

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE



## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 0. OPĆE ODREDBE

#### Članak 4.

(1) Urbanistički plan uređenja „Hoteli Orebić“ (dalje u tekstu: Plan) izrađen je za obuhvat čija je granica utvrđena u Knjizi III Prostornog plana uređenja Općine Orebić („Službeni glasnik Općine Orebić“ 02/08, dalje u tekstu: PPUO Orebić) na kartografskom prikazu broj 4-5 (sekcija) serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi.

(2) Obuhvat Plana zahvaća izgrađeno izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T1 – hoteli pod nazivom TZ „HTP Orebić“, te površinu mora uz predmetno građevinsko područje. Kartografskim prikazima i izračunima PPUO Orebić, a sukladno podlogama na kojima je PPUO Orebić izrađen, utvrđen je obuhvat Plana od 26,90 ha od čega je kopneni dio obuhvata Plana 8,00 ha . Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja TZ „Hoteli Orebić“ (Sl. glasnik Općine Orebić 08/2008, dalje: Odluka o izradi) utvrđena je mogućnost korekcije navedene površine temeljem nove izmjere izrađene za potrebe izrade ovog Plana.

(3) Plan je izrađen na posebnoj geodetskoj podlozi (PGP) prema kojoj su utvrđeni sljedeće površine:

- |                              |          |
|------------------------------|----------|
| 1. ukupna površina obuhvata: | 24,78 ha |
| 2. površina kopnenog dijela: | 10,9 ha  |
| 3. površina mora:            | 13,87 ha |

(4) Obalna linija preuzeta je s PGP-a.

(5) Planirani smještajni kapacitet je 1253 ležajeva, dok je Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Općine Orebić ukupni planirani kapacitet 1300 ležajeva. Novi smještajni kapaciteti mogu se realizirati isključivo u pojasu izvan 100 m od obalne crte.

(6) Odlukom o izradi naslov plana određen u PPUO Orebić kao UPU TZ „HTP Orebić“, promijenjen je u UPU „TZ Hoteli Orebić“.

(7) Cijelo područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP).

(8) Na PGP-u su ucrtane zatečene građevine i zgrade u obuhvatu Plana. Zatečene građevine, legalne i one koje se sukladno propisima takvim mogu smatrati zadržavaju se i mogu se rekonstruirati sukladno Zakonu i prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09; dalje u tekstu: ZPUG) i sukladno odredbama ovog Plana. Ukoliko se u daljnjem postupku primjene ovog Plana utvrdi da građevine nisu legalne, primjenjuju se odredbe ZPUG-a za gradnju u ZOP-u u pojasu 100,0 m od obale, a što omogućuje gradnju isključivo „pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene“.

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### 1.1. NAMJENA POVRŠINA

#### Članak 5.

Namjena površina utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000 kako slijedi:

1. ugostiteljsko-turistička namjena
  - 1.1. hotel (T1)
  - 1.2. vila (T4)
2. sportsko-rekreacijska namjena
  - 2.1. sportski centar (R1)
  - 2.2. kupalište (uređena morska plaža) (R3)
3. javne zelene površine (Z1)
4. privezište (P)
5. površine infrastrukturnih sustava (IS)

## 1.2. OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA

### Članak 6.

(1) Uvjeti smještaja građevina utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima:

1. br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“
2. br. 4. „Način i uvjeti gradnje“

(2) Obuhvat plana podijeljen je na *pojedinačne zahvate*. Obuhvat *pojedinačnog zahvata* predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu za koju se akti građenja ishode sukladno lokacijskim uvjetima – uvjetima gradnje i uređenja, određenih ovim Planom. Obuhvati pojedinačnih zahvata utvrđeni su i prikazani su na kartografskim prikazima plana.

(3) Osnovne i pomoćne zgrade smještaju se unutar gradivog dijela obuhvata pojedinačnog zahvata.

(4) Osnovna zgrada u smislu ovih odredbi jest:

1. na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1)
  - 1.1. zgrada hotela – zgrada hotela složena je građevina koju čine više funkcionalno i tehnološki povezanih građevina. Funkcionalnu cjelinu hotela (zgradu hotela) čine jedna centralna zgrada – hotel, namijenjena u prvom redu smještaju gostiju te pružanju ostalih ugostiteljskih usluga, s jednom ili više zgrada – dependansi, namijenjenih isključivo smještaju gostiju. U centralnoj zgradi hotela moguć je smještaj i pratećih sadržaja (kuhinja, spremišta, bazen, *fitness* i sl.) potrebnih za funkcioniranje hotela.)
2. na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – vila (T4)
  - 2.1. zgrada vile – namijenjena smještaju te pružanju ostalih ugostiteljskih usluga s potrebnim pratećim sadržajima
3. na površinama javnog parka (Z1) i površinama sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3)
  - 3.1. polivalentni prizemni paviljon sljedećih sadržaja:
    - 3.1.1. ugostiteljstvo (bez smještajnih kapaciteta) i/ili
    - 3.1.2. sanitarni čvor i/ili
    - 3.1.3. svlačionica i/ili
    - 3.1.4. spremište.
4. na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar (R1)
  - 4.1. sportska dvorana.

(5) Pomoćna zgrada u smislu ovih odredbi jest:

1. sanitarije, svlačionice, spremišta uz otvorene i zatvorene sportske terene
2. zgrada sportsko-rekreacijskog sadržaja na površina ugostiteljsko-turističke namjene
3. zgrada ugostiteljskog sadržaja bez smještajnih kapaciteta (caffé, bar, restoran i sl.) na površinama ugostiteljsko-turističke namjene.

