače izraženim vegetacijskim pokrovom. Osim

volumena građevina, u slici prostora se fragmentarno pojavljuju zidani kameni podzidi, škarpe, dolci i ogradni zidovi u kraćim i isprekidanim potezima.

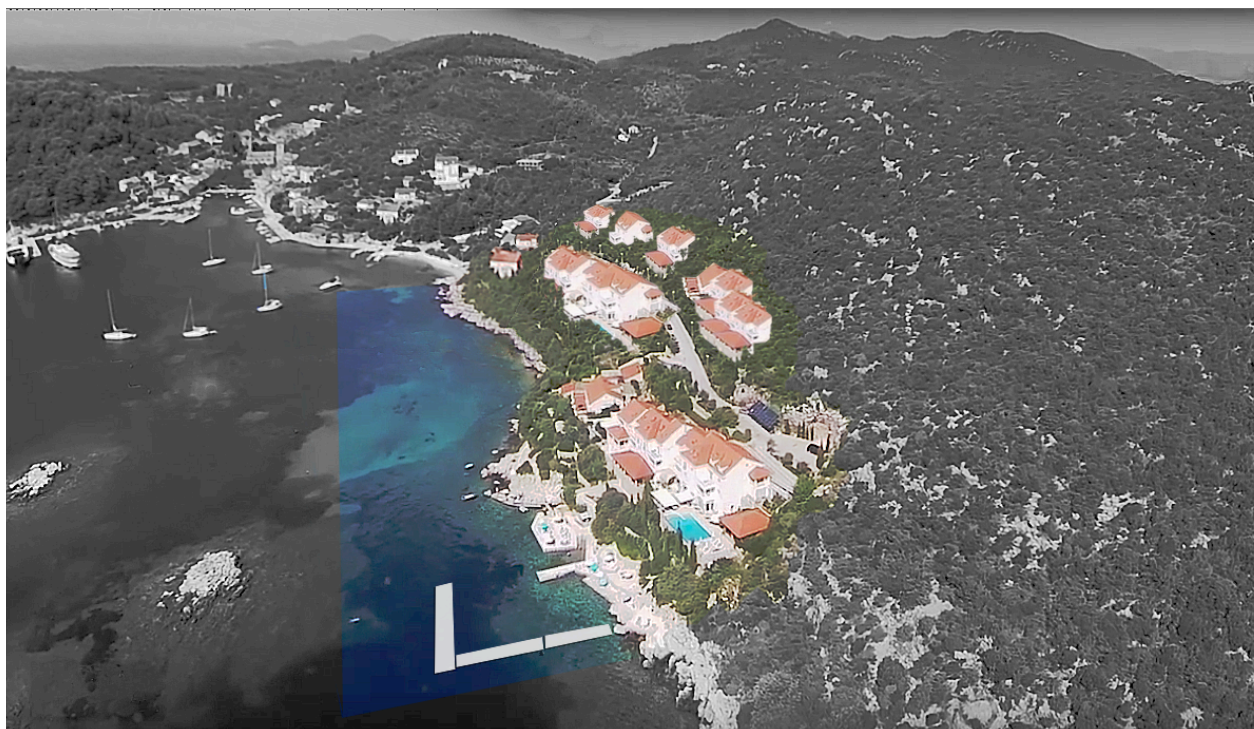
grafički prikaz 7

Izometrijski prikaz volumena turističke izgradnje unutar turističke zone, promatrano s mora - simulacija



grafički prikaz 8

Perspektivni prikaz na zonu turističke izgradnje, promatrano iz zraka - simulacija



3.2. Osnovna namjena prostora

Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika je unutar obuhvata obveze izrade UPU-a Turističko ugostiteljske zone Za Orsanom, površina utvrđena kao zona turističke izgradnje T1 i T2 bez lokacijskog razgraničenja, a koja iznosi 1,3 ha i kao zona R3 – kupalište. Odlukom o izradi plana je obuhvatu pridružen pripadajući dio mora unutar kojeg će se utvrditi položaj privezišta za plovila u kategoriji luke 2 sidra.

