



SADRŽAJ

III - 1 Obrazloženje Plana

1. POLAZIŠTA	
1.1. Položaj, značaj i posebnosti TZ i LN "Sestrice" u prostoru Općine Dubrovačko primorje.....	
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, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, vrsta, kapacitet zone).....	
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 općinskog 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 TZ i LN "Sestrice".....	
2.2. Ciljevi prostornog uređenja TZ i LN "Sestrice".....	
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na planirani broj ležaja, gustoću korištenja zone, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	
2.2.2. Unapređenje uređenja zone 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 i način korištenja i uređenja površina.....	
3.4. Prometna i ulična mreža.....	
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža.....	
3.5.1. Telekomunikacijski sustav.....	
3.5.2. Vodnogospodarski sustav.....	
3.5.3. Energetski sustav.....	
3.6. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu 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. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	
3.7.1. Postupanje s otpadom.....	
3.7.2. Zaštita voda.....	
3.7.3. Zaštita zraka.....	
3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke.....	
3.7.5. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća.....	
3.7.6. Mjere zaštite od požara.....	



III. OBAVEZNI PRILOZI – III-1. OBRAZLOŽENJE



UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja TZ i LN Sestrice (u nastavku teksta - Plan) sastavni je dio Općine Dubrovačko primorje, odnosno obuhvaća izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2), površine 40,0 ha i kapaciteta 3500 postelja i površinu na kojoj se predviđa smještaj luke nautičkog turizma kapaciteta 400 vozova. Dio površina unutar obuhvata Plana zauzimaju i površine izvan građevinskog područja - zaštitne i gospodarske šume (Š1, Š2), kao i površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta te kamenjari i goleti (PŠ).

Za navedeno područje obavezna je izrada Urbanističkog plana uređenja kojim se, u skladu s uvjetima plana šireg područja, definiraju detaljni uvjeti uređenja i gradnje unutar zone. Urbanistički plan uređenja izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja TZ i LN Sestrice (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije (09/12).

Područje obuhvata pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- PP Dubrovačko - neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10, 4/12 - isp. i 09/13).
- Prostorni plan uređenja Općine Dubrovačko primorje (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 06/07, 09/12 i xx/13).

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI TZ I LN "SESTRICE" U PROSTORU OPĆINE DUBROVAČKO PRIMORJE

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata smješteno je na krajnjem jugoistočnom dijelu poluotoka Pelješca, sjeverno od Stonskog zaljeva, a koji teritorijalno pripada Općini Dubrovačko primorje.

Navedeno područje geoprometno je vrlo dobro pozicionirano, iznimno atraktivnih vizura te predstavlja jedno od najatraktivnijih prostora, ne samo područja općine, već i cijele regije.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 151,1 ha, od čega 78,7 ha pripada kopnu, a 72,3 ha akvatoriju, i u cijelosti je smještena unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Područje obuhvata Plana je izduženog oblika, udaljenost u smjeru sjever - jug je na najdužem dijelu oko 1900 m, dok je najveća širina u smjeru sjeveroistok - jugozapad otprilike 1000 m. Prostor je u potpunosti neizgrađen.



Obuhvat UPU-a prikazan na zračnom snimku

Geografska obilježja područja obuhvata, kao i cijelog Dubrovačkog primorja, ukazuju da je to tipični bezvodni kraški dinarski prostor s malo plodnih površina, dok u krajoliku dominiraju manje pošumljene i površine, oskudni pašnjaci i goli kamenjar. To je dio pravog hrvatskog mediteranskog područja.

Promatrani prostor ima slična prirodno-geografska obilježja kao i drugi dijelovi Dubrovačke regije, Dalmacije i cjelokupnog Hrvatskog primorja, no ova lokacija je pravi i izraziti hrvatski mediteranski prostor, najviše podložan utjecaju mora.

Područje obuhvata nalazi se unutar prirodne cjeline nižeg priobalnog područja (Doli - Banići - Kručica - Slano - Majkovi) s Jadranskom turističkom cestom kao okosnicom i dugom obalom kao atrakcijom.



Pogled na područje obuhvata sa jugoistoka

1.1.2. Područje obuhvata Plana u sustavu središnjih naselja¹

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar naselja Doli. Doli je samostalno naselje na sjeverozapadnoj obali Koločepskog kanala i priobalnog područja u općini Dubrovačko primorje, između općinskih središta Stona i Slano (podjednaka udaljenost od po 10 km). Prostire se na 14,02 km² površine oko dijela duge kraške udoline između uvale Doli i uvale Kuti u Malostonskom kanalu sa središtem na 149 m nadmorske visine. Ima 207 stanovnika, 81 kućanstvo, 74 stana za stalno stanovanje i 22 stana/kuće za odmor i rekreaciju s prosječnom gustoćom naseljenosti od 14,76 st/km² (2001.g.). Uz istoimeno samostalno naselje, koje se sastoji iz zaselaka Butori, Doli, Glunčići, Ggoriči, Na moru, Ogreste i Petrovići, obuhvaća i ranije samostalno naselje Đonta Doli s njezinim zaselcima Đonta Doli, Kobile, Konjusi i Zabreže. U uvali Doli postoji mali zidani lukobran, uz koji je dubina 2,5-3 m. Ranije je brodskim vezama bilo povezano sa Stonom, Slanim i Dubrovnikom (Gruž). Kroz dio naselja prolazi Jadranska turistička cesta s kojom je od Dubrovnika udaljeno 47 km. Doli se spominju u XV. stoljeću. Pripada župi Sv.Petra i Pavla, čija se crkva nalazi u susjednom naselju Zaton Doli (općina Ston). U dijelu naselja Đonta Doli nalazi se crkva Velike Gospe iz XVI. stoljeća oko koje se nalaze ornamentirani stećci. U sastavu naselja je četverokutna kula za obranu od gusara. Ruralno graditeljstvo karakteriziraju lokalne posebnosti (zatvoreni zdenci i dr.). Gospodarska osnova naselja su: poljodjelstvo, vinogradarstvo, stočarstvo, ugostiteljstvo (konoba), obrt-promet (brodarska i pomorska agencija - brodeprijevoz, autoprijevoz), poštanski ured i ATC, Veterinarska ambulanta, Zaklada braće Nikole i Miha Mihanovića za unapređenje župe Doli i sela Smokvine (Podimoč), Doli - Ploča (rođeni u Dolima, bili brodovlasnici u Argentini), zgrada stare područne osnovne škole, dok su ranije u zaselku Na moru još bili pogoni za čišćenje, preradu i pakiranje školjaka (dagnji) i destilerija eteričnih ulja, koji više ne rade.

¹ Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje



Geološke značajke²

Područje općine Dubrovačko primorje, kao i ostalo područje dubrovačkog primorja, istraženo je geološki veoma pomno, brojnim regionalnim ili detaljnim lokalnim istraživanjima, te se ustanovila prisutnost sedimentata trijasa, jure, krede, tercijara i kvartara.

U sastavu i građi stijena prevladavaju vapnenci i dolomiti, te fliš. Od unutrašnjosti prema obali smjenjuju se gornjokredni vapnenci, jurski vapnenci, gornjotrijaski dolomit, eocenski fliš i vapnenci, koji se djelomično nastavljaju na kredne vapnence i dolomite.

Gornje trijasko naslage predstavljene su dolomitima sa rijetkim proslojcima vapnenca. Dolomiti su masivni do bankoviti, rjeđe uslojeni do pločasti. Prema tektonskom položaju čine navlaku visokog krša i mogu se pratiti od Slivnog Ravnog preko zaleđa Dubrovačkog primorja. Propusnost ovih naslaga je različita, što ovisi o stupnju okršenosti i izlomljenosti, te su u cjelini ocijenjene kao djelomično propusne.

Jurske naslage razvijene su neposredno uz trijasko dolomite. Izgrađuju kraško područje u zaleđu čela navlake visokog krša, a manjim dijelom i strmi odsjek prema para-autohtonu (Slano). Lijas leži u trijaskim dolomitima i predstavljen je sivim slojevitim vapnencima, dolomitima, dolomitičnim i laporovitim vapnencima. Ove naslage u cjelini su djelomično nepropusne. Doger je predstavljen uslojenim, rjeđe masivnim vapnencima s rijetkim proslojcima dolomita koji konkordantno leže preko lijasa. Područje koje izgrađuju dogerske naslage je dobro vodopropusno. Malm je razvijen u više facijesa. Stariji dio naslaga je propustan, dok je mlađi djelomično propustan. Ove naslage nalazimo od Kuta u smjeru jugoistoka preko Točionika i zaleđa Slanog.

Najzastupljenije su naslage krede. U zoni visokog krša donju kredu nalazimo na području između Kuta (dolina Neretve) i zaleđa Slanog. Donjokredne naslage djelomično su propusne u donjem dijelu, odnosno djelomično nepropusne do propusne u gornjem dijelu. Gornja kreda je predstavljena vapnenačko dolomitnom izmjenom. Pretežito je razvijena uzduž priobalnog pojasa. U višem dijelu gornje krede razvijeni su vapnenci koji su propusni, bankoviti dolomiti su djelomično propusni, dok su pločasti do bankoviti laporoviti vapnenci djelomično nepropusni.

Sedimenti tercijara razvijeni su u većem dijelu para-autohtona, na potezu Malostonski kanal - uvala Slano - uvala Zaton. Tercijar je predstavljen liburnijskim naslagama, foraminiferskim vapnencima i flišem. Liburnijske naslage nalazimo između foraminiferskih i krednih naslaga, a predstavljeni su dobro slojevitim vapnencem. Ove stijene su u cjelini vodopropusne. Klastične naslage, fliš, nalazimo uz reverzne rasjede, posebno uz veliku dislokaciju visoki krš - para-autohton. Kompleks izgrađuju pješčenjaci, lapori, laporoviti vapnenci, breče, konglomerati i lokalni ulošci plinovitog materijala. U cjelini, naslage su nepropusne.

Naslage kvartara su razvijene u manjim poljima. Glavni litološki sastav naslaga su glina, pijesak, šljunak, treset, crvenica i kameno kršje. Ovisno o litološkim odnosima, svojstvene su im vertikalne i bočne promjene, s izmjeničnim hidrogeološkim osobitostima.

Obalno područje se odlikuje vrlo složenom tektonskom građom, gdje se razlikuju slijedeće tektonske jedinice: para-autohton i visoki krš. Osnovna značajka je velika tektonska poremećenost - boranje, rasjedanje, navlačenje i ljuskanje. Para-autohton obuhvaća priobalni pojas do čela navlake visokog krša. Izgrađen je od vapnenca i dolomita krede, te vapnenca i fliša eocena. Osnovne karakteristike su bore i reverzni rasjedi. Flišne naslage imaju ulogu potpune do nepotpune, viseće barijere. Značajni su dijagonalni i poprečni rasjedi koji su uvjetovali pojavu vrela. Navlaka visokog krša navučena je na para-

² Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje



autohton. U čelu navlake najčešće su trijaski dolomiti. Izgrađena je od trijaskih, jurskih, krednih i tercijarnih naslaga. Poprečni rasjedi (Slano-Zavala, Slano-Crnoglava) predstavljaju drenove podzemne vode prema primorju.

Seizmičke značajke³

Intenzivna seizmička istraživanja omogućila su da se dobije jasnija slika o seizmičnosti Hrvatske, posebice o seizmično najaktivnijem području duž obale Jadrana. Zaključci svih dosadašnjih istraživanja su jedinstveni, seizmička se aktivnost u južnom dijelu Jadrana, počevši od Sinjskog i Imotskog polja pojačava, dosežući svoj maksimum na području Dubrovnika. Veliki dubrovački potres (velika trešnja) 1667. ($I_0 = X^\circ$ MCS) i potres koji je pogodio Crnogorsko primorje i Dubrovnik 1979. ($M = 7,1$; $I_0 = IX - X^\circ$ MCS; $h = 17$ km) pokazatelj je za to. Zadnji veliki potres na ovom području bio je 5. rujna 1996. na području Slanog, s epicentrom u moru, čiji je intenzitet s obzirom na učinak na građevine ocijenjen sa VII-VIII stupnjeva Merkalijeve ljestvice, a zahvatio je uz područje općine Dubrovačko primorje i susjedno područje općine Ston.

Na području općine Dubrovačko primorje, razlikuju se: jadransko-jonska zona (para-autohton) i zona visokog krša. Zona visokog krša obuhvaća kraško zaleđe ovog područja, a jadransko-jonska uključuje priobalni pojas. Pojedine jedinice odvojene su regionalnim, reverznim rasjedima. U zoni visokog krša prevladava izdizanje, dok je jadransko-jonska zona prijelazna. Mjesta kontakta tektonskih jedinica su i tektonski najnestabilnija, a posljedica tih procesa je pojačana seizmička aktivnost. Glavno epicentralno područje na prostoru Općine je na potezu Ston-Slano.

Na dubrovačkom području jaki potresi bilježe se još od 373. p.Kr. pa nadalje i to sve potresi J=VII-IX stupnjeva MCS, dok je 6. travnja 1667. zabilježen katastrofalan potres, koji je skoro do temelja porušio grad Dubrovnik. Katastrofalne posljedice potresa 1667., koji je osim Dubrovnika pogodio čitavo priobalno područje od ušća Neretve do Ulcinja, te se i očitovao na ogromnom prostoru od Venecije do Istanbula, spada među najjače koji su se dogodili u Europi, te nema sumnje da je u Dubrovniku i najbližoj okolici mjestimično dosegao intenzitet X stupnjeva MCS. To je i bio razlog da na Privremenoj seizmičkoj karti Dubrovnik s okolicom pripadne zoni X stupnja MCS.

Na temelju proučavanja seizmičnosti područja i posljedica potresa iz 1667., pretpostavlja se da žarište budućih najjačih potresa na ovom području treba očekivati u području ispred Dubrovnika. Međutim, trebalo bi pomnije istražiti lokalne osobitosti seizmičnosti oko Babinog Polja na Mljetu, Stona, Slanog, Janjine na Pelješcu. Područje općine Dubrovačko primorje u cijelosti se nalazi unutar zone inteziteta potresa IX. stupnja MCS.

Geomorfološke značajke⁴

Geomorfološko oblikovanje područja općine Dubrovačko primorje uvjetovano je obilježjima geološke građe, te prevladavajućim egzogenim i endogenim silama i procesima. Između istaknutijih uzvišenja oblikovani su uravnjeniji dijelovi dolaca i poljica, a ponegdje i prostori blago položenih padina. Zbog mineraloškog sastava i manje vodopropusnosti, te su zone bile tisućljetna okosnica razvitka poljodjelstva na ovom području. Među mikrokrškim oblicima izdvajaju se brojni manji izdvojeni brežuljci, glavice, suhodoline (drage), dolci, ponikve, jaruge, jame, špilje, potkapine i dr.

Paralelno s obalom, teren se prema zaleđu uzdiže, tako da u krajnjem istočnom dijelu područja Općine doseže najveću visinu, preko 900 m n/m. Najveći vrh je Neprobić visine 965 m n/m, a nalazi se sjeverno

³ Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje

⁴ Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje



od Slanoga u neposrednoj blizini državne granice. Obalni dio terena na većem dijelu strmo se uzdiže iznad mora, dok je na manjim dijelovima nešto blaže položeniji (područje Slano-Banići). U zaleđu se izdvajaju nekoliko većih polja, odnosno zaravni. To su područja; Imotica-Ošlje, Smokovljani-Visočani, Točionik-Podimoč i Rudine.

Na području Općine se nalazi 7 špilja na lokacijama u uvalama Domaglina, Doli i Hodoblje, te na lokacijama; Dubac podno Jeremine glave zapadno od Trnove, Zabrežje kod Đonta Doli i Ratac, južno od Majkova.

Obalna crta definirana je općenito nakon kasnopleistocensko-holocenskog izdizanja razine mora za oko 100 m. Tada se stvara Koločepski kanal i elafitsko otočje ispred kopna. U nižim dijelovima suhodolina, jaruga i dolaca u obalnom pojasu oblikovane su mnoge luke, uvale i drage, a među njima su najznačajnije: uvala Bistrina, luka Slano, te uvale Doli, Smokvina, Budima i Janska.

Dubine mora u Koločepskom kanalu su veće od onih u Malostonskom zaljevu. Tako je u Koločepskom kanalu izobata 20 m uglavnom u neposrednoj blizini obale (30-ak m od obale) osim u produžetcima potopljenih suhodolina, odnosno, uvala i luka. Najveća dubina mora u Malostonskom zaljevu unutar akvatorija koji pripada općini Dubrovačko primorje iznosi 19 m.

Pedološke značajke⁵

Dominantni čimbenici tvorbe tala i njihove geografske rasprostranjenosti su matični supstrat, reljef, hidrološki uvjeti, klima i organizmi (mikroorganizmi tla, vegetacijski pokrov i čovjek). Tako je na dubrovačkom području temeljem raspoloživih podataka (Magaš 1976.) utvrđeno da se ovo područje odlikuje brojnim stratigrafskim i petrografskim jedinicama.

Pedogenetsku i ekološku važnost imaju sljedeće geolitoške jedinice, tj. njihove skupine stijena:

- dolomiti trijasa s rijetkim proslojcima vapnenca, gdje je dominantan tip tla rendzina;
- dolomiti, vapnenci i klastiti trijasa - pedosistematske jedinice: rendzina, koluvijalno tlo i plitko smeđe tlo na vapnencima;
- jurske i kredne naslage karakterizira više skupina matičnih supstrata i tla: intenzivna izmjena vapnenca i dolomita-rendzina i smeđa tla; tanko uslojeni vapnenci i pločasti vapnenci - rendzina i smeđa tla na vapnencu: plitko uslojeni dolomiti - plitke i srednje duboke rendzine; uslojeni i tvrdi i čisti vapnenci - smeđe tlo i crvenica;
- tercijarne naslage se odlikuju s više litoloških članova. Ističu se numulitni vapnenci s naglašenim intenzitetom trošenja, gdje je tipično tlo karbonatna rendzina i koluvijalno tlo u depresijama; eocenski fliš s prevladavanjem lapora - najzastupljenije tlo pripada rendzini, a vrlo rijetko i eutričnom smeđem tlu;
- kvartarni nevezani sedimenti su najzastupljeniji u tektonskim depresijama (polja), a zastupljeni su pijesci, šljunci i gline. Na ovom supstratu dominiraju tla vinograda. Druga skupina kvartarnih naslaga pripada tipu "zemlje crvenice". Zemljišni je materijal alohtonog podrijetla;
- holocenske breče su posebna pedološka i ekološka specifičnost. Tla sa prevagom skeleta pripadaju tipu sirozema, rendzine skeletne i rigolonog terasastog tla.

Izražene geomorfološke značajke prostora uvjetuju razlike u pedološkoj građi pojedinih geomorfoloških sektora. U brdskom području blažih padina uz crnice i rendzine zastupljena su još i smeđa tla na vapnencu. Uz navedena tla, na zaravnjenim kraškim terenima nalaze se još i razne forme koluvijalnih

⁵ Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje



tala. U poljima i depresijama ispunjenim zemljišnim materijalom dominantna su duboka antropogena tla nastala iz vrlo različitih koluvijalnih, a manjim dijelom i eolskih nanosa.

Na kraju, istaknimo antropogene utjecaje na tlo koji su i pozitivni i negativni. Intenzivnom obradom kraških polja i poljica, te uzgojem vinove loze i nasada drvenastih kultura stvorena su tla vinograda, voćnjaka, vrtova i oranica. Duboka obrada (rigolanje) zahvaća sloj do dubine 50-70 cm, čime se razrahljuju teško propusni horizonti tla. Međutim, neodgovarajućom mehaničkom obradom tla smanjuje se humus, narušava prirodna struktura tla, a na pojedinim karbonatnim supstratima pogoršavaju se i kemijska svojstva tla.

Pojedine vrste tala u prostoru su različito raspoređena i često se zbog velike varijabilnosti pedogenetskih čimbenika tipovi i niže sistematske jedinice izmjenjuju i na malom prostoru. Stoga se pedokartografske jedinice u pravilu sastoje od 2-3 glavne pedosistematske jedinice.

Na području općine Dubrovačko primorje nailazimo na sljedeće glavne tipove tala: kamenjar, crnica, rendzina, smeđe tlo, rigolano tlo i tla naselja.

Hidrografske i hidrogeološke značajke⁶

Bezvodica je svojstvena za Dubrovačko primorje, te ono nema stalnih vodenih tokova, a problem opskrbe pitkom vodom je jedan od glavnih problema područja. Izvorište "Nereze" iznad Slanog koristi se za vodoopskrbu okolnih naselja. Obzirom na hidrogeološka svojstva stijene su podijeljene u pet osnovnih grupa. Najrasprostranjenije su propusne stijene, zatim djelomično nepropusne, djelomično propusne i konačno stijene naizmjeničnih osobina. Hidrogeološkim istraživanjima određeni su slojevi pojedinih većih izvora i grupa izvora koji se nalaze na području općine Dubrovačko primorje:

- Slijev izvora i vrulja područja Kleka, uvale Bistrina i kanala Malog Stona
- Slijev izvora Mali Zaton - Slano
- Slijev izvora i vrulja područja Doli - Banići - Slano

Na području Općine nalaze se povremeni tokovi - bujice, koji uvelike određuju prirodne uvjete i predstavljaju polazište u razmatranju ovoga prostora. To su: bujica Zaduga Njiva, potok Skok, potok Nereze i potok Ugor, koji se u more ulijevaju u luci Slano; Ljuti potok i potok Mravinjca, koji se ulijevaju u more u uvali Budima; potok Rogač koji se uljeva u more u uvali Smokvina; bujica Rvač, koja se uljeva u more u uvali Hodoblja; bujica Zaton Doli, koja se uljeva u more u uvali Doli i bujica Štedrica, koja se uljeva u more u uvali Bistrina, te bujice Puzale i Ratački kono.

Klimatološke i biogeografske značajke⁷

Klimatologija

Područje općine Dubrovačko primorje pripada uemediterranskom klimavegetacijskom arealu. To je područje Csa klime po Köppenovoj podjeli (umjereno topla kišna klima sa suhim ljetima). Zime su kišovite i blage, a ljeta topla i suha. Na području Općine nema posebne meteorološke postaje, tako da

⁶ Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje

⁷ D. Magaš, J. Faričić, M. Surić: *Elafitsko otočje – fizičko-geografska obilježja u funkciji društveno-gospodarskog razvitka, Geoadria*, vol. 6, 31-55, Zadar, 2001.



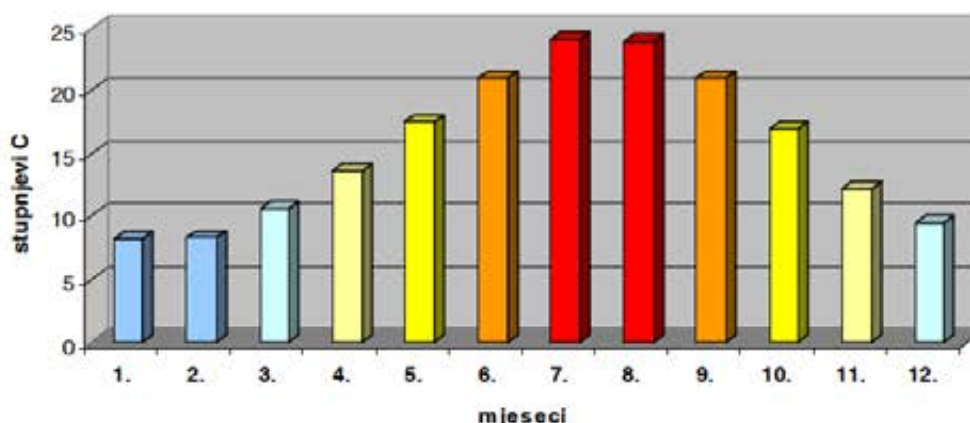
je osnovna klimatološka obilježja ovoga kraja moguće procijeniti na osnovi podataka iz meteorološke postaje Trsteno koja se nalazi najbliže ovome području.

Na godišnji hod pojedinih klimatskih elemenata značajno utječe izmjena prevladavajućih vremenskih tipova. U području Dubrovačkog primorja izdvajaju se advekcija zraka s kopna (bura) i adekvacija zraka iz južnog kvadranta (jugo) od jeseni do proljeća, te neporemećeno vrijeme (maestral) tijekom ljeta (prema Penzar, B., 1989.).

