

Dubrovačko-neretvanska županija
Grad Dubrovnik

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

TURISTIČKE ZONE ORAŠAC- VRTOVI SUNCA



ATRIUM d.o.o.
za prostorno planiranje, arhitekturu i inženjering
Dubrovnik, kolovoz 2006.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE
*ORAŠAC- VRTOVI SUNCA***

Ovaj elaborat je sastavni dio Odluke o donošenju
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE
ORAŠAC – VRTOVI SUNCA
"Službeni glasnik Grada Dubrovnika" broj 9/2006
Klasa: 350-01/05-01/065
Ur.broj: 2117/01-09-06-74
Dubrovnik, 21. kolovoza 2006.godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA DUBROVNIKA
PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA :

Dr. Zoran Cikatić

Elaborat :

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC–VRTOVI SUNCA

Nositelj izrade :

DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnica: Dubravka Šuica, prof.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave

Nike Sudarević, dipl.agr.

Koordinator i stručni suradnik :

Malojka Sertić dipl.ing.arh.

Ugovor:

klasa: 350-01/05-01/42, ur.br: 2117/01-01-05-3

od 02. studenog 2005.godine

Investitor :

DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA d.o.o. ORAŠAC

Direktor: Boris Kordić

Izrađivač :

"ATRIUM" d.o.o. Dubrovnik

T.D. 08/06

Glavni i odgovorni planer:

Miroslav Škoda, dipl.ing.arh.

Stručni tim :

Miroslav Škoda, dipl.ing.arh.

Deja Dragojević, dipl.ing.arh.

Niko Krampus, dipl.ing.el.

Boris Leović, ing.gr.

Enija Škoda, dipl.oecc.

Ružica Muhoberac, arh.

Konzervatorska dokumentacija :

Zehra Laznibat, dipl.ing.arh.

Mr.sci.Maja Nodari , prof.

SADRŽAJ :

TEKST :

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru grada Dubrovnika
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno-razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne i kulturno-povijesne cjeline, ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obaveze iz Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
 - 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
 - 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja prostora i komunalne infrastrukture
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
 - 3.2. Osnovna namjena prostora
 - 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
 - 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3. UVJETI UREĐENJA, GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
 - 3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 3.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 3.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
6. POSTUPANJE S OTPADOM
7. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
8. MJERE PROVEDBE PLANA
 - 8.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
Konzervatorska dokumentacija

KARTOGRAFSKI PRIKAZI :

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
 - 2.1. PROMET
 - 2.2. ELEKTROENERGETSKI SUSTAV
TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV / SAT / TV / RADIO SUSTAV
 - 2.3. VODOOPSKRBNI SUSTAV I SUSTAV ODVODNJE
 - 2.4. PLINOOPSKRBA
 - 3.1. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
 - 3.2. OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

I OBRAZLOŽENJE

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.

Temeljem tripartitnog ugovora međusobno zainteresiranih stranaka isfinancirat će 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.) . Današnji obuhvat određen je 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, ovaj UPU Vrtovi sunca-Orašac nastaviti će kontinuitet u urbanističkom projektiranju i dovršiti ovu već djelomično izgrađenu zonu.

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. Daljnjim razvojem ove zone, temeljem novog Urbanističkog plana uređenja, Dubrovačko primorje kao i Grad Dubrovnik dobit će jednu veoma značajnu i atraktivnu turističku destinaciju.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Ukupni se prostor zahvata ovog UPU-a dijeli na istočni i zapadni dio od po 15 hektara 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, garderobe, 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.

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Položaj turističke zone Orašac – Vrtovi sunca u odnosu na Dubrovačko primorje i Grad Dubrovnik, njegova blizina te blizina zračne luke Dubrovnik daje ovom prostoru veliki značaj kao prostoru atraktivne turističke destinacije. Direktna priključak na Jadransku magistralu predstavlja izuzetnu prednost ovog kompleksa. Opremljenost infrastrukturom ovog prostora također daje veliki podstrek za daljnji razvoj zone. Izgrađeni glavni cestovni koridori u potpunosti prate smještaj buduće strukture hotelskih kapaciteta. Južna orijentacija kompleksa kao stvorena za turističke sadržaje kao i zaklonjenost od otvorenog mora također je velika prednost ovog prostora. Blizina stambenog naselja Orašac, ostale okolice Dubrovačkog primorja pa i Dubrovnika, pridonjet će da će ovaj turistički kompleks sa raznolikim sadržajima biti zanimljiv i iskoristiv tokom cijele godine.

Ograničavajući elementi za razvoj ove zone i turističke djelatnosti su prije svega sadašnji zapušteni i u domovinskom ratu uništeni postojeći objekti i dijelom infrastruktura koje će biti potrebno preurediti i obnoviti.

Geografski položaj :

Turistička zona Orašac – Vrtovi sunca područje je koje se nalazi na 42°40' sjeverne geografske širine i 18°3' istočne geografske dužine i to kao priobalni dio naselja Orašac. Jugozapadna padina otvara se prema morskom Koločepskom kanalu, kanalu Elafitskih otoka i njima je zaklonjena od otvorenog mora.

Klimatske značajke :

Područje Orašca kao i cijela okolica imaju umjerenu i ugodnu mediteransku klimu sa toplim i suhim ljetima, tople i vlažne jeseni i proljeća te blage i kišovite zime. Ova etezijska klima (prema Koopenovoj klasifikaciji) pod utjecajem je ciklonalne aktivnosti, monsunske cirkulacije, a uvjetovana je južnom ekspozicijom kraja te direktnim kontaktom s otvorenim morem i konfiguracijom zemljišta prema zaleđu. U takvom okruženju jači su maritivni od kontinentalnih utjecaja. Prosječna temperatura zraka iznosi 16.3° C, u ljetnim mjesecima 24,6° C, a zimi prosječna 9° C. Ovo područje obrasca ima cca 100 kišnih dana godišnje sa 1194 mm padalina. Broj sunčanih sati tokom cijele godine iznosi 2.500 sati, ljeti 12 sati na dan te 2 sata na dan zimi sa godišnjim dnevnim prosjekom od cca 7 sati iradijacije.