Cjelovita zona T1 i T2 podijeljena je Urbanističkim planom uređenja na područja za izgradnju koje odgovaraju različitim tipologijama građenja i različitim modelima smještaja: tipologija T1 (hoteli i depandanse sa smještajnim jedinicama i pratećim prostorima turističko-ugostiteljske, sportsko-rekreacijske i druge srodne namjene) i T2 područje za izgradnju slobodnostojećih ili dvojnih smještajnih jedinica tipa turistički apartman ili kuća za odmor - vila. U ovoj je kategoriji i postojeća stambeno-poslovna jedinica.

Izdvojeni su i koridori zajedničkih komunikacija:

- u vidu glavne ceste (javna nerazvrstana prometnica) u čijoj širini od 5,5 m su smješteni svi glavni vodovi komunalne infrastrukture,
- užih poprečnih koridora unutar kojih će se terenu prilagoditi stepeništa.

Zona R3 je Planom utvrđena kao jedinstvena i cjelovita zona rekreacije – kupališna zona. Pripadajuća površina mora je planom podijeljena na:

- zapadni dio koji je pristupačan za kupanje, ali prirodan i bez mogućnosti bilo kakvih graditeljskih zahvata na obali ili podmorju,
- istočni dio – privezište, zonu unutar koje se predviđa postavljanje pontonskog mola i sustava za vezivanje s graditeljskim zahvatima u podmorju.

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

Za potrebe gradnje i uređenja ugostiteljsko-turističkih građevina te za iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina računa se zona ugostiteljsko-turističke namjene površine 1,3 ha.

Površina zone turističke namjene unutar obuhvata Plana izgrađeni i neizgrađeni dio

- površina zone = površina jedinstvene građevinske čestice = 1.30 ha (100%)
- Izgrađene površine (T1, T2) = 0.38 ha (29%)
- Neizgrađene površine (T1, T2) = 0,74 ha (57%)

Površina zone turističke namjene unutar obuhvata Plana oblici korištenja zone

- Površina zone = 130 ležaja (100%)
- Održavanje i manji zahvati sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene 46 + 4 ležaja (38,5 %)
- Nova gradnja = 80 ležaja (61,5 %)

Hotel Božica danas raspolaže s 46 ležaja* unutar 19 smještajnih jedinica. Postojeća obiteljska kuća koja će se prenamijeniti u turistički apartman, imat će 4 ležaja unutar dvije smještajne jedinice. Ostalih 92 ležaja će se naći unutar planirane nove turističke izgradnje na način da se približno 56 ležajeva nalazi u najviše dva izdvojena sklopa – depandanse, a 36 ležaja u objektima tipa turistički apartman ili turistička vila.

* U slučaju smanjenja broja ležajeva u postojećem hotelu Božica, uz istovremeno povećanje smještajnog standarda, razlika će se prenijeti na planirani kapacitet depandanse 2.

vrsta smještaja	broj ležaja	broj jedinica	površina zone (ha)	parametri iz Pravilnika (umanjeno)	potrebe parkiranja	
					minimalno	maksim.
Hotel Božica**** (postojeće)	46	25 SJ	0,29	P za 25% SJ + NP za 10% SJ	3 P + 2 NP	4 P + 2 NP
Depandansa 1 (wellness program)	do 18	do 10 SJ	0,10	P za 25% SJ + NP za 10% SJ	2 P + 1 NP	2 P + 1 NP
Depandansa 2	do 30	do 20 SJ	0,20	P za 25% SJ + NP za 10% SJ	3 P + 2 NP	4 P + 2 NP
Apartman / kuća za odmor u zonama T2-1, T2-2, T2-3	do 32	do 12 SJ	0,59	P za 25% SJ + NP za 10% SJ	3 P + 3 NP	5 P + 4 NP
Kuća za odmor (danas obiteljska kuća)	4	2 SJ (privođenje namjeni)	0,08	P za 25% SJ + NP za 10% SJ	1 P + 1 NP	1 P + 1 NP
UKUPNO	130	do 70	1,24		12 P + 9 NP	16 P + 10 NP