Prosječno je 215 sunčanih dana godišnje s 2.623 sunčanih sati (meteorološka postaja Dubrovnik), što je približna vrijednost i za područje općine Dubrovačko primorje. Astronomski bi najveća moguća vrijednost insolacije u dubrovačkom području bila 4.770 sati (Penzar, I., 1989.), što znači da naoblaka, koja povremeno zaklanja Sunce, smanjuje vrijednost osunčanja za 48,3% (uz uvjet da nema drugih prepreka).

Važan je klimatski pokazatelj godišnji hod temperature zraka. Srednja je godišnja vrijednost temperature zraka 15,6 °C. Najniža srednja mjesečna temperatura zraka je u siječnju, a iznosi 8,2 °C, dok je najviša srednja mjesečna temperatura zraka u srpnju, te iznosi 24,1 °C. Najviša apsolutna temperatura zraka u razdoblju od 1981. do 1992. zabilježena je u kolovozu 1981. (38,2 °C), a najniža je izmjerena u veljači 1991. (-6,5 °C).

**SREDNJE MJESEČNE VRIJEDNOSTI TEMPERATURE ZRAKA
(meteorološka postaja Trsteno)**

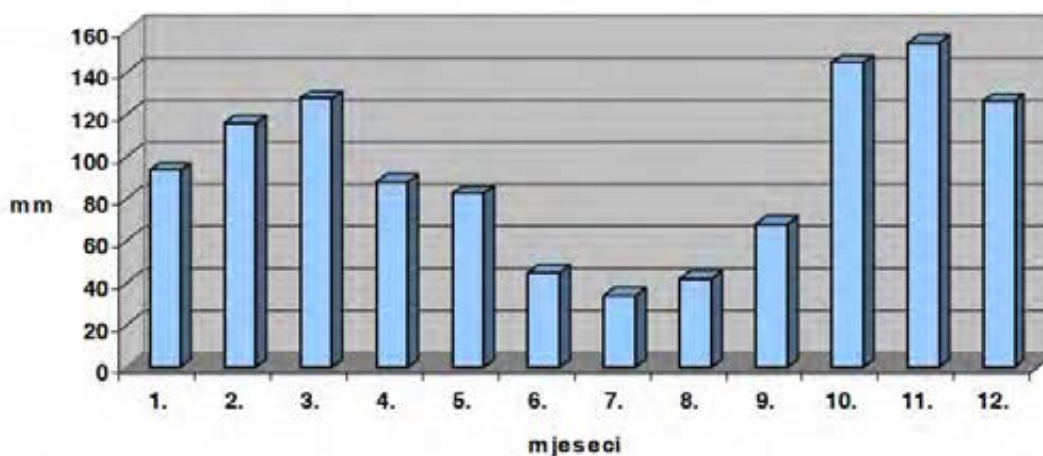


Dubrovačko primorje ima osobine ugodnog mediteranskog podneblja s ljetnim sušama i višim temperaturama, te relativno blagim i vlažnim zimama. Prava mediteranska vegetacija odražava ekološke prilike i najbolji je pokazatelj klimatskih i pedoloških prilika.

Godišnji je raspored padalina tipično sredozemni. Ukupno godišnje padne razmjerno velika količina padalina, 1122,4 mm. Ova količina oborina upućuje na izraziti orografski efekt, jer se u neposrednom zaleđu pružaju visoka uzvišenja. Najviše oborina padne u jesenskim i zimskim mjesecima, dok najmanja količina padne tijekom ljeta (33,6 mm u srpnju). Prosječno je godišnje oko 110 dana s padalinama, s time da je, s izuzetkom ljeti, svaki treći dan kišovit. Takav raspored padalina utječe na razvitak lokalnog biljnog pokrova. Budući da tijekom vegetacijskog razdoblja biljke dobivaju najmanju količinu padalina, i ovdje su se, kao i u drugim prostorima pravog sredozemnog podneblja, prilagodile specifičnim oblikom lista (kserofitna vegetacija). Česte su ljetne suše s ponekad štetnim posljedicama i na prirodni biljni pokrov i na kultivirane biljke, prije svega na dvije osnovne poljodjelske vrste, maslinu i vinovu lozu.

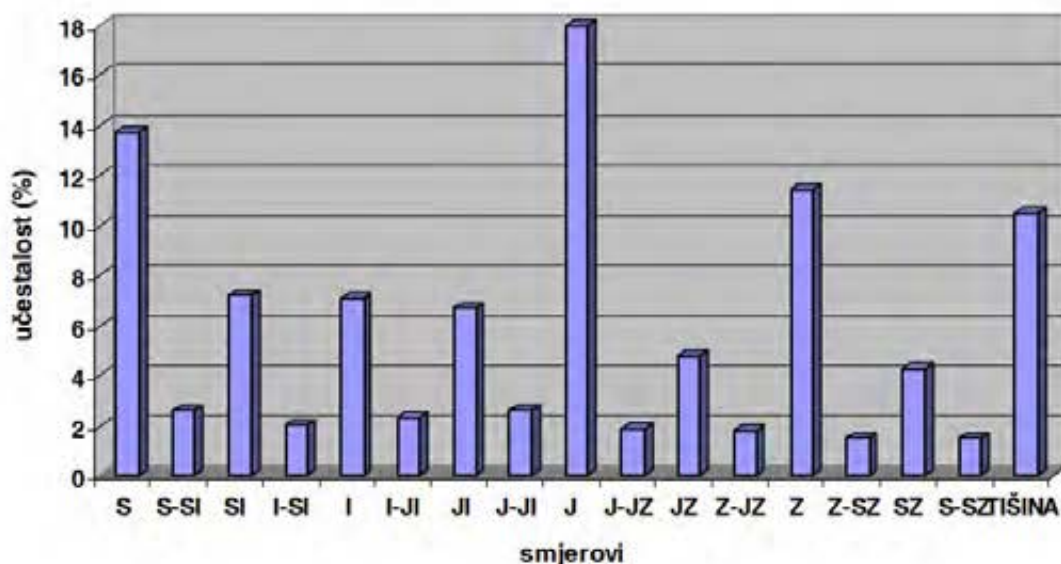


SREDNJE MJESEČNE VRIJEDNOSTI KOLIČINE PADALINA
(meteorološka postaja Trsteno)



Zbog topografije privjetrišta, u Trstenom (pa tako i na području Dubrovačkog primorja) se najvažniji vjetrovi, bura i jugo transformiraju poprimajući smjer usporedan pružanju glavnih reljefnih oblika u neposrednom zaleđu. Tako su najučestaliji vjetrovi na području Trstena iz smjera juga (18%), sjevera (13,7%) i zapada (11,4%), dok je razdoblje bez vjetra učestalo 10,5%. Vjetrovi koji pušu u dubrovačkom području uglavnom su umjerene jačine, rijetko postignu jačinu veću od 6 bofora. Opasni su rijetki udari bure iz Stonskog kanala, tzv. "stončica" koja se radi morfologije terena kanalizira u smjer SSZ-JJI. Budući da se Koločepski kanal nalazi u zavjetrini prevladavajućih vjetrova, oduvijek je bio sigurno utočište, ponajprije brodovima koji su prometovali istočnom obalom Jadrana.

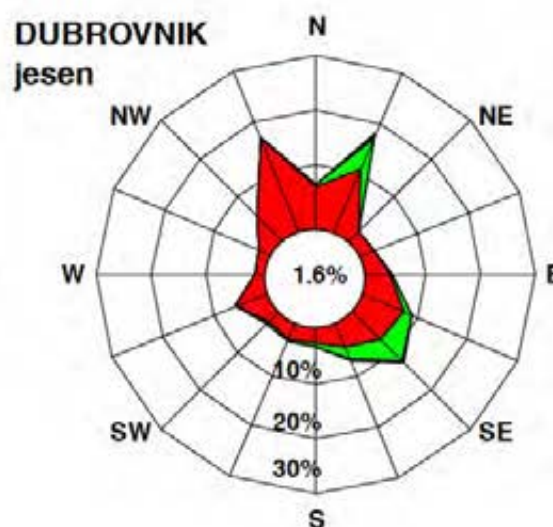
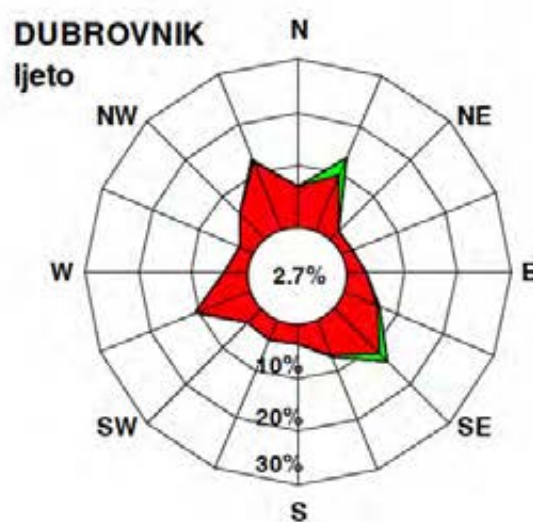
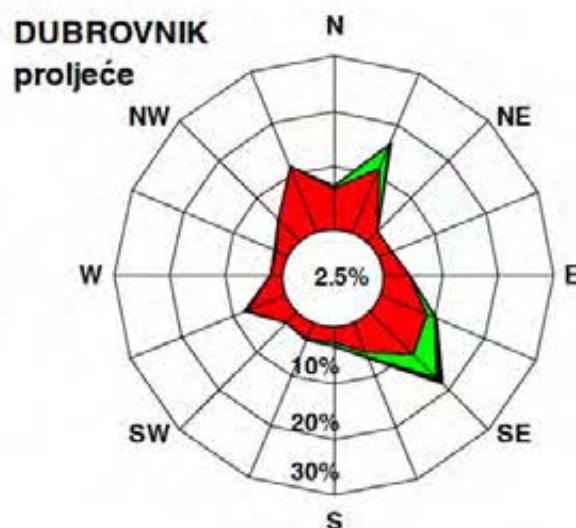
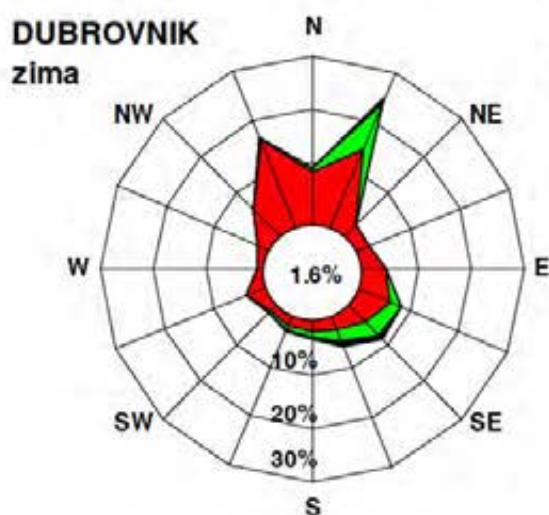
SREDIŠNJA GODIŠNJA ČESTINA VJETRA
(meteorološka postaja Trsteno)



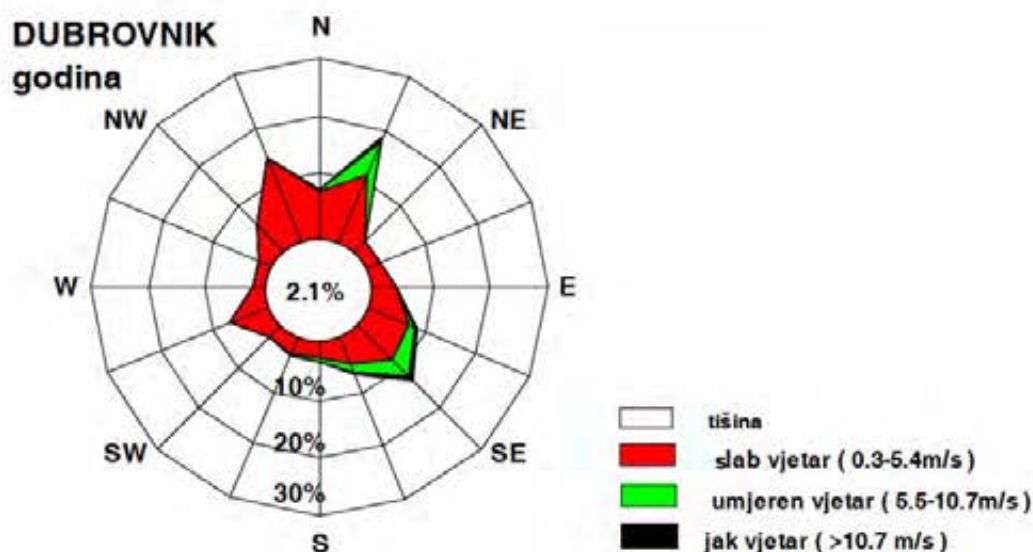


Razdioba brzine i smjera vjetra za lokaciju na kojoj je planirana luka nautičkog turizma⁸

Lokacija planirane luke nautičkog turizma izložena je vjetrovima iz smjerova ESE, SE, SSE, S i SSW.



⁸ Podaci preuzeti iz Vjetrovne studije za marinu Tri sestrice⁸, Strabag - hidroiženjering d.o.o., 2013.g



Godišnja i sezonske ruže vjetra za Dubrovnik u razdoblju 1997–2006.

Primarni rizični čimbenik, kojeg treba uvažiti prilikom ocjene sigurnosti upotrebe nekog objekta, je vjetar kao horizontalna komponenta gibanja zraka. Poznavanje vjetrovne klime lokaliteta neophodna je podloga za određivanje opterećenja vjetra i valova u planiranoj luci nautičkog turizma. Budući da na promatranoj lokaciji ne postoje mjerenje brzine i smjera vjetra, za izradu vjetrovne studije upotrijebljeni su podaci mjerenja maksimalne srednje 10-minutne i satne brzine vjetra te maksimalnih udara vjetra s najbliže anemografske postaje Dubrovnik u razdoblju 1997–2006. te srednje satne brzine u razdoblju od 2007.-2011.godine.

Prevladavajući smjerovi vjetra, koji se javljaju na postaji Dubrovnik su iz NNE (bura), NNW (tramontana) i SSE (jugo) smjerova. Jak se vjetar (≥ 6 Bf) najčešće javlja kao jugo ili bura, a prosječno puše 81 dan u godini dok olujni vjetar (≥ 8 Bf) puše prosječno 15 dana. Situacija s jakim jugom (ESE–SSE) najdulje je trajala 51 sat, a jakim burom (NNE–ENE) 43 sati. Iz SW kvadranta jak je vjetar najdulje trajao 4 sata, a iz NW kvadranta samo 1 sat. Najdulje trajanje vjetra srednje satne brzine veće od 17.2 m/s javlja za vrijeme juga iz SE smjera s najduljim trajanjem od 11 sati, a zatim s znatno manjom čestinom za vrijeme bure iz NNE smjera s najduljim trajanjem od 3 sata. Srednje satne brzine ≥ 20.8 m/s su vrlo rijetke, javljaju se samo pri jugu i traju 1 sat.

Na postaji Dubrovnik apsolutna srednja 10-minutna brzina vjetra iznosila je 23.5 m/s iz SSE smjera, a apsolutna srednja satna brzina vjetra 21.9 m/s iz istog smjera 27. prosinca 2004. Apsolutni maksimalni udar vjetra iznosio je 33.9 m/s iz NNE smjera. Iako su najveći udari zabilježeni za vrijeme bure, jugo u većini slučajeva puše većom prosječnom brzinom.

U prosječnim klimatskim prilikama maksimalne srednje 10-minutne i satne brzine vjetra od 29.6 m/s i 28.3 m/s redom mogu očekivati s povratnim periodom od 50 godina uz vjerojatnost da ne budu premašene 99%, a maksimalni udari vjetra od 37.1 m/s s istim povratnim periodom.

Najveći udari vjetra mogu se očekivati za vrijeme bure (45.4 m/s iz NNE, 43.1 m/s iz N smjera i 42.4 m/s iz NE smjera za povratni period od 50 godina) a zatim iz S smjera (42.3 m/s) i SSW smjera (39.3 m/s).

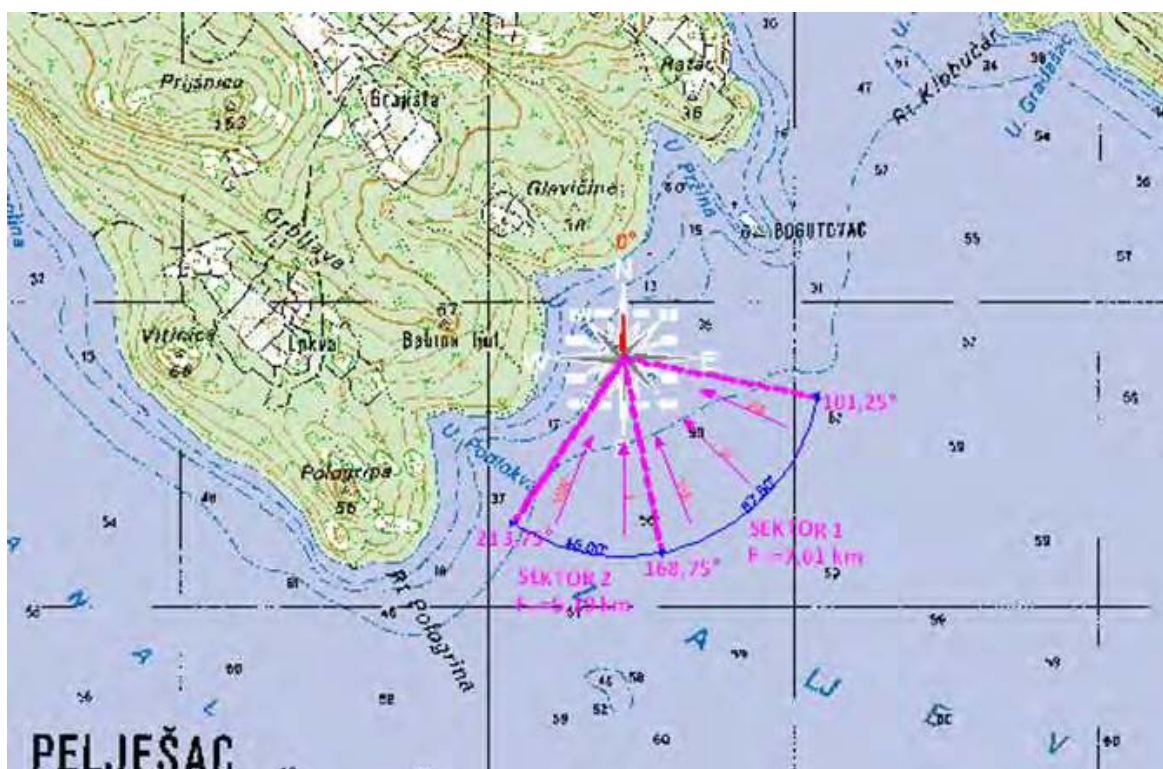


Iako udari juga na postaji Dubrovnik ne pokazuju tako velike brzine vjetra kao udari bure, najveće srednje 10-minutne i satne brzine vjetra očekuju se upravo za vrijeme juga (30.2 m/s i 28.7 m/s iz SSE smjera redom te 27.2 m/s i 24.8 m/s iz SE smjera redom za povratni period od 50 godina) te 30.0 m/s i 27.8 m/s iz S smjera redom). Razlog tome je što je bura mahovit vjetar, a jugo puše jednolikom brzinom. Za vrijeme bure najveće srednje 10-minutne i satne brzine vjetra očekuju se iz smjera NNE (23.9 m/s i 22.3 m/s redom). Od ostalih smjerova potrebno je još istaknuti SSW smjer za koji se može očekivati maksimalne srednje 10-minutne i satne brzine vjetra od 21.8 m/s i 17.5 m/s redom za 50-godišnji povratni period.

Valne prognoze za lokaciju na kojoj je planirana luka nautičkog turizma⁹

Podaci o smjeru, brzini i trajanju vjetra, dužini privjetrišta i dubini mora predstavljaju ulazne podatke za tzv. "hindcast" analizu valova u proteklom razdoblju, koja je izvršena u sklopu izrade Studije valovanja za lokaciju planirane luke nautičkog turizma. Lokacija na mjestu planirane luke nautičkog turizma izložena je vjetrovima iz 1. i 2. sektora.

SEKTORI	PRIVJETRIŠTE		
	KUT IZLOŽENOSTI	KUT IZLOŽENOSTI U ODNOSU NA SJEVER	PRIPADNI SMJEROVI VJETRA
	[°]	[°]	
Sektor 1	67,5	101,25 – 168,75	ESE,SE,SSE
Sektor 2	45,0	168,75–213,75	S,SSW



Prikaz sektora vjetra kojima je izloženo područje planirane luke nautičkog turizma

⁹ Podaci preuzeti iz "Studije valovanja za lokaciju marine Tri sestrice", Strabag - hidroiženjering d.o.o., 2013.g



Dugoročne prognoze dubokovodnih valova

U nastavku su prikazane distribucije prognozirane vrijednosti značajnih valnih visina HSPP[m] po povratnim periodima PP=100, 50, 20, 10 i 5 godina.

Povratni period	Sektor I					
	H _s (m)	T _s (s)	T _p (s)	L _s (m)	H _{10%} (m)	H _{max} (m)
100	2,36	3,96	4,75	24,48	2,99	4,24
50	2,25	3,89	4,67	23,59	2,86	4,06
20	2,12	3,79	4,55	22,42	2,69	3,81
10	2,02	3,71	4,46	21,52	2,56	3,63
5	1,91	3,64	4,36	20,63	2,43	3,45
2	1,78	3,53	4,23	19,43	2,26	3,21

Očekivane značajne valne visine (H_s), visine 10% najviših (H_{10%}) valova te maksimalnih valova (H_{max}) iz sektora 1. s povratnim periodima 100, 50, 20, 10, 5 i 2 godine ispred planirane luke nautičkog turizma

Povratni period	Sektor II					
	H _s (m)	T _s (s)	T _p (s)	L _s (m)	H _{10%} (m)	H _{max} (m)
100	1,79	3,50	4,21	19,16	2,27	3,22
50	1,70	3,43	4,12	18,35	2,17	3,07
20	1,60	3,33	3,99	17,28	2,03	2,87
10	1,51	3,25	3,90	16,47	1,92	2,72
5	1,43	3,17	3,80	15,64	1,81	2,57
2	1,32	3,05	3,66	14,52	1,67	2,37

Očekivane značajne valne visine (H_s), visine 10% najviših (H_{10%}) valova te maksimalnih valova (H_{max}) iz sektora 2. s povratnim periodima 100, 50, 20, 10, 5 i 2 godine ispred planirane luke nautičkog turizma



Biljne vrste¹⁰

Prostorna je raspodjela pojedinih biljnih vrsta određena velikim dijelom prosječnim vrijednostima navedenih klimatskih elemenata. Prema fitogeografskoj regionalizaciji ovo područje pripada stenomediteranskoj vegetacijskoj zoni sredozemne fitogeografske regije. Opća značajka ove fitogeografske regije je znatno smanjeni intezitet ili potpuni prekid vegetacije uzrokovan visokim ljetnim temperaturama, te izrazitim sušama. Raslinstvo čine uglavnom brojne eumediteranske vrste, ali ima i više vrsta submediteranskih, te uvezenih tropskih i subtropskih vrsta. Prožimanje sredozemnih i subsredozemnih utjecaja rezultira bogatstvom vrsta u lokalnoj flori. Šumskog je pokriva malo, a najveće površine zauzimaju niže zajednice makije, gariga i šikare. Prevladavaju autohtone sastojine hrasta crnike ili česvine (*Quercus ilex*), u autohtonoj zajednici makije (*Orno-Quercetum ilicis typicum*), a u novije vrijeme sve veće površine zauzimaju alepski i primorski bor (*Pinus halepensis*, *P. maritima*). Širenje alepskog bora sužava prostor ostalih biljnih vrsta. U šumi i makiji, uz crniku najzastupljenije su vrste; lovor (*Laurus nobilis*), planika (*Arbutus unedo*), tršlja (*Pistacia letiscus*), borovica ili smrič (*Juniperus oxycedrus*, *J. macrocarpa*, *J. phoenicea*), mirta (*Myrtus communis*), zelenika (*Phyllirea latifolia*), lemprika (*Viburnum tinus*), brnistra (*Spartium junceum*), veprina (*Ruscus aculeanus*), oskoruša (*Sorbus domestica*), divlja kruška (*Pirus amygdaliformis*), trnina (*Prunus spinosa*) i divlja maslina (*Olea oleaster*), dok su predstavnici gariga ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*), bušin (*Cistus vilosus*), vrijes (*Erica arborea*), oštrikovina, pelin (*Artemisia alba*) i dr. Makija i garig isprepleteni su povijušama i penjačicama kozokvinom (*Lonicera implexa*), tetivkom (*Smilax aspera*), bršljanom (*Helix hederata*), bljuštem (*Tamus communis*), pavitinom (*Clematis flammula*), broćem (*Rubia peregrina*) i sparožinom (*Asparagus acutifolius*), divljom lozom (*Vitis vinifera*), a česte su i kupina (*Rubus fruticosus*) i drača (*Paliurus australis*). U pejzažu se ističu izdvojena stabla ili skupine velikih čempresa (*Cupressus sempervirens pyramidalis*). Predstavnici raznih prizemnih zajednica su kadulja (*Salvia officinalis*), sredozemna mlječika (*Euphorbia dendroidea*), smilje (*Helicrysum italicum*), preslica (*Trifolium lappaceum*), majčina dušica (*Thymus longicaulis*), brčak (*Vulpis myoris*), ptičja noga (*Ornithopus compressus*), kamilica, bokvica, badelj, bazga, sljez (*Malva arborea*, *M. cretica*), drijenak (*Cornus mas*), bobovnik, mnogobrojne trave (divlja ruta, *Ruta chalepensis*, skrašnica) itd. Na ovom području prisutne su i slijedeće subtropske i tropske vrste: palma, akacija, aloja, eukaliptus, kaktus, agava, te ukrasne već udomaćene; oleandar, tamariks i dr.