Tri vjetra koja pušu na ovom području su hladna bura u smjeru NE, vlažno jugo u SE i ugodan maestral u NW koji najčešće puše u ljetnim mjesecima. Ovaj uski priobalni pojas kao i šire područje spadaju u klimatski izuzetno pogodne prostore na Jadranu.

Biljni pokrov :

Blaga padina koja se spušta od Jadranske magistrale do mora pogodovala je stvaranju dolaca pa se nekada ovaj prostor koristio isključivo kao poljoprivredni prostor za uzgoj maslina i vinove loze. Danas je obrađenih maslina relativno malo no nalazimo mediteranske kulture i to smokve, rogače, bajame, šipak te vinovu lozu i agrume. Hortikulturnim rješenjem Prostornog plana iz 1986.godine na ovaj su prostor donesene i neke egzotične biljke poput palmi i sl. Od domicilnih nasada nalazimo čempres, hrast, bor te korov koji pokriva neuređene prostore kompleksa.

Pedološke karakteristike :

U granici zahvata plana nalazimo smeđe tlo na vapnencima, plitka i srednje duboka oranica sa bonitetom zemljišta u skali 29 što je nedovoljno za značajni razvoj poljoprivrede. Pojas uz obalu vrlo je različit te se u ovom području izmjenjuju laporovito i litogeno – karbonatno tlo, litogeno – karbonatno, sa eocentnim vapnencima, litogeno – karbonatno tlo na šljunčanim nanosima, crvenica ili smeđe primorsko tlo, kao i goli krš te skeletno tlo.

Seizmičke karakteristike :

Na Dubrovačkom području kroz povijest bilježe se jaki potresi jačine od VII do IX^o M.C.S. a 1667 zabilježen je potres katastrofalne jačine vjerojatno X^o M.C.S. kao nedavni potres u Stonu. U seizmičkom smislu ovo područje pripada takozvanom velikom seizmičkom Dubrovačkom bloku ili preciznije manjem Lopudskom seizmogenom bloku sa vlastitom seizmičkom inicijativom u seizmičkim pokretima.

Zbog sastava tla, seizmičkih karakteristika područja, potrebno je prije izgradnje izvršiti detaljna inženjersko-geološka, hidrološka i seizmotektonska istraživanja sa seizmičkom mikrorejnzacijom. Ovo područje je kao Dubrovačko područje svrstano u IX zonu ^o M.C.S.

Topografske značajke :

Na području zahvata plana koji spada u Dubrovačko primorje proteže se dinarski smjer masiva s paralelizmom uzvišenja i udolina. Kao oblici pretežno prisutnog krša vezanog za vapnenačku podlogu javljaju se škarpe, pukotine i zaravni. Među ovim reljefnim osobinama na prostoru obuhvata plana naročito se ističu zaravni i vapnenački grebeni sa slabo razvijenom morskom obalom. Centralni prostor zahvata predstavlja terasasti zaravan koji se od morske obale protežu u dubinu kontinenta cca 300 m i to u visinskom pomaku od 10-30 m nadmorske visine. Taj centralni dio nalazi se između Uvale Potok i Uvale Poljica nakon čega se teren strmo podiže prema Jadranskoj magistrali u nagibu većem od 30 %. Na zapadnoj strani kompleksa nalazi se rt Orašac (Glavica) ispod kojeg postoji jedina pjeskovita plaža na ovom području. Na cijelom području plana obala je stjenovita, strma i sa puno klifova tako da je pristupačna samo na nekoliko mjesta uz uređena silazišta i sunčališta koja su napravljena betoniranjem i zidanjem kamenom.

Obilježja postojeće parcelacije :

Katastarska podloga prostora otkriva ruralnu parcelaciju različitih i malih pojedinačnih parcela. Smjer pružanja istih je vrlo različit i ne može biti osnova za urbano planiranje. Ovim Urbanističkim planom uređenja predviđa se racionalno korištenje prostora za veće zahvate u prostoru pa će se temeljem lokacijskih dozvola izvršiti nova parcelacija prostora.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

STANJE INFRASTRUKTURNIH KORIDORA I OBJEKATA

Sva postojeća infrastruktura planirana je PUP-om *SODERINI*, te je u velikoj mjeri i izgrađena. Devastacijom ovog prostora tijekom Domovinskog rata uništen je i veliki dio infrastrukturne mreže koju je potrebno rekonstruirati i dograditi za nove sadržaje i funkcije.

Cestovna mreža

Današnji razvoj cestovne mreže na području zone u potpunosti zadovoljava današnje kapacitete i njihovu opskrbu. U cijeli kompleks ulazi se sa jednog cestovnog čvorišta, te se tom pristupnom cestom danas koristi i postojeći auto-kamp, kao i postojeće turističko naselje. Uz turističko naselje danas egzistira dovoljan broj parking mjesta, te je riješen prostor za promet u mirovanju. Za pješački promet odvojeni su pješački koridori. Cijelo postojeće turističko naselje zapravo je pješački koridor.

Vodovod

Za potrebe turističkog naselja Dubrovački vrtovi sunca, kao i za dio Primorja izgrađen je i opremljen vodovodni sustav Zaton – Orašac sa 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 i izgrađena je sukladno PUP-u *SODERINI*.

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 koji će ujedno služiti i kao sabirno mjesto kanalizacijskog sistema naselja Orašac i Zaton i izgrađena je sukladno PUP-u *SODERINI*. Kanalizacija je postavljena temeljem sistema zacrtanih u provedbenom planu Soderini iz 1986.godine i svodi se na postojeći uređaj za pročišćavanje koji se nalazi na istočnoj strani kompleksa.