SJ znači smještajna jedinica; P znači parkiralište; NP znači natkriveno parkiralište

Na kosom terenu većih nagiba je i izgradnja pojedinačnih smještajnih građevina ili građevina sa pratećim sadržajima visokog standarda turističke usluge, limitirana katnošću $P_0(S)+P+1$. Pojedinačne smještajne jedinice u objektima tipa turistički apartman ili kuća za odmor - vila, Planom su predložene u nekoliko modaliteta urbanističkih tipologija:

- kao funkcionalno jedinstvene slobodnostojeće jedinice visokog komfora,
- kao funkcionalno jedinstvene poluugrađene jedinice visokog komfora,
- kao slobodnostojeće jedinice dvaju odvojenih razina s odvojenim pristupom i odvojenim vrtovima,
- kao poluugrađene jedinice dvaju odvojenih razina s odvojenim pristupom i odvojenim vrtovima.

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Ulična mreža i pristupi jedinicama

Glavni cestovni pristup (ujedno je to i koridor za smještaj infrastrukturnih vodova zone) prijedlogom UPU-a gospodarske turističko-ugostiteljske zone, proteže se trasom postojeće nerazvrstane prometnice kojom se danas pristupa hotelu „Božica“.

Za potrebe zajedničkog prometa zone utvrđuje se rezervacija koridora širine 5,5 m koja omogućuje izvedbu kolno pješačkog profila u ukupnoj širini od 5,5 m, za smještaj kolne trake za dvosmjerni promet. Cesta završava slijepo pred česticom hotela Božica, a okretište (u tipologiji „T“ okretišta) je moguće realizirati na poziciji poprečnog prolaza prema brdu uz depandansu 1 ili poprečnog prolaza prema moru. Detaljni razmještaj ovih elemenata će se utvrditi projektom prometnice.

Niveleta ceste nije prihvatljivog uzdužnog profila za promet vatrogasnih vozila jer prelazi propisane maksimalne nagibe (na kritičnim mjestima nagib iznosi 18%), te je za potrebe gašenja uz cestu nužno izvesti hidrantsku mrežu i osigurati pritisak. Unutar koridora utvrđenog Planom prometnica mora sadržavati sve elemente zemljišnog pojasa ceste utvrđene Zakonom o cestama, što uključuje i njezine konstruktivne elemente.

Kolno pješačka prometnica je uređena kao integralna površina po kojoj se odvija i pješački promet, a kao takva mora biti obilježena prometnom signalizacijom. Ova prometnica omogućava

pristup do svih prostornih cjelina unutar kojih su organizirane smještajne jedinice kako prema moru, tako i prema brdu.

promet u mirovanju

Unutar obuhvata Plana nije planirana površina javnih parkirališta i garaža kao zasebno utvrđena prostorna cjelina. Obzirom na specifične otočne prilike potrebni minimalni broj parkirališnih mjesta je značajno reduciran u odnosu na potrebe na kopnenim turističkim zonama i iznosi 12 parkirališnih mjesta + 9 natkrivenih parkirališnih mjesta za osiguranje turističkog standarda hotela i depandansa 4*, te apartmana (kuće za odmor) 5*. Parkirališni prostor sjeverno od hotela Božica već sada zadovoljava ovaj zahtjev za hotel i depandansu 1. Potrebe za depandansu 2 osigurane su u zonama parkiranja koje su Planom predviđene uz prometnicu s obje strane. Prema brdu je predviđen smještaj okomitih natkrivenih parkirališnih mjesta, a prema moru su to uzdužna parkirališna mjesta. Njihova pozicija unutar pojasa će se utvrditi detaljnim snimanjem terena, i izbjegavanjem rušenja većeg drveća i stijena. Raspoloživa duljina osigurava prostor za oko 10 automobila.