4. zgrada za smještaj pomoćnih i tehničkih sadržaja potrebnih za funkcioniranje hotela bez smještajnih kapaciteta – tehnički blok kojeg čine praonice, tehnički pogoni, spremišta, kotlovnica i sl, na površinama ugostiteljsko-turističke namjene
  5. garaža u obuhvatu pojedinačnih zahvata T1-4, T1-3, T4-1 i T4-4.
- (6) Osnovna i pomoćna zgrada ulaze u izračun izgrađenosti i iskorištenosti obuhvata pojedinačnog zahvata
- (7) Visina građevina unutar obuhvata Plana određena je brojem nadzemnih etaža (En) ili najvećom dozvoljenom visinom građevina, a u skladu sa odnosnim stavkom ovog članka. Visina podzemnih garaža (Ep) određena je brojem podzemnih etaža.
- (8) Nadzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se suteran, prizemlje i sve etaže iznad navedenih. Podzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se pretežito ukopani podrum i podrum.
- (9) Podrum koji se izvodi kao potpuno ukopan može biti smješten minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom, minimalno 1m od granice sa susjednom česticom, ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice.
- (10) Više od jedne podrumске etaže se omogućuje kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže, i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ako se koriste posebni gotovi parking sustavi). Podrumске etaže se ne smiju namjenjivati stambenim ili poslovnim prostorima za boravak ljudi. Dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine 5,5m.
- (11) Visina etaže obračunava se s najviše 3,5 m. Zgrade, odnosno njihovi dijelovi, mogu imati etaže veće visine, ali visina građevine (V) ne može biti veća od one koja proizlazi iz najvećeg propisanog broja nadzemnih etaža. Iznimno, za polivalentnu sportsku dvoranu (pojedinačni zahvat R1-1) određuje se najveća visina od 15,5 m.
- (12) Visina građevine (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.
- (13) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m<sup>2</sup> visina građevine i nadzemna etažna visina mogu se obračunati zasebno za svaku dilataciju.
- (14) Jednom etažom zgrade u smislu obračuna nadzemne etažne visine zgrade smatraju se dijelovi iste etaže na međusobnoj visinskoj razlici do najviše 1,2 m.
- (15) Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, smije biti do 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu (prije ikakvih zahvata na građevnoj čestici). Zahvate kojima se na građevnoj čestici mijenja kota terena u odnosu na zatečenu (prirodnu) kotu terena i okolne čestice za više od 1,0 m, može se planirati samo detaljnim planom uređenja, nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja. Iznimno, za polivalentnu sportsku dvoranu (pojedinačni zahvat R1-1) omogućuje se i veće spuštanje kote terena sukladno projektnoj dokumentaciji.
- (16) Za zgrade planirane u obuhvatu Plana određeni su oblici korištenja, prikazani na kartografskom prikazu br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“, kako slijedi:
1. održavanje i manji zahvati sanacije zgrada – omogućava se isključivo izvedba radova neophodnih za očuvanje zgrade, a kojima se ne mijenjaju lokacijski uvjeti temeljem kojih je zgrada izgrađena
  2. rekonstrukcija – promjena korištenja zbog poboljšanja funkcionalnosti zgrada – omogućava se izvedba radova kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti temeljem kojih je zgrada izgrađena (dogradnja, nadogradnja, izgradnja zamjenske zgrade, promjena namjene zgrade), a sukladno lokacijskim uvjetima propisanih ovim Planom
  3. nova gradnja – omogućava se izgradnja nove zgrade temeljem lokacijskih uvjeta propisanih ovim Planom
- (17) Nova gradnja, rekonstrukcija i održavanje zgrada pojedinačnog zahvata moguća je isključivo unutar gradivog dijela obuhvata pojedinačnog zahvata, a koji je prikazan na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.

(18) Osim zgrada (osnovnih i pomoćnih) određenih ovim člankom u obuhvatu pojedinačnog zahvata omogućava se gradnja pomoćnih i infrastrukturnih građevina, te parterno i/ili krajobrazno uređenje površina, sukladno odredbama Plana.

(19) Pomoćne građevine koje se mogu graditi u obuhvatima pojedinačnih zahvata uključuju:

1. interne pješačke i kolno-pješačke staze i površine, te parkirališta na otvorenom
2. otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni i sl,
3. pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - gustirne i sl.) i trafostanice
4. ograde, pergole, temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

(20) Ako je visina građevina iz alineje 3. (osim povišenog okna/otvora), ili otvorenog bazena alineje 2. stavka (19) veća od 1,0 m od najniže točke okolnog uređenog terena, smatra ih se pomoćnim zgradama.

(21) Površine pomoćnih i infrastrukturnih građevina te parternih/krajobraznih uređenja, što uključuje i interne pješačke i kolne prometnice, podzide, trafostanice, otvorena sportska igrališta, dječja igrališta ne ulaze u izračun izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice.

(22) Za sve zgrade i površine moraju biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI U OKVIRU PLANA

### 2.1. OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 7.

(1) Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti smještaja, gradnje i uređenja za građevine gospodarskih djelatnosti utvrđeni su za sljedeće obuhvate pojedinačnih zahvata:

1. za ugostiteljsko-turističku namjenu – hoteli (T1):
  - 1.1. pojedinačni zahvat T1-1
  - 1.2. pojedinačni zahvat T1-2
  - 1.3. pojedinačni zahvat T1-3
  - 1.4. pojedinačni zahvat T1-4
  - 1.5. pojedinačni zahvat T1-5
2. za ugostiteljsko-turističku namjenu – vile (T4):
  - 2.1. pojedinačni zahvat T4-1
  - 2.2. pojedinačni zahvat T4-2
  - 2.3. pojedinačni zahvat T4-3
  - 2.4. pojedinačni zahvat T4-4
  - 2.5. pojedinačni zahvat T4-5

(2) U skladu sa prostornim planovima višeg reda uvjeti gradnje na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel) propisuju se tako da se najmanje 70% smještajnog kapaciteta planira u hotelima, a do 30% u vilama. Poštujući *Kriterije za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora*, za ugostiteljsko-turističku namjenu (T1-hotel), pored navedenog odnosa kapaciteta, propisuje se i da od ukupne površine terena planirana površina terena za hotele iznosi najmanje 70%, a ukupna planirana površina za vile najviše 30%.

(3) Opći uvjeti smještaja građevina dani su u naslovu 1.2, a dodatni uvjeti za obuhvate pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene dani su u naslovima 2.2.1 do 2.2.10.

(4) Način i uvjeti priključenja pojedinačnog zahvata, odnosno građevine na prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu, utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima serije 2. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža“ s uvjetima utvrđenim u naslovu 5., te dodatnim uvjetima za pojedini obuhvat pojedinačnog zahvata u naslovima 2.2.1 do 2.2.10.

(5) Otvorene površine u svim pojedinačnim obuhvatima ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je krajobrazno urediti što uključuje uređenje i gradnju pješačko-biciklističkih staza, mogućnost smještaja: dječjih igrališta, manjih otvorenih sportskih terena, otvorenih prostora za javna događanja, otvorene prostore za okupljanja (terase, aperitiv-barove i sl.), ograđenih površina za puštanje kućnih ljubimca, skulptura, i sl.

(6) Prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate ugostiteljsko-turističke namjene obavezno je maksimalno uvažavati postojeću, autohtonu vegetaciju, a prilikom eventualnog dodatnog ozelenjivanja koristiti mediteransku vegetaciju.

(7) Pješačko-biciklističke staze potrebno je projektirati u nastavku pješačko-biciklističkih staza u susjednim obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina i sportsko-rekreacijske namjene – kupalište kojom je položena obalna šetnica, te na takav način formirati jedinstveni sustav staza u obuhvatu Plana.

(8) Prilikom projektiranja pješačke mreže u obuhvatu pojedinačnog zahvata obavezno je maksimalno uvažavati zatečene pješačke staze na terenu.

(9) Obuhvati pojedinačnih zahvata za smještaj građevina gospodarskih djelatnosti utvrđeni su i prikazani na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ mjerilu 1:1000.