Odvodnja oborinskih voda bila je djelomično riješena postojećim sistemom odvodnje i uporabom prirodnih odvodnih tokova (potoka). Odvodnja oborinskih voda rješavana je putem otvorenih odnosno zatvorenih kanala, sa ispuštom u bujične kanale i u more, ovisno o lokaciji objekta, terenu i prometnicama.

Električna energija

Cijeli turistički kompleks vezan je sa nekoliko trafostanica na dalekovode visokog napona, te je za potrebe novih objekata potrebno planirati vanjsku napojnu mrežu, javnu rasvjetu i rasvjetu sportskih terena, te sportskih i rekreacionih objekata uz obalu, kao i pješačkih puteva.

Na istočnom dijelu kompleksa sagrađena je energetska stanica sa dizel agregatima i toplinskim pumpama. U istom objektu smještena je i trafostanica kapaciteta 2x100 kVA, dok je trafostanica kapaciteta 630 kVA bila predviđena na sjevernom dijelu pored parkirališta. Danas su svi objekti infrastrukture u lošem stanju ili devastirani pa je potrebna njihova obnova odnosno rekonstrukcija. Elektrifikacija i javna rasvjeta također je devastirana i uništena. Elektrifikacija postojećeg kampa zajedno sa pratećim objektima je u funkciji.

Telefon i telekomunikacija

Postojeću telefonsku centralu izrađena je za potrebe kompleksa. Razorena je u domovinskom ratu i zastarjele je tehnologije. PTT opskrba temelji se na izgrađenoj mreži od 500 priključaka no istu je potrebno unutar kompleksa sanirati, preurediti i privesti novim namjenama. Također je potrebno uvesti i nove telekomunikacijske sisteme.

Energetski izvori

Postojeće turističko naselje imalo je razvijen poseban energetska sistem koji danas više nije u funkciji. Zbog ekonomskih razloga kao i razloga zaštite okoliša na prostoru ovog kompleksa potrebno je razviti plinsku energetska mrežu tim više što se u sjevero-zapadnom dijelu kompleksa već nalazi prostor plinske stanice. U odnosu na kapacitet i potrebe potrošača, potrebno je preispitati kapacitete postojeće odnosno potrebu za izgradnjom nove plinske stanice.

Plinifikacijom ovog prostora, koja je pridonijela ekonomičnom postupanju pri rješavanju potrebe energenata, dobila se i ekološka zaštita prostora. U tu svrhu sagrađena je plinska stanica kapaciteta za cijeli kompleks. Ona je danas devastirana no nameće se kao racionalno rješenje za budućnost.

Promet

Jadranska cesta dodiruje rubno turističku zonu na visinskoj koti od cca 40 m.n.v. Prometni položaj turističke zone je vrlo povoljan. Zona je čvorištem koje je izvedeno sa lijevim skretačima i otokom primjereno priključena na Jadransku magistralu. Ovaj se priključak nastavlja na centralnu sabirnu ulicu kroz kompleks iz kojeg se račvaju odvojci za pojedine objekte i zone. Na dijelu kompleksa uređeno je veliko parkiralište.

Gospodarski centar

Gospodarski centar zadovoljio je potrebu skladištenja prehrambenih proizvoda na svim temperaturnim režimima, proizvodnju pekarskih proizvoda i slastica, pripremu i preradu mesa, voća, povrća u toploj i hladnoj kuhinji, praonicu rublja, servisne službe, punionicu plina, skupljalište smeća, parking za teška vozila te dostupne pumpe (2.780 m²).

Auto-kamp

Postojeći auto-kamp organiziran je i uređen na cca 60.000 m² prostora. Unutar kampa organizirane su i izvedene pješačke i kolne asfaltirane staze. Uređeni su smještajni prostori, te sanitarni čvorovi.

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

Od zaštićene prirode na ovom prostoru pojavljuje se osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz kao i osobito vrijedan predio – kultivirani krajobraz. Na prostoru mora određena je zona zaštićenog podmorja dok je uz obalni pojas zona zahvata za koju je potrebna izrada elaborata procjene utjecaja na okoliš.

Kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti nisu posebno evidentirane. Neupitne su ambijentalne vrijednosti prirodnog prostora, kopnenog i morskog krajobraza. Od povijesnih objekata spominju se :

- civilna građevina – ljetnikovac Morovo-Arapovo-Soderini
- graditeljski sklop – ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti
- civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice

1.1.5. Obveze iz Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika

Plan šireg područja ovog UPU-a te Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Odluka o donošenju Sl.glasnik br. 7/2005)

- granica obuhvata UPU-a kao i obveza izrade plana određena je čl. 68 Provedbenih odredbi PPU Grada Dubrovnika i grafičkim dijelom Plana – karta br. 3.6. – Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite.
- prema tekstualnim i kartografskim prikazima korištenja prostora, te odredbama članka 70. provedbenih odredbi, ovaj prostor predstavlja izdvojeno građevinsko područje obuhvata cca 30 ha ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja (izgrađeno.) Na ovom prostoru – Orašac – Vrtovi sunca predviđena je realizacija i to :
 - T1 – hotelski kapaciteti
 - T2 – turističko naselje
 - R3 – kupališteMaksimalni kapacitet zone iznosi : 1700 ležajeva

Člankom 67. Odredbi PPUG Dubrovnika nalaže se da se ugostiteljsko turistički sadržaji grade sukladno posebnim propisima (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli) . Isto tako ovi se kapaciteti mogu rekonstruirati u cilju kvalitete ponude što podrazumijeva višu kategoriju smještajnih građevina i pratećih sadržaja (sportsko-rekreacijski, ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, plaža, kupališta i sve drugo što je u funkciji turizma i turističke ponude).

Članak 80. Odredbi PPUG Dubrovnika nalaže da su otvorene površine namjenjene kupanju i sunčanju (R3) pristupačne svima s morske i kopnene strane, a čine ih šljunčane i pješčane površine, odnosno kamena obala.