javne pješačke površine

U poprečnom su smjeru urbanističkim rješenjem osigurane pješačke komunikacije na način da se omogući najizravnija veza udaljenijih jedinica s rekreacijskom zonom uz obalu i pristup moru. Obzirom na nagib koji ne može osigurati kolni pristup, ove komunikacije su zapravo – stepeništa. Širina pješačkog prolaza (stepeništa) iznosi 1,5 m smještenog unutar prolaza od 3m, s naizmjenično postavljenim ozelenjenim dolcima s jedne odnosno druge strane. Razlog je tome ujedno i prilagodba terenskim preprekama i stijenama, čiji je položaj nemoguće prije izrade projekta točno utvrditi. Kretanje prema brdu i izlaz iz zone, sa stanovišta turističke ili rekreativne atraktivnosti nije očekivano, osim u smislu ekstenzivnog otočnog planinarenja.

Za goste koji pristižu u zonu morskim putem i osobe smanjene pokretljivosti, iz potrebe bolje i jednostavnije komunikacije, predviđeno je instaliranje kosog dizala ili podizne platforme na spojnici između obalne šetnice i središnje ceste. Koridor koji uz stepenište uključuje i ovakvu napravu utvrđen je širinom od 3 m.

Duž obale unutar sportsko rekreacijske površine Planom se osigurava izvedba javne dužobalne šetnice, koju je potrebno voditi niveletom bez stepeništa, s nagibima koje omogućuju kretanje osobama smanjene pokretljivosti. Trebalo bi maksimalno poštivati, sačuvati i ukomponirati postojeće geološke vrijednosti - velike blokove stijena u jugozapadnom dijelu R3 površine uz postojeću šetnicu.

vatrogasni prolazi i pristupi za interventna vozila

Središnja prometnica je ujedno pristup interventnih vozila, a budući da se samo uz nju obostrano nižu hotelske i apartmanske jedinice, nema drugih pristupa. Zbog nagiba postojeće ceste koji ne zadovoljava propis za pristup vatrogasnim vozilima, predviđa se gašenje požara pomoću hidrantske mreže.

morski promet

Morski promet između kopna i otoka odvija se preko lokalne luke za javni promet (luka Suđurađ), a dio hotelskih gostiju pristiže u turističku zonu putničkim parobrodom odnosno trajektom, a dalje nerazvrstanom cestom. Drugi dio gostiju pristiže direktno u zonu lokalnim prijevozom (brodski taxi) za koji je osigurano pristanište ili vlastitim plovilima za koji je Planom utvrđen položaj pontonskog privezišta kapaciteta 12 plovila najveće duljine 10 m. Privezište je smješteno u istočnom dijelu akvatorija uz koji je planirana izgradnja plažnog objekta sa sadržajima standarda privezišta 2 sidra.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža (vodoopskrba, telekomunikacije, elektro – opskrba (javna rasvjeta) kablirana je i smještena u koridoru javne nerazvrstane prometnice. Planom se predviđa proširenje mreže u koridorima kolnog pješačkog i pješačkog sustava unutar zone, bilo kao eventualna sanacija postojeće ili polaganje nove komunalne infrastrukture: elektroopskrbe (uključujući javnu rasvjetu), fiksne telefonije, vodoopskrbe (uključujući hidrantsku mrežu) i sanitarne kanalizacije (fekalna i oborinska odvodnja).

Pri projektiranju se mora voditi računa o minimalnim dopuštenim međurazmacima kod vođenja elektroenergetskih i ostalih vodova komunalne infrastrukture.

elektroopskrba i javna rasvjeta

Razmještaj distributivnih trafostanica 10(20)/0,4 kV u zoni odredit će se naknadno prema potrebama kao zidni samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora, smješteni na sjevernoj strani prometnice.

Niskonaponska mreža se izvodi kao podzemna. Polaganje kablova se vrši na dubini 0,80 m u koridoru ceste ili pješačkih staza.