Među kultiviranim vrstama ističu se maslina, vinova loza, rogač, smokva, nar (šipak), agrumi; limun, mandarinka, naranča i citrus, zatim badem, oskoruša, breskva, razne sorte šljiva, jabuka, dud, orah i dunja. U okućnicama i u poljicama se sade povrtnice, gomoljike, grahorice, lukovice i dr. Radi napuštanja obradivih površina uslijed deagrarizacije, snažan je suvremeni proces reforestacije, a zapuštenim agrarnim krajolikom dominiraju makijom i garigom obrasle površine, odnosno socijalni ugar kao prepoznatljiva posljedica socio-geografske preobrazbe ovog područja.

Životinjske vrste

Od životinjskih vrsta značajnih po lovstvo, područje Općine nastanjuju; zec obični, divlja svinja, jelen lopatar, kamenjarka i fazan. Na prostoru Općine obitavaju također mnogobrojne životinjske vrste koje su zaštićene ili strogo zaštićene temeljem Zakona o zaštiti prirode (Pravilnik o proglašenju divljih svojti zaštićenim i strogo zaštićenim /Narodne novine, br. 7/06/).

¹⁰ Podaci preuzeti iz PPUO Dubrovačko primorje

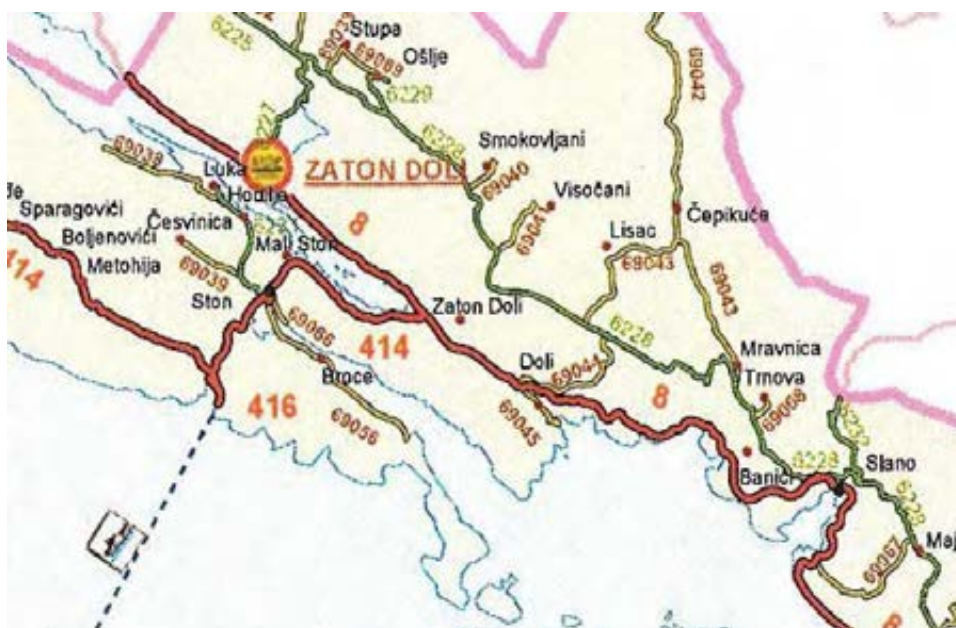


1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet

Područje buduće zone nije prometno opremljeno niti povezano sa zaleđem nijednom kvalitetnom prometnicom. U zoni i izvan zone obuhvata postoje jedino makadamski putevi koji se povremeno koriste kao protupožarne ceste.

Sjeverno od zone obuhvata na udaljenosti nekoliko kilometara prolazi jadranska turistička cesta (državna cesta D8) dok sjeverno istočno od zone prolazi lokalna cesta L69045 (D8-Doli) duljine 1,70 km. Zona za sada nema osiguran kvalitetan prometni spoj na postojeće prometnice.



Izvod iz Popisa kategoriziranih cesta (Izvor: "Hrvatske ceste" d.o.o.)

Komunalna infrastruktura

U smislu komunalne opremljenosti zona također nema spoj na postojeću komunalnu infrastrukturu iz razloga što je prostor zone potpuno neizgrađen.

U budućnosti se može osigurati priključak na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu u području jadranske turističke ceste (državna cesta D8).

Priključak plina i struje se može realizirati po izgradnji plinifikacije prirodnim plinom i po izgradnji 110/20 kV trafostanice u zoni planiranih vjetro-parkova. U sustavu elektroopskrbe najbliži dalekovodi se nalaze sjeverno od zone. Za buduće korisnike zone nužno je osigurati napajanje na 10(20) kV nivou.



Izvod iz Prostornog plana-Energetski sustav i elektroničke komunikacije

U vodno gospodarskom smislu zona također nije opremljena, a najbliže zoni je vodoopskrbni sustav naselja Slano i Ston. U blizini zone ne postoji izgrađen javni sustav odvodnje tako da je potrebno planirati vlastiti sustav odvodnje unutar zone.

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

Unutar područja obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne baštine, kao niti zaštićenih, preventivno zaštićenih i evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara, ni arheoloških lokaliteta.

Unutar područja obuhvata Plana, Prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07) nalazi se dio područja ekološke mreže važnog za divlje svojte i stanišne tipove (šifra i naziv područja: HR3000163 #, Stonski kanal), koje obuhvaća pojas mora na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana.

Područje obuhvata Plana predstavlja osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz (kao dio jedinstvenog područja Grbljave (Doli) sa akvatorijem Stonskog kanala i zaljeva Budime do rta Debela glava).

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, vrsta, kapacitet zone)

- **PROSTORNI PLAN DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE** (Službeni glasnik Dubrovačko – neretvanske županije br. 6/03, 3/05, 03/06, 7/10, 4/12 - isp. i 09/13)

Namjena i korištenje prostora

Osnovna namjena, korištenje i zaštita prostora prikazani su u kartografskim prikazima Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (PPDNŽ): 1. "Korištenje i namjena prostora", 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" i 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora", sve u mjerilu 1:100000.

Detaljnije razgraničenje pojedinih zona i kategorija, načina i uvjeta korištenja i uređenja određuje se u prostornim planovima uređenja općina/gradova, na temelju programskih smjernica određenih u PPDNŽ i u skladu s odgovarajućim propisima.



Plansko područje utvrđeno je PPDNŽ kao ugostiteljsko turistička namjena, turističko naselje (T2).



Izvod iz Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije: Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora

PPDNŽ-om su određeni kapaciteti i površine zona izdvojene, ugostiteljsko turističke namjene kao i kapaciteti luka nautičkog turizma:

65.

(54a) Izdvojena građevinska područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene su sljedeća:

Općina/ Grad	Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet	Post plan	ZOP
Dubrovnik	Bosanka	Jug	T2	10,0	800	pl	da
	Bosanka	Sjever	T2	10,0	800	pl	da
	Orašac	Konjevac	T3	14,0	750	pl	da
	Zaton	Auto kemp - rt Gaj	T3	1,0	70	pl	da
	Bršečine	Zapadno od naselja	T2	4,0	300	pl	da
	Šipanska Luka	Jakljan	T4	1,0	80	pt	da
	Lopud	Skalini	T2	3,0	300	pl	da
	Dubrovnik/ Bosanka	Srđ (golf)	R1	310,0 (op 31,0 ha)	1200	pl	da
	Orašac	Vrtovi sunca	T1 i T2	36	2500	pt	da
Trsteno	Veliki stol	T1 i T2	5,5	550	pl	da	
Šipanska Luka	Čempljesi	T2	15,0	1500	pl	da	
Korčula	Žrnovo	Devet hriba	T2	7,8	450	pl	da
	Račišće	Kneža	T2	7,7	750	pl	da
	Pupnat	Koromačna	T2	6,1	600	pl	da
	Korčula	Dominče	T1 i T2	6,0	500	pl	da
Ploče	Komin	Ušće**	T3	1,0	100	pt	da
	Bačina	Željugrad***	T1	0,5	80	pl	ne
		Željugrad	T3	0,5	100	pl	ne
Blato	Blato	Dobrogošće	T1	12,0	1100	pl	da
		Izmeta	T1	3,8	220	pl	da
Dubrovačko primorje	Blato	Prižba Ravno	T1	6,6	380	pl	da
		Slano	Hotel Osmine	T1	11,0	900	pl
	Podimoč	Uvala Smokvina	T2 i T3	4,0	300	pt	da
	Podimoč-Banići	Budima	T1 i T2	16,0	1700	pl	da
	Banići	Rat	T1 i T2	22,0	2200	pl	da
Doli	Sestrice	T1 i T2	40,0	3500	pl	da	



80.

(54c) Luke nautičkog turizma državnog značaja su sljedeće:

Općina/grad	naselje	naziv/lokalitet	Kapacitet (broj vezova)	Post/plan
Dubrovnik	Dubrovnik	Marina Gruž - Lapad	do 400	pl
	Komolac	ACI Marina Miho Pracat	do 450	pt
Korčula	Korčula	ACI marina Korčula	do 400	pt
Dubrovačko primorje	Kručica	Luka - suha marina	do 400	pl
	Doli	Sestrice	do 400	pl
Ploče	Ploče	Pod cestom	do 400	pl
Lastovo	Pasadur	Jurjeva Luka - Kremena	do 400	pl

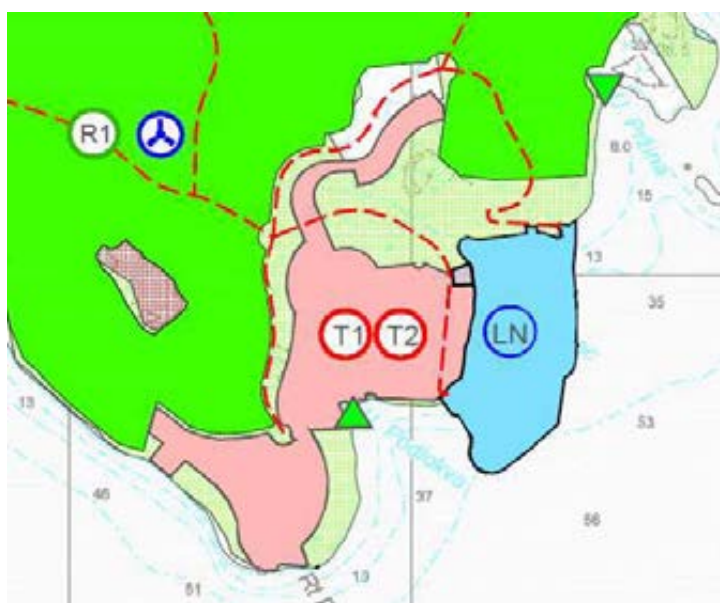
Izvadak iz PPDNŽ - kapaciteti i površine TZ i LN

- **PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE DUBROVAČKO PRIMORJE** (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 06/07, 8/11, 09/12 i xx/13)

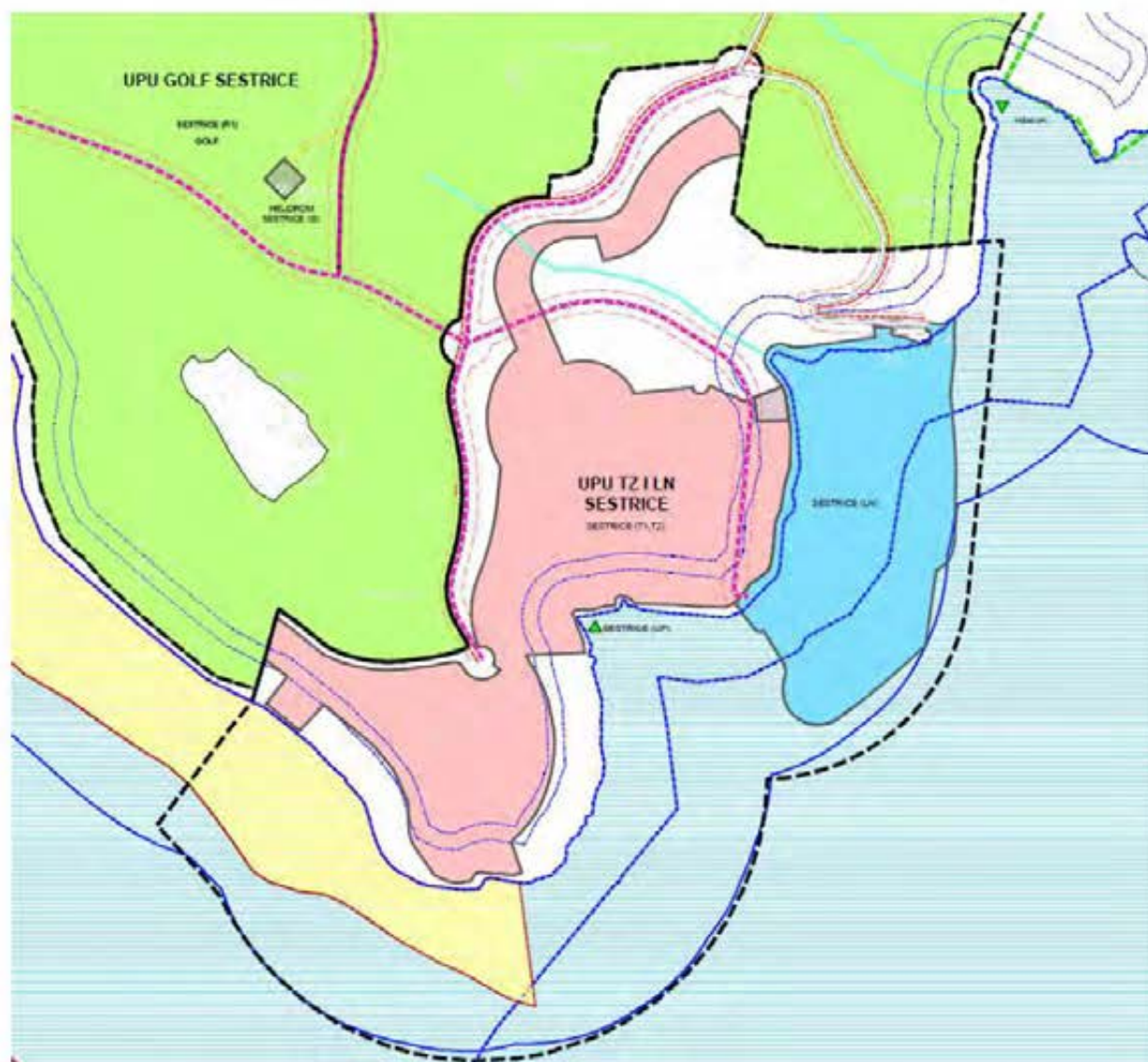
Obvezujući dokument prostornog uređenja za područje obuhvata Plana je Prostorni plan uređenja Općine Dubrovačko primorje (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 06/07, 8/11, 09/12 i xx/13). Prema navedenom planu, a u skladu s odredbama Prostornog plana županije, za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene određen je obuhvat, vrsta i kapacitet zone, te utvrđena obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja TZ i LN „Sestrice“. Obuhvat urbanističkog plana uređenja, osim zone ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2) sa pripadajućom lukom nautičkog turizma obuhvaća i dio površina izvan građevinskog područja koje sa zonom turizma čini jedinstvenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu te pripadajući pojas mora.

Maksimalni kapacitet zone ugostiteljsko - turističke namjene - hoteli (T1) i turističko naselje (T2) ograničen je na 3500 kreveta. Također, u predmetnom području planirana i izgradnja luke nautičkog turizma kapaciteta do 400 vezova.

Općenito, planovima uređenja užih područja, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene moguće je planirati površine sportsko-rekreacijske namjene i poslovne-trgovačke namjene kao prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene.



Ciljane izmjene i dopune PPUODP_karta 1. Korištenje i namjena površina



Ciljane izmjene i dopune PPUODP_karta 4. Građevinska područja 4.5. Doli

Članak 89a.

(1) Izdvojena građevinska područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene su:

Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet	Post/plan	ZOP
Slano	Hotel Osmine	T1 i T2	11,0	900	pt/pl	da
Podimoč	Uvala Smokvina	T2 i T3	4,0	300	pt/pl	da
Podimoč-Banići	Budima	T1 i T2 i T3	16,0	1700	pl	da
Banići	Rat	T1 i T2	22,0	2200	pl	da
Doli	Sestrice	T1 i T2	40,0	3500	pl	da
UKUPNO			93,00	8600		



(2) Luke nautičkog turizma državnog značaja su:

naselje	naziv/lokalitet	Površina (ha) kopno	Kapacitet(broj vezova)	Post(plan)
Kručica	Luka - suha marina	15,8	do 400	pl
Doli	Sestrice	0,3	do 400	pl

Članak 89b.

Građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene predstavljaju površine izvan naselja unutar kojih se omogućuje smještaj ugostiteljsko-turističkih građevina sa smještajnim kapacitetima i pratećim športsko-rekreacijskim građevinama i površinama.

Članak 89c.

(1) **Građevinsko područje hotela (oznaka T1)** namijenjeno je, sukladno Zakonu, smještaju ugostiteljsko-turističkih građevina u kojem će hoteli imati najmanje 70% i vile najviše 30% smještajnog kapaciteta.

(2) **Građevinsko područje turističkog naselja (oznaka T2)** namijenjeno je, sukladno Zakonu, smještaju ugostiteljsko-turističkih građevina u kojem će hoteli imati najmanje 30% i vile najviše 70% smještajnog kapaciteta.

(3) Ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja ne mogu se etažirati, osim kad se radi o turističkim građevinama namijenjenim isključivo smještaju, kao što su vile i druge građevine u kojima osim apartmana nema drugih sadržaja, ako se time ne narušava omjer smještajnih kapaciteta u hotelu T1, odnosno turističkom naselju T2. Etažiranjem turističke građevine ne mijenja se njezina namjena.

(4) Posebni dio građevine iz prethodnog stavka ovoga članka može se otuditi samo stjecatelju koji upravljanje tim dijelom u svrhu obavljanja turističke djelatnosti povjeri ugovorom osobi registriranoj za obavljanje turističke djelatnosti i koja se obveže sudjelovati u podmirivanju troškova održavanja sadržaja u funkciji turističke zone u kojoj se građevina nalazi razmjerno veličini posebnog dijela.

Članak 89d.

(2) **Građevinsko područje luke nautičkog turizma (oznaka LN)** namijenjeno je, sukladno Zakonu, smještaju građevina za pružanje usluga nautičkog turizma sa pratećim ugostiteljskim, trgovačkim, uslužnim i športsko-rekreacijskim sadržajima.

Ugostiteljsko-turistička namjena na lokaciji Sestrice

Članak 92.

Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina i uređenja građevnih čestica unutar građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene - **hotel (oznaka T1), turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji Sestrice** koncipirani su:

- planirana površina građevinskog područja je 40,0 ha sa max planiranim kapacitetom od 3500 ležajeva
- gustoća korištenja između 50 i 120 ležaja/ha,
- smještajne građevine planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza, sa ravnim krovovima i velikim staklenim pročeljima,



- *smještajna građevina se može smjestiti izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,*
- *vrsta smještajnih građevina unutar građevinskih područja hotela (T1), kao i unutar građevinskih područja turističkih naselja (T2) odredit će se planom užeg područja,*
- *najveća dozvoljena visina smještajne građevine hotela unutar građevinskih područja hotela (T1), kao i unutar građevinskih područja turističkih naselja (T2), iznosi na ravnom terenu $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$, odnosno najviše $V=20,0$ m,*
- *najveća dozvoljena visina smještajnih građevina - vila iznosi na ravnom terenu $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$, max visine $V=12,0$ m,*
- *visine ostalih smještajnih građevina odredit će se planom užeg područja, s tim da ne mogu premašiti visinu $V=20$ m,*
- *građevine pratećih sadržaja mogu se smjestiti unutar i izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,*
- *najveća dozvoljena visina građevina pratećih sadržaja, unutar građevinskih područja hotela (T1), izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte, iznosi na ravnom terenu $E=2Po+Pr+3$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+2$, max visine $V=15,0$ m.*
- *najveća dozvoljena visina građevina pratećih sadržaja, unutar građevinskih područja turističkog naselja (T2), izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte, iznosi na ravnom terenu $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$, max visine $V=12,0$ m.*

- *najveća dozvoljena visina građevina pratećih sadržaja hotela i turističkog naselja unutar pojasa 30-70 m od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=Po+Su+Pr$, max visine $V=8,0$ m, dok unutar pojasa 70-100 m od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$, max visine $V=10,0$ m,*
- *iznimno, unutar pojasa 100 m na dijelu obale uz planiranu luku nautičkog turizma visina građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene može iznositi i do 20 m, ukoliko je to određeno planom užeg područja,*
- *Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) svih vrsta građevina izvan pojasa 100 m od obalne crte, njihov broj nije ograničen,*
- *najveći dozvoljeni k_{ig} građevinskog područja, odnosno građevne čestice iznosi 0,3, a k_{is} 0,8,*
- *najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,*
- *moguća je valorizacija šumskih površina u pojasa između ugostiteljsko-turističke zone i mora u smislu održavanja i uređenja u skladu s osnovnom namjenom,*
- *omogućava se izgradnja jednog ili više priveza plovila sa ukupnim brojem vezova najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.*
- *svaka prostorna cjelina širine veće od 500 m uz more, mora imati osiguran barem jedan cestovno-pješački pristup do obale,*
- *prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene moraju imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m,*
- *izgradnji novih kapaciteta se može pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe, (primarno riješiti javni vodoopskrbni sustav; iznimno, do izgradnje javnog vodoopskrbnog sustava dopušta se mogućnost desalinizacije, korištenje lokalnih izvora i sl.)*
- *odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, s tim da se omogućuje etapna izgradnja kanalizacijskog sustava.*



Luka nautičkog turizma na lokaciji Sestrice

Članak 93.