Članak 78. Odredbi PPUG Dubrovnika nalaže da se uz morsku obalu u građevnom području naselja i turističkih zona i zaštitnih zelenih i pejzažnih površina predvidi izgradnja šetnica "lungo mare" minimalne širine 1,5 m, maksimalne širine 3,0 m namjenjeno isključivo pješacima.

Ostale mogućnosti uređenja prostora propisane su Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (Narodne novine br. 128/04).

Na primjerenom prostoru određena je PPUG Dubrovnika, izgradnja manje lučice – priveza. Posebna ograničenja u korištenju prostora prema čl. 139 Odredbi PPUG Dubrovnika predstavljaju izdvojeni spomenici i spomeničke cjeline čiji je postupak zaštite usmjeren na očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog okoliša sa mogućnošću rekonstrukcije.

Član 137. Odredbi PPUG Dubrovnika nalaže uređenje zemljišta koje se odnosi na unapređenje krajobraznih vrijednosti prostora. Prirodni krajobraz potrebno je pošumljavati autohtonim vrstama. Područje kultiviranog krajobraza potrebno je ozelenjeti.

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

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

Demografski podaci okolnih naselja kao relevantni pokazatelji pokazuju relativno blagi pad broja stanovnika. Gospodarski podaci govore da je domicilno stanovništvo Oraškog područja orijentirano prije svega na turizam i poljoprivredu. Mjesta; Orašac i Zaton imaju između 10 i 20 % poljoprivrednog stanovništva odnosno 50 – 75 % radno aktivnog stanovništva.

Izgrađenost turističke zone Orašac – Vrtovi sunca danas predstavlja izgrađeno turističko naselje sa kampom i pratećim sadržajima

Bilanca postojećih površina :

zona	o.zone	opis zone	sadržaj zone	površina zone	udio
ZAPAD					
		Ukupna veličina turističke zone		16,30 ha	100 %
A	T	PRATEĆI SADRŽAJ - postojeće	gospodarski objekt	1,677	10.30
B	T2	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirano			
C	T1	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirano			
H	T	UGOST.TURIST.NAMJENA - postojeće	stamb. objekt	0.170	1.00
	R3	SPORT I REKREACIJA - planirano	kupališta		
	Z, Z3	ZELENE POVRŠINE - postojeće	neuređene	6.970	42.80
	IS	INFRAST.OBJEKT - postojeće	redukcijska stanica	0.120	0.70
		PROMETNE POVRŠINE +P -postojeće		0.720	5,00
			Ukupno	9.647	
zona ISTOK					
		Ukupna veličina turističke zone		18,74 ha	
D	T1	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirana			
E	T2	UGOST.TURIST.NAMJENA - postojeće	turističko naselje	4.640	24.76
K	T1	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirano			
G	T	UGOST.TURIST.NAMJENA -postojeće	dvorac Soderini	0.120	0.60
I	T	UGOST.TURIST.NAMJENA -postojeće	stamb.objekt	0.100	0.50
F	R1	ŠPORT-REKR.NAMJENA - planirano			
J	L-1	PRIVEZ -postojeće	privez	0.230	1.20
	R3	ŠPORT I REKREACIJA -planirano	kupalište		
	Z, Z3	ZELENE POVRŠINE -postojeće	neuređene	4.060	22.0
		PROMETNE POVRŠINE +P -postojeće	uređene	1.350	7.20
			Ukupno	10.550	

Ocjena mogućnosti razvoja ovog prostora su veoma dobre budući uz prirodni resurs izuzetno povoljnog slobodnog prostora kojeg dodiruje Jadranska magistrala i razvijenom cestom i ostalom infrastrukturom, te ljudskim potencijalom u okolnim naseljima, ovaj prostor predstavlja idealni prostor za razvoj turističke djelatnosti.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Ovaj Prostorni plan izrađuje se sa ciljem da sadašnjim i budućim vlasnicima i korisnicima prostora ponudi optimalni koncept organizacije i uređenja prostora maksimalno valorizirajući sve prostorno pejzažne vrijednosti i karakteristike istog, valorizirajući ujedno i graditeljsko nasljeđe ovog prostora. Ovim će se utvrditi smjernice razvoja i uređenja ovog prostora i osigurati usklađenost cjelokupnih aktivnosti i sadržaja u ovom prostoru.

Prostor će se valorizirati kao jedinstveni urbanističko.-arhitektonski kompleks, funkcionalno i oblikovano zaokružen i dovršen. Postojeća turistička izgradnja ostat će osnova za daljnji razvoj koncepta ove turističko ugostiteljske zone.

Prema planovima iz prošlog razdoblja ova turističko-ugostiteljska zona u mnogome je smanjena svojim obimom i kapacitetom zahvata mada je na ovom prostoru izvršeno dimenzioniranje, projektiranje i uređenje infrastrukture za gotovo dvostruko veći kapacitet turističke ponude nego što je danas određeno Prostornim planom Grada Dubrovnika.

Dijelovi prostora koje danas zahvaćaju izgrađene strukture turističkog naselja Vrtovi sunca namjenjeni turističkoj djelatnosti kao i prostori postojećeg auto-kampa preuzet će nove funkcije dogradnje i izgradnje hotelskog kompleksa primjenom i podizanjem ponude na viši standard unutar postojećih i novih turističkih objekata. S tim u vezi izvršit će se valoriziranje postojećih prostora i objekata te preuređenje i transformacija ukupnog korištenja prostora u odnosu na njegove izgrađene i neizgrađene dijelove.

To će biti popraćeno preprojektiranjem, redizajnom i uređenjem izgrađenih postojećih struktura te usklađenje sa novim potrebama i trendovima u modernom turizmu. Potrebno je zadovoljiti nove standarde, osmisliti nove strukture, te oblikovanjem i pristupom udovoljiti buduće uvjete turističke potražnje. Krajobrazne vrijednosti ovog prostora te način gradnje i oblikovanje postojećih i budućih objekata, potrebno je zajednički rješavati i uklopiti u jedinstvenu prostornu, urbanističku i arhitektonsku cjelinu maksimalno štiteći prirodne i krajobrazne vrijednosti ovog prostora.