Elektroenergetsko napajanje javne rasvjete: cestovna rasvjeta, pješačke staze, obalna šetnica i površine ugostiteljsko turističke namjene unutar obuhvata Plana, izvest će se iz ormarića javne rasvjete koji će biti priključeni na planirane transformatorske stanice.

vodoopskrba i hidrantska mreža

Građevna čestica - zona ugostiteljsko-turističke namjene priključena je na vodovodnu mrežu. Daljnjoj izgradnji novih turističkih kapaciteta pristupit će se po osiguranju adekvatne vodoopskrbe, što će se konstatirati u suradnji s nadležnim komunalnim poduzećem "Vodovod Dubrovnik" d.o.o. Postojeća mreža vodoopskrbe

Zona će se priključiti i na hidrantsku mrežu, a količina vode odredit će se projektnom u fazi ishođenja akata za građenje, sukladno zakonima i propisima koji se odnose na zaštitu od požara.

odvodnja otpadnih voda

Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. Pročistač je planiran za cijelo naselje Suđurađ, a po realizaciji će se i turistička zona na njega priključiti. Planom se predviđa da glavni kanalizacijski vod prolazi koridorom javne prometnice, gravitacijski u smjeru prema zapadu.

Sanitarni priključci plažnih objekata priključit će se uz prepumpavanje, cjevovodom pod pritiskom, na glavni vod. Kanalizacijska cijev smještena je unutar širokog koridora poprečnog stepeništa.

Do izgradnje sustava javne odvodnje i realizacije pročistača, moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja objekata s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te ispuštanje pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu. Postojeći hotel Božica, također će se po realizaciji cjelovitog sustava, priključiti na njega.

Oborinska kanalizacija se upušta u upojne bunare i spremnike, a isplativost iskorištavanja oborinske vode lokalno za zalijevanje nasada, poželjno je ispitati.

Smještaj kontejnera za odlaganje otpada (poželjno je osigurati primarnu selekciju sekundarnih sirovina) predviđen je uz zapadni kolni ulaz u zonu.

telekomunikacija

Telekomunikacijski priključak na nepokretnu mrežu elektroničke komunikacijske infrastrukture osiguran je spajanjem na postojeći mrežni kabel koji je položen u koridoru prometne površine. Mrežni kabel spojen je na udaljeni pretplatnički stupanj UPS Šipan u naselju Šipanska Luka.

Dubina ukopavanja elemenata telekomunikacijske mreže na uređenim površinama predviđenim za promet vozila treba iznositi najmanje 0,8 m, a na ostalim površinama 0,6 m. Telekomunikacijski priključci do pojedinih objekata gradit će se podzemno.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

izgradnja u zoni turističke namjene

Svaka od zona utvrđenih za tipologiju turističke izgradnje slobodnostojećih ili dvojnih smještajnih jedinica tipa apartman ili kuća za odmor (vila) može se podijeliti na više pojedinačnih prostornih jedinica ograđenih odnosno odijeljenih od ostalih na način da osiguravaju intimnost individualnog korištenja terasa, vrta ili bazena. Veličine tako raspodijeljenih prostornih jedinica ne mogu biti manje od 500 m².

Unutar cjelovite gospodarske turističko-ugostiteljske zone utvrđeni su i komunikacijski koridori (cesta i pješačke odnosno pješačko-kolne površine) koji se ne pribrajaju površinama za izgradnju u obračunu izgrađenosti odnosno iskorištenosti. Najveći koeficijent izgrađenosti površine jedinstvene građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene utvrđuje se s: $k_{ig} = 0.3$, a najveći koeficijent iskoristivosti s: $k_{is} = 0.8$.

Najveći broj etaža novih građevina osnovne namjene je $P_0(S)+P+1$. Najveći broj etaža novih građevina pomoćne namjene iznosi P. Najveća visina građevine (h), tj. visina građevine mjerena od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca ili najviše kote rubne konstrukcije ravnoga krova smije biti za troetažnu građevinu 9 m, a eventualno dvoetažnu najviše 6 m.