Uvjeti smještaja građevina i uređenja građevnih čestica poslovnih djelatnosti unutar površine **luke nautičkog turizma** (oznaka **LN**) na lokaciji **Sestrice** koncipirani su:

- najveći mogući kapacitet luke iznosi 400 vezova, namijenjena je vezu megajahti
- vezom se smatra vez za plovilo standardne duljine 12 m, a plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta
- Luka nautičkog turizma se sastoji od:
 - - površine kopnenog dijela (unutar zone ugostiteljsko - turističke namjene),
 - - površine akvatorija sa površinom infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma (koju je moguće realizirati nasipavanjem).
- Kopneni dio luke nautičkog turizma (unutar zone ugostiteljsko - turističke namjene) razgraničen je ovim planom. Razgraničenje površine infrastrukture u funkciji luke nautičkog turizma od morskog dijela luke (akvatorija) odredit će se UPU-om TZ i LN Sestrice.
- na građevnoj čestici omogućava se smještaj jedne osnovne građevine, te uz nju pomoćnih građevina koje s njom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu
- građevine se planiraju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza, sa ravnim krovovima i velikim staklenim pročeljima.
- prostor treba posebno izgraditi i opremiti za pružanje usluga veza i čuvanja plovnih objekata
- na kopnenom dijelu mogu se graditi sljedeći sadržaji: usluge servisa, uprave, parkirališta, ugostiteljske, trgovačke i sportsko - rekreacijske namjene.
- najveća dozvoljena katnost svih vrsta građevina iznosi na ravnom terenu $E = 2Po + Pr + 2$, a na kosom terenu $E = 2Po + Su + Pr + 1$, a visina $V = 10,0$ m
- najveći dozvoljeni kig iznosi 0,3, a kis 0,8
- potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju gražnih mjesta ne ulaze u obračun za kis.
- unutar građevina planiraju se pretežno uslužne djelatnosti (za usluge pića, napitaka, hrane, trgovačke, servis, opskrbu gorivom i sl.
- najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- parkirališne potrebe zaposlenika pojedinih sadržaja rješavaju se unutar pripadajuće građevne čestice, a korisnika unutar pripadajuće građevne čestice ili u sklopu javnog parkirališta
- građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m,
- detaljni uvjeti uređenja i gradnje na površini infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma odredit će se UPU-om TZ i LN Sestrice.
- izgradnji novih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe, (primarno riješiti javni vodoopskrbni sustav; iznimno, do izgradnje javnog vodoopskrbnog sustava dopušta se mogućnost desalinizacije, korištenje lokalnih izvora i sl.)
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, s tim da se omogućuje etapna izgradnja kanalizacijskog sustava.
- ostali uvjeti uređenja i opremanja luka nautičkog turizma određeni su posebnim propisom.



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

Osnovna karakteristika planskog područja je smještaj u neposrednoj blizini morske obale na vrlo atraktivnoj lokaciji, sa iznimnim vizurama prema krajnjem jugoistočnom dijelu poluotoka Pelješca, Elafitima pa sve do Dubrovnika.

Na području obuhvata planirana je realizacija više turističkih naselja visoke kategorije te smještaj pratećih sadržaja u funkciji turizma, koji zajedno sa planiranom lukom nautičkog turizma, čine jedinstvenu prostornu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), što znači da je područje od posebnog interesa za Državu. Zakonom su određeni uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite i svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.



Pogled na područje obuhvata sa jugoistoka

Ograničenja razvoja odnose se u najvećoj mjeri na potrebu očuvanja krajobraznih vrijednosti područja, zaštiti podzemnih voda i mora te zaštiti tla, što se treba postići poštivanjem propisanih mjera zaštite.

S obzirom na činjenicu da se radi o iznimno osjetljivoj i vizualno eksponiranoj lokaciji, sva buduća izgradnja treba se, svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena.



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog uređenja planskog područja od značaja za Općinu Dubrovačko primorje utvrđeni su odrednicama Prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje, a usmjereni su prema razvoju ugostiteljsko - turističke ponude visoke kategorije, što će omogućiti postizanje više razine turističke ponude i standarda cijelog područja Općine.

2.1.1. Demografski razvoj

Obzirom da je područje obuhvata Plana zona ugostiteljsko - turističke namjene relevantan pokazatelj gustoće korištenja je planirani broj postelja unutar zone.

Planiran je broj od max. 3500 postelja raspoređen u hotelima, turističkim apartmanima, vilama, paviljonima i sl., unutar više prostornih cjelina hotela i turističkih naselja.

S obzirom da površina zone ugostiteljsko - turističke namjene - hotela (T1) i turističkog naselja (T2) iznosi 40 ha, navedeni kapacitet znači gustoću korištenja cca 87 postelja/ha.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorne resurse za smještaj planiranih sadržaja potrebno je namijeniti sadržajima i funkcijama koji će obogatiti turističku ponudu šireg područja. Ovim je Planom potrebno iskoristiti atraktivnost lokacije te stvoriti planske pretpostavke za izgradnju turističkog naselja najviše kategorije.

Gospodarska struktura planskog područja temeljit će se na tercijarnim djelatnostima, dakle svim vrstama usluga vezanih na turizam, uvažavajući načelo održivog razvitka. Osnovni ciljevi koji se Planom trebaju omogućiti su slijedeći:

- gradnja više turističkih naselja s pratećim sadržajima,
- gradnja luke nautičkog turizma,
- uređivanje površina uređenih morskih plaža,
- gradnja i uređenje ulica i pješačkih komunikacija te rješavanje prometa u mirovanju
- gradnja komunalne infrastrukturne mreže
- valorizacija površina izvan građevinskog područja koje s turističkim naseljem čine jedinstvenu funkcionalnu i prostornu cjelinu
- racionalno gospodarenje prostorom i svestrana zaštita okoliša (zaštita zraka, mora, tla, zaštita od buke), te zaštita krajobraza.

Plansko područje je dokumentima prostornog uređenja određeno kao zona ugostiteljsko - turističke namjene u kojoj je planiran smještaj turističkog naselja sa svim neophodnim sportsko-rekreacijskim, zabavnim, uslužnim i ostalim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene. Planski je stanovanje na ovom području isključeno. Također je određen kapacitet zone s ciljem racionalnog korištenja prostora i održivog razvoja turizma.

S obzirom da more i obala čine najznačajniju atrakcijsku osnovu za budući razvoj šireg područja, uređenju i korištenju obalnog prostora potrebno je pristupiti izuzetno pažljivo.



2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav

Planiranu zonu ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je prometno spojiti na dominantne prometne pravce u okruženju zone (Jadranska turistička cesta-D8 i preko nje indirektno na državnu cestu D414), čime se ostvaruje prometna povezanost sa glavnim gradskim centrima šireg okruženja u Županiji (Dubrovnik, Metković, Ploče, Ston, Orebić i dr.). Spojna cesta do zone, obzirom na planirani kapacitet zone i brojnost sadržaja u sklopu iste mora zadovoljiti sa prometno tehničkog stajališta, ali i svojom propusnošću sukladno očekivanom kapacitetu vozila (četvero tračna prometnica sa zelenim razdjelnim pojasom i nogostupom).

Cestovni promet, pješačke komunikacije i promet u mirovanju

Unutar same zone potrebno je sa glavne ceste osigurati i spojnu cestu prema budućoj luci nautičkog turizma planiranoj neposredno uz kopneni dio ugostiteljsko-turističke zone. Sve sabirne i ostale ceste moraju svojim karakteristikama zadovoljiti zahtijevane standarde u smislu broja i širine prometnih traka, jednostranog ili dvostranog nogostupa, uzdužnih nagiba i sl.

Promet u mirovanju treba riješiti načelno na parceli svake pojedine građevine, ali se može ciljano za pojedine javne sadržaje rješavati i unutar koridora planiranih prometnica. Ovo se prvenstveno odnosi na područje kopnenog dijela luke nautičkog turizma i sadržaja sjeverno od luke.

Pješačke komunikacije se moraju osigurati duž obale za sve planirane sadržaje (luka, kupališta i dr.), uz poštivanje zahtijevanih standarda pri tome vodeći računa o potrebama osoba sa smanjenom pokretljivošću. Osim duž obalne pješačke komunikacije potrebno je osigurati pješačke vertikale prema svim sadržajima u sklopu same zone.

Pomorski promet

Luku nautičkog turizma potrebno je planirati za maksimalni dopušteni kapacitet od 400 plovila na način sa se predvide zaštitni lukobrani kao zaštita plovila od vjetrova. Kapacitet vezova po pojedinoj vrsti plovila definirati će se projektom u skladu sa budućom kategorizacijom marine, o čemu će u konačnici ovisiti i razina usluge i sami sadržaji unutar marine. Planom se moraju predvidjeti minimalni sadržaji neophodni za funkcioniranje marine.

2.1.3.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Svrha izgradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture je spajanje zone na postojeći sustav elektroničke komunikacijske mreže kroz izgradnju kabelaške kanalizacije. Gradnjom kabelaške kanalizacije potrebno je osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka polaganjem prijenosnih medija (žični 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 (informatičke, video, TV i ostale usluge).

Za potrebe pokretne komunikacijske infrastrukture moguće je predvidjeti lokaciju za samostojeće antenske stupove.

2.1.3.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

- **Vodoopskrba**

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži za buduće korisnike zone, potrebno je izgraditi nove vodospreme za nisku i visoku zonu opskrbe kao i glavne distributivne i priključne cjevovode unutar zone.

Obzirom da se najbliži vodoopskrbni cjevovodi na koje bi se ugostiteljsko-turistička zona mogla spojiti nalaze nekoliko kilometara od zone (Slano, Ston) potrebno je planirati alternativne načine vodoopskrbe koji podrazumijevaju mogućnost desalinizacije mora, korištenje lokalnih izvorišta za pitku vodu i planirati eventualnu dopremu vode brodovima cisternama.

U samoj zoni neophodno je osigurati dovoljne količine vode za potrebe potrošača sukladno predviđenim normama potrošnje i izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarne svrhe. Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu prometnih površina u zoni nogostupa ili zaštitnog zelenog pojasa uz cestu.

- **Odvodnja otpadnih i oborinskih voda**

Na području obuhvata potrebno je izgraditi razdjelni sustav odvodnje koji se sastoji od odvodnje sanitarnih otpadnih voda i odvodnje oborinskih otpadnih voda.

Sanitarne otpadne vode potrebno je priključiti na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u sklopu same zone. Uređaj za pročišćavanje se mora planirati da zadovolji standarde pročišćavanja vode do zahtijevane razine.

Oborinsku vodu je potrebno spojiti na sustav oborinske odvodnje, a potrebno ju je pročistiti na separatoru za oborinske vode, te potom pročišćene vode kontrolirano prikupljati u spremnike (rezervoare) i koristiti ih za zalijevanje zelenih površina.

Cjelokupni sustav odvodnje mora biti nepropustan, uz adekvatno pročišćavanje svih oborinskih i otpadnih voda.



2.1.3.4. Energetski sustav

Elektroopskrba

Za priključenje novih potrošača unutar zone potrebno je izgraditi nove trafostanice s pripadajućim 10/20 kV priključkom.

Trafostanice se trebaju priključiti na novu 110/20 kV trafostanicu koja je planirana općinskim planom sjeverno od obuhvata Plana u zoni vjetro-parka.

Planirane trafostanice i 10/20 kV vod te buduća niskonaponska mreža izvoditi će se tako da budućim kupcima električne energije osigurava kvalitetnu i sigurnu opskrbu. Vanjska rasvjeta će se izvoditi kao nova u skladu sa novim potrebama osvjetljenosti.

Plinoopskrba

Do izgradnje distributivne plinoopkrbne mreže cilj je korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP) za grijanje vode i prostorija i sl. nakon plinifikacije Županije prirodnim plinom za potrebe zone se može izvesti plinsko-redukcijska stanica sa koje će se cijela zona opskrbljivati prirodnim plinom.

Obnovljivi izvori energije

Cilj je poticanje što intenzivnijeg korištenja obnovljivih izvora energije. Planom je potrebno stvoriti preduvjete za ugradnju solarnih fotonaponskih panela, manjih energetskih jedinica za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje prostorija i na taj način smanjiti utrošak električne energije u sklopu same zone.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti TZ i LN "Sestrice"

Prostor unutar obuhvata Plana većim dijelom čini prirodna vegetacija, koju je pri izgradnji i uređenju turističkog naselja potrebno očuvati u što je moguće većoj mjeri. Posebno se to odnosi na postojeće kvalitetno zelenilo u području do 100 m udaljenom od obalne linije.

S ciljem očuvanja prostornih posebnosti područja obuhvata, Planom je potrebno stvoriti prostorne preduvjete za izgradnju turističke zone najviše kategorije, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša. U zaštiti okoliša potrebno je prije svega provoditi zakonske odredbe o zaštiti okoliša, izraditi dugoročni program zaštite okoliša, pratiti i kontrolirati čistoću i kvalitetu pitke vode, čistoću mora i zraka. Zaštita mora od zagađenja i onečišćenja prvenstveno se sastoji u racionalnom korištenju prostora na obalnom području, te u rješenju odvodnje, pročišćavanja i dispoziciji otpadnih voda.

Kako je područje na kojem se planira realizacija ove turističke zone u potpunosti unutar prirodnog okruženja, na vizualno vrlo osjetljivoj i eksponiranoj lokaciji, Planom je potrebno definirati uvjete gradnje na način da se buduća izgradnja svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena.



Pogled na područje obuhvata sa juga

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA TZ I LN "SESTRICE"

Ciljevi u planiranju prostornog razvoja područja obuhvata Plana su:

- odrediti uvjete i način gradnje za novu gradnju, koja uglavnom predstavlja gradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene - T1 i T2;
- odrediti uvjete i način gradnje za gradnju pratećih sadržaja,
- odrediti uvjete i način gradnje za luku nautičkog turizma,
- odrediti smjernice za gradnju i uređenje ulica i pješačkih komunikacija te rješavanje prometa u mirovanju i komunalne infrastrukture.

Osnovni cilj uređenja planskog područja je stvaranje prostornih preuvjeta za izgradnju turističke zone najviše kategorije, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša. U zaštiti okoliša potrebno je prije svega provoditi zakonske odredbe o zaštiti okoliša, izraditi dugoročni program zaštite okoliša, pratiti i kontrolirati čistoću i kvalitetu pitke vode, čistoću mora i zraka. Zaštita mora od zagađenja i onečišćenja prvenstveno se sastoji u racionalnom korištenju prostora na obalnom području, te u rješavanju odvodnje, pročišćavanja i dispoziciji otpadnih voda.

Za realizaciju predviđenih sadržaja bit će nužno osigurati prostorne preuvjete za izgradnju novih dijelova infrastrukturnih sustava.



2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na planirani broj ležaja, gustoću korištenja zone, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Urbanističkim planom uređenja potrebno je odrediti način korištenja i uvjete gradnje unutar zone turističke namjene, uzimajući kao polaznu osnovu izrađenu idejnu dokumentaciju područja kojom je utvrđen najprimjereniji prostorni razmještaj i arhitektonsko oblikovanje smještajnih kapaciteta te ostalih pratećih sadržaja.

Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima krajobraza i ambijentalnih cjelina.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Ciljevi unapređenja uređenja planskog područja i komunalne infrastrukture definirani su Prostornim planom uređenja Općine Dubrovačko primorje, kroz utvrđene smjernice za izradu planova užih područja.

Za realizaciju predviđenih sadržaja biti će nužno osigurati prostorne preduvjete za izgradnju novih dijelova svih infrastrukturnih sustava.

Izgradnji ovog danas neizgrađenog područja mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže.



Prirodno okruženje na području obuhvata - pogled na područje obuhvata sa juga



3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Općine Dubrovačko primorje (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 06/07, 8/11, 09/12 i xx/13), odnosno za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene, površine 40,0 ha i kapaciteta 3500 postelja i površinu na kojoj se predviđa smještaj luke nautičkog turizma kapaciteta 400 vezova te za kontaktni i funkcionalno povezani dio prostora izvan građevinskog područja.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 151,1 ha, od čega 78,7 ha pripada kopnu, a 72,3 ha akvatoriju, i u cijelosti je smještena unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Urbanističkim planom uređenja potrebno je odrediti način korištenja i definirati uvjete gradnje za površinu građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene - hoteli (T1) i turističko naselje (T2), uzimajući kao polaznu osnovu izrađenu idejnu dokumentaciju područja kojom je utvrđen najprimjereniji prostorni razmještaj i arhitektonsko oblikovanje smještajnih kapaciteta (hotela, turističkih apartmana, paviljona i vila), pratećih sadržaja (sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl.) te luke nautičkog turizma.

Kako se unutar obuhvata Plana nalaze i površine izvan građevinskog područja, kao i površina mora, potrebno je odrediti smjernice za uređenje zaštitnog zelenila izvan građevinskog područja (uvjeti održavanja i uređenja u skladu s osnovnom namjenom), kao i uvjete uređenja uređenih plaža - kupališta te uvjeti uređenje i gradnje dvaju planiranih priveza plovila u funkciji turističkog naselja, odnosno hotela.

Kroz izrađenu idejnu dokumentaciju za turističko naselje „Sestrice“ utvrđena je osnovna namjena prostora: cjelovito prostorno – plansko rješenje turističkog naselja visoke kategorije i pratećih sadržaja, zajedno sa lukom nautičkog turizma, koje predstavlja osnovu za izradu ovog Plana.

Na površinama koje su Planom određene kao površine ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2), predviđena je realizacija jedne prostorne cjeline hotela i pet prostornih cjelina turističkih naselja visoke kategorije te prostorna cjelina pratećih sadržaja bez turističkog smještaja, kao i kopneni dio luke nautičkog turizma (površine cca 3000 m²) koji se nalazi unutar zone ugostiteljsko - turističke namjene.

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene, koje će se graditi na površini ugostiteljsko - turističke namjene su:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima - hoteli, turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.
- građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja,
- građevine poslovnih djelatnosti unutar površine luke nautičkog turizma (LN).

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora proizašla je iz utvrđene koncepcije prostorne organizacije, a u funkciji je očuvanja današnjih vrlo visokih ambijentalnih vrijednosti područja i afirmacije novih sadržaja i djelatnosti najviše kategorije.



Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju izvršeno je temeljem razgraničenja površina iz PPUO Dubrovačko primorje i prikazano na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, mj. 1:2.000, a određeno je za:

1. izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko - turističke namjene - hotel (oznaka T1) i turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji "Sestrice" s lukom nautičkog turizma državnog značaja (LN)

- hotel (T1)
- turistička naselja (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4 i T2-5),
- prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (T2_P),
- luka nautičkog turizma državnog značaja (kopneni dio - LN_K i morski dio LN_M),
- infrastrukturna namjena u funkciju luke nautičkog turizma (IS_{LN}),
- površine infrastrukturnih građevina - trafostanice (TS₈₋₁₀),
- površine priveza plovila (Pr₁ i Pr₂),
- površine kupališta - uređenih plaža (U₁₋₄),
- površine prometnica i pješačkih putova (GU, SU, OU, PP, LM).

2. Površine izvan građevinskog područja:

- površine gospodarsko - zaštitnih šuma (Š1, Š2),
- površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta te kamenjari i goleti (PŠ),
- površine trafostanica (TS_{1-7,11}), plinsko - redukcijska stanica (PRS), bazna postaja (BP), uređaj za pročišćavanje (UP_{OV}),
- površine prirodnih plaža (P),
- površine prometnica i pješačkih putova (GU, SU, OU, PP, LM),
- ostalo more.

• **Ugostiteljsko-turistička namjena (T1 i T2)**

Površine ugostiteljsko - turističke namjene vrste hotel (T1) i turističko naselje (T2) obuhvaćaju najveći dio planskog područja, a namijenjene su osnovnoj, ugostiteljsko - turističkoj namjeni sa svim neophodnim pratećim sadržajima - sportskim, rekreacijskim, ugostiteljskim, uslužnim, zabavnim i sličnim sadržajima.

Unutar područja obuhvata plana predviđena je jedna prostorna cjelina hotela (T1) te pet prostornih cjelina turističkih naselja (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4 i T2-5).

Unutar prostorne cjeline hotela T1 Planom su razgraničene površine hotela i "residence"-a (T1_{HR}) te zasebno površine vila (T1_V).

Unutar prostornih cjelina turističkih naselja T2-1, T2-2 i T2-4 Planom su razgraničene površine hotela i "residence"-a (T2_{HR}) te zasebno površine vila (T2_V).

Unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-3 planom su razgraničene površine hotela i "residence"-a (T2-3_{HR}), zasebno površine vila (T2-3_V) te zasebno površina turističkih apartmana (T2-3_A).

Unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-5 razgraničena je zasebno površina hotela (T2-5_H), zasebno površina turističkih apartmana (T2-5_A), zasebno površina apartmana i vila (T2-5_{AV}) te zasebno površine vila (T2-5_V).



Turističke građevine namijenjene isključivo smještaju ("residence"- turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) u kojima osim apartmana nema drugih sadržaja, moguće je etažirati. Navedene građevine trebaju biti projektirane, izgrađene i u naravi predstavljati samostalnu uporabnu cjelinu. Etažiranjem turističke građevine ne mijenja se njena namjena.

Turističkim naseljem u cjelini upravlja ugostitelj koji posluje turističkim naseljem, bez obzira na to što unutar turističkog naselja u samostalnim poslovnim objektima, prostorijama i prostorima mogu poslovati i druge pravne i/ili fizičke osobe, koje obavljaju razne djelatnosti (ugostiteljske, turističke, trgovačke, frizerske i dr.).

- **Površine pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja (T2_p)**

Površine pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja određene su u neposrednom zaleđu luke nautičkog turizma, u pojasu do 100 metara udaljenosti od obalne linije te stoga na navedenim površinama nije moguć bilo koji oblik turističkog smještaja.

Unutar navedenih površina moguć je smještaj svih pratećih sadržaja turističkog naselja - otvorenih sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sličnih sadržaja (trgovačkih, poslovnih, uredskih, društvenih - zdravstvenih, vjerskih, kulturnih i sl.).

- **Ugostiteljsko – turistička namjena – luka nautičkog turizma (LN)**

Na istočnom dijelu obuhvata Plana određena je površina namijenjena gradnji luke nautičkog turizma - marine državnog značaja, kapaciteta do 400 vezova, koja se sastoji od kopnenog dijela, planske oznake (LN_K) i morskog dijela, planske oznake (LN_M).

Planirana luka nautičkog turizma namijenjena je vezu jahti i megajahti te predstavlja jedan od sadržaja koji će u bitnome pridonijeti podizanju kvalitete cjelokupne turističke destinacije.

- **Infrastruktorna namjena u funkciji luke nautičkog turizma (IS_{LN})**

Infrastruktorna namjena u funkciji luke nautičkog turizma (IS_{LN}) određena je za planirane dijelove luke nautičkog turizma (nova obala i gatovi) izvan zone ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2).

Na površini infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma omogućuje se izgradnja građevine površine do 50 m² bruto građevinske površine i visine do 3 m, u funkciji luke nautičkog turizma (sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji, spremište i sl.), kao i smještaj manjih sportskih sadržaja (bazena i sl.), natkrivenih parkirališta, pozornica, sajamskih prostora i sl.

- **Površine infrastrukturnih građevina**

- Trafostanica (TS₈₋₁₀)**

Na području obuhvata Plana, na dijelu uz površinu infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma, predviđene su tri infrastrukturne građevine - trafostanice (TS₈₋₁₀), odnosno osigurane su građevne čestice trafostanica, na način da imaju neposredan pristup na javnu kolno - pješačku površinu.



- **Površine priveza plovila (Pr₁ i Pr₂)**

Na južnom dijelu područja obuhvata, na mjestima gdje se zona ugostiteljsko - turističke namjene pruža do same obale, određene su površine namijenjene gradnji priveza plovila (Pr₁ i Pr₂) u funkciji zone ugostiteljsko – turističke namjene.

Privez plovila Pr₁ u funkciji je turističkog naselja planske oznake T2-1, a kapacitet mu iznosi najviše 20 vezova. Privez plovila Pr₂ u funkciji je prostorne cjeline hotela planske oznake T1, a kapacitet mu iznosi najviše 15 vezova.

Izgradnja priveza u funkciji zone ugostiteljsko – turističke namjene moguća je neposrednom provedbom Plana i to za gradnju građevina i opreme koji su u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi sa osnovnom namjenom (obala, privez, nasip, izgradnja prilaza, dovoda vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima, izgradnja i održavanje objekata javne rasvjete i slično).