## 2.2. POJEDINAČNI ZAHVATI GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – UVJETI GRADNJE I UREĐENJA

### 2.2.1. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-1

#### Članak 8.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-1, površine 11232,2 m<sup>2</sup>, planira se:

1. rekonstrukcija centralne zgrade hotela u vidu:
  - 1.1. dogradnje na istočnoj strani centralne zgrade hotela. Dogradnja je namijenjena smještajnim kapacitetima
  - 1.2. nadogradnje iznad tehničkog bloka i kuhinje, u cijeloj njihovoj površini, kako bi se izgradio zatvoreni bazen i *fitness*
  - 1.3. nadogradnje na ravnom prohodnom krovu centralne zgrade hotela, namijenjene za restoran i smještajne kapacitete, uz uređenja krovne terase. Zatvoreni i natkriveni dio nadogradnje (restoran i smještajni kapaciteti) smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja, te 5,0 m uvučeno od zapadne fronte pročelja. Na sjevernom kraju nadogradnju je moguće predvidjeti bez uvlačenja u odnosu na zatečeno pročelje, dok se na jugoistočnom kraju nadogradnja naslanja na dogradnju iz točke 1.1. ovog članka. Nenatkrivene površine urediti kao terasu restorana, odnosno vanjske prostore (terase) smještajnih kapaciteta.
2. zamjenska građevina planirana je s tri nadzemne etaže. Zatvoreni i natkriveni dio zadnje (treće) etaže smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja, a nenatkrivene površine urediti kao vanjske prostore (terase) smještajnih jedinica.
3. održavanje i manji zahvati sanacije pomoćne zgrade – otvoreni bazen
4. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.

(2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-1 (hotel „Orsan“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-1:
  - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
  - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
2. visina:
  - 2.1. centralna zgrada hotela – ukupno do 6 nadzemnih etaža kako slijedi:
    - 2.1.1. dogradnja na istočnoj strani zgrade hotela: do 6 nadzemnih etaža uz uvjet da vijenac zadnje etaže bude u ravnini vijenca nadogradnje iz stavka (1) podstavka 1., točka 1.3. ovog članka.
    - 2.1.2. nadogradnja do najviše dvije nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralne zgrade hotela (tehničkog bloka i kuhinje), sukladno stavku (1) podstavka 1. točka 1.2. ovog članka
    - 2.1.3. nadogradnja jedne, šeste, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralne zgrade hotela, sukladno stavku (1) podstavak 1. točka 1.3. ovog članka
  - 2.2. zgrada depandanse: do 3 nadzemne etaže, sukladno stavku (1) podstavku 2. ovog članka
  - 2.3. pomoćna zgrada (otvoreni bazen): zadržava se zatečena visina
3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-1: dogradnju i nadogradnje centralne zgrade hotela obavezno oblikovati ravnim krovom. Posljednju etažu zamjenske građevine – depandanse, oblikovati ravnim krovom.
4. smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela i jedna depandansa): do 226 ležajeva

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

## 2.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-2

### Članak 9.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-2 (hotel "Grand hotel Orebić"), površine 24422 m<sup>2</sup>, planira se:
1. rekonstrukcija unutar pojedinačnog zahvata, koja podrazumijeva:
    - 1.1. izvedbu građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), a obuhvaća sljedeće:
      - 1.1.1. nadogradnju na zadnjoj etaži zatečenog istočnog krila zgrade hotela (krilo je smješteno istočno od recepcije i ulaznog hola hotela). Dogradnja je planirana u cijeloj površini istočnog krila
      - 1.1.2. uklanjanje kosog krova kojim je natkriven centralni dio hotela (koji je izgrađen iznad recepcije i ulaznog hola hotela), te njegova zamjena nadogradnjom u koju je moguće smjestiti restoran. Zatvoreni i natkriveni dio restorana ili bar je obavezno smjestiti unutar tlocrtnih gabarita centralnog dijela hotela (približne širine 19,0 m), uz uvjet da je 2,0 m uvučen od južnog pročelja centralnog krila
      - 1.1.3. dogradnja balkona ili lođa smještajnih jedinica na sjevernoj i južnoj strani zgrade hotela približne dubine do 2,0 m
      - 1.1.4. dogradnja na sjevernoj strani hotela, odnosno rekonstrukcije (proširenje) kuhinjskog i tehničkog bloka na etaži prizemlja
      - 1.1.5. izmještanje kavane na sjeverni dio objekta, čime se južni trak oslobađa za povećanje smještajnog kapaciteta
      - 1.1.6. dogradnja zatvorenog bazena na južnoj strani hotela sa *wellness* centrom i restoranom
      - 1.1.7. proširenje restorana s terasom iznad zatvorenog bazena
      - 1.1.8. dodavanja stubišne jezgre s dizalom uz bazen i restoran s istočne strane kao izravna veza novih i postojećih sadržaja s vanjskim kupalištem i plažom
    - 1.2. gradnju novih građevina koje se moraju vezati za postojeću strukturu

objekta i uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša budu više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom, u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara. Obuhvaćaju vanjske sadržaje hotela:

- 1.2.1. izdvojeni vanjski mini klub
- 1.2.2. plimno kupalište
- 1.2.3. produženje privezišta (mola) pred hotelom
- 1.2.4. uređenje plaže
- 1.2.5. postavljanje školjere radi formiranja plaže sa sitnijim šljunkom
- 1.2.6. uređenje i repositioniranje šetnice
- 1.2.7. ostale ugostiteljski sadržaji

1.3. Prilikom gradnje novih građevina može se planirati parkiranje u podzemnim etažama, koje bi bile vezane za postojeću strukturu objekta, a kojima se može riješiti parkiranje za čitavu zonu pojedinačnog zahvata.

1.4. Unutar pojedinačnog zahvata T1-2 rekonstrukcija je dozvoljena u pojasu do 100 m od obalne crte i na kartografskom prikazu 3. *UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA* prikazana kao *rekonstrukcija-promjena korištenja zbog poboljšanja funkcionalnosti zgrada*. Na kartografskom prikazu 4. *NAČIN I UVJETI GRADNJE* prikazana je kao *gradivi dio pojedinačnog zahvata pod posebnim uvjetima*, odnosno uvjetima propisanim ovim člankom odredbi za provođenje.

2. nova gradnja unutar pojedinačnog zahvata, koja podrazumijeva gradnju smještajnih i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.), koji sa svojim arhitektonskim obilježjima moraju biti u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara. Unutar pojedinačnog zahvata T1-2 nova gradnja smještajnih kapaciteta dozvoljena je u pojasu izvan 100 m od obalne crte i prikazana na kartografskom prikazu 3. *UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA*. Na kartografskom prikazu 4. *NAČIN I UVJETI GRADNJE* nova gradnja predstavlja *gradivi dio pojedinačnog zahvata*.
3. uvođenje ostalih sadržaja i ponude hotela koji omogućuju kvalitetno i nesmetano funkcioniranje hotela.
4. Za zonu hotela "Grand hotel Orebić" potrebno je odrediti mogućnosti vrednovanja prostora čitave zone s obzirom na smještajne i prateće sadržaje, koji će poslužiti kao podloga za cjelovito arhitektonsko rješavanje turističkog kompleksa.

(2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-2 (hotel „Grand Hotel Orebić“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-2:
  - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
  - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
2. visina:
  - 2.1. zgrada hotela – ukupno do etažnosti koja je propisana važećim Prostornim planom uređenja Općine Orebić
    - 2.1.1. nadogradnja jedne, šeste, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio istočnog krila hotela, sukladno stavku (1), alineji 1., točki 1.1., podtočki 1.1.1..
    - 2.1.2. nadogradnja jedne nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio centralnog dijela hotela, sukladno stavku (1), alineji 1., točki 1.1., podtočki 1.1.2., uz uvjet da vijenac nadograđene etaže bude u ravnini vijenca nadogradnje na zapadnom krilu hotela

- 2.1.3. nadogradnja jedne, sedme, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni dio zapadnog krila hotela sukladno ovom članku uz uvjet da vijenac nadograđene etaže bude u ravnini vijenca nadogradnje na centralnom dijelu hotela
- 2.1.4. dogradnja na istočnoj strani zgrade hotela: do 6 nadzemnih etaža uz uvjet da vijenac zadnje etaže bude u ravnini vijenca zatečenog istočnog krila hotela
- 2.1.5. tehnički blok i kuhinja: za dograđeni dio zadržava se visina postojećeg tehničkog bloka i kuhinje

2.2. pomoćne zgrade (otvoreni bazen i ugostiteljski paviljon) – zadržava se njihova zatečena visina.