Tlocrtne proporcije građevine moraju biti izdužene u smjeru paralelnom s obalom, dubine ne veće od 10 m u smjeru brijega. Kosi dvostrešni krovovi moraju imati sljeme postavljeno paralelno s obalom. Zgrade depandansi poželjno je rješavati s ravnim krovovima, kako bi se izbjegle dugačke krovne plohe i snizio prikaz volumena u dispoziciji s mora.

Komunalne građevine grade se sukladno posebnim propisima izgradnje ali njihova visina ne može biti veća od 4 m mjereno od najniže kote uređenog terena.

Minimalna udaljenost građevine, od ruba prostorne jedinice iznosi 3,0 m. Minimalna udaljenost građevina od ruba kolne površine prometnice je 5,0 m. Udaljenost građevina od ruba rekreacijske površine (unutar koje je javna obalna šetnica) iznosi 3,0 m.

Građevine se mogu graditi isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice smiju se graditi i uređivati:

- pješačke staze, stepeništa, površine za parkiranje s natstrešnicom ili bez nje i sl;
- potporni, obložni, ogradni zidovi i sl;
- urbana i druga nadzemna oprema u funkciji građevne čestice.

Bazeni s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) moraju se udaljiti od komunikacijskih površina najmanje 3,0 m. Površina bazena može biti maksimalno 100 m² i ne uračunava u koeficijent izgrađenosti k_{ig} zone.

izgradnja u zoni rekreacijske namjene

Građevine koje će se graditi u zoni rekreacijske namjene R3 – kupalište moraju biti isključivo u funkciji osnovne namjene – sport i rekreacija s naglaskom na kupalištu. U to spadaju:

- sanitarni čvorovi i svlačionice,
- služba nadzora i služba za pružanje prve pomoći,
- pomoćne građevine za smještaj ronilačke ili nautičke opreme i spremište sezonskog inventara,
- ugostiteljski sadržaji s ponudom jela i pića u zatvorenom i otvorenom prostoru, (terase sa suncobranima ili montažnim napravama za zaštitu od sunca ne smatraju se izgrađenim površina),
- naprave i građevine u standardu privezišta (luka nautičkog turizma 2 sidra).

Ukupna izgrađenost zone ne smije prelaziti 100 m², a pojedinačna građevina ove namjene ne smije iznositi više od 60 m². Zbog zaštite posebno osjetljivih staništa zone izgradnje su Planom precizno utvrđene, a pozicije različitih namjena razmještene u središnjem i istočnom dijelu zone R3, duž šetnice (dvije do najviše tri plažne građevine).

Unutar površine sportsko rekreacijske namjene mogu se uređivati staze i šetnice, a obvezno je uspostaviti dužobalnu šetnicu od zapadne do istočne granice obuhvata. Pokrivenost zone uređenim pješačkim površinama (staze, sunčališta, terase ugostiteljskih građevina) ne smije prelaziti 20% ukupne rekreacijske površine, a minimalno 75% ukupne površine zone R3, moraju se urediti kao prirodno pejzažno zelenilo i prirodni geomorfološki oblici (stijene).

Pristupi moru na području visoke osjetljivosti područja (obalni pojas u zapadnom dijelu zone) moraju biti izvedene neinvazivno montažnim stepenicama. Ne dozvoljava se betoniranje i obrada kamene obale, te promjena njezine linije. Eventualna manja sunčališta se mogu postavljati samo kao drvene platforme na pripremljenoj podlozi bez oštećenja kamene podloge.

intervencije unutar akvatorija

Temeljem prostorno-programskih smjernica iz Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, unutar akvatorija se predviđa izgradnja - uređenje pristaništa i privezišta u kategoriji lučice nautičkog turizma, Mišljenjem Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture, Uprava sigurnosti plovidbe Lučke kapetanije, Lučka kapetanija Dubrovnik od 12. srpnja 2016. (Kl. UP 1-350-05/16-01/99 Urbroj: 530-04-4-8-16-2), predviđa se mogućnost prihvata s ukupnim brojem vezova (20% od broja smještajnih jedinica zone: do 12 vezova).