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

2.1.1. Demografski razvoj

Za demografski razvoj ovog prostora, razvoj i izgradnja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca vrlo je značajna. Ovom prostoru orijentirana su mjesta Orašac, Zaton, Trsteno, sela Dubrovačkog primorja te sve do Dubrovnika na koji prostor ova zona ima dalakosežne pozitivne utjecaje. U ovom će turističkom kompleksu naći posao cca 300 ljudi što će biti značajan podstrek razvoju i demografskoj obnovi ovog kraja i šire okolice, te će utjecati na naseljavanje obalnih područja i zadržavanje stanovništva na području Gornjih sela. Do 2015.godine, Oraško područje prema predviđanjima PPU Grada Dubrovnika trebalo bi imati od 3000-3500 stanovnika.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na odabir prostorno-razvojne strukture utjecat će prije svega daljnji tok procesa urbanizacije, prestrukturiranje gospodarstva, te uz privatizaciju i promjene načina korištenja i uređenja prostora. Promjene na području turističke promidžbe i visoke razine ponude novih sadržaja i turističkih kapaciteta visoke kategorije kao dogoročna orijentacija turističke ponude na rezidencijalni odnosno visoko razvijeni turizam. Mjesto Zaton određeno je kao lokalno središte, a Orašac kao pomoćno središte naselja. Njihov dobar položaj u odnosu na Dubrovačko okruženje, te izgradnjom cestovnog mosta preko Rijeke dubrovačke, veliki su i novi podstrek za razvoj turizma pa tako i Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca. Svi ovi prostorno razvojni elementi utjecat će na društveno gospodarski preobražaj ovih naselja Dubrovačkog primorja. Turistička ponuda novim sadržajima bit će proširena na ponudu: nautičkog turizma, izletničkog, poslovnog, znanstvenog, eko-turizma, zdravstvenog, kulturnog, športskog i zabavnog turizma. Sve ovo zahtjeva prestrukturiranje prostorne i gospodarske strukture iz predratne ponude masovnog turizma u moderan turizam široke ponude i visoke razine kvalitete.

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.

Komunalna infrastruktura ovog prostora pretrpjet će značajne promjene u smislu preuređenja i izgradnje modernih infrastrukturnih sistema adekvatnih namjeni i visokim zahtjevima uređenja turističkog kompleksa visoke razine ponude.

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 uspjelo održati kontinuitet prirodnog okoliša. Buduću izgradnju kao i korištenje prostora bit će potrebno podrediti vrijednostima krajobrazne osnove te će u tom smislu biti potrebno sačuvati što više postojećeg visokog zelenila.

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. Očuvanje prostornih posebnosti obalnog pojasa kao i podmorja bit će prioritet ovog Urbanističkog plana uređenja prostora

2.2. Ciljevi prostornog uređenja turističke zone Orašac – Vrtovi sunca

Dijelovi prostora koje danas zahvaćaju izgrađene strukture Turističkog naselja Vrtovi sunca namjenjeni turističkoj djelatnosti kao i prostori postojećeg auto-kampa preuzet će nove funkcije dogradnje i izgradnje hotelskog kompleksa te primjenom i podizanjem ponude na viši standard unutar postojećih i novih turističkih objekata budući izgrađena turistička struktura ne može zadovoljiti zahtjeve današnjeg odnosno budućeg turističkog tržišta. S tim u vezi izvršit će se valoriziranje postojećih prostora i objekata te preuređenje i transformacija ukupnog korištenja prostora u odnosu na njegove izgrađene i neizgrađene dijelove.

To će biti popraćeno preprojektiranjem, redizajnom i uređenjem izgrađenih postojećih struktura te usklađenje sa novim potrebama i trendovima u modernom turizmu. Potrebno je zadovoljiti nove standarde, osmisliti nove strukture, te oblikovanjem i pristupom udovoljiti buduće uvjete turističke potražnje. Krajobrazne vrijednosti ovog prostora te način gradnje i oblikovanje postojećih i budućih objekata, potrebno je zajednički rješavati i uklopiti u jedinstvenu prostornu, urbanističku i arhitektonsku cjelinu maksimalno štiteći prirodne i krajobrazne vrijednosti ovog prostora.

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

2.2.2. Unapređenje uređenja turističke zone i komunalne infrastrukture

Prema Provedbenim odredbama PPUG Dubrovnika na ovom prostoru Turističke zone Orašca-Vrtovi sunca, predviđena je realizacija izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene (T1,T2) izvan naselja-izgrađena zona veličine obuhvata cca 30 ha te kupališta R3 .

Uvjeti za zonu iz Odredbi PPUG Dubrovnika su sljedeći:

- maksimalni kapacitet zone iznosi 1700 kreveta
- primjenjuju se odredbe propisane člankom 68. PPUG

Turističke se zone mogu rekonstruirati u cilju povećanja kvalitete ponude što podrazumjeva višu kategoriju smještajnih građevina i pratećih sadržaja (prateći sadržaji ; športsko rekreacijski sadržaji , ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, plaža, kupališta i sl.)

Nove smještajne građevine s pripadajućim zemljištem planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu. Članak 80. Odredbi PPUG nalaže da su otvorene površine namjenjene sunčanju i kupanju, pristupačne svima s morske i kopnene strane, a čine ih šljunčane ili pješčane površine, odnosno kamena obala. Uređena kupališta mogu se opremiti tuševima, platoima, sunčalištima, prilazima moru za osobe s smanjenom pokretljivošću, dječjim igralištima i dr.

Prateće građevine iz prethodnog stavka namijenjena je za ugostiteljstvo, svlačionice, smještaj plažnih rekvizita te može imati najviše 100 m² BRP-a, visine suteran ili prizemlje, odnosno najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Na području uređenih kupališta nije dopušteno ograđivanje plaža, prekidanje javne šetnice, kao i onemogućavanje pristupa moru.

Čl. 78. Odredbi PPUG nalaže se da se uz morsku obalu u građevinskom području naselja, turističkim zonama i zaštitnim zelenim i pejzažnim površinama, predvidi izgradnja šetnica «lungo mare», minimalne širine 1,5 m, maksimalne širine 3,0 m, namijenjene isključivo biciklistima i pješacima. Uvjet izgradnje šetnice potrebno je prilagoditi uvjetima zaštite okoliša i prirode uz maksimalno očuvanje prirodne sredine i staništa. Ostale mogućnosti uređenja prostora propisane su Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (Narodne novine, br. 128/04).

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Turistička zona Orašac –Vrtovi sunca sastoji se od dva turistička dijela ; istočni i zapadni dio zone od po cca 15,0 ha .

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 sada 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 objekata 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)

Sukladno uvjetima i mogućnostima investitora trebalo bi da se ove dvije planirane 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.

3.2. Osnovna namjena prostora

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

- **zona A** - postojeći gospodarski objekt -rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja sadržajima u funkciji ugostiteljstva i turizma-**T**
- **zona B** - ugostiteljsko-turistička namjena **T2** – turističko naselje – vile planirano do 40 ležaja
- **zona C** - ugostiteljsko-turistička namjena **T1** – hotel planirano max. 360 ležaja
- **zona D** - ugostiteljsko – turistička namjena **T1** – hotel planirano 410 ležaja 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 ležajeva sa postojećim otvorenim bazenima i pripadajućim sadržajima u funkciji ugostiteljstva i turizma
- **zona K** - ugostiteljsko-turistička namjena **T1** – hotel planirano 315 ležaja sa pripadajućim pomoćnim i servisnim prostorima.
- **zona G** - turističko ugostiteljska namjena- ljetnikovac *SODERINI* – **T**
- **zona H** - postojeći individualni objekti –ladanjsko 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 ležaja no ukupan broj unutar granica obuhvata ovog plana ne može biti veći od 1700 ležajeva.

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

Tabelarni iskaz planiranih turističkih sadržaja.

Bilanca površina :

zona zapad	ozn. zone	opis zone	sadržaj zone	površina zone (ha)
A	T	PRATEĆI SADRŽAJ - postojeće	gospodarski objekt	1,042
B	T2	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirano	tur. nas./ vile	1.940
C	T1	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirano	hotel	2,063+0,787
H	T	UGOST.TURIST.NAMJENA - postojeće	stamb. objekt	0.173
	R3	SPORT I REKREACIJA - planirano	kupališta	0.570
	Z3	ZELENE POVRŠINE - planirano	parkovi, odmorišta	1,173
	N	POSEBNA NAMJENA - postojeće	redukcijska stanica	0.319
		PROMETNE POVRŠINE +P -planirano	A+C	0.537+0,582
zona istok				
D	T1	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirana	hotel	1,426+0,718
F	R1	ŠPORT I REKREACIJA - planirana	otvor. i zatv .obj.	1.086
E	T2	UGOST.TURIST.NAMJENA - postojeće	turističko naselje	4,795
K	T1	UGOST.TURIST.NAMJENA - planirano	hotel	2,302
G	T	UGOST.TURIST.NAMJENA -postojeće	ljetnikovac Soderini	0,116
I	T	UGOST.TURIST.NAMJENA -postojeće	stamb.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	11,846
		Prometnice sveukupno	istok+zapad	3,00
		Sveukupno		38,00

Veličine iz tabele su orijentacione

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 hodnika su jednostrešni i usmjereni su prema rubu kolnika, dok su poprečni nagibi kolnika dvostrešni.

Predviđena je izgradnja asfaltnih kolnika. Svi kolnici unutar područja obuhvata namjenjeni 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.

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 namjenjeno za parkiranje vozila invalidnih osoba.

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 hodnika.

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

Za potrebe kretanja invalidnih osoba, osoba s dijecom u kolicima i sl., na mjestima pješačkih prijelaza predviđeno je izvesti upuštene pješačke hodnike. Hodnici u kontaktnom dijelu s kolnikom moraju biti izvedeni u približno istoj razini (nadvišenje do 3cm). Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova hodnika moraju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima. Visina rubnjaka na svim mjestima gdje pješačke hodnike 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), jer postojeća je ili uništena ili nepouzdana za nove tehnologije koje će se primijeniti.

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 četiri 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, vatrodjave i ostalih sustava.

U priloženom kartografskom prikazu broj 2.2. predložena je lokacija smještaja glavne kućne telefonske centrale i četiri 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.

Planira se pokrivanje kompletnog prostora turističkog naselja Orašac – Vrtovi sunca, signalom iz sustava pokretnih komunikacija. U tom smislu T-Mobile već planira izgradnju jedne ili dvije bazne postaje u neposrednoj blizini turističkog naselja Orašac – Vrtovi sunca.

Planiraju se GSM mreža, UMTS mreža (3. generacija) kao i mreže narednih generacija.

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 (1700 ležaja), sadržaja u naselju i visokih standarda novih turističkih objekata.

Očekivana vršna snaga budućeg konzuma iznosi 7.000 kVA.

Novi objekti koji se grade (tri nova hotela najviše kategorije s ukupno cca. 900 ležaja), 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.

Unutar turističkog naselja postoje tri trafostanice 10/0,4 kV, koje će trebati ili dislocirati ili preprojektirati da bi se prilagodile potrebama i novim tehnološkim zahtjevima. Osim one trafostanice u «Gospodarskom centru» ostale trafostanice će se dislocirati odnosno graditi nove, prilagođavajući se novim objektima koji se grade u naselju. Dakle bit će ukupno pet trafostanica 10/0,4 kV za pokrivanje glavnih pet težišta potrošnje: Gospodarski centar na zapadnoj strani turističkog naselja uključujući i turističko naselje - vile, tri nova hotela, postojeće apartmansko naselje na istočnom dijelu i sportski centar.

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.

Sve trafostanice su međusobno povezane tipskim kabelom XHE 49-A 3x(1x150 mm²), napona 10(20) kV. Važno je da se izgradi potpuno nova srednjenaponska mreža unutar naselja jer postojeći kabeli su ili oštećeni ili ne odgovaraju današnjoj tipizaciji.

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.

Kompletna elektroenergetska mreža turističkog naselja Orašac – Vrtovi sunca, napaja se preko dva srednjenaponska kabela 10kV iz TS 35/10 kV Orašac. Ova dva kabela nisu dovoljna za sigurno i kvalitetno napajanje kompletnog elektroenergetskog sustava Turističkog naselja, a osim toga nisu u skladu sa današnjom tipizacijom.

Zato je potrebno položiti pet novih 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 kabele 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 PP00-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.

Kompletnu mrežu stare javne rasvjete treba demontirati.

Javna rasvjeta razvodi se podzemnim kabelima tipa PP00 4x16 mm². Svi ostali elementi javne rasvjete: stupovi, tipovi svjetiljke, temeljenje i sl. zavisno o namjeni, definirati će se u projektnoj dokumentaciji.

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 s 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“, čija je rekonstrukcija u tijeku, 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 Zatona, Štikovice, i vodospremu „Vrbica“ za naselja Vrbice i Lozice
- vodospreme "Koločep, "Lopud, "Sudurađ" 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 opskrbnog cjevovoda DN 300 mm od vodospreme "Orašac 1" do ex. gospodarskog centra vrtova sunca, izgradnjom glavnog vodoopskrbnog 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

Planirana potrošnja vode

Broj potrošača:

Vodovodni sustav planirane turističke zone Dubrovački vrtovi sunca:

Turisti:

▪ hoteli	600
▪ postojeći apartmani	900
▪ vile	200
▪ gosti (izletnici i sl.)	500

POTROŠNJA VODE:

Vodovodni sustav planirane turističke zone Dubrovački vrtovi sunca

▪ hoteli 600 x 0,60	= 360,00 m ³ /dan
▪ postojeći apartmani 900 x 0,50	= 450,00 m ³ /dan
▪ vile 200 x 0,20	= 40,00 m ³ /dan
▪ prolazni gosti 500 x 0,085	= 42,50 m ³ /dan

UKUPNO 892,50m³/dan

Q= 892,50 x 1000/86400 = 10,30 l/s

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Sustav odvodnje otpadnih voda je izrađen na užem gradskom području Dubrovnika, novom naselju Mokošica i hotelskom naselju „Vrtovi sunca“ u Orašcu, dok je ostalo područje Grada bez organizirane odvodnje 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 pročištač 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 ispuštom 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.

CESTOVNA MREŽA

Današnji razvoj cestovne mreže na području zone u potpunosti zadovoljava današnje kapacitete i njihovu opskrbu. U cijeli kompleks ulazi se sa jednog cestovnog čvorišta, te se tom pristupnom cestom danas koristi i postojeći autokamp, kao i postojeće turističko naselje. Uz turističko naselje danas egzistira dovoljan broj parking mjesta, te je riješen prostor za promet u mirovanju. Za pješački promet odvojeni su pješački koridori. Cijelo postojeće turističko naselje zapravo je pješački koridor.

PLINSKA MREŽA

Na području turističke zone „VRTOVI SUNCA“ planira se plinski cjevovod uz glavnu (uzdužnu) sabirnu cestu u trasi njenog južnog nogostupa sa priključcima za svaku pojedinačnu građevnu zonu. Plinski cjevovod spojen je na plinsku stanicu kapaciteta za 1700 ležaja hotelskog kapaciteta i ostalih pratećih sadržaja koja će u potpunosti zadovoljavati kako postojeće tako i planirane turističke kapacitete.

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 opremljena 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.

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.

U prilogu: karta IV/2 -Karta zona zaštite. Ovim Planom štiti se slijedeće kulturno povijesno nasljeđe unutar zone zahvata, koji su obrađeni i evidentirani u konzervatorskoj dokumentaciji PPU Grada Dubrovnika :

Evidentirani objekti :

- 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.

- Mlinica (M)

Temeljne ruševine ovog objekta predstavljaju vjerojatno slobodnostojeću mlinicu na potoku ispod Jadranske magistrale. Ostaci ruševine nema nekih detaljnih elemenata te je ista niže ambijentalne vrijednosti.

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.

3.7.1. Zaštita tla

- unutar planskog obuhvata postoji osobito vrijedan predio prirodni krajobraz kojeg je u nekim područjima potrebno očistiti, prokrčiti i urediti te izvršiti adekvatno pošumljavanje.
- prostor osobito vrijednog predjela-kultivirani krajobraz predstavlja veliki prostor uređen i kultiviran vinovom lozom, agrumima i maslinom. Ovaj prostor potrebno je i dalje čuvati i ozelenjavati.

- oštećeno tlo erozijom – biološko- kojeg predstavlja postojeći buični potok na zapadnom kraju kompleksa, potrebno je sanirati i urediti tako da se formira korito te da se isti u većem dijelu natkrije i zatvori kako bi se taj natkriveni prostor iskoristio kao pješački prilaz morskoj obali i plaži
- na prostoru istočnog dijela kompleksa na kojem je izvršen veliki iskop te nasipavanje obalnog pojasa bez ikakvog reda i plana potrebno je izvršiti radove na sanaciji u funkcionalnom i oblikovnom smislu ovog prostora te ga privesti namjenjenoj svrsi turističko-ugostiteljske namjene odnosno uređenju (R3) plaže-kupališta
- radi zaštite tla od oborinskih voda potrebno je u što većoj mjeri osigurati vodopropusnost tla na građevnu česticu, a s tim u vezi i urediti odnosno sanirati postojeće buične potoke.