- 3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-2: nadogradnju na zatečenom istočnom krilu, nadogradnju na centralnom dijelu hotela, nadogradnju na zapadnom krilu hotela, te dogradnju istočnog krila oblikovati ravnim krovom
- 4. smještajni kapacitet zone pojedinačnog zahvata: do 400 ležajeva
- 5. broj parkirnih mjesta određuje se prema posebnom propisu i ne može biti manji od broja parkirnih mjesta propisanih važećim Prostornim planom uređenja Općine Orebić. Za dio parkirnih mjesta, radi očuvanja površine čestice i očuvanja visokog zelenila, preporučuje se smještaj u podzemni garažni prostor.
- 6. parkirališne potrebe zadovoljiti će se zadržavanjem postojeće otvorene parkirne površine uz njeno kvalitetno rješavanje (mogućnost natkrivanja i dr.) i uz uvjet maksimalnog uvažavanja postojećeg visokog zelenila. Može se planirati gradnja garažnog prostora u podzemnim etažama novih objekata, u skladu sa pravilima struke, a kapaciteta prema posebnim propisima RH navedenim u odnosnom stavku ovog članka, kojim se može riješiti parkiranje za čitavu zonu hotela. Na kartografskom prikazu 2.1. načelno je prikazana garaža sa pripadajućim pristupima.
- 7. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis). Nadzemni dio garaže može se graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice
- 8. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)

(3) Projektnom dokumentacijom predvidjeti uređenje zatečenih otvorenih sportskih terena.

(4) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:

- 1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215). Drugi kolni pristup (servisni) moguće je ostvariti i s IS-2. Planira se i sekundarni kolni priključak putem kojeg se može ostvarivati isključivo izlaz iz obuhvata pojedinačnog zahvata na IS-1
- 2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS „Rathaneum“ smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2, od koje se otpadne vode odvođe do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
- 3. napajanje strujom ostvaruje se iz transformatorske stanice Rathaneum smještene u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-2
- 4. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.

(5) Posebni uvjeti uređenja:

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

### 2.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-3

#### Članak 10.

(6) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-3, površine 4264,9 m<sup>2</sup>, planira se:

1. rekonstrukcija zgrade hotela u vidu:
  - 1.1. dogradnje na istočnoj strani zgrade hotela (dalje: istočno krilo). Dogradnja je namijenjena smještajnim kapacitetima, a krov iznad zadnje etaže moguće je urediti kao prohodni krov (krovnu terasu) na koji se pristupa iz nadogradnje centralnog dijela hotela.
  - 1.2. rekonstrukcija zapadnog dijela otvorene terase izgradnjom otvorenog bazena smještenog na poziciji zatečene terase, odnosno unutar njenih tlocrtnih gabarita.
  - 1.3. uklanjanja kosog krova kojim je natkriven centralni dio hotela, te njegova zamjena nadogradnjom namijenjenom smještajnim kapacitetima. Zatvoreni i natkriveni dio nadogradnje (smještajni kapaciteti) smjestiti 2,0 m uvučeno od južne fronte pročelja. Nenatkrivene površine urediti kao vanjske prostore (terase) smještajnih kapaciteta.
2. rekonstrukcija pomoćne zgrada – garaže, izgradnjom zamjenske građevine (također garaže)
3. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.

(7) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-3 (hotel „Vila Julija“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-3:
  - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
  - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
2. visina:
  - 2.1. centralna zgrada hotela – ukupno do 5 nadzemnih etaža kako slijedi:
    - 2.1.1. dogradnja istočnog krila: do 4 nadzemne etaže uz uvjet da krovna konstrukcija dogradnje bude u ravnini međukatne konstrukcije četvrte i pete etaže centralnog dijela hotela
    - 2.1.2. rekonstrukcijom terase i izgradnjom otvorenog bazena u njezinim tlocrtnim gabaritima zadržava se njena zatečena visina na način da najviša gornja kota bazena i terase oko bazena bude identična koti zatečene terase (18,00 mnv)
    - 2.1.3. nadogradnja (uređenje) jedne, pete, nadzemne etaže na zatečeni nadzemni centralni dio hotela sukladno stavku (6) alineja 1., točka 1.3. ovog članka uz uvjet da vijenac nadograđene etaže bude u ravnini vijenca dogradnje istočnog krila

2.2. pomoćna zgrada (garaža): jedna nadzemna etaža

3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-3: nadogradnju na zatečenoj zgradi hotela (centralni dio hotela) i dogradnju istočnog krila oblikovati ravnim krovom
4. smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 65 ležaja
5. broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
6. površine otvorenih parkirališta moguće je smjestiti isključivo u sjevernom dijelu obuhvata pojedinačnog zahvata uz uvjet maksimalnog uvažavanja postojećeg visokog zelenila
7. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).

(8) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:

1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215). Planira se i sekundarni kolni priključak putem kojeg se može ostvarivati isključivo izlaz iz obuhvata pojedinačnog zahvata na IS-1
2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 3 smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-5 od koje se otpadne vode odvede do CS „Bellevue“, te potom do glavnog

odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje, a odvodni kanal do CS 3 dijelom je položen obuhvatom pojedinačnog zahvata T1-4

3. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.

(9) Posebni uvjeti uređenja:

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

## 2.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-4

### Članak 11.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4 (hotel "Bellevue"), površine 25333 m<sup>2</sup>, planira se:

1. rekonstrukcija unutar pojedinačnog zahvata, koja podrazumijeva:
  - 1.1. izvedbu građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), kao i gradnju novih građevina koje se moraju vezati za postojeću strukturu objekta i uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša budu više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom, u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara.
  - 1.2. Unutar pojedinačnog zahvata T1-4 rekonstrukcija je dozvoljena u pojasu do 100 m od obalne crte i na kartografskom prikazu 3. *UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA* prikazana kao *rekonstrukcija-promjena korištenja zbog poboljšanja funkcionalnosti zgrada*. Na kartografskom prikazu 4. *NAČIN I UVJETI GRADNJE* prikazana je kao *gradivi dio pojedinačnog zahvata pod posebnim uvjetima*, odnosno uvjetima propisanim ovim člankom odredbi za provođenje.
2. nova gradnja unutar pojedinačnog zahvata, koja podrazumijeva gradnju smještajnih i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.), koji sa svojim arhitektonskim obilježjima moraju biti u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara. Obuhvaća i izgradnju ukopanog/polukopanog parkinga koji će pokriti potrebe parkiranja za čitavu zonu pojedinačnog zahvata. Nova gradnja podrazumijeva i ostale sadržaje, u skladu sa posebnim propisom o standardu smještajnih objekata iz skupine hoteli.

Dok se nova gradnja ne privede svrsi, moguće je provoditi održavanje i zahvate obnove/rekonstrukcije na postojećim objektima.

Unutar pojedinačnog zahvata T1-4 nova gradnja smještajnih kapaciteta dozvoljena je u pojasu izvan 100 m od obalne crte i prikazana na kartografskom prikazu 3. *UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA*. Na kartografskom prikazu 4. *NAČIN I UVJETI GRADNJE* nova gradnja predstavlja *gradivi dio pojedinačnog zahvata*. Predviđenom rekonstrukcijom i novom gradnjom želi se postići standard hotela do najviše kategorije.
3. Ovisno o okolnostima i mogućnostima investiranja, za sve prethodno navedene intervencije predviđena je faznost, odnosno njihova realizacija u više etapa.

(2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-4 (hotel „Bellevue“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-4:
  - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3

- 1.2.koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
2. visina:
- 2.1.centralna zgrada postojećeg hotela: najveća dozvoljena visina do 15m
  - 2.2.novi hotel: najveća dozvoljena visina do 15m
  - 2.3.novi objekti vila: najveća dozvoljena visina do 9m
  - 2.4.prateći sadržaji: najveća dozvoljena visina do 9m
  - 2.5.konačnu visinu definirati kroz idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje, a u skladu sa važećim Prostornim planom uređenja Općine Orebić.
3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T1-4 su slobodni i potrebno se služiti suvremenim arhitektonskim oblikovanjem, uz uvažavanje lokalne tradicije
  4. smještajni kapacitet zone (čitav pojedinačni zahvat T1-4): do 500 ležajeva
  5. broj parkirnih mjesta određuje se prema posebnom propisu i ne može biti manji od broja parkirnih mjesta propisanih važećim Prostornim planom uređenja Općine Orebić. Za dio parkirnih mjesta, radi očuvanja površine čestice i očuvanja visokog zelenila, preporučuje se smještaj u podzemni garažni prostor.
  6. parkirališne potrebe zadovoljiti će se izgradnjom ukopanog/poluukopanog parkinga, koji će pokriti potrebne kapacitete parkiranja za cijeli pojedinačni zahvat. Za potrebe parkiranja potrebno je eventualno predvidjeti i otvorene parkirne površine, uz kvalitetno rješavanje istog (mogućnost natkrivanja i dr.) i maksimalno uvažavanje postojećeg visokog zelenila.
  7. Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis). Nadzemni dio garaže može se graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice.
  8. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).
- (3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215).
  2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS „Bellevue“ smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-5, a odvodni kanal koji vodi otpadne vode od CS „Bellevue“ do glavnog odvodnog kolektora dijelom je položen obuhvatom pojedinačnog zahvata T1-4
  3. napajanje strujom ostvaruje se iz transformatorske stanice Bellevue smještene istočno, izvan obuhvata Plana
  4. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
  2. proširenje i rekonstrukciju zone planirati na način da se ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti. Uređenje planirati na način da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicijskoj arhitekturi. Prilikom ozelenjavanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje. Pri odabiru trase prometnih koridora voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune te o ciljevima očuvanja ekološke mreže. Otpadne vode (sanitarne i oborinske vode sa prometnih i manipulativnih površina) zbrinuti vodonepropusnim razdjelnim sustavom odvodnje s potrebnim pročišćavanjem.

3. obuhvatom zahvata prolazi bujični tok. Detaljni uvjeti uređenja dani su u naslovu 9.5. Uvjeti ređenja bujičnog toka.
4. kolni pristup ostvaruje se sa županijske ceste Ž-6215. Detaljni uvjeti priključenja dani su u naslovu 5.1. Uvjeti gradnje i uređenja prometne mreže.

### 2.2.5. POJEDINAČNI ZAHVAT T1-5

#### Članak 12.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-5, površine 1471,0 m<sup>2</sup>, planira se:
1. rekonstrukcija zgrade hotela isključivo unutar zatečenih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez mogućnosti povećanja gabarita i zatečene bruto površine
  2. održavanje i manji zahvati sanacije pomoćnih zgrada – tehnički blok, restoran, recepcija
  3. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T1-5 (hotel „Orebeach“) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T1-5:
    - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig): zadržava se zatečena izgrađenost od 0,45
    - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis): zadržava se zatečena iskorištenost od 1,00
  2. visina:
    - 2.1. zgrada hotela: zadržava se zatečena visina od 5 nadzemnih etaža
    - 2.2. pomoćne zgrada (tehnički blok, restoran, recepcija): zadržava se zatečena visina svih pomoćnih zgrada
  3. smještajni kapacitet hotela (centralna zgrada hotela): do 52 ležaja
  4. broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
  5. prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog,
  6. slobodne površine pojedinačnog zahvata krajobrazno urediti (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije
- (3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-4 (preko koje se pristupa županijskoj cesti Ž-6215)
  2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvođe do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
  3. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-4.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

### 2.2.6. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-1

#### Članak 13.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-1 površine 637,2 m<sup>2</sup>, planira se:
1. rekonstrukcija vile isključivo unutar zatečenih tlocrtnih gabarita uz privođenje planiranoj namjeni, bez mogućnosti povećanja tlocrtnih gabarita.
  2. rekonstrukcija pomoćne zgrade – garaže isključivo unutar zatečenih gabarita, tlocrtnih i visinskih, bez mogućnosti povećanja

3. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-1 (Vila 1) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-1:
    - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig): zadržava se zatečena izgrađenost od 0,34
    - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
  2. visina:
    - 2.1. vila: do dvije nadzemne etaže
    - 2.2. pomoćne zgrada: zadržava se zatečena visina (jedna nadzemna etaža)
  3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-1: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture
  4. smještajni kapacitet: do 2 ležaja
  5. broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
  6. prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
  7. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).
- (3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-1 (županijskoj cesti Ž-6215) preko proširenog nogostupa
  2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvođe do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
  3. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-1.
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
  2. kolni pristup ostvaruje se sa županijskoj cesti Ž-6215. Detaljni uvjeti priključenja dani su u naslovu 5.1. Uvjeti gradnje i uređenja prometne mreže.

## 2.2.7. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-2

### Članak 14.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-2 površine 858 m<sup>2</sup>, planira se:
1. rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
  2. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-2 (Vila 2) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-2:
    - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
    - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
  2. visina:
    - 2.1. vila: do dvije nadzemne etaže

3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-2: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture,
4. smještajni kapacitet: do 2 ležaja
5. broj parkirnih mjesta: smatra se ostvarenim u sklopu javnih parkirnih površina u obuhvatu Plana.
6. prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
7. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije).

(3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:

1. pristup na javnu prometnu površinu (pješački) ostvaruje se preko površina R3-3, odnosno Z1-3 („lungo mare“)
2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvođe do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
3. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se preko površina R3-3, odnosno Z1-3 („lungo mare“).

(4) Posebni uvjeti uređenja:

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

## 2.2.8. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-3

### Članak 15.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-3 površine 940,6 m<sup>2</sup>, planira se:

1. rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
2. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.

(2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-3 (Vila 3) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-3:
  - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
  - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
2. visina:
  - 2.1. vila: do dvije nadzemne etaže
3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-2: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture,
4. smještajni kapacitet: do 2 ležaja
5. broj parkirnih mjesta: smatra se ostvarenim u sklopu javnih parkirnih površina u obuhvatu Plana.
6. prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog

7. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
1. pristup na javnu prometnu površinu (pješački) ostvaruje se preko površina R3-3, odnosno Z1-3 („lungo mare“)
  2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 1, smještenu u pojedinačnom zahvatu R3-2, od koje se otpadne vode odvođe do CS „Orsan“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
  3. prikljucci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se preko površina R3-3, odnosno Z1-3 („lungo mare“).
- (4) Posebni uvjeti uređenja:
1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

## 2.2.9. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-4

### Članak 16.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-4 površine 1047,6 m<sup>2</sup>, planira se:
1. rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
  2. rekonstrukcija pomoćne zgrade – garaže u vidu izgradnje zamjenske zgrade
  3. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.
- (2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-4 (Vila 4) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:
1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-4:
    - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
    - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
  2. visina:
    - 2.1. vila: do dvije nadzemne etaže
    - 2.2. pomoćne zgrada: jedna nadzemna etaža
  3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-1: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture
  4. smještajni kapacitet: do 2 ležaja
  5. broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
  6. prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
  7. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
- (3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:
1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-2
  2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 2, smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2, od koje se otpadne vode odvođe do CS „Rathaneum“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
  3. prikljucci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-2.

(4) Posebni uvjeti uređenja:

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

## 2.2.10. POJEDINAČNI ZAHVAT T4-5

### Članak 17.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata, T4-5 površine 898,8 m<sup>2</sup>, planira se:

1. rekonstrukcija vile u vidu nadogradnje i dogradnje zatečene zgrade ili izgradnje zamjenske zgrade uz privođenje planiranoj namjeni
2. održavanje i gradnja pomoćnih građevina za potrebe hotela.

(2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata T4-5 (Vila 5) uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) planirani su na razini cijelog pojedinačnog zahvata T4-5:
  - 1.1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
  - 1.2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
2. visina:
  - 2.1. vila: do dvije nadzemne etaže
3. uvjeti oblikovanja građevina u okviru pojedinačnog zahvata T4-2: slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su uz tradicijska i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture,
4. smještajni kapacitet: do 2 ležaja
5. broj parkirnih mjesta: prema Tablici 2 u naslovu 5.1.0.5.
6. prilikom uređenja površina otvorenih parkirališta maksimalno uvažavati postojeće visoko zelenilo, a ako ono ne postoji predvidjeti sadnju novog
7. minimalno 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)

(3) Priklučci na infrastrukturu – posebni uvjeti:

1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-2
2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS 2, smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2 od koje se otpadne vode odvođe do CS „Rathaneum“, te potom do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje
3. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-2.

(4) Posebni uvjeti uređenja:

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

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

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

#### Članak 18.

(1) Sustav sportsko-rekreacijskih površina i građevina u obuhvatu Plana čine:

1. površine sportsko-rekreacijske namjene – kupalište te površine sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar utvrđene i prikazane na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“
  2. sportsko-rekreacijske površine i građevine u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površine.
- (2) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – kupalište koje su utvrđene ovim Planom, planira se uređenje kupališta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine. Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti uređenja i gradnje površina sportsko-rekreacijske namjene – kupalište utvrđeni su za pojedinačne zahvate R3-1, R3-2, R3-3, R3-4 i R3-5. Na površini sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar planira se gradnja polivalentne sportske dvorane sukladno uvjetima utvrđenima za pojedinačni zahvat R1-1.
- (3) U obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene omogućuje se gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih površine i građevina sukladno uvjetima određenima u naslovu 1.2., te naslovu 2.2.
- (4) U obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površine omogućuje se uređenje sportsko-rekreacijskih površina (otvorenih igrališta) sukladno uvjetima određenim u naslovu 6.
- (5) Pojedinačnim zahvatima sportsko-rekreacijske namjena prolazi obalna šetnica („lungo mare"), čija je načelna pozicija prikazana na kartografskom prikazu br. 2.a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:1000.
- (6) Javni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata R3-1, R3-2, R3-5, R3-6 ostvaruje se obalom šetnicom, dok se u obuhvate pojedinačnih zahvata R3-3 i R3-4 pristup ostvaruje i s javne-prometne površine u okviru pojedinačnog zahvata IS-2.
- (7) Uređenjem obuhvata pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene nije dozvoljeno postavljanje ograda ili prepreka uzduž obalne šetnice.
- (8) Izradom projektne dokumentacije za sve pojedinačne zahvate sportsko-rekreacijske namjene potrebno je zadržati poziciju i kontinuitet obalne šetnice uz mogućnost minimalne korekcije njezine zatečene pozicije. Detaljni uvjeti uređenja, rekonstrukcije i gradnje obalne šetnice dani su u naslovu 5.1.2.
- (9) U obuhvatima pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene omogućuje se uređenje kupališta u vidu:
1. infrastrukturnog opremanja kupališta tuševima, paravanima za presvlačenje, sanitarnim uređajima
  2. smještaja manjih otvorenih sportskih terena (bočališta, odbojka na pijesku i sl.), dječjih igrališta.
- (10) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2 planira se, uz uređenje kupališta, rekonstrukcija orsana kao polivalentnog paviljona. Opći uvjeti smještaja građevina dani su u naslovu 1.2, a detaljni uvjeti uređenja i gradnje dani su u naslovu 3.2.2. U ostalim obuhvatima pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene dopušta se isključivo uređenje kupališta sukladno detaljnim uvjetima u naslovu 3.2.
- (11) Na dijelovima obale detaljnijom razradom kroz projektnu dokumentaciju moguće je predvidjeti korekciju obalne crte (dohrana plaže) kao dio uređenja kupališta kako je propisano u naslovima 3.2.1. do 3.2.6.
- (12) Izradom detaljne projektne dokumentacije pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene obavezno je maksimalno uvažavati postojeću, autohtonu vegetaciju, a prilikom eventualnog dodatnog ozelenjivanja koristiti mediteransku vegetaciju.
- (13) Projektnom dokumentacijom pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene potrebno je također predvidjeti opremanje prostora suvremenom urbanom opremom (javna rasvjeta, oprema za igranje djece, klupe, koševi za otpatke i sl.).
- (14) Obuhvati pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene utvrđeni su i prikazani na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ mjerilu 1:1000.

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

#### **3.2.1. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-1**

#### **Članak 19.**

U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-1, površine kopnenog dijela 864 m<sup>2</sup> i ukupne površine 8698 m<sup>2</sup>, planira se uređenje kupališta uz mogućnost dohrane plaže u cijeloj dužini zahvata. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje. Predviđeno je i uređenje obalne šetnice u sklopu uređenja pojedinačnog zahvata T1-5, a u skladu sa odnosnim člankom ovih odredbi.

### 3.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-2

#### Članak 20.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2, površine kopnenog dijela 2712 m<sup>2</sup> i ukupne površine 2579,6 m<sup>2</sup>, planira se, uz uređenje kupališta, rekonstrukcija orsana franjevačkog samostana kao polivalentnog paviljona. Predviđeno je i uređenje obalne šetnice u sklopu uređenja pojedinačnog zahvata T1-1, a u skladu sa odnosnim člankom ovih odredbi.

(2) Prilikom rekonstrukcije u prostoru orsana franjevačkog samostana, površine približno 64 m<sup>2</sup>, moguće predvidjeti ugostiteljski ili sličan sadržaj (bez smještajnih kapaciteta).

(3) Na potezu, približne dužine od 100,0 m, od zapadne granice obuhvata zahvata do zatečenog mula, moguće je predvidjeti dohranu plaže.

(4) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2 planiran je smještaj crpne stanice otpadnih voda CS 1, što je potrebno uvažiti prilikom izrade projektne dokumentacije.

(5) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-2:

1. Orsan franjevačkog samostana registrirani je spomenik kulture. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.2. Zaštita kulturnih dobara.
2. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

### 3.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-3

#### Članak 21.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-3, površine kopnenog dijela 3034,4 m<sup>2</sup> i ukupne površine 42682,9 m<sup>2</sup>, planira se isključivo uređenje kupališta. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje. Predviđeno je i uređenje obalne šetnice u sklopu uređenja pojedinačnih zahvata T4-2, T4-3, T4-4 i T4-5, a u skladu sa odnosnim člankom ovih odredbi.

(2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-3:

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

### 3.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-4

#### Članak 22.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-4, površine kopnenog dijela 2764 m<sup>2</sup> i ukupne površine 22984 m<sup>2</sup>, planira se uređenje kupališta uz mogućnost dohrane plaže u cijeloj dužini zahvata. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.

(2) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-4 potrebno je uspostaviti kontinuitet obalne šetnice (lungo mare-a). Uređenje ove obalne šetnice predviđeno je u sklopu uređenja pojedinačnog zahvata T1-2, a u skladu sa odnosnim člankom ovih odredbi.

(3) Morskom površinom zahvata R3-4 položen je morski pristup privezištu u obuhvatu pojedinačnog zahvata P-1. Koridor je potrebno primjereno osigurati (plutačama ili na drugi način) kako bi se osigurala sigurnost svih korisnika.

(4) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-4:

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

### 3.2.5. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-5

#### Članak 23.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-5, površine kopnenog dijela 4235,4 m<sup>2</sup> i ukupne površine 47884,8 m<sup>2</sup>, planira se uređenje kupališta uz mogućnost dohrane plaže. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje. Predviđeno je i uređenje obalne šetnice u sklopu uređenja pojedinačnog zahvata T1-4, a u skladu sa odnosnim člankom ovih odredbi.

(2) Na potezu, približne dužine od 125,0 m, u središnjem dijelu obuhvata zahvata R3-5 (južno od centralne zgrade hotela u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4), moguće je predvidjeti dohranu plaže.

(3) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-5 planiran je smještaj crpne stanice otpadnih voda CS 3, što je potrebno uvažiti prilikom izrade projektne dokumentacije.

(4) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata R3-4:

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

### 3.2.6. POJEDINAČNI ZAHVAT R3-6

#### Članak 24.

U obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-6, površine kopnenog dijela 182,9 m<sup>2</sup> i ukupne površine 707,6 m<sup>2</sup>, planira se uređenje kupališta. U obuhvatu zahvata ne planiraju se prateće građevine. Predviđeno je i uređenje obalne šetnice u sklopu uređenja pojedinačnog zahvata T4-1, a u skladu sa odnosnim člankom ovih odredbi.

### 3.2.7. POJEDINAČNI ZAHVAT R1-1

#### Članak 25.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata R1-1, površine 5376,2 m<sup>2</sup>, planira se gradnja sportske dvorane, u naravi zatvorenog sportskog igrališta polumontažne konstrukcije namijenjenog treninzima, kao pratećeg sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene.

(2) Na razini obuhvata pojedinačnog zahvata R1-1 uvjeti gradnje određeni su kako slijedi:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) do: 0,3
2. koeficijent iskorištenosti (kis) do: 0,8
3. visina građevina:
  - 3.1.osnovna zgrada do 15,5 m (najviše jedna nadzemna etaža)
  - 3.2.pomoćne zgrade i građevine do 3,5 m (najviše jedna nadzemna etaža)
4. uvjeti oblikovanja: kroz odabir boja i materijala ostvariti što veće uklapanje u prirodni okoliš i postojeću izgradnju; kroz izradu projektne dokumentacije ispitati mogućnost spuštanja kote terena u zoni građevine
5. broj parkirnih mjesta: potrebno je ostvariti 7 PM, na čestici ili, iznimno, zbog nepristupačnog reljefa, izvan čestice primjenom odgovarajućih uvjeta PPUO Orebić

6. najmanje 40% pojedinačnog zahvata mora biti krajobrazno uređeno (primjenom lokalnog sadnog materijala i uvažavanjem činjenice da se zahvat nalazi u okviru posebnog rezervata šumske vegetacije)
7. na čestici se omogućuje smještaj i građenje pomoćnih uređaja, građevina i zgrada trajnog ili privremenog karaktera, u funkciji sportsko-rekreacijske namjene; omogućuje se rješenje istih u vidu tipskih kontejnera funkcionalno i oblikovno objedinjenih u cjelinu fasadnom i krovnom opnom; iznimno za zahvat R1-1 nije utvrđena gradiva površina za pomoćne zgrade i građevine već se iste smještaju na najmanjoj udaljenosti  $h/2$  od međe te vodeći računa o uklapanju u reljef, očuvanju u najvećoj mogućoj mjeri postojeće vegetacije i zadovoljenju uvjeta požarne zaštite.

(3) Priključci na infrastrukturu – posebni uvjeti:

1. kolni pristup ostvaruje se s površine IS-2; iznimno, u prvoj fazi realizacije Plana za ostvarenje kolnog pristupa pojedinačnom zahvatu omogućuje se korištenje postojećeg priključenja;
2. odvodnja otpadnih voda planirana je priključkom zahvata na crpnu stanicu CS „Rathaneum“ smještenu u pojedinačnom zahvatu IS-2, od koje se otpadne vode odvođe do glavnog odvodnog kolektora i uređaja za pročišćavanje; sukladno projektnom rješenju i karakteristikama dvorane predmetni priključak nije obvezujući u prvoj fazi realizacije ukoliko se predvidi tretman otpadnih voda biološkim pročištačem;
3. priključci na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruju se iz obuhvata pojedinačnog zahvata IS-2, odnosno sukladno projektnom rješenju.

(4) Posebni uvjeti uređenja:

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

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

##### **Članak 26.**

U obuhvatu Plana nije planirana gradnja građevina društvenih djelatnosti.

##### **Članak 27.**

U obuhvatu Plana nije planirana gradnja stambenih građevina.

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

### 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### 5.1.0. OPĆI UVJETI GRADNJE I UREĐENJA PROMETNE MREŽE

##### Članak 28.

(1) Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu br. 2a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža“ u mjerilu 1:1000. Prilikom projektiranja prometne infrastrukture moguća su manja odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa.

(2) Prometnu mrežu iz stavka (1) ovog članka čine:

1. pojedinačni zahvat IS-1 – županijska cesta Ž-6215,
2. pojedinačni zahvat IS-2 – dijelom javni kolno-pješački, a dijelom interni kolni pristup,
3. pojedinačni zahvat IS-4 – kolno-pješačka površina,

(3) Na prometnu mrežu iz stavka (2) ovog članka nadovezuje se interna prometna mreža obuhvata pojedinačnog zahvata ugostiteljsko-turističke namjene, javnih zelenih površina te sportsko-rekreacijske namjene. Internu mrežu pojedinačnog zahvata mogu činiti kolne, kolno-pješačke i/ili pješačke površine, a njihova uređenja i gradnje propisani su u naslovima 5.1.0.1. do 5.1.0.4.

(4) Sve prometne površine iz stavka (2) i stavka (3) ovog članka moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima. U zonama pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (upušteni nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.

(5) Križanja sa županijskom cestom Ž-6215 planirana su kao standardna trokraka površinska križanja („T“ križanja) s lijevim skretačem, a sve sukladno Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07), Pravilniku o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN 33/05) i Zakonu o sigurnosti prometa na cestama (NN 67/08).

(6) Prilikom ishođenja akata građenja za pojedinačne zahvate koji kolne pristupe ostvaruju sa županijske ceste Ž-6215, potrebno je zatražiti posebne uvjete Županijske uprave za ceste na području Dubrovačko-neretvanske županije.

(7) Prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati minimalnu nosivost na osovinski pritisak od 100 kN.

(8) Planirani koridori za infrastrukturne sustave javnih prometnih površina smatraju se rezervatom i u njihovoj širini po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva druga izgradnja osim one koja je u funkciji javne prometne površine.

(9) Sve javne prometne površine unutar Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda – kanalizacije, elektroenergetske mreže, telefona i sl.).

(10) Minimalna širina obaveznog kolnog pristupa s javne prometne površine u obuhvat pojedinačnog zahvata je 6,0 m. Navedeni pristup je dvosmjernan, te se putem njega ostvaruju ulaz i izlaz u/iz obuhvat/a pojedinačnog zahvata, a eventualna križanja sa županijskom cestom Ž-6215 rješavaju se sukladno stavku (5) ovog članka.

(11) Iznimno, minimalna širina obaveznog kolnog pristupa s javne prometne površine u obuhvat pojedinačnih zahvata T1-2 (hotel „Grand“) i T1-4 (hotel „Bellevue“) iznosi 5,0m (2x2,5m), sa obostranim rubnjakom (2x0,3m) (presjek D-D – interna prometnica, na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna*

*mreža-prometna i ulična mreža*). Navedeni pristup je jednosmjernan, sa smjerom odvijanja prometa zapad-istok, te se putem njega ostvaruju ulaz i izlaz u/iz obuhvata pojedinačnih zahvata (interna pristupna cesta do hotela), a križanja sa županijskom cestom ŽC-6215 rješavaju se sukladno odnosnom stavku ovoga članka.

(12) Sekundarni kolni priključak obuhvata pojedinačnog zahvata na javnu prometnu površinu, putem kojeg se može ostvarivati isključivo izlaz iz obuhvata pojedinačnog zahvata, moguće je riješiti jednosmjerno minimalnom širinom kolnika od 4,0 m i bez formiranja križanja iz stavka (5) ovoga članka.

(13) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina javnih prometnih sustava vrši se neposrednom provedbom ovoga Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

(14) Planira se uređenje obalne šetnice (*lungo mare*) kao primarno pješačke površine u okviru pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene. Detaljniji uvjeti dani su u naslovu 5.1.2.

(15) U tablici 1. određene su minimalne dimenzije poprečnih profila prometnih površina – planiranih i zatečenih.

(16) Iznimno od prethodnih stavaka ovoga članka, sukladno detaljnijim uvjetima određenim za pojedinačne zahvate, u prvoj fazi realizacije Plana za ostvarenje kolnog pristupa pojedinačnom zahvatu omogućuje se korištenje priključenja u zatečenom stanju.

(17) Prilikom projektiranja prometne infrastrukture moguća su manja odstupanja minimalnih određenih dimenzija poprečnih profila, a kako bi se omogućilo neometano funkcioniranje prometa.

(18) Svi obuhvati pojedinačnih zahvata prometne mreže zahvaćaju dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“, te je prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno uvažavati mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

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

Prometna površina	Oznaka presjeka (prikazane na kartografskom prikazu 2.1.)	Minimalna širina koridora i poprečni presjek prometne površine (m)	Broj kolnih traka
IS-1	A-A	8,2 (1,6+0,3+3,0+3,0+0,3)	2x3,0
	B-B	11,2 (1,6+0,3+3,0+3,0+3,0+0,3)	3x3,0
IS-2	A-A	8,2 (1,6+0,3+3,0+3,0+0,3)	2x3,0
	C-C	4,1 (0,3+3,5+0,3)	1x3,5
Obalna šetnica ( <i>lungo mare</i> )		1,6	

#### 5.1.0.1. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-1

##### Članak 29.

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-1, površine 7619,6 m<sup>2</sup>, planira se rekonstrukcija dijela koridora županijske ceste Ž-6215. Duljina prometnice u obuhvatu Plana iznosi približno 885 m. Propisuje se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

1. širine poprečnog presjeka koridora dane su u tablici 1, a čine ga dva prometna traka, odnosno tri prometna traka na mjestima križanja, te nogostup s južne strane koridora
2. prometnica je predviđena za dvosmjerni promet
3. s IS-1 ostvaruje se kolni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata IS-4, IS-2, T1-2, T1-3 i T1-4.

#### 5.1.0.2. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-2

##### Članak 30.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-2, površine 1080m<sup>2</sup>, planira se izgradnja:
1. javnog kolno-pješačkog pristupa od križanja sa županijskom cestom ŽC-6215 do križanja prema budućoj sportskoj dvorani širine 8,2m, duljine 25m.
  2. u nastavku javnog kolno-pješačkog pristupa gradnja internog kolnog pristupa od križanja prema budućoj sportskoj dvorani do obale širine 4,1m, a duljine 140m.
- (2) Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:
1. za javni kolno-pješački pristup od križanja sa županijskom cestom ŽC-6215 do križanja prema budućoj sportskoj dvorani:
    - 1.1. širina poprečnog presjeka dana je u tablici 1. (presjek A-A), a čine ga dva prometna traka (2x3,0m), obostrani rubnjak (2x0,3m) i jednostrani nogostup (1x1,6m)
    - 1.2. prometnica je predviđena za dvosmjerni promet
  2. za kolni pristup u nastavku, od križanja prema budućoj sportskoj dvorani do obale:
    - 2.1. širina poprečnog presjeka dana je u tablici 1. (presjek C-C), a čini ga jedan prometni trak (1x3,5m) i obostrani rubnjak (2x0,3m)
    - 2.2. prometnica je predviđena za dvosmjerni promet
    - 2.3. na kraju kolnog dijela pristupa planira se gradnja okretišta
  3. s IS-2 ostvaruje se kolni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata T4-4, 74-5, P-1, R3-3 i R3-4 te R1-1, a ako postoji potreba moguće je ostvariti i kolni pristup u obuhvat zahvata T1-2.
- (3) Na završetku kolnog pristupa do obale planiran je smještaj crpne stanice otpadnih voda CS 2, što je potrebno uvažiti prilikom izrade