Obzirom na obvezu zaštite podmorja sa staništima posidonije i infralitoralnim čvrstim dnom i stijenama, područje manipulativnih aktivnosti pristajanja i vezivanja plovila ograničeno je na istočni, manje osjetljivi dio akvatorija unutar obuhvata. U zapadnom dijelu akvatorija plov je zabranjen.

Privezište (PR) treba izvesti kao pontonsku konstrukciju koja će biti „zglobno“ učvršćena uz obalu i pridržana za pilote ubušene u morsko dno. Zbog zabrane sidrenja (koju treba označiti signalizacijom) treba pažljivo izvesti fiksni sidreni sustav s pilotima ubušenim u morska dno, povezan lancima na koji se vezuju plovila. Lanci moraju biti dovoljno odignuti da ne stružu po morskom dnu.

Dio postojeće utvrđene obale neposredno uz privezište predviđen je za pristajanje bez sidrenja i kratkotrajno zadržavanje plovila i iskrcaj putnika – turista. U blizini je planirani plažni objekt koji mora imati sadržaje u funkciji sidrišta 2 sidra.

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

Unutar obuhvata UPU-a gospodarske, ugostiteljsko-turističke zone “Za Orsanom”, nema registriranih objekata graditeljske baštine niti arheoloških lokaliteta (kopnenih ili podvodnih). Ne postoje niti rekognoscirani elementi baštine koji bi se čuvali planskim mjerama zaštite.

Zaštita prirodnih vrijednosti je Planom utvrđena ugradnjom mjera zaštite koje su detaljno navedene u smjernicama iz Krajobrazne studije koja je izrađena kao Podloga za UPU. Utvrđena je 31 biljna svojta što brojnošću odgovara tipu termofilnih, tvrdolisnih makija. Uočljiva je pripadnost gotovo svih svojti skupini vazdazelenih biljaka te potpuna odsutnost listopadnih. Analiza životnih oblika pokazala je visoki postotak zastupljenosti (52%) Phanerophyta (životni oblici drveća i grmlja) što ukazuje na karakterističnu, prirodnu i neporemećenu biljnu raznolikost priobalnog biljnog pokrova.

Vegetacijski pokrov pripada redu *Quercetalia ilicis*, te svezi acidotermnih makija *Erico-Quercion ilicis*, ovdje prisutnih u obliku zajednice *Andrachno-Quercetum ilicis* Oberd. Ta je zajednica svojstvena obalnom pojasu otoka Šipana dok je na pojasu morskih grebena utvrđena zajednica *Limonietum anfracti Ilijanić*, što sve odgovara tipovima staništa prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa: E 825, makija velike resike i planike te F4112, staništa grebenjača savitljive mrižice.

Ranjivost krajobraza jest stupanj promjene koju krajobraz može primiti, a da se ne promijeni njegov karakter i ne izazovu negativne posljedice. Procjena ranjivosti u obuhvatu Plana predmetnog obuhvata je koncipirana na način da su odabrani podmodeli prirodne i vizualne kvalitete krajobraza. Ne smiju se unositi nove vrste. Najranjiviji prostor vizualnih kvaliteta jesu obalno područje i prirodno područje makije sa skupinama višeg drveća. Srednju ranjivost ima prirodno područje makije, a nisku ranjivost izgrađeno područje.

Na područje srednje ranjivosti (prirodno područje makije) utvrđuju se ove mjere:

- pri lociranju objekata poštivati topografske karakteristike prostora,
- dimenzije novih objekata ne smije uvoditi novi prostorni red, mjerilo, ambijent i biti vizualno dominantni,
- pri gradnji novih struktura koristiti autohtone materijale (kamen iz okolice),
- izrazitu pažnju posvetiti čuvanju postojeće makije, ne uklanjati u potezima, već samo koliko je potrebno,
- unutar krajobraznog rješenja planirati sanaciju novih iskopa/nasipa (cesta),

Postotak prirodne površine koji treba urediti unutar neizgrađenog okruženja smještajnih jedinica mora iznositi barem 40% u zoni gospodarske turističko-ugostiteljske namjene T1 i T2, odnosno 75% u zoni rekreacijske namjene R3. Budući da se lokalitet nalazi u području steno-mediteranske čiste vazdazelene šume i makije crnike, prilikom uređenja prirodnih površina, treba koristiti autohtone vrste s primjerenim habitusom krošnje. U području sjeverno od središnje prometnice izbjegavati vrste s većim krošnjama.