3.7.2. Zaštita voda

- unutar planskog obuhvata ne postoji zona zaštite izvorišta vode za piće
- ugradnjom separatora ulja i masti na kanalizacijskim sistemima odnosno na kanalima oborinske kanalizacije većih parkirnih prostora kao i taložnika osigurat će se i adekvatna čistoća oborinskih voda koje se upuštaju u more
- zabranjuje se odnosno ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama
- izgradnjom kanalizacijske mreže, otpadne vode objekata priključiti na postojeći uređaj za pročišćavanje
- svi objekti unutar planskog obuhvata moraju biti priključeni na kanalizacijsku mrežu
- sanacija odnosno sprečavanje nastajanja divljih deponija smeća

3.7.3. Zaštita mora

- u svrhu zaštite podmorja ovaj Plan prema obavezama iz PPU Grada Dubrovnika donosi detaljniju zonu zaštićenog podmorja prikazanog na kartografskom prikazu 3.1. Zaštićeno podmorje štiti se odredbama posebnog zakona o zaštiti mora
- dnevna kontrola sustava i uređaja odvodnje otpadnih voda kako ne bi došlo do akcidentnih situacija i izljevanja štetnih tvari u more
- sustavno praćenje stanja kakvoće mora temeljem zakonske regulative kako bi isto svojom kakvoćom bilo pogodno za kupanje
- kao produkt pročišćavanja komunalnih otpadnih voda potrebno je izvršiti zbrinjavanje otpadnog mulja i komunalnog otpada temeljem zakonske regulative
- djelatnosti turističke luke uz pomorski promet predstavljaju stalnu opasnost za morski okoliš (izlijevanje nafte, teških ulja, boja, kemikalija i sl). Sustav zaštite mora biti stalna kontrola i izviđanje radi utvrđivanja što ranije pojave onečišćenja sa uređenom organizacijskom šemom i postupkom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja
- organizaciju i korištenje površina mora za potrebe lučkih i turističkih djelatnosti na moru izvesti sukladno Odredbama ove Odluke te zakonskoj regulativi i pravilima struke
- unutar površine sportsko-rekreativnih namjena (kupanje, veslanje, jedrenje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo i dr.) uz sportsko-rekreacijsku površinu R3 potrebno je definirati sigurnosna područja na moru te ih po potrebi ograditi sigurnosnim plutačama
- u širini od 30 m od obalne linije označiti sigurnosno područje unutar kojeg nije moguće kretanje bilo kakvih plovila
- vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja

3.7.4. Mjere zaštite zraka

- područje obuhvaćeno ovim Planom spada u I. kategoriju kakvoće zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak.
- kakvoću zraka potrebno je zadržati na postojećoj razini i potencijalne zagađivače unutar kompleksa projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi i Zakonu o zaštiti zraka

- redovita kontrola ugrađenih uređaja i aparata, praćenje potencijalnih zagađivača te pravovremeno otklanjanje zagađenja, osnovni su uvjeti za I. kategoriju kakvoće zraka

3.7.5. Mjere zaštite od buke

- ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekata za izgradnju otklanja se mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi
- razinu buke uzrokovane radom ugostiteljskih objekata, a koja bi mogla biti iznad dozvoljenih vrijednosti potrebno je regulirati radnim vremenom ugostiteljskih i dr.objekata sukladno zakonskoj regulativi
- najviše dopuštena razina emisije buke na otvorenom prostoru za zonu namijenjenu odmoru i boravku – ugostiteljsko-turističkoj zoni iznosi : za dan – 50 dB (A) odnosno za noć – 40 dB (A)
- u slučaju prekoračenja dopuštenih razina buke, a prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem, uređenjem zaštite od buke izgradnjom i postavljanjem zvučnih barijera ili ukidanjem određene djelatnosti

3.7.6. Mjere zaštite od požara

- ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekata za izgradnju otklanja se mogući izvor nastanka požara opasnih po ljude i imovinu i osiguravaju se evakuacijski putevi i požarni sektori posebno za hotelske objekte
- unutar kompleksa turističke zone izgradit će se u tu svrhu sistem protupožarnih hidranata, postaviti sistem protupožarnih aparata i ostalih pomagala za sprečavanje gašenja požara. Mreža vanjskih hidranata mora biti postavljena na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80 m i s vodovodnim priključkom ne manjeg profila od \varnothing 100 mm
- ugradnjom vatrodajavnih sistema kompleks će biti povezan sa vatrogasnom postrojbom
- ovim Planom osigurani su vatrogasni prilazi do svih zona po planiranoj prometnici čime je omogućen nesmetan pristup vatrogasnih vozila i tehnike do svakog građevinskog objekta prema odredbama posebnih propisa
- radi sprečavanja širenja požara na susjedne građevine iste će biti udaljene prema Odredbama ovog Plana
- susjedne građevine koje se dodiruju svojim zidovima moraju imati požarni zid između sebe vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
- za postojeći i novi visokotlačni plinovod unutar područja obuhvata uredit će se i izgraditi za to poseban prostor sa svim mjerama zaštite prema zakonskim propisima sa primjenom preventivnih mjera zaštite od eksplozije koje se prvenstveno odnose na primjenu minimalnih sigurnosnih udaljenosti od građevina i drugih vodova komunalne infrastrukture
- lokali i skladišta moraju biti nisko-požarno opterećeni i ograničeni na 500 MJ/m² u prodajnom i skladišnom prostoru

3.7.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

- za ovu turističku zonu sa manje od 2000 korisnika nije obaveza izgradnja skloništa
- u izgrađenim objektima u podrumskim prostorima kao dvonamjenskim prostorima moguće je organizirati prostore za zaklon ljudi u slučaju ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda.
- u obuhvatu ovog Plana najveći očekivani intezitet potresa je IX^o MCS, pa svi objekti i građevine moraju biti dimenzionirani na najmanje očekivani intezitet
- najmanja udaljenost između građevina u slučaju urušavanja kao posljedica potresa iznosi H/2, a li ne manje od 5,0 m od regulacijskog pravca