- **Površine kupališta - uređenih plaža (U₁₋₄)**

Površine uređenih plaža (U₁, U₂, U₃ i U₄) određene su u neposrednom, kontaktnom području sa građevinskim područjem ugostiteljsko - turističke namjene, a podrazumijevaju nadzirane i pristupačne plaže svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno uređeni kopneni prostori neposredno povezani s morem, označeni i zaštićeni s morske strane.

Na dijelu kopna što pripada uređenoj plaži dozvoljava se izgradnja građevine površine do 50 m² bruto građevinske površine i visine do 3 m, u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, kabine, oprema za iznajmljivanje i sl.) u okviru koje može biti i prostor za ugostiteljsku namjenu koju vodi onaj koji ima koncesiju i koji uređuje, čisti i osigurava plažu.

- **Površine prometnica**

Na području obuhvata Plana razgraničene su površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina. Površine prometnica (ulica) su površine na kojima se grade i rekonstruiraju javne i interne prometnice koje predstavljaju uličnu mrežu turističkog naselja i kategorizirane su kao glavne ulice (GU), sabirne ulice (SU), ostale ulice (OU), kolno - pješačke površine (KP), pješačke površine (PP) i obalna šetnica (LM).

- **Gospodarsko-zaštitne šume (oznaka Š1 i Š2)**

Gospodarsko-zaštitne šume (oznaka Š1 i Š2) unutar obuhvata Plana predstavljaju dio područja obuhvata izvan građevinskog područja, ali koji sa zonom ugostiteljsko - turističke namjene čini jedinstvenu prostornu i oblikovnu cjelinu.

Gospodarsko-zaštitne šume imaju većim dijelom zaštitne funkcije, a u manjoj mjeri gospodarske. Prvenstvena im je namjena zaštita i sanacija ugroženih područja (vodozaštitna i protuerozijska funkcija), poboljšanje mikroklimatskih osobina područja, zaštita naselja, zaštita prometnica, gospodarskih i drugih građevina.



Moguća je valorizacija šumskih površina, koje s turističkim naseljem čine jedinstvenu funkcionalnu i prostornu cjelinu, u smislu održavanja i uređenja u skladu s osnovnom namjenom.

- **Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te kamenjari i goleti (PŠ)**

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te kamenjari i goleti (PŠ) unutar obuhvata Plana predstavljaju dio područja obuhvata izvan građevinskog područja, ali koji sa zonom ugostiteljsko - turističke namjene čini jedinstvenu prostornu i oblikovnu cjelinu.

Planom je omogućena valorizacija navedenih površina, koje s turističkim naseljem čine jedinstvenu funkcionalnu i prostornu cjelinu, u smislu održavanja i uređenja u skladu s osnovnom namjenom.

- **Površine infrastrukturnih građevina - trafostanica (TS_{1-7,10})**

Na području obuhvata Plana, izvan građevinskog područja, predviđeno je osam infrastrukturnih građevina - trafostanica (TS_{1-7,10}), odnosno osigurane su građevne čestice trafostanica, na način da imaju neposredan pristup na javnu kolno - pješačku površinu.

- **Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UP_{OV})**

Na području obuhvata Plana, sjeverno od površine luke nautičkog turizma definirana je površina planirane infrastrukturne građevine - uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (UP_{OV}), odnosno osigurana je površina građevne čestice navedenog uređaja, na način da ima neposredan pristup na javnu kolno - pješačku površinu te podmorski ispust pročišćenih voda.

- **Površine prirodnih plaža (P)**

Površine prirodnih morskih plaža (P) određene su za dijelove obale gdje je zona ugostiteljsko-turističke namjene odmaknuta od obale, odnosno za dijelove obale koji u neposrednom zaleđu imaju površine izvan građevinskog područja.

Prirodna plaža nadzirana je i pristupačna s kopnene i/ili morske strane, infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanoga zatečenoga prirodnog obilježja.

- **Površine prometnica**

Na području obuhvata Plana razgraničene su površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina izvan građevinskog područja.

Površine prometnica (ulica) izvan građevinskog područja su površine na kojima se grade i rekonstruiraju javne i interne prometnice koje, zajedno s prometnicama unutar građevinskog područja, predstavljaju uličnu mrežu turističkog naselja i kategorizirane su kao glavne ulice (GU), sabirne ulice (SU), ostale ulice (OU), kolno - pješačke površine (KP), pješačke površine (PP) i obalna šetnica (LM).



3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU I NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA	OZNAKA	UKUPNO (ha)		% OD POVRŠINE OBUHVATA
Izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko - turističke namjene - hoteli (oznaka T1) i turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji "Sestrice" s lukom nautičkog turizma državnog značaja (LN)				
Ugostiteljsko - turistička namjena - turistička naselja (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4 i T2-5)	T2	27,16		17,97
Ugostiteljsko - turistička namjena - hotel (T1)	T1	7,16		4,73
Prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja	T2 _P	1,68		1,11
Luka nautičkog turizma državnog značaja (kopneni dio - LN _K i morski dio LN _M)	LN _K	0,3	15,06	9,97
	LN _M	14,76		
Infrastrukturna namjena u funkciju luke nautičkog turizma	IS _{LN}	4,16		2,75
Površine infrastrukturnih građevina - trafostanice (TS _{B-10})	TS	0,01		0,11
Površine priveza plovila (Pr ₁ i Pr ₂)	Pr	0,75		0,50
Površine kupališta - uredenih plaža (U ₁₋₄)	U	3,22		2,13
Površine prometnica i pješačkih putova	GU, SU, OU, PP, LM	3,7		2,45
Površine izvan građevinskog područja				
Površine gospodarsko - zaštitnih šuma	Š1, Š2	23,8		15,75
Površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta te kamenjari i goleti (PŠ)	PŠ	3,11		2,06
Površine trafostanica (TS _{1-7,11}), plinsko - redukcijaska stanica (PRS), bazna postaja (BP), uređaj za pročišćavanje (UP _{OV})	TS, PRS, BP, UP _{OV}	0,29		0,09
Površine prirodnih plaža	P	1,2		0,79
Površine prometnica i pješačkih putova (GU, SU, OU, PP, LM),	GU, SU, OU, PP, LM	9,47		6,27
Ostalo more	-	50,34		33,31
UKUPNO		151,11		100



3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.1. Cestovni promet

Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav,
- sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture,
- vodnogospodarski sustav,
- energetski sustav.

Rješenje prometnog sustava unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav.

Kartografskim prikazima 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, definirane su površine prometnica sa nogostupima, te su prema planskim oznakama dani pripadajući uvjeti gradnje.

Planom su definirane površine za gradnju prometnica i način njihovog priključenja na planiranu prometnu mrežu. Unutar prometnih površina, ovisno o kategoriji prometnice, načelno je određen raspored i širina prometnih traka, te položaj i širina nogostupa. Prometnice (ulice) su Planom određene kao javne ili interne (privatne), što je definirano grafičkim dijelom Plana.

Površine prometnica (ulica) namijenjene su uređenju i izgradnji novih cesta s kolnim i pješačkim površinama kao i zaštitnim zelenim pojasom između kolnika i nogostupa.

Širina neposrednog pristupa građevne čestice na prometnu površinu mora iznositi minimalno 3,0 m, a maksimalno 6,0 m.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

- **glavne ulice:**
 - GU 1 – glavna prometnica koja je položena smjerom sjever jugo-istok kroz zonu od prvog kružnog raskrižja (rotor 1), pa sve do ulaza u luku nautičkog turizma (LN). Glavna ulica (GU1) ujedno predstavlja i glavni ulaz u zonu - spaja se na jadransku turističku cestu D 8 koja je locirana izvan obuhvata plana;
- **sabirne ulice:**
 - SU 1 – ulica koja završava sa kružnim okretištem, a spaja se na glavnu ulicu GU u zoni drugog kružnog raskrižja - rotora 2 (smjer sjever-jug) i prelazi preko područja trećeg kružnog raskrižja rotor 3;
 - SU 2 – dionica od sabirne ulice SU1 do glavne ulice GU 1 u centralnom dijelu zone;
 - SU 3 – dionica od prvog kružnog raskrižja (rotora 1) do raskrižja sa sabirnom ulicom SU2 i glavnom ulicom GU1 u centralnom dijelu zone;
 - SU 4 – dionica od prvog kružnog raskrižja (rotora 1) do raskrižja sa ostalom ulicom OU3 i glavnom ulicom GU1 u centralnom dijelu zone.
- **ostale ulice:**
 - OU 1 – ulica koja završava sa kružnim okretištem, a spaja se na sabirnu ulicu SU3;
 - OU 2 – dionica ulice između sabirne ulice SU4 i ulaza u luku nautičkog turizma (LN);
 - OU 3 – ulica koja završava sa kružnim okretištem, a spaja se na glavnu ulicu GU1;



- OU 4 – ulica koja završava sa spojem na pješačku površinu PP, a spaja se na glavnu ulicu GU1 u zoni kružnog raskrižja (rotora 2);
- OU 5 – ulica koja završava sa kružnim okretištem, a spaja se na sabirnu ulicu SU1 u centralnom dijelu zone;
- OU 6 – ulica koja završava sa kružnim okretištem, a spaja se na sabirnu ulicu SU1 u južnom dijelu zone;
- **kolno - pješačka ulica:**
 - KP – kolno-pješačka ulica koja se spaja na sabirnu ulicu SU1 u zoni kružnog raskrižja (rotora 3);
- **pješačke ulice:**
 - PP1 – pješačka površina južno od sabirne ulice SU 2;
 - PP 2 – pješačka površina sjeverno od sabirne ulice SU2;
 - PP 3 – pješačka površina između sabirne ulice SU2 i ostale ulice OU5;
 - PP 4 – pješačka površina južno od ostale ulice OU5 prema uređenim plažama U₁ i U₂;
 - PP 5 – pješačka površina južno od ulice SU1 (rotora 3) prema uređenoj plaži U₂;
 - PP 6 – pješačka površina južno od sabirne ulice SU1 prema prirodnoj plaži P;
 - PP 7 – pješačka površina južno od sabirne ulice SU1 prema prirodnoj plaži P;
 - PP 8 – pješačka površina južno od sabirne ulice SU1 prema uređenoj plaži U₃;
 - PP 9 – pješačka površina južno od ostale ulice OU6 prema uređenoj plaži U₄;
 - LM – pješačka površina (lungo mare) između uređene plaže U₁ i uređene plaže U₂;

Glavne ulice (GU)

Minimalni tehnički elementi glavne ulice (oznaka GU) moraju zadovoljiti slijedeće uvjete:

- minimalna računaska brzina $V_{rač}=50$ km/h (iznimno samo na pojedinim dionicama dopušta se i manje - $V_{rač_{min}}=30$ km/h zbog konfiguracije terena pri ulasku u luku nautičkog turizma LN) ,
- minimalna širina kolnika $2 \times 3,00$ m (bolje 3,25 ili čak 3,50 m na dijelu glavne ulice GU1),
- raskrižja na dionici glavne ulice GU 1 se izvode u razini (kružna raskrižja, trokraka raskrižja, četverokraka),
- pješački nogostup se izvodi obostrano minimalne širine 2,00 m.
- zaštitno zelenilo se izvodi između kolnika i nogostupa minimalne širine 2,0 m

Glavna ulica se na jednom dijelu između rotora 1 i rotora 2 izvodi kao četverotračna ulica (dvije prometne trake u svakom smjeru sa razdjelnim zelenim pojasom).

U sklopu površine glavne ulice GU1 (uz zonu pratećih sadržaja turističkog naselja T2p) dopuštena je izvedba uzdužnog parkirališta za osobne aute i autobuse.

Sabirne ulice (SU)

Za sabirnu ulicu SU1 Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i dvostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake iznosi 3,00 m, a širina nogostupa 2,0 m . Minimalna širina jednostranog zaštitnog zelenila iznosi 2,50 m. Dopušta se na jednom dijelu eventualna izvedba tzv. "usporne" trake radi strmije konfiguracije terena.

Za sabirnu ulicu SU2 Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i dvostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake iznosi 3,25 m, a širina nogostupa 2,0 (2,50) m. Minimalna širina obostranog zaštitnog zelenila iznosi 2,50 (3,0) m. Unutar površine predmetne ulice na jednom dijelu se dopušta izvedba uzdužnog parkiranja za osobne automobile.



Za sabirnu ulicu SU3 Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i dvostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake iznosi 3,00 m, a širina nogostupa 2,0 m. Minimalna širina jednostranog zaštitnog zelenila iznosi 2,50 (3,00) m.

Za sabirnu ulicu SU4 Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i dvostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake iznosi 3,25 m, a širina nogostupa 2,0 (2,50) m. Minimalna širina jednostranog zaštitnog zelenila iznosi 3,00 m. Također se dopušta na jednom dijelu eventualna izvedba tzv. "usporne" trake radi strmije konfiguracije terena.

Ostale ulice (OU)

Za ostalu ulicu OU1 Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 3,0 m, a minimalna širina dvostranog nogostupa iznosi 2,0 (2,50). Minimalna širina jednostranog zaštitnog zelenila iznosi 3,0 m.

Za ostalu ulicu OU2 Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 3,0 m, a minimalna širina jednostranog nogostupa iznosi 2,50. Minimalna širina jednostranog zaštitnog zelenila iznosi 3,00 m.

Za ostale ulice OU3 i OU5 Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 3,25 m, a minimalna širina jednostranog nogostupa iznosi 2,00. Minimalna širina jednostranog zaštitnog zelenila iznosi 2,50 m.

Za ostale ulice OU4 i OU6 Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 3,0 m, a minimalna širina dvostranog nogostupa iznosi 2,00.

Kolno pješačka ulica (KP) i pješačke površine (PP)

Za kolno pješačku površinu KP Planom je određena minimalna širina 15,00 m. Za pješačke površine PP1 do PP4 Planom su na najužim dijelovima određene minimalne širine 6,00 m. Za pješačke površine PP6 do PP9 Planom su na najužim dijelovima određene minimalne širine 3,00 m. Za pješačku površinu PP5 minimalna širina iznosi 15,00, a ona ujedno predstavlja nastavak kolno pješačke površine preko koje se osigurava pristup prirodnoj (oznaka P) i uređenim plažama (U₁ i U₂).

Planom se radi eventualne potrebe povezivanja pojedinih zona dopušta izvedba pješačkih pothodnika, nathodnika i toplih hodnika preko javnih prometnih površina i sl. uz poštivanje obaveznog slobodnog profila ceste sukladno kategoriji ceste i zakonskim propisima (minimalno 4,80 m ukoliko se pješačka veza nalazi iznad javne ceste).

Pješačke površine moraju imati primjerenu završnu obradu hodne površine, moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom, te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine moraju se izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih barijera temeljem Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Raskrižja

Planom se dopušta izgradnja novih raskrižja na području svih ulice. Raskrižja su planirana kao kružna (rotor), trokraka i četverokraka.

Najzahtjevnija su za izvedbu obzirom na svoju veličinu kružna (rotor) raskrižja koja se nalaze u sklopu



površine glavne ulice GU1 (rotor 1 i rotor 2) i sabirne ulice SU1 (rotor 3).

Raskrižja oznake rotor 1 (nalazi se izvan granice obuhvata) i oznake rotor 2 su jednakih dimenzija. radijus oba rotora iznosi 45 m, a izvode se sa pet privoza. Raskrižje oznake rotor 2 ima radijus 22 m, a izvodi se sa četiri privoza. sva ostala raskrižja u sklopu plana definirana su kao trokraka i četverokraka u razini sa minimalnim radijusom zaobljenja rubnjaka $R=6$ m. Sva raskrižja se izvode u razini sa obaveznom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Javni prijevoz

Područje obuhvata Plana moguće je povezati u sustav javnog gradskog prijevoza na način da se osiguraju autobusna stajališta na glavnoj ulici GU, a minimalna širina ugibališta u tom slučaju iznosi 3,0 m prema Pravilniku o autobusnim stajalištima.

Biciklistički promet

Unutar obuhvata plana nisu posebno planirane biciklističke staze obzirom na konfiguraciju terena, a biciklistički promet se može odvijati u sklopu planiranih ulica i drugim površinama ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

Promet u mirovanju (parkirne površine)

Na 1.000 m² GBP građevina na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni građevina i djelatnosti koje se obavljaju u njima, potrebno je osigurati broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila prema slijedećoj tablici:

Namjena građevine - djelatnost	Prosječna vrijednost	Lokalni uvjeti
Trgovine	30	20-40
Ostali poslovni sadržaji	15	10-20
Restorani i kavane	45	30-60

Smještaj potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta potrebno je predvidjeti na pripadajućoj građevnoj čestici. Iznimno, parkirališta i garaže mogu se uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici kao skupni javni ili privatni parkirališno-garažni prostor za više građevina u susjedstvu, ali isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe. Takav skupni javni ili privatni parkirališno-garažni prostor ne može se prenamijeniti bez istovremene prenamjene osnovne građevine čije potrebe za parkiranjem rješava.

Kada se potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta, obzirom na posebnosti djelatnosti ne može odrediti prema danoj tablici, odredit će se po jedno parkirališno/garažno mjesto za:

- ambulante na 4 zaposlena u smjeni,
- vjerske građevine na 5-20 sjedala, ovisno o lokalnim uvjetima,
- ostale građevine javne namjene na 3 zaposlena u smjeni,
- igrališta s gledalištima na 20 sjedala, te 1 autobusno mjesto na 500 sjedala.

Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta utvrđuje se sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli.



Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m. Na parkiralištima građevnih čestica uz navedene kriterije mora se osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti mora biti min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta na čestici, odnosno minimalno jedno mjesto za parkirališne površine manje od 20 parkirališnih mjesta.

Parkirališna mjesta moraju biti vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Zračni promet

Planom se dopušta osiguravanje površine za potrebe uzletišta (helidrom) sjeverno od obuhvata Plana (izvan granica obuhvata).

Veličina prostora helidroma je najmanje 30 x 30 metara, a način uređenja površine helidroma odnosno uvjeti korištenja moraju biti u skladu sa zakonskom regulativom.

3.4.2. Morski promet

U zoni infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma (IS_{LN}) potrebno je osigurati prometni pristup do svih sadržaja unutar zone kao i parkiralište za najmanje 300 vozila na otvorenim parkiralištima ili u garažama (podzemno), a broj parkirališnih mjesta je potrebno uskladiti sa uvjetima kategorizacije marine i ukupnim brojem vezova.

Minimalne dimenzije parkirališnih i prometnih površina moraju biti u skladu sa uvjetima koji su dani za gradnju prometne mreže.

Planom se dopušta natkrivanje parkirališnog prostora i gradnja manjih prizemnih sadržaja u funkciji parkiranja (sanitarni čvor, spremište i sl.).

Na površini infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma omogućuje se i izgradnja građevine površine do 50 m² bruto građevinske površine i visine do 3 m, u funkciji luke nautičkog turizma (sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji, spremište i sl.), kao i smještaj manjih sportskih sadržaja (bazena i sl.), pozornica, sajamskih prostora i sl.

Uz obalu je potrebno organizirati pješачku šetnicu minimalne širine 2,50 m. Na dijelu gdje se očekuje manipulacija plovilima, šetnicu treba planirati izvan neposredne obalne linije i paralelno s glavnom ulicom.

Uređenje otvorenih površina i prilazi svim građevinama moraju biti u skladu sa Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Zelene površine se rješavaju obvezno uz obalnu šetnicu i uz glavnu ulicu (drvodred, nisko zelenilo i sl). Na dijelu korijena lukobrana (plato uz zonu uređaja za pročišćavanje otpadnih voda) predviđa se površina za smještaj opreme i infrastrukture za manipulaciju, dizanje plovila i dr.



U sklopu platoa planiran je i bazen travel lifta. Za vađenje manjih plovila planira se stupna dizalica. Iza bazena travel lifta treba izvesti pralište za pranje i čišćenje oplata plovila nakon vađenja iz mora.

Na platou za potrebe opskrbe plovila gorivom planira se benzinska stanica koja će moći opskrbljivati plovila unutar luke nautičkog turizma kao i sa vanjske strane lukobrana.

Rezervoari za gorivo se planiraju podzemno, a osnovna građevina nadzemno (prodaja, sanitarni čvor i sl).

3.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina planiranih ulica u sklopu kolnika i nogostupa poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Aktom kojim se dozvoljava gradnja odredit će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s dodatnim posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.

3.5.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, prikazana je pokretna i nepokretna elektronička komunikacijska mreža.

Planom je predviđena izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Nova elektronička komunikacijska infrastrukture u vidu kableske kanalizacije izvodi se podzemnim kablovima u sklopu prometnih i pješačkih površina.

Izgradnjom kableske kanalizacije osigurava se elastično korištenje elektroničke komunikacijske mreže kroz povećanje kapaciteta, a kableska kanalizacija osigurava uvođenje mreže za kablesku televiziju kao i nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Trasu kableske kanalizacije dozvoljeno je polagati mimo pravocrtne trase uz blagi luk koji će omogućiti uvlačenje telekomunikacijskih kabela.

Planirana kableska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima promjera ϕ 50, 75 i 110 mm. Na mjestima izrade spojnice na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kableskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture a naročito projektu ceste.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.



Od zdenaca trase kabelaške kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti 2 PEHD cijevi \varnothing 40 mm. za manji odnosno 3 za veći objekt.

Priključne telekomunikacijske instalacije treba izvoditi prema pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada.

Radove na izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN 73/2008)
- Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture (NN 88/01)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/2009)
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (NN 155/2009)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora, te obaveze investitora radova ili građevine (NN 42/09).

Planom je definirana površina za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

Površina namijenjena za lociranje samostojećeg antenskog stupa je označena kao BP. Do planirane površine mora se osigurati prometni pristup, ali se pristupni put do samostojećeg antenskog stupa ne smije se asfaltirati.

Osnovni uvjet za gradnju samostojećeg antenskog stupa je da se omogući prihvat više operatora, odnosno u skladu sa tipskim projektom koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

3.5.2. Vodnogospodarski sustav

3.5.2.1. Vodoopskrba

Rješenje sustava vodoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi polažu se unutar prometnih površina na nogostupu. Ukoliko to nije moguće, cjevovod se polože unutar kolnika.

Vodoopskrbu treba prvenstveno temeljiti na postojećim vodoopskrbnim sustavima (Ston, Slano), te planiranom magistralnom vodu koji će ići po trasi buduće autoceste i brze ceste iz pravca Zatona i Dubrovnika.

Opskrbu pitkom vodom unutar obuhvata Plana moguće je izvesti izvedbom postrojenja za desalinizaciju (vodozahvat u moru) koji je planiran u zoni luke nautičkog turizma (LN). Voda koja se zahvati i prođe tretman desalinizacije se transportira i pohranjuje u planirane vodospreme koje se nalaze sjeverno od zone i imaju oznaku VS 1 i VS 2 (izvan obuhvata plana). Uz planiranu lokaciju desalinizatora planom je dopušteno postavljanje i mobilnih desalinizatora na drugim lokacijama uz obalnu crtu unutar obuhvata plana kako bi se olakšala etapna izvedba vodoopskrbnog sustava.



Planom se dopuštaju i alternativni načini dopreme vode odnosno punjenja planiranih vodosprema. Vodospreme se mogu puniti na način da se doprema voda brodovima cisternama ili ukoliko postoji mogućnost korištenjem podzemnih vodozahvata uz odobrenu koncesiju sa okolnih lokalnih izvorišta (izvan obuhvata plana).

Priključne vodove vodoopskrbne mreže unutar zone potrebno je izvesti iz duktilnih, PEHD i jednakovrijednih cijevi minimalnog profila DN 100 mm (bolje DN 150-200 mm). Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi.

Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je kao min. prostor za intervenciju na cjevovodu i min. udaljenosti u odnosu na druge ukopane instalacije (min. 1,50 m od osi cjevovoda s obje strane).

Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obaveznu izvedbu zasuna, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06).

Na mjestima prijelaza ispod kolničke konstrukcije vodoopskrbne cjevovode je potrebno obavezno izvesti u zaštitnoj cijevi ili u betonskoj oblozi.

Na temelju planiranih kapaciteta (3500 ležaja i procijenjeno 200 zaposlenih), te prethodno definiranih vrijednosti specifične potrošnje (350 l/osoba/dan) proračunate su vrijednosti srednjih dnevnih količina za planirano stanje, prema pojedinim skupinama turističkih građevina. Pri određivanju srednjih dnevnih količina korišten je sljedeći izraz:

$$Q_{sr,dn} = \text{broj osoba} \times \text{specifična potrošnja vode (m3/dan)}$$

$$Q_{sr,dn} = 3700 \times 350 = 1295 \text{ m3/dan}$$

Za definiranje mjerodavnih vrijednosti maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje, korištene su usvojene vrijednosti pripadnih koeficijenata dnevne (Kd) i satne (Kh) neravnomjernosti. Pri određivanju maksimalne dnevne potrošnje vode korišten je sljedeći izraz:

$$Q_{max,dn} = Q_{sr,dn} \times K_d \text{ (m3/dan)}$$

$$Q_{max,dn} = 1295 \times 1,5 = 1943 \text{ m3/dan}$$

Usvojena vrijednost koeficijenta dnevne neravnomjernosti potrošnje vode za hotele, vile iznosi $K_d = 1,5$. Pri određivanju maksimalne satne potrošnje vode korišten je sljedeći izraz:

$$q_{max,h} = Q_{sr,dn} \times K_d \times K_h \text{ (l/s)}$$

$$q_{max,h} = 1295 \text{ m3/dan} \times 1,5 \times 2,2 = 49,50 \text{ l/s}$$

Usvojena vrijednost koeficijenta satne neravnomjernosti potrošnje vode za hotele, vile i druge smještajne građevine $K_h = 2,2$. Sve proračunate vrijednosti mjerodavne potrošnje vode za piće iznose 49,50 l/s.



3.5.2.1. Odvodnja

Sanitarna odvodnja

Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskim prikazima 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvođe se u smjeru uređaja za pročišćavanje otpadnih voda sa odgovarajućim stupnjem pročišćavanja koji je lociran na jugoistočnoj strani obuhvata plana (uz zonu luke nautičkog turizma), a nakon pročišćavanja se pročišćene vode ispuštaju u podmorje putem dugačkog podmorskog ispusta ili se retenciraju i koriste ponovo kao tehnološke vode.

Crpne stanice na trasi sanitarne kanalizacije izvode se kao podzemne građevine sa ugrađenim potopljenim crpkama. U sklopu građevine crpne stanice mora se osigurati prostor za retenciju otpadnih voda kao i sigurnosni preliv.

Radi moguće etapnosti odnosno faznosti gradnje na lokacijama planiranih crpnih stanica se mogu privremeno izvesti manji uređaji za pročišćavanje otpadnih voda do kompletiranja cjelokupnog sustava odvodnje i izvedbe centralnog uređaja za pročišćavanje (planirani uređaj uz zonu luke nautičkog turizma). Manji uređaji također moraju zadovoljiti standarde pročišćavanja vode do zahtjevane razine. Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).

Procijenjena količina otpadnih voda iznosi cca 80% maksimalne satne potrošnje vode za piće, pa se hidraulički dotok na uređaj može iskazati kao protok od 40 l/s. Međutim kako je na lokaciji uređaja planiran uređaj na koji će se u buduće priključiti i otpadne vode budućih smještajnih jedinica u funkciji golfa, a koje su približno po kapacitetu identični kapacitetu unutar obuhvata UPU-a onda se na uređaju može očekivati u konačnici duplo veći hidraulički dotok tj. 80 l/s.

Oborinska odvodnja

Oborinske vode s neizgrađenih površina, zelenih površina i krovne vode (uvjetno čiste vode) potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Tako obrađenu oborinsku vodu spojiti na sustav oborinske odvodnje i prikupiti u rezervoare za prihvata oborinskih voda, te ih ponovo koristiti kao tehnološku vodu za zalijevanje zelenih površina i pranje prometnih površina.

Oborinske vode sa svih prometnih i manipulativnih površina unutar luke posebne namjene potrebno je pročititi na separatoru mineralnih ulja i ugljikovodika i također prikupiti u rezervoare za prihvata oborinskih voda, te ih ponovo koristiti kao tehnološku vodu za zalijevanje zelenih površina i pranje prometnih površina. U sustav oborinske odvodnje ne smiju se ispuštati sanitarne otpadne vode.



Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi.

Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

Svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan. Za dimenzioniranje kanalizacijskog sustava i odabir profila cjevovoda su mjerodavne jedino količine oborinskih voda koje su razmatrane u nastavku.

Generalno su usvojene sljedeće veličine za dimenzioniranje cjevovoda kanalizacije:

$i = 164 \text{ l/s/ha}$ –intenzitet padalina

$T = 20 \text{ min}$ –trajanje mjerodavne kiše

$P = 2 \text{ godina}$ – povratni period

Hidrauličko opterećenje:

$Q = i \times F \times \psi$

i = intenzitet padalina (l/sec/ha)

F = površina sliva (ha)

ψ = koeficijent otjecanja (0,8 za asfalt i krovne površine, 0,10 za zelene površine)

Koeficijent zakašnjenja (retardacije) u formuli nije ukalkuliran jer se uzima kao rezerva u sustavu.

Na bazi gore navedenog procijenjeno je da se za područje cijelog obuhvata može očekivati količina oborina od cca. $Q=3900 \text{ l/s}$ koju je potrebno razdijeliti prema pripadajućim slivnim površinama (tri lokacije za prihvata oborinskih voda).

Predlaže se da se oborinska voda sa prometnica, zelenih površina i krovna „uvjetno čista“ oborinska voda zajedno akumuliraju u za to predviđene spremnike (rezervoare) kao tehnička voda koja se može kasnije koristiti za zalijevanje zelenih površina i održavanja hortikulture unutar zone. Prije upuštanja oborinskih voda sa prometnih površina moguće je ugraditi taložnike i separatore mineralnih ulja i ugljikovodika (kako bi se osigurala/povećala kvaliteta akumulirane oborinske vode) što ujedno omogućava korištenje tehničke vode za navedene svrhe.

Na području obuhvata plana nema registriranih bujičnih tokova niti čestica javnog vodnog dobra. Sve oborinske vode koje se mogu pojaviti na području prirodne depresije, a koja se spušta prema uvali Planikovica mogu formirati sa uzvodnih slivova eventualni tok površinskih voda.

Sve površinske vode se mogu prihvatiti u sustav oborinske odvodnje i kanalizirati prema krajnjim točkama sustava (rezervoari za prihvata oborinskih voda, more i sl.) ili kroz cijevne propuste kroz trup ceste pustiti da nesmetano teku prema moru.



Ukoliko se prihvaćaju u sustav oborinske odvodnje neophodno je instalirati zaštitnu rešetku i taložnicu na mjestu ulaska u sustav odvodnje kako bi se spriječio dotok krutih tvari i nečistoća (granje, kamenje i sl.) u sustav oborinske odvodnje.

3.5.3. Energetski sustav

3.5.3.1. Elektroopskrba

Rješenje sustava elektroopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije.

Planom se definira obaveza izgradnje nove 110/20 kV Rudine na koju će se srednje-naponskim podzemnim kabelima ili nadzemnim dalekovodom turističko naselje na lokaciji "Sestrice" spojiti u sustav elektroopskrbe.

Lokacija nove 110/20 kV trafostanice Rudine određena je prostornim planom općine u zoni planiranog vjetro-parka neposredno uz postojeću trasu 110 kV dalekovoda Ston-Komolac (lokacija planirane 110/20 kV trafostanice se nalazi izvan granice obuhvata ovog Plana).

Planirane trafostanice 20/0,4 kV gradit će se na lokacijama ucrtanim u grafičkom dijelu plana. Trafostanice će se u principu graditi kao samostojeće građevine, ali iznimno se mogu izvoditi i kao ugrađene u građevini. Minimalna veličina parcele za trafostanice iznosi 7,0 x7,0 m.

Ako se trafostanice 20/0,4 kV grade kao samostojeće u vlasništvu distribucije, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 2 m od kolnika. Ako se trafostanica gradi kao poluukopana u vlasništvu distribucije, potrebno je osigurati parcelu u veličini propisanoj kako je gore navedeno. Ako se trafostanica gradi kao ugrađena u vlasništvu distribucije, potrebno je unutar građevine za nju osigurati prostor koji će biti u njenom vlasništvu.

Planirane trafostanice trebaju imati osiguran pristup do prometne površine radi mogućnosti održavanja i servisiranja istih nakon izgradnje.

Osim planiranih trafostanica prikazanih u grafičkom dijelu plana dopušta se izvedba i dodatnih trafostanica ukoliko se za tim ukaže potreba tijekom razrade projektne dokumentacije (dio unutar luke posebne namjene i sl.).

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Moguća odstupanja trasa bit će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima na betonskim ili željeznim stupovima.



Vanjska rasvjeta ulica i pješačkih staza unutar zone plana riješit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvjetljenosti.

Za potrebe cijele zone procijenjena je instalirana snaga od 21,00 MVA od čega na smještajne kapacitete instalirana snaga iznosi 17,40 MVA, a za ne smještajne kapacitete instalirana snaga iznosi 3,60 MVA.

Ukupno vršno opterećenje zone iznosi 18,90 MW, a faktor snage 0,90. Iz navedenog slijedi da će za ovakvu instaliranu snagu biti potrebno izgraditi 11 trafostanica od kojih će većina biti instalirane snage 2x1000 kVA. Planirane trafostanice će se spojiti u elektroopskrbnu mrežu u zoni vjetro parka gdje je Prostornim planom općine planirana nova TS 110/20 kV. U prvoj fazi se može osigurati kratkoročni spoj na postojeći dalekovod Slano-Ston.

3.5.3.2. Plinoopskrba

Rješenje sustava plinoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije.

Područje obuhvata Plana trenutno nema izgrađenu plinoopskrbnu mrežu na bazi prirodnog plina. Do izgradnje plinoopskrbne mreže na bazi prirodnog plina, dopušta se korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP) u svim sektorima potrošnje sukladno važećim Pravilnicima.

Po izgradnji plinoopskrbne mreže dopušta se izgradnja plinske redukcijske stanice na lokaciji načelno ucrtanoj u kartografskom prilogu od koje se razvodi plinoopskrbna mreže za cijelu zonu.

Do građevine PRS-a mora se osigurati kolni pristup, a plinska redukcijska stanica se mora izvesti u zaštitnoj ogradi. Maksimalni kig i kis za građevinu RS-a iznose 0,5, a građevina je planirana kao prizemnica (montažnog tipa ili čvrsta gradnja) sa maksimalnom visinom 5,0 m. Minimalna sigurnosna udaljenost zaštitne ograde i okolnih građevina mora biti u skladu sa važećim Pravilnicima.

Smještaj trase planiranog plinovoda utvrđuje se u koridoru planiranih ulica. Plinovod se može izvoditi kao niskotlačni plinovod radnog tlaka do 0,1 bar ili kao srednjotlačni radnog tlaka od 0,1 do 4 bara na miješani odnosno prirodni plin. Cjevovodi se izvode od PEHD PE100 SDR11 S5 cijevi, a promjeri plinovoda su $d=160$ mm, $d=110$ mm, $d=90$ mm, $d=63$ mm i $d=32$ mm.

Najmanji dozvoljeni razmak između plinske cijevi i ostalih uređaja i instalacija komunalne infrastrukture iznosi 1,0 m, od drvoreda i građevina iznosi 2,50 m, a najmanji dozvoljeni vertikalni razmak kod križanja s ostalim instalacijama iznosi 0,5 m.

Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti dovoljna da se izvede adekvatna pješćana posteljica te da sloj materijala iznad cijevi iznosi najmanje 0,9 m. U slučaju ukopavanja na manjim dubinama od 0,9 m ili prijelaza plinovoda ispod ceste potrebno je izvesti zaštitu plinske cijevi uvlačenjem u čeličnu cijev sa distancerima.



3.5.3.3. Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija-solarni fotonaponski paneli). Planom je dopuštena ugradnja solarnih fotonaponskih panela, manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina.

Solarni fotonaponski paneli se mogu postavljati na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine odnosno konstrukcije na koju se postavljaju.

3.6. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje utvrđeni su kartografskim prikazom 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, grafičkog dijela Plana.

Unutar područja obuhvata Plana definirani su sljedeći brojčani prostorni pokazatelji za gustoću korištenja:

- **G_{ust(ukupno neto)}**: - gustoća korištenja neto - odnos broja kreveta i zbroja površina građevnih čestica za smještajne kapacitete i prateće funkcije, koja iznosi cca 87 kreveta/ha;
- **G_{st}**: - gustoća korištenja ukupno - odnos broja kreveta i površine obuhvata prostornog plana iznosi cca 24 kreveta/ha.

Način korištenja i uređenja površina iskazan je sljedećim brojčanim prostornim pokazateljima za područje obuhvata (za kopneni dio obuhvata – zonu hotela i turističkog naselja):

- **G_{ig}**: - gustoća izgrađenosti - odnos zbroja pojedinačnih koeficijenata izgrađenosti (k_{ig}) i zbroja građevnih čestica, koja iznosi 0,3,
K_{in}: - odnos zbroja pojedinačnih k_{in} (koeficijenta iskoristivosti nadzemno) i zbroja građevnih čestica iznosi 0,8,
- Broj etaža građevina (**E**) definiran je kao najveći dopušteni broj nadzemnih etaža, koji, ovisno o vrsti građevina, iznosi: za hotele i turističke apartmane - 5 nadzemnih etaža (Pr+4), vile - tri nadzemne etaže (Pr+2), paviljone - dvije nadzemne etaže (Pr+1). Visine pratećih sadržaja variraju, ovisno nalaze li se unutar ili izvan pojasa od 100 m, te u kojoj se prostornoj cjelini nalaze; u pravilu - dvije nadzemne etaže (Pr+1) u pojasu 30 - 100 m od obalne crte i tri nadzemne etaže (Pr+2) izvan tog pojasa, uz iznimke definirane tekstualnim dijelom plana.

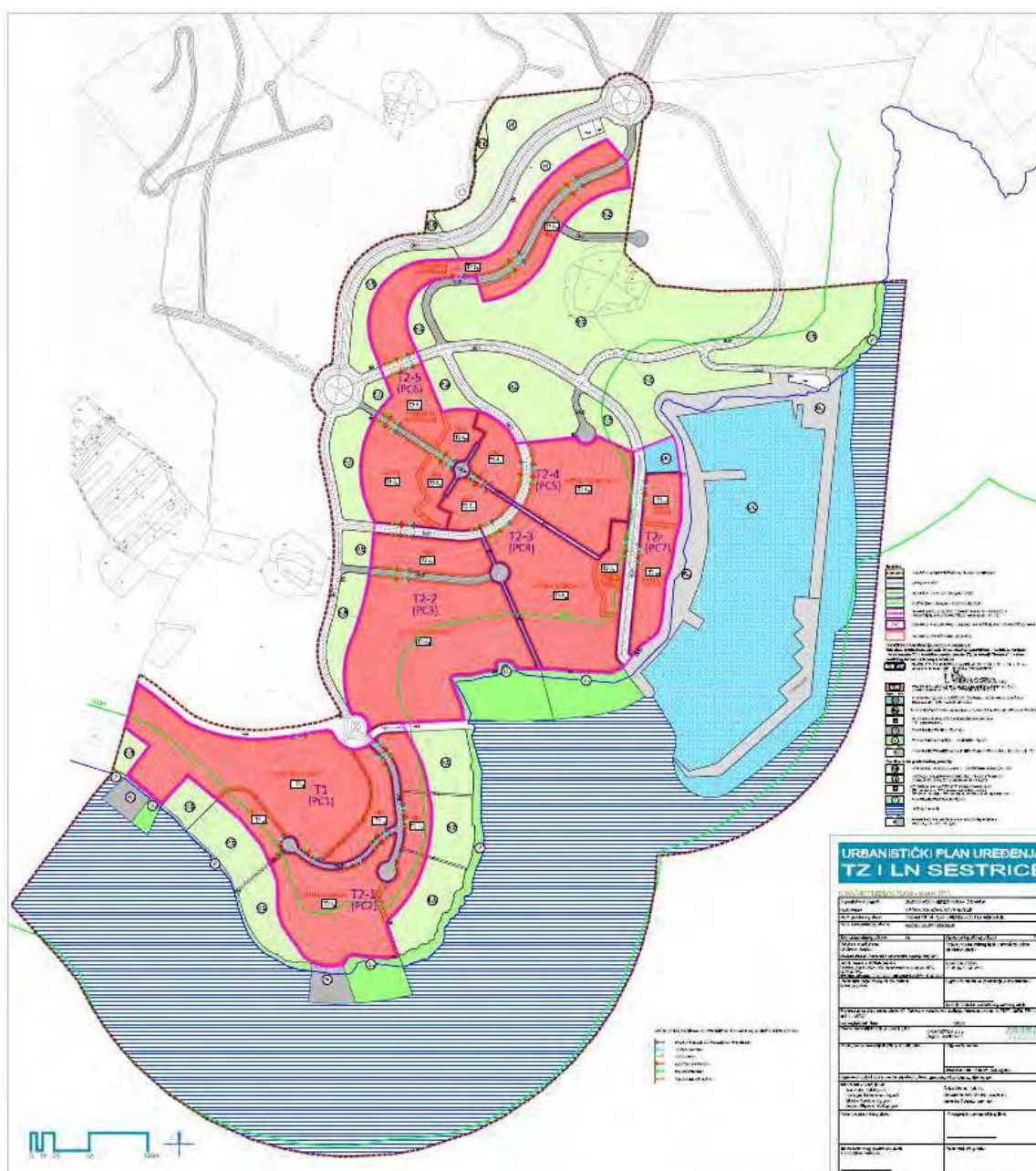
Najmanje 40 % površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.



3.6.1.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površina ugostiteljsko – turističke namjene - hotel (T1) i turističko naselje (T2) unutar kojeg se nalazi i luka nautičkog turizma (LN). Grafički dio uvjeta i načina gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene - hotel (T1) i turističko naselje (T2) ovim je planom podijeljeno na sedam prostornih cjelina - jednu prostornu cjelinu hotela (T1), pet prostornih cjelina turističkih naselja (T2-1 - T2-5) te prostornu cjelinu pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja (T2P).



Kartografski prikaz 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE



Svaka prostorna cjelina sadrži više prostornih jedinica ugostiteljsko - turističke namjene:

- Hotel (T1) - sadrži tri prostorne jedinice - prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T1_{HR}) te dvije prostorne jedinice isključivo vila (T1_{V1} i T1_{V2}).
- Turističko naselje T2-1 - sadrži dvije prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-1_{HR}) i jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-1_V).
- Turističko naselje T2-2 - sadrži dvije prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-2_{HR}) i jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-2_V).
- Turističko naselje T2-3- sadrži tri prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-3_{HR}), jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-3_V) te jednu prostornu jedinicu turističkih apartmana (T2-3_A).
- Turističko naselje T2-4 - sadrži dvije prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-4_{HR}) i jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-4_V).
- Turističko naselje T2-5- sadrži šest prostornih jedinica - jednu prostornu jedinicu isključivo hotela (T2-5_H), jednu prostornu jedinicu isključivo turističkih apartmana (T2-5_A), jednu prostornu jedinicu turističkih apartmana i vila (T2-5_{AV}) te tri prostorne jedinice isključivo vila (T2-5_{V1}, T2-5_{V2} i T2-5_{V3}).
- prostorna cjelina pratećih sadržaja turističkog naselja T2_P - sadrži 2 prostorne jedinice pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja (T2_{P1} i T2_{P2}).

Svaka prostorna jedinica predstavlja jednu planiranu građevnu česticu na kojoj je moguć smještaj više građevina ugostiteljsko turističke namjene, u skladu s uvjetima ovog plana.

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene razvrstane su na:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima - hoteli, turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.
- građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja,
- građevine poslovnih djelatnosti unutar površine luke nautičkog turizma (LN).

Planirani ukupni kapacitet zone ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2), koji je planovima šireg područja ograničen na 3500 kreveta, ovim je Planom distribuiran po prostornim cjelinama i prostornim jedinicama (planiranim građevnim česticama) na način prikazan u tablici u nastavku:



TURISTIČKO NASELJE /PROSTORNA C-JELINA/	PROSTORNA JEDINICA				PROSTORNA JEDINICA			BROJ KREVETA PROSTORNE C-JELINE
	VRSTA SMJEŠTAJA		BROJ KREVETA	BROJ KREVETA PROSTORNE JEDINICE	VRSTA SMJEŠTAJA	BROJ KREVETA PROSTORNE JEDINICE	BROJ KREVETA UKUPNO /MJE/	
T2-1 /PC 1/	T2-1 ^{HR} /HOTEL + RESIDENCES/	HOTEL	62	110	T2-1 _v	72	72	182
		RESIDENCES	48					
T1 /PC 2/	T1 ^{HR} /HOTEL + RESIDENCES/	HOTEL	432	546	T1 _{v1} /MILE/	24	72	618
		RESIDENCES	114		T1 _{v2} /MILE/	48		
T2-2 /PC 3/	T2-2 ^{HR} /HOTEL + RESIDENCES/	HOTEL	320	520	T2-2 _v /MILE/	54	54	574
		RESIDENCES	200					
T2-3 /PC 4/	T2-3 ^{HR} /HOTEL + RESIDENCES/	HOTEL	240	544	T2-3 _v /MILE/	30	30	740
		RESIDENCES	304					
	T2-3 _A	TURISTIČKI APARTMANI	166	166				
T2-4 /PC 5/	T2-4 ^{HR} HOTEL + RESIDENCES	HOTEL	150	444	T2-4 _v /MILE/	36	36	480
		RESIDENCES	294					
T2-5 /PC 6/	T2-5 ^H /HOTEL/		272	798	T2-5 _{v1}	18	108	906
	T2-5 _A /TURISTIČKI APARTMANI/		192		T2-5 _{v2}	18		
	T2-5 _{Av} /TURISTIČKI APARTMANI + VILE/		334		T2-5 _{v3}	72		
UKUPNI KAPACITET ZONE								3500

Iz navedene tablice vidljivo je da je od ukupnog kapaciteta zone ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2) koji iznosi 3500 kreveta - 1476 kreveta je planirano unutar hotela (otprilike 42%).



- **Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar prostorne cjeline hotela T1**

Prostorna cjelina hotel (T1) - sadrži tri prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T1_{HR}) i dvije prostorne jedinice isključivo vila (T1_{V1} i T1_{V2}).

Ukupni maksimalni kapacitet prostorne cjeline hotela (T1) iznosi 618 postelja.

Najmanje 70% planiranog ukupnog smještajnog kapaciteta unutar prostorne cjeline hotela (T1) mora biti unutar hotela.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - hotel i "residence" (T1_{HR})

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T1_{HR}) namijenjena je gradnji hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) te pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji).

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne jedinice (T1_{HR}) čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja hotela te "residence"-a (turističkih apartmana, vila, paviljona i sl.) kao i smještaj pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji) koji upotpunjuju osnovnu namjenu. U podrumskim etažama moguća je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji hotela i "residence"-a (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Pojas do 30 m udaljenosti od obalne crte rezerviran je samo za otvorene terene, bazene, šetnice, rekreacijske površine bez gradnje, dok je u pojasu od 30-100 m udaljenosti od obalne crte omogućena gradnja pratećih građevina, ali bez mogućnosti smještaja. Smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet prostorne jedinice (T1_{HR}) iznosi 546 postelja, s tim da je najmanje 432 postelje predviđeno unutar zgrade hotela, a najviše 114 postelja unutar "residence"-a.

Unutar hotela moguće je realizirati i veći broj postelja od kapaciteta predviđenog prethodnim stavkom, s tim da je u tom slučaju potrebno smanjiti preostali broj postelja unutar "residence"-a, u skladu s maksimalnim kapacitetom prostorne jedinice (T1_{HR}).



Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - hotela iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža hotela na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - vila iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - paviljona iznosi 9 metara. Najveći dopušteni broj etaža paviljona na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (zatvoreni i otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte iznosi 15 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+3$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+2$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte iznosi 8 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte iznosi 10 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=Po+Su+Pr$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) svih vrsta građevina izvan pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte, njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevinskih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.



Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T1_{HR}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - hotel (T1), unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javnu prometnicu planske oznake SU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.



Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površinama (prostornim jedinicama) ugostiteljsko-turističke namjene - vile (T1_{V1} i T1_{V2})

Površine ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorne jedinice T1_{V1} i T1_{V2} namijenjene su gradnji smještajnih građevina - vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Svaka od površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno svaka prostorna jedinica (T1_{V1}, T1_{V2} i T1_{V3}) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja smještajnih građevina vila planiranih u skladu sa mikrolokacijskim uvjetima, sa svim elementima za osiguranje udobnosti, privatnosti, kvalitete i potreba suvremenog, urbanog čovjeka smještenog u kontaktu sa prirodnim okolišem u neposrednoj blizini morske obale.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na svakoj građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više samostojećih građevina osnovne namjene - vila. Smještajne građevine - vile mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet vila unutar prostorne jedinice T1_{V1} iznosi 24 postelje, dok najveći dopušteni kapacitet vila unutar prostorne jedinice T1_{V2} iznosi 48 postelja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - vile iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.



4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Svaka građevna čestica (prostorna jedinica T1_{V1} i T1_{V2}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - hotel (T1), unutar kojeg se nalaze ove prostorne jedinice, Planom ima osiguran kolni pristup na javnu prometnicu planske oznake SU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda,



buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

- **Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističke namjene unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-1**

Prostorna cjelina turističkog naselja T2-1 - sadrži dvije prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile i sl.) (T2-1_{HR}) i jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-1_V).

Ukupni maksimalni kapacitet turističkog naselja T2-1 iznosi 182 postelje.

Najmanje 30% planiranog ukupnog smještajnog kapaciteta unutar turističkog naselja T2-1 mora biti unutar hotela.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) - hotel i "residence" (T2-1_{HR})

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-1_{HR}) namijenjena je gradnji hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) te pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji).

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne jedinice (T2-1_{HR}) čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja hotela te "residence"-a (turističkih apartmana, vila, paviljona i sl.) kao i smještaj pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji) koji upotpunjuju osnovnu namjenu. U podrumskim etažama moguća je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji hotela i "residence"-a (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Pojas do 30 m udaljenosti od obalne crte rezerviran je samo za otvorene terene, bazene, šetnice, rekreacijske površine bez gradnje, dok je u pojasu od 30-100 m udaljenosti od obalne crte omogućena gradnja pratećih građevina, ali bez mogućnosti smještaja. Smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet prostorne jedinice (T2-1_{HR}) iznosi 110 postelja, s tim da je najmanje 62 postelje predviđeno unutar zgrade hotela, a najviše 48 postelja unutar "residence"-a.



Unutar hotela moguće je realizirati i veći broj postelja od kapaciteta predviđenog prethodnim stavkom, s tim da je u tom slučaju potrebno smanjiti preostali broj postelja unutar "residence"-a, u skladu s maksimalnim kapacitetom prostorne jedinice (T2-1_{HR}).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - hotela iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža hotela na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - vila iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - paviljona iznosi 9 metara. Najveći dopušteni broj etaža paviljona na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (zatvoreni i otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte iznosi 8 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte iznosi 10 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=Po+Su+Pr$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) svih vrsta građevina izvan pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte, njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.



4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-1_{HR}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-1, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javnu prometnicu planske oznake SU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - vile (T2-1_v)

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica T2-1_v namijenjena je gradnji smještajnih građevina - vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Svaka od površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno svaka prostorna jedinica (T2-1_{v1}, T2-1_{v2}, T2-1_{v3} i T2-1_{v4}) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja smještajnih građevina vila planiranih u skladu sa mikrolokacijskim uvjetima, sa svim elementima za osiguranje udobnosti, privatnosti, kvalitete i potreba suvremenog, urbanog čovjeka smještenog u kontaktu sa prirodnim okolišem u neposrednoj blizini morske obale.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više samostojećih građevina osnovne namjene - vila. Smještajne građevine - vile mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet vila unutar prostorne jedinice T2-1_v iznosi 72 postelje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - vile iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$. Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u



okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-1_v) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-1, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javnu prometnicu planske oznake SU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

- **Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-2**

Turističko naselje T2-2 sadrži dvije prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-2_{HR}) i jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-2_V).

Ukupni maksimalni kapacitet turističkog naselja T2-2 iznosi 574 postelje.

Najmanje 30% planiranog ukupnog smještajnog kapaciteta unutar turističkog naselja T2-2 mora biti unutar hotela.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - hotel i "residence" (T2-2_{HR})

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-2_{HR}) namijenjena je gradnji hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) te pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji).

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne jedinice (T2-2_{HR}) čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja hotela te "residence"-a (turističkih apartmana, vila, paviljona i sl.), kao i smještaj pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji) koji upotpunjuju osnovnu namjenu. U podrumskim etažama moguća je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji hotela i "residence"-a (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Pojas do 30 m udaljenosti od obalne crte rezerviran je samo za otvorene terene, bazene, šetnice, rekreacijske površine bez gradnje, dok je u pojasu od 30-100 m udaljenosti od obalne crte omogućena gradnja pratećih građevina, ali bez mogućnosti smještaja. Smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet prostorne jedinice (T2-2_{HR}) iznosi 520 postelja, s tim da je najmanje 320



postelja predviđeno unutar zgrade hotela, a najviše 200 postelja unutar "residence"-a.

Unutar hotela moguće je realizirati i veći broj postelja od kapaciteta predviđenog prethodnim stavkom, s tim da je u tom slučaju potrebno smanjiti preostali broj postelja unutar "residence"-a, u skladu s maksimalnim kapacitetom prostorne jedinice (T2-2_{HR}).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - hotela iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža hotela na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - vila iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - paviljona iznosi 9 metara. Najveći dopušteni broj etaža paviljona na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (zatvoreni i otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte iznosi 8 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte iznosi 10 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=Po+Su+Pr$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) svih vrsta građevina izvan pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte, njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeci način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevinskih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.



4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-2_{HR}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-2, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU1 i SU2.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnani i uređeni teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - vile (T2-2_v)

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica T2-2_v namijenjena je gradnji smještajnih građevina - vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica (T2-2_v) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja smještajnih građevina vila planiranih u skladu sa mikrolokacijskim uvjetima, sa svim elementima za osiguranje udobnosti, privatnosti, kvalitete i potreba suvremenog, urbanog čovjeka smještenog u kontaktu sa prirodnim okolišem u neposrednoj blizini morske obale.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više samostojećih građevina osnovne namjene - vila.

Najveći dopušteni kapacitet vila unutar prostorne jedinice T2-2_v iznosi 54 postelje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - vile iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u



okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-2v) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-2, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU1 i SU2.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

- **Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-3**

Turističko naselje T2-3 sadrži tri prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-3_{HR}), jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-3_V) i jednu prostornu jedinicu turističkih apartmana (T2-3_A).

Ukupni maksimalni kapacitet turističkog naselja T2-3 iznosi 740 postelja.

Najmanje 30% planiranog ukupnog smještajnog kapaciteta unutar turističkog naselja T2-3 mora biti unutar hotela.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) - hotel i "residence" (T2-3_{HR})

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-3_{HR}) namijenjena je gradnji hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) te pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji).

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne jedinice (T2-3_{HR}) čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja hotela te "residence"-a (turističkih apartmana, vila, paviljona i sl.) kao i smještaj pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji) koji upotpunjuju osnovnu namjenu. U podrumskim etažama moguća je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji hotela i "residence"-a (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Pojas do 30 m udaljenosti od obalne crte rezerviran je samo za otvorene terene, bazene, šetnice, rekreacijske površine bez gradnje, dok je u pojasu od 30-100 m udaljenosti od obalne crte omogućena gradnja pratećih građevina, ali bez mogućnosti smještaja. Smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet prostorne jedinice (T2-3_{HR}) iznosi 544 postelje, s tim da je najmanje 240



postelja predviđeno unutar zgrade hotela, a najviše 304 postelja unutar "residence"-a.

Unutar hotela moguće je realizirati i veći broj postelja od kapaciteta predviđenog prethodnim stavkom, s tim da je u tom slučaju potrebno smanjiti preostali broj postelja unutar "residence"-a, u skladu s maksimalnim kapacitetom prostorne jedinice (T2-3_{HR}).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - hotela iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža hotela na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - vila iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - paviljona iznosi 9 metara. Najveći dopušteni broj etaža paviljona na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (zatvoreni i otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte iznosi 8 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 30-70 metara udaljenosti od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte iznosi 10 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=Po+Su+Pr$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) svih vrsta građevina izvan pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte, njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevinskih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.



4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovista te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovista građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovista su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-3_{HR}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-3, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU2 i GU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - vile (T2-3v)

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica T2-3v namijenjena je gradnji smještajnih građevina - vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica (T2-3v) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja smještajnih građevina vila planiranih u skladu sa mikrolokacijskim uvjetima, sa svim elementima za osiguranje udobnosti, privatnosti, kvalitete i potreba suvremenog, urbanog čovjeka smještenog u kontaktu sa prirodnim okolišem u neposrednoj blizini morske obale.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više samostojećih građevina osnovne namjene.

Najveći dopušteni kapacitet vila unutar prostorne jedinice T2-3v iznosi 30 postelja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - vile iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0



m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-3_v) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-3, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU2 i GU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravanan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - turistički apartmani (T2-3_A)

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica T2-3_A namijenjena je gradnji turističkih apartmana sa pratećim sadržajima.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica (T2-3_A) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja turističkih apartmana te smještaj pratećih sadržaja turističkog naselja - sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sličnih sadržaja (trgovačkih, poslovnih, uredskih, društvenih - zdravstvenih, vjerskih, kulturnih i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj jedne ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu.

Najveći dopušteni kapacitet turističkih apartmana unutar prostorne jedinice T2-3_A iznosi 166 postelja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina građevina iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Građevinski pravac može se poklapati s regulacijskim pravcem.



4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica, odnosno prostorna jedinica T2-3_A mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-3, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU2 i GU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.



7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

- **Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističke namjene unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-4**

Turističko naselje T2-4 sadrži dvije prostorne jedinice - jednu prostornu jedinicu hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) (T2-4_{HR}) i jednu prostornu jedinicu isključivo vila (T2-4_V).

Ukupni maksimalni kapacitet turističkog naselja T2-4 iznosi 480 postelja.

Najmanje 30% planiranog ukupnog smještajnog kapaciteta unutar turističkog naselja T2-4 mora biti unutar hotela.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) - hotel i "residence" (T2-4_{HR})

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-4_{HR}) namijenjena je gradnji hotela i "residence"-a (turistički apartmani, vile, paviljoni i sl.) te pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji).

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne jedinice (T2-4_{HR}) čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b.NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja hotela te "residence"-a (turističkih apartmana, vila, paviljona i sl.) kao i smještaj pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji). koji upotpunjuju osnovnu namjenu. U podrumskim etažama moguća je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji hotela i "residence"-a (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte.

Najveći dopušteni kapacitet prostorne jedinice (T2-4_{HR}) iznosi 444 postelje, s tim da je najmanje 150 postelja predviđeno unutar zgrade hotela, a najviše 294 postelja unutar "residence"-a.



Unutar hotela moguće je realizirati i veći broj postelja od kapaciteta predviđenog prethodnim stavkom, s tim da je u tom slučaju potrebno smanjiti preostali broj postelja unutar "residence"-a, u skladu s maksimalnim kapacitetom prostorne jedinice (T2-4_{HR}).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - hotela iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža hotela na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - vila iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - paviljona iznosi 9 metara. Najveći dopušteni broj etaža paviljona na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (zatvoreni i otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina izvan pojasa najmanje 100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte iznosi 10 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina unutar pojasa 70-100 metara od obalne crte na ravnom terenu iznosi $E=Po+Pr+1$, a na kosom terenu $E=Po+Su+Pr$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) svih vrsta građevina izvan pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte, njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.



Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su tekstualnom dijelom plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-4_{HR}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-4, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU2 i GU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.



Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) ugostiteljsko-turističke namjene - vile (T2-4v)

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica T2-4v namijenjena je gradnji smještajnih građevina - vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica (T2-4v) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja smještajnih građevina vila planiranih u skladu sa mikrolokacijskim uvjetima, sa svim elementima za osiguranje udobnosti, privatnosti, kvalitete i potreba suvremenog, urbanog čovjeka smještenog u kontaktu sa prirodnim okolišem u neposrednoj blizini morske obale.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više samostojećih građevina osnovne namjene - vila.

Najveći dopušteni kapacitet vila unutar prostorne jedinice T2-4v iznosi 36 postelja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - vile iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s



najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-4_v) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-4, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka SU2 i GU1.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.



- **Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar prostorne cjeline turističkog naselja T2-5**

Turističko naselje T2-5 - sadrži šest prostornih jedinica - jednu prostornu jedinicu isključivo hotela (T2-5_H), jednu prostornu jedinicu isključivo turističkih apartmana (T2-5_A), jednu prostornu jedinicu turističkih apartmana i vila (T2-5_{AV}) te tri prostorne jedinice isključivo vila (T2-5_{V1}, T2-5_{V2} i T2-5_{V3}).

Ukupni maksimalni kapacitet turističkog naselja T2-5 iznosi 906 postelja. Najmanje 30% planiranog ukupnog smještajnog kapaciteta unutar turističkog naselja T2-5 mora biti unutar hotela.

Unutar hotela (prostorne jedinice T2-5_H), moguće je realizirati i veći broj postelja od navedenog kapaciteta, s tim da je u tom slučaju potrebno smanjiti preostali broj postelja predviđenih unutar prostorne jedinice turističkih apartmana (T2-5_A) ili prostorne jedinice turističkih apartmana i vila (T2-5_{AV}) tako da ukupni zbroj postelja unutar prostorne jedinice hotela (R2-5_H) te prostorne jedinice turističkih apartmana (T2-5_A) i prostorne jedinice turističkih apartmana i vila (T2-5_{AV}) iznosi 798 postelja.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) - hotel (T2-5_H)

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-5_H) namijenjena je gradnji hotela te pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji).

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne jedinice (T2-5_H) čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice (T2-5_H) moguća je gradnja hotela, kao i smještaj pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični sadržaji) koji upotpunjuju osnovnu namjenu. U podrumskim etažama dopuštena je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji hotela (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Najmanji dopušteni kapacitet hotela iznosi 272 postelje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine hotela iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža građevine hotela na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.



Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Najveća dopuštena visina pratećih građevina (zatvoreni i otvoreni sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji) iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+P+1$.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovišta građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovišta su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-6H) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-5, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka GU1 i SU2.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da



se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) - turistički apartmani (T2-5A)

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-5A) namijenjena je gradnji smještajnih građevina - turističkih apartmana.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica (T2-5A) jednaka je planiranoj građevnoj čestici, čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja smještajnih građevina - turističkih apartmana. U podrumskim etažama dopuštena je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji turističkih apartmana (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Najveći dopušteni kapacitet turističkih apartmana unutar prostorne jedinice T2-5A iznosi 192 postelje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent



iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen. Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevinskih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-5A) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-5, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka GU1 i SU2.

Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.



6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravanan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima Plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površini (prostornoj jedinici) - turistički apartmani i vile (T2-5_{AV})

Površina (prostorna jedinica) ugostiteljsko-turističke namjene (T2-5_{AV}) namijenjena je gradnji smještajnih građevina - turističkih apartmana i vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorna jedinica (T2-5_{AV}) jednaka je planiranoj građevnoj čestici, čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice moguća je gradnja smještajnih građevina - turističkih apartmana i vila. U podrumskim etažama dopuštena je gradnja podzemne garaže, te ostalih sadržaja u funkciji turističkih apartmana (servisni pogoni, skladišta, sportski sadržaji, skloništa i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu



funkcionalnu cjelinu.

Najveći dopušteni kapacitet prostorne jedinice T2-5_{AV} iznosi 334 postelje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3, dok najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - turističkih apartmana iznosi 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža turističkih apartmana na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Najveća dopuštena visina smještajnih građevina - vila iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevinskih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih ovim člankom, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojnica dizala i sl.).

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova.

Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Građevna čestica (prostorna jedinica T2-5_{AV}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-5, unutar kojeg se nalazi ova prostorna jedinica, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka GU1 i SU2.



Izgradnji smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.6.3. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površinama (prostornim jedinicama) ugostiteljsko-turističke namjene - vile (T2-5_{v1}, T2-5_{v2} i T2-5_{v3})

Površine ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno prostorne jedinice T2-5_{v1}, T2-5_{v2} i T2-5_{v3} namijenjene su gradnji smještajnih građevina - vila.

1. oblik i veličina građevne čestice

Svaka od površina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno svaka prostorna jedinica (T2-5_{v1}, T2-5_{v2} i T2-5_{v3}) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja smještajnih građevina vila planiranih u skladu sa



mikrolokacijskim uvjetima, sa svim elementima za osiguranje udobnosti, privatnosti, kvalitete i potreba suvremenog, urbanog čovjeka smještenog u kontaktu sa prirodnim okolišem u neposrednoj blizini morske obale.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na svakoj građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više građevina osnovne namjene - vila.

Najveći dopušteni kapacitet vila unutar svake od prostornih jedinica T2-5_{V1} i T2-5_{V2} iznosi 18 postelja, dok unutar prostorne jedinice T2-5_{V3} iznosi 72 postelje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina smještajne građevine - vile iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža vila na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, kod potpuno ukopanih podzemnih - podrumskih etaža (Po) njihov broj nije ograničen.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m.

Udaljenost građevinskog pravca, odnosno građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m u odnosu na cestu na koju se vrši priključenje, a 3,0 m u odnosu na sve ostale prometnice u okruženju.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Svaka građevna čestica (prostorna jedinica T2-5_{V1}, T2-5_{V2} i T2-5_{V3}) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina - turističko naselje T2-5, unutar kojeg se nalaze ove prostorne jedinice, Planom ima osiguran kolni pristup na javne prometnice planskih oznaka GU1 i SU2.Izgradnji



smještajnih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima plana.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnani i uređeni teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

- **Uvjeti smještaja pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene na površini prostorne cjeline pratećih sadržaja turističkog naselja T2_P**

Prostorna cjelina pratećih sadržaja turističkog naselja T2_P - sadrži dvije prostorne jedinice pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja (T2_{P1} i T2_{P2}).

Unutar prostorne cjeline pratećih sadržaja turističkog naselja T2_P nije moguća realizacija bilo kojeg oblika turističkog smještaja.

Uvjeti smještaja pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene na površinama (prostornim jedinicama) pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja (T2_{P1} i T2_{P2})

Površina pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene, odnosno svaka od prostornih jedinica (T2_{P1} i T2_{P2}) namijenjena je gradnji pratećih građevina bez mogućnosti turističkog smještaja u funkciji turističkog naselja.



1. oblik i veličina građevne čestice

Površina pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene, odnosno svaka prostorna jedinica (T_{P1} i T_{P2}) jednaka je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Prijedlog parcelacije. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja pratećih građevina sa ugostiteljskim, uslužnim zabavnim i sličnim sadržajima (trgovačkim, poslovnim, uredskim, sportsko - rekreacijskim, društvenim - zdravstvenim, vjerskim, kulturnim i sl.) u funkciji turističkog naselja.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na svakoj građevnoj čestici (prostornoj jedinici) moguć je smještaj više samostojećih ili poluugrađenih građevina osnovne namjene.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3., dok najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Najveća dopuštena visina građevina iznosi 12 metara. Najveći dopušteni broj etaža građevine na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+2$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+1$.

Iznimno, sukladno oblikovanju, na najviše 30% ukupne tlocrtnne površine svih građevina na građevnoj čestici, tj. 30% od dopuštene tlocrtnne izgrađenosti građevne čestice, najveća dopuštena visina građevina ili dijela građevina može iznositi i do 20 metara. Najveći dopušteni broj etaža te građevine ili dijela građevine na ravnom terenu iznosi $E=2Po+Pr+4$, a na kosom terenu $E=2Po+Su+Pr+3$.

Građevine sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne građevine i sl.) koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Uz suglasnost vlasnika susjednih građevnih čestica moguća je najmanja udaljenost od 1,0 m, ali udaljenost između samih građevina na smije biti manja od 4,0 m. Građevinski pravac može se poklapati s regulacijskim pravcem.

4. oblikovanje građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojarnica dizala i sl.).

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.



5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u tekstualnom dijelu plana i prikazani na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Svaka građevna čestica (prostorna jedinica (T2_{P1} i T2_{P2})) mora imati pristup s prometne površine. Prostorna cjelina pratećih sadržaja turističkog naselja T2_P, unutar kojeg se nalaze ove prostorne jedinice, Planom ima osiguran kolni pristup na javnu prometnicu planske oznake GU1.

6. uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Konačno zaravnan i uređen teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled izgrađene strukture te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m i potrebno ga je ozeleniti. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, potrebno ga je izgraditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba ozeleniti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s Plana.

Prilazne stubbe i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

7. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

- **Uvjeti smještaja građevina i uređenja građevnih čestica poslovnih djelatnosti unutar površine luke nautičkog turizma (LN)**

Najveći mogući kapacitet luke nautičkog turizma iznosi 400 vezova, a namijenjena je vezu jahti i megajahti.

Vezom se smatra vez za plovilo standardne duljine 12 m, a plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta. Prostor treba posebno izgraditi i opremiti za pružanje usluga veza i čuvanja plovnih objekata.

Kopneni dio luke nautičkog turizma (LN_K)

U sklopu kopnenog dijela luke nautičkog turizma moguć je smještaj jedne osnovne građevine, te uz nju pomoćnih građevina koje s njom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu.

Unutar navedenih građevina moguć je smještaj sljedećih djelatnosti i sadržaja:



- ugostiteljske (za usluge pića, napitaka, hrane),
- trgovačke,
- poslovne (uredi, charter centar, praonice i sl.),
- servisne,
- prostori uprave,
- parkirališta,
- skloništa,
- prometne površine,
- infrastrukturna oprema,
- sanitarni čvorovi,
- sve druge kompatibilne usluge koje nadopunjuju osnovnu namjenu.

Najveća dopuštena visina svih vrsta građevina iznosi 10 metara. Najveća dopuštena katnost svih vrsta građevina iznosi na ravnom terenu $E = 2Po + Pr + 2$, a na kosom terenu $E = 2Po + Su + Pr + 1$.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3, dok najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8. Potpuno ukopane podzemne etaže (Po) građevina namijenjene smještaju garažnih mjesta ne ulaze u obračun za k_{is} .

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, kao i usklađeni s najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda, s tim da se omogućuje gradnja građevina suvremenog arhitektonskog izraza s velikim staklenim pročeljima.

Visine dijelova građevina mogu biti i veće od propisanih, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje (rashladni uređaji, strojarica dizala i sl.).

Krovništa građevina se izvode kao ravna i/ili kosa. Kosa krovništa su nagiba do 30° s pokrovom u pravilu od kupe kanalice ili kupe mediteran. Moguća je kombinacija kosog i ravnog krova. Omogućuje se ugradnja svih vrsta sunčanih kolektora na svim građevinama.

Najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Parkirališne potrebe zaposlenika pojedinih sadržaja rješavaju se unutar pripadajuće građevne čestice, a korisnika unutar pripadajuće građevne čestice ili u sklopu javnog parkirališta.

Luka nautičkog turizma LN Planom ima osiguran kolni pristup na javnu prometnicu planske oznake GU1.

Izgradnji novih kapaciteta može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe (vodosprema, desalinizator, lokalni izvori i sl.).

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, u skladu s uvjetima Plana.

Ostali uvjeti uređenja i opremanja luke nautičkog turizma određeni su posebnim propisom.

Uz osnovnu gospodarsku namjenu luke nautičkog turizma mogu se organizirati i druge djelatnosti - prateće ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometaju obavljanje osnovne djelatnosti.



Kako je luka nautičkog turizma smještena uz turističko naselje, planirani sadržaji, posebno prateći sadržaji, mogu biti višenamjenski, na način da ih koriste posjetitelji luke nautičkog turizma ali i posjetitelji turističkog naselja.

Morski dio luke nautičkog turizma (LN_M)

Morski dio luke nautičkog turizma (akvatorij) uključuje i površinu označene obale, gatova i valobrana (lučka podgradnja). Unutar akvatorija marine se omogućava gradnja novih gatova, lukobrana i valobrana, uređenje obale, odnosno lučka podgradnja (infrastruktura).

Kako bi se osigurala cirkulacija mora unutar akvatorija luke u korijenu lukobrana (istočni dio) planom je dopuštena izrada polupropusnog/propusnog lukobrana (otvori za cirkulaciju mora ukoliko se tijekom izrade detaljnije dokumentacije ukaže potreba za tim). Od pozicije završetka gravitacionog lukobrana planira se plivajući lukobran ispod kojeg bi nesmetano cirkuliralo more. Gatovi uz zapadnu obalu luke planirani su kao konstrukcija koja se izvodi na pilotima. Gatovi se mogu izvoditi kao fiksni i plivajući.

Na ukupnom dijelu privezne linije na obalama, gatovima i lukobranu predviđena je ugradnja polera za privez na primjerenim razmacima ovisno o vrsti i kategoriji plovila koji će se vezivati na pojedinim pozicijama.

Vezovi će se opremiti i ormarićima s instalacijama vode, struje i kao i instalacijama kabelaške kanalizacije. Na vrhu svakog gata (osim lukobrana na kojemu je predviđeno lučko svjetlo) je predviđena ugradnja bijelog oborenog svjetla.

Vezovi unutar marine bit će spojeni na vakum sistem kojim će se uzimati otpadne vode sa plovila i nakon tretmana tih voda u posebnim uređajima i dovođenje istih na nivo ostalih kanalizacijskih voda iste će se upuštati u kolektor kanalizacijskih voda i odvoditi do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (zona UP_{OV-a}).

Uređenje akvatorija marine s lučkom podgradnjom, odnosno položaj gatova, valobrana i uređenje obale detaljno će se utvrditi u idejnom projektu u skladu s odredbama Plana. Platoi iznad lučke podgradnje (gatovi, valobrani, lukobrani) ovim su planom sastavni dio površine infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma (IS_{LN}), a uvjeti uređenja i gradnje na navedenoj površini dani su pod točkom Uvjeta uređenja na površini infrastrukturne namjene u funkciji luke nautičkog turizma (IS_{LN}).

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Plana moguća je gradnja građevina društvenih djelatnosti (kao pratećih građevina turističkog naselja), kao i smještaj sadržaja društvene namjene unutar pojedinih građevina ugostiteljsko - turističke namjene, u skladu s uvjetima ovog plana.

Smještaj sadržaja društvenih djelatnosti moguć je unutar građevina ugostiteljsko - turističke namjene, u skladu s uvjetima gradnje predmetnih građevina osnovne namjene.

Gradnja građevina društvene namjene (vjerske, kulturne i sl.) moguća je na površinama (prostornim jedinicama) gdje je Planom omogućena gradnja pratećih građevina turističkog naselja (isključivo izvan pojasa do 100 m udaljenosti od obalne crte), u skladu s uvjetima gradnje koji su definirani za predmetnu površinu (prostornu jedinicu) ugostiteljsko - turističke namjene.

Iznimno, gradnja vjerskih i kulturnih građevina moguća je i unutar pojasa do 100 m od obalne crte, ali isključivo unutar prostorne cjeline pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja T_{2P}.



UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Unutar obuhvata Plana nije dopuštena gradnja zgrada namijenjenih stanovanju.

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

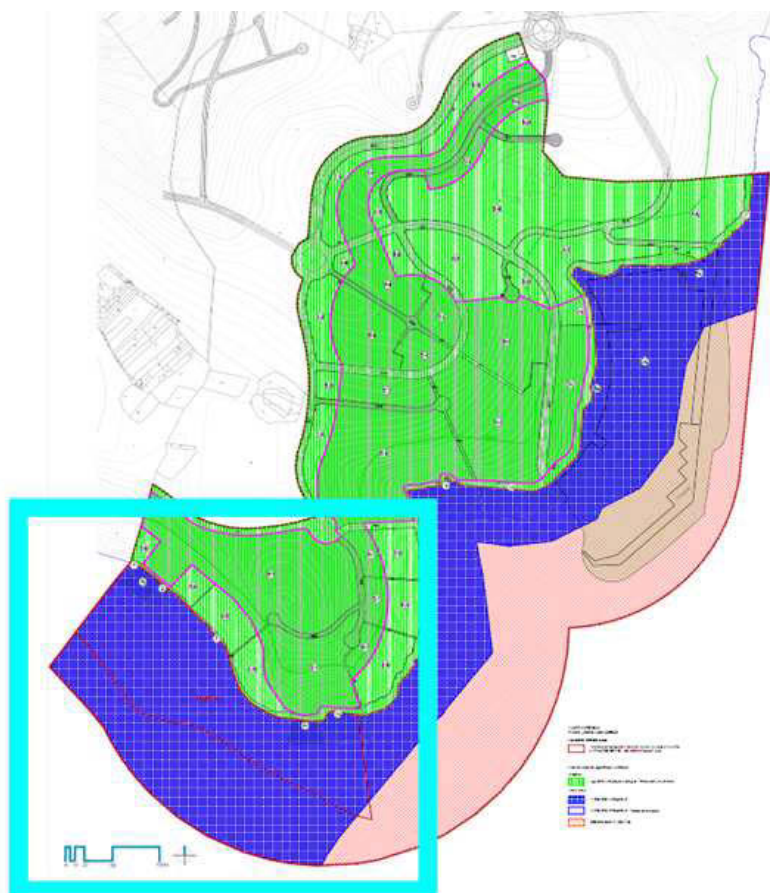
Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti utvrdit će se u postupku procjene utjecaja na okoliš (Rješenjem o prihvatljivosti zahvata za okoliš), a ovim se Planom iste daju načelno.

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.

Ž

Unutar područja obuhvata Plana, Prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07) nalazi dio područja ekološke mreže važnog za divlje svojte i stanišne tipove (šifra i naziv područja: HR3000163 #, Stonski kanal), koje obuhvaća pojas mora na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, a prikazan je na kartografskom prikazu 3b. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Područja posebnih uvjeta korištenja; Područja posebnih ograničenja u korištenju.



Prikaz područja NEM-a na području obuhvata Plana



Prikazdjela dijela područja obuhvata plana koji je obuhvaćem NEM-om

Za navedeno su područje definirane sljedeće smjernice za mjere zaštite:

- sprječavati nasipavanje i betonizaciju obala

Smjernice za mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova, propisanih Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova su sljedeće:

- očuvati povoljnu građu i strukturu morskoga dna, obale, priobalnih područja i riječnih ušća
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- sanirati oštećene djelove morske obale gdje god je to moguće.

Mjere zaštite krajobraza

Područje obuhvata plana predstavlja osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz (kao dio jedinstvenog područja Grbljave (Doli) sa akvatorijem Stonskog kanala i zaljeva Budime do rta Debela glava).

Navedeni osobito vrijedni predjel - prirodni krajobraz, te njegov sustav mjera zaštite trebaju osigurati trajno prisustvo prirodnih oblika kao i zaštitu od bitne promjene tih vrijednosti, stoga su planom šireg područja propisane sljedeće mjere zaštite:

- unapređivati prirodne vrijednosti i posebnosti (poticati prirodnu regeneraciju šuma, pošumljavanje, rekultivaciju) u skladu s okolnim prirodnim uvjetima i osobitostima da se ne bi narušila prirodna krajobrazna slika,
- odgovarajućim mjerama (prevencijom) sprječavati šumske požare,



- uskladiti i prostorno organizirati različite interese u krajobrazno i biološko jedinstvenim područjima (polje),
- posebno ograničiti i pratiti građevinsko zauzimanje neposredne obale,
- izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima, i uzvišenjima, te vrhovima kao i dužobalnu izgradnju jer to narušava krajobraznu sliku,
- izgradnju izvan građevinskog područja treba kroz posebne uvjete nadležne službe za zaštitu prirodne baštine kontrolirati u veličini gabarita i izbjegavati postavu takve izgradnje uz zaštićene ili vrijedne krajobrazne pojedinačne elemente,
- treba štiti značajnije vizure od zaklanjanja većom izgradnjom i devastacije,
- planirane koridore infrastrukture (ceste, elektrovodovi i sl.) treba izvoditi duž prirodne reljefne morfologije. Ukoliko treba izvoditi veće morfološke promjene (nasipi i usjeci) preporučuje se izvedba građevinskih tijela odvojenih od terena kako bi se osigurao dojam cjelovitosti i stopljenosti tj. protočnosti krajobraza,
- u konačnosti postupno dovesti i do zakonske zaštite od nepoželjnih intervencija i to različitim stupnjevima (od značajnog krajobraza do pojedinačnih spomenika).

Tijekom pripreme gradnje potrebno je izraditi projekt hortikulturnog uređenja okoliša kojim će se oplemeniti okolni prostor, a posebnu pažnju posvetiti sanaciji rubnih dijelova. Pri izboru biljnih vrsta prednost dati autohtonim vrstama.

Prilikom gradnje treba poduzeti sve propisane mjere kako bi se izbjeglo oštećivanje šumskih stabala i šumske vegetacije i kako se ne bi zahvaćalo površine veće od neophodnih za izgradnju uređaja. Također se tijekom gradnje moraju poduzeti i sve potrebne mjere kako bi se mogućnost nastanka požara svela na najmanju moguću mjeru.

Zaštićeno podmorje

Na području zaštićenog podmorja, prikazanog na kartografskom prikazu 3b. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Područja posebnih uvjeta korištenja; Područja posebnih ograničenja u korištenju, potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri izbjegavati aktivnosti kojima bi se ugrozio ekosustav podmorja.

Sigurnosno područje

Čitav morski dio obuhvata Plana predstavlja sigurnosno područje unutar kojeg je sukladno posebnom propisu zabranjena plovidba teretnim brodovima, što je prikazano na kartografskom prikazu 3b. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Područja posebnih uvjeta korištenja; Područja posebnih ograničenja u korištenju.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina

Unutar područja obuhvata Plana nema zaštićenih, preventivno zaštićenih i evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara, kao ni arheoloških lokaliteta te stoga u postupku provođenja plana nije potrebno ishoditi mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.



3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrdit će su u postupku procjene utjecaja na okoliš (Rješenjem o prihvatljivosti zahvata za okoliš), a ovim se Planom iste daju načelno.

3.7.1. Postupanje s otpadom

Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (NN 178/04, 11/06, 60/08, 87/09) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

Provođenje mjera za postupanje s ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obvezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

Mjere gospodarenja otpadom tijekom pripreme gradnje i za vrijeme gradnje

Potrebno je odrediti najpovoljnije lokacije za privremeno skladištenje viška građevinskog otpada, ako je moguće unutar lokacije budućeg zahvata.

Otpad koji nastaje za vrijeme izgradnje objekata treba prikupljati na gradilištu na način da ne ugrožava okoliš i sigurnost ljudi, te ga ovisno o vrsti predavati ovlaštenom skupljaču ili sukcesivno odvoziti na odlagalište komunalnog otpada. Sav višak građevnog materijala, koji neće biti upotrijebljen u graditeljskim aktivnostima, potrebno je zbrinuti sukladno važećim propisima.

Odvojene količine stakla, plastike i drva treba predati ovlaštenom skupljaču. Otpadne metale kao što su aluminij, bakar, krom i željezo potrebno je odvojeno prikupljati te predati ovlaštenom skupljaču. Električni i elektronički otpad treba se odvojeno skupiti i predati ovlaštenom skupljaču. Opasni otpad potrebno je privremeno odložiti u interno skladište opasnog otpada na lokaciji te ga predati ovlaštenom skupljaču. Nastali komunalni otpad tijekom izgradnje treba zbrinuti zajedno s ostalim komunalnim otpadom sukladno propisima. O vrstama i količinama otpada kao i njegovom prijevozu nužno je voditi propisanu dokumentaciju.



Mjere gospodarenja otpadom tijekom korištenja

Sukladno propisima iz gospodarenja otpadom potrebno je kruti otpad i mulj odvoziti na odgovarajuća odlagališta komunalnog otpada. Otpad nastao u izvanrednim situacijama uslijed onečišćenja uljem ili gorivom treba zbrinjavati putem ovlaštenih pravnih osoba za postupanje s opasnim otpadom.

Potrebno je organizirati prihvat otpada s plovila u luci nautičkog turizma. Također je potrebno osigurati uvjete za prikupljanje otpadnih voda s plovila (sanitarne i kaljužne) postavljanjem spremnika i s ovlaštenom osobom ugovoriti njihovo pražnjenje, kao i postaviti odgovarajući broj posuda za odlaganje otapada koje moraju biti zatvorenog tipa, kako bi se spriječilo raznošenje otpada vjetrom.

3.7.2. Zaštita voda

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje i obveznim priključenjem potrošača vode na sustav odvodnje. Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih detergentima, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).

Mjere zaštite voda i mora tijekom gradnje i za vrijeme gradnje

Prije početka izvođenja radova potrebno je utvrditi visinu i dubinu na geodetsko hidrografskim podlogama, kako bi se izbjegli problemi pri građenju i naročito pri korištenju pomorsko-građevinskih objekata.

Kako bi se izbjeglo moguće negativne utjecaje valova na obalu, lukobrane, gatove i plovila u luci, potrebno je prije projektiranja objekata na moru načiniti analizu parametara dubokovodnog vala u svakoj točki koja je interesantna za izradu izvedbene dokumentacije (studija valovanja). Na temelju rezultata gore predložene analize, treba pronaći takvo izvedbeno i položajno rješenje gatova i pokosa obale koje će omogućiti maksimalnu apsorpciju energije valova.

Lukobrani moraju biti propusni, odnosno s otvorima velikih dimenzija kako bi se omogućila potrebna izmjena mase mora.

Prilikom izgradnje građevina u moru, nasipavanje treba obavljati inertnim kamenim materijalom bez sadržaja zemlje, kako ne bi došlo do zamućenja mora i utjecaja na ekosustav podmorja.

Podmorske radove kao što su podmorski iskopi i slično, treba ograničiti samo na potrebnim površinama dna. Kod izgradnje podzemnih dijelova objekata u kopnenom dijelu luke nautičkog turizma koristiti materijale koji otapanjem ne ispuštaju opasne tvari u more.



Potrebno je izraditi poseban Projekt iskopa, nasipavanja i ostalih aktivnosti vezanih uz izgradnju luke, kao i detaljan projekt odvodnje oborinske i kanalizacije sanitarnih otpadnih voda, a kako ne bi došlo do ugrožavanja okoliša.

Također je potrebno izraditi detaljni Pravilnik o radu i planu održavanja koji obuhvaća cjelokupan sustav odvodnje otpadnih voda.

Sve dijelove uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba projektirati tako da izdrže udare olujnog vjetrova i agresivnog djelovanja soli.

Mogućnost onečišćenja površinskih i podzemnih voda, kao i ugroženost zdravlja zaposlenih ljudi tijekom građenja treba isključiti ispravnim rješenjem odvodnje tehnoloških voda te odvodnje i pročišćavanja sanitarnih otpadnih voda s gradilišta, dobrom organizacijom gradilišta i rješavanjem osnovnih sanitarno-tehničkih uvjeta za boravak ljudi na lokaciji izgradnje zahvata, a sve prema tehnološkoj shemi organizacije gradilišta.

Smještaj vozila i mehanizacije koja koriste tekuće gorivo mora biti na pripremljenoj vodonepropusnoj podlozi. Potrebno je redovito kontrolirati ispravnost mehanizacije kako bi se spriječilo neželjeno curenje goriva i maziva u more. U zatvorenim prostorijama uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba održavati podtlak, a onečišćeni zrak čistiti prije ispuštanja u okoliš.

U slučaju onečišćenja mora tekućim gorivima, uljima i sl. treba hitno spriječiti daljnje izlivanje i širenje onečišćivača i pozvati ovlaštenu pravnu osobu za sanaciju. Projektirati i izvesti sustav i cjevovode otpadnih i fekalnih voda vodotjesno.

Potrebno je izgraditi uređaj za pročišćavanje onečišćenih oborinskih voda – separator ulja i masti za manipulativne i parkirne površine.

Nužno je zabraniti sidrenja brodova u zoni podmorskoga ispusta otpadnih voda.

Mjere zaštite voda i mora tijekom korištenja

Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, separator ulja i masti potrebno je redovito kontrolirati i održavati. Na području plaže osigurati nužne sanitarne uvjete.

Lokaciju podmorskoga ispusta otpadnih voda potrebno je označiti upozorenjima na obali i unijeti u pomorske karte. Redovitim pregledima podmorskoga ispusta i difuzora (jednom godišnje) treba provjeriti stanje i otkloniti eventualne neispravnosti. Nužno je zabraniti pranje i servisiranje vozila u luci, kao i redovito sakupljati kruti plivajući otpad u luci.

Za navodnjavanje, punjenje bazena i za druge potrebe kao alternativu potrebno je predvidjeti korištenje vode dobivene postupkom desalinizacije. Bazensku vodu u zatvorenom sustavu pročišćavanja i filtracije potrebno je prazniti periodički u sustav odvodnje oborinskih voda u skladu s vodopravnom dozvolom.

3.7.3. Zaštita zraka

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti.



Mjere zaštite zraka tijekom pripreme gradnje i za vrijeme gradnje

Potrebno je predvidjeti crpne stanice kanalizacije sanitarnih otpadnih voda zatvorene izvedbe, s mogućnošću ugradbe sustava za uklanjanje neugodnih mirisa. Prilikom prijevoza prašinstog materijala materijale je prije prijevoza potrebno prskati vodom i prekriti ceradom. Tijekom izvođenja radova prati gume teretnih vozila pri izlasku s gradilišta na za to predviđenom mjestu.

Mjere zaštite zraka tijekom korištenja

Prihvat muljeva iz sabirnih jama s uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kao i odvoz dehidriranog otpada s rešetaka i muljnog "kolača" organizirati posebnim zatvorenim vozilima radi što manje emisije neugodnih mirisa. Emisije u zrak iz uređaja za loženje moraju zadovoljavati granične vrijednosti propisane zakonom.

3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 30/09) i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona.

Mjere zaštite od buke tijekom pripreme gradnje i za vrijeme gradnje

Prije početka izgradnje turističkog naselja, a radi ocjene postojećeg stanja, potrebno je obaviti mjerenja postojeće razine buke, kao i izraditi projekt zaštite od buke gradilišta, sukladno zakonskim propisima primjenjivim na organizaciju gradilišta, prometne tokova te monitoring buke.

Također je potrebno održavati i kontrolirati radne strojeve i vozila kako ne bi došlo do povećanja razine buke.

Za kretanje teških vozila odabrati putove uz koje ima najmanje ugroženih objekata i koji su već opterećeni bukom prometa.

Tijekom izvođenja radova poštovati Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Mjere zaštite od buke tijekom korištenja

Prilikom instalacija uređaja kao bitan parametar uzeti obzir njihove akustične karakteristike a prema Zakonu o zaštiti od buke (NN, br. 30/09).

Uređaje redovito kontrolirati i održavati kako u radu ne bi došlo do povećane emisije buke.

Održavati razinu buke u dopuštenim granicama, najviša dopuštena ocjenska razina buke za dan iznosi 55 db(A), a za noć 45 db(A).



3.7.5. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite, što se posebno ističe određenim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom korištenja zone.

Zaštita od potresa

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za IX-X zonu.

Projektiranje, građenje i rekonstrukcija građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.

Sve prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

Privremene lokacije za odlaganje materijala nakon eventualnih urušavanja, definirane su unutar područja obuhvata Plana, a prikazane su na kartografskom prikazu 3a. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite.

Unutar obuhvata Plana definirane su lokacije 11 trafostanica (TS1-11), plinsko - redukcijska stanica (PRS), bazna postaja (BP) i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) kao potencijalna kritična infrastruktura koja bi mogla biti ugrožena potresnim djelovanjima.

Zaštita od tehničko – tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu

Unutar obuhvata Plana nisu planirane građevine i djelatnosti koje u tehnološkom procesu koriste ili prevoze opasne tvari što bi moglo prouzročiti eventualne tehničko-tehnološke nesreće, pa se Planom ne propisuju mjere posebne zaštite.

Zaštita od poplave

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirana područja na kojima bi se mogla pojaviti klizišta ili poplave, pa se planom ne propisuju mjere zaštite od klizanja tla i zaštita od poplave.

Zaštita od epidemije i sanitarnih opasnosti

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane i ne planiraju se lokacije odlagališta otpada i divljih deponija, a Planom se ne definiraju niti mjere zaštite od epidemije i epizootije.

Uzbunjivanje i obavješćivanje korisnika zone

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN broj 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) obvezuju se vlasnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih



korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.) te osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Dubrovnik o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Sklanjanje ljudi

Zaštita i sklanjanje ljudi, te tvornih dobara osigurava se gradnjom skloništa osnovne otpornosti 100-300 kPa i dopunske zaštite otpornosti 50 kPa. Skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska, a u mirnodopske svrhe koriste se uz suglasnost nadležnog tijela tako da se u roku od 24 sata mogu osloboditi za potrebe sklanjanja u slučaju ratnih ili drugih opasnosti.

Skloništa se moraju projektirati sukladno propisanim tehničkim normativima tako da se osigura potreban opseg zaštite, a smještavaju se u najnižu etažu građevine s osiguranim pričuvnim izlazima.

Skloništa je potrebno dimenzionirati na statičko opterećenje osnovne zaštitne otpornosti od 100-300 kPa, te dopunske zaštitne otpornosti od 50 kPa za zaštitu od radijacijskog, biološkog i kemijskog djelovanja.

Skloništa osnovne zaštite je potrebno predvidjeti kao dvonamjenska, a u slučaju ratnih opasnosti i opasnosti od elementarnih nepogoda trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za osnovnu namjenu. Broj sklonišnih mjesta potrebno je odrediti u skladu s posebnim propisom.

Evakuacija ljudi

Putovi evakuacije ljudi za slučaj elementarnih nepogoda definirani su kartografskim prikazom 3a. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite. Privremene lokacije za prikupljanje evakuiranih osoba van zona urušavanja definirane su unutar područja obuhvata Plana, a prikazane su na kartografskom prikazu 3a. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite.

Zbrinjavanje ljudi

Zbrinjavanje ljudi s područja obuhvata Plana organizirat će se unutar građevina ugostiteljsko - turističke namjene – hotela. Zbrinjavanje je moguće i izvan područja obuhvata Plana, u građevinama javne namjene, ukoliko su pogodne za boravak osoba nakon elementarnih nepogoda.

3.7.6. Mjere zaštite od požara

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 92/10). Projektiranje s aspekta zaštite od požara građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom



konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba i tvornih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopsrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu.

Sukladno posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave Dubrovačko-neretvanske županije na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu za propisane zahvate u prostoru. Skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova (benzinske postaje i sl.) moraju se graditi sukladno posebnim propisima, na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL 7/84). Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednji i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

Ostale potrebne mjere zaštite od požara i eksplozija (šumski prosjeci, crpilišta, mjesta smještaja sredstava i opreme za gašenje požara i dr.) bit će određene Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za područje općine Dubrovačko primorje koji se temelji na Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za područje općine Dubrovačko primorje.

Mjere zaštite okoliša u slučaju iznenadnih događaja – ekološke nesreće

Izraditi plan zaštite od požara i eksplozija za sve objekte unutar turističkog naselja kojim je potrebno predvidjeti pasivne i aktivne mjere zaštite od požara. U slučaju pojave požara ili eksplozije postupati u skladu s Planom.

Na prostorima gdje se mogu pojaviti zapaljivi plinovi ili pare zapaljivih tekućina provoditi zabranu držanja i uporabe alata, uređaja i opreme koji pri uporabi mogu iskriti, zabraniti pušenje i korištenje otvorene vatre u bilo kojem obliku, držanje oksidirajućih, reaktivnih ili samozapaljivih tvari, odlaganje zapaljivih i drugih tvari koje nisu namijenjene tehnološkom procesu, pristup vozilima koja pri radu svog pogonskog uređaja mogu iskriti, uporabu električnih uređaja koji nemaju protueksplozijsku zaštitu, te upotrebljavati uređaje i opremu koji su propisno zaštićeni od statičkog elektriciteta.

Održavati pristupe lokaciji prohodnima sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe. Potrebno je održavati i ispitivati funkcionalnost sustava za zaštitu od požara u skladu s propisima o zaštiti od požara.