Smještajne jedinice treba vizualno razdvajati potpornim ili razdjelnim zidovima, odnosno biljnim nasadima visine do 180 cm. Potporni zidovi, dolci i škarpe trebaju se izvoditi visine do najviše 3 m. Veće visine od 3 m treba izvoditi kaskadiranjem podzida s minimalnim međurazmakom od 60 cm, s biljnim materijalom puzavica ili nasada koji se prelijevaju preko ruba.

Na područje visoke (prirodno područje makije sa skupinom višeg drveća) ili najviše ranjivosti (obalni pojas s grmolikom vegetacijom – stanište endemskih vrsta) utvrđuju se ove mjere:

- ne dozvoliti gradnju objekata ni popratnih turističkih sadržaja (bazena, igrališta, uređenih zelenih površina...)
- jako pažljivo planirati komunikaciju između turističkih objekata i obalne zone, ograničiti broj staza kroz područje,
- pri planiranju staza maksimalno uvažavati morfologiju i geologiju terena te postojeću vegetaciju,
- ne dozvoliti mijenjanje linije obale, poštivati razvedenost obalnih stijena, ne dozvoliti betoniranje i formiranje novih pristaništa trajnim strukturama.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Za područje unutar obuhvata određena su ova bitna ograničenja u korištenju: zaštićeno obalno područje mora i X. potresna zona.

mjere zaštite tla

Unutar obuhvata Plana zabranjeno je odlaganje otpadnog materijala na nezaštićeno tlo, te unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda. U sklopu uređenja prostorne cjeline treba čuvati ozelenjene površine u što je moguće većoj mjeri i/ili urediti nove zelene površine.

Zelenilo I. i II. kategorije boniteta ne smije se uklanjati, a izrazitu pažnju treba posvetiti očuvanju postojeće makije. Ne smije se uklanjati u potezu, već samo pojedinačno raslinje koliko je potrebno, a prema smjernicama iz krajobrazne studije.

mjere zaštite mora

Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda na području obuhvata Plana i prodora (onečišćenja) podmorja podrazumijevaju priključenje građevina na javni odnosno do izgradnje javnog sustava odvodnje na vlastiti zatvoreni sustav odvodnje otpadnih voda s pročišćivačem. Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan. Mjere također podrazumijevaju i ugradbu finih rešetaka na ispustima preljevnih voda radi sprječavanja ispuštanja krupnih suspenzija u more.

mjere zaštite zraka

Treba provoditi potrebne mjere sprečavanja štetnih i prekomjernih emisija iz uređaja koji ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari (izvesti, opremiti te održavati na način da se limitira količina ispod graničnih vrijednosti). Treba održavati javne površine redovitim čišćenjem, očuvanjem postojećeg zelenila te obogaćenje novim zaštitnim zelenim površinama. Treba promicati i poticati upotrebu plina i obnovljivih izvora energije.

mjere zaštite od buke i svjetlosnog onečišćenja

Uređaje redovito kontrolirati i održavati kako u radu ne bi došlo do povećane emisije buke. Prilikom instalacija novih uređaja kao bitan parametar treba uzeti u obzir njihove akustične karakteristike. Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, treba osigurati što manju emisiju zvuka.

Javna rasvjeta unutar obuhvata kao i rasvjeta u svrhu isticanja ambijentalnosti prostora i zbog ekoloških razloga mora biti projektirana sa zasjenjenjima i kao niska parkovna rasvjeta.

mjere zaštite od požara

Osnovne preventivne mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara za svaku pojedinu građevinu ili sklop građevina uz osiguranje potrebne infrastrukture i neophodne protupožarne otpornosti građevina.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže posebnu pažnju obratiti izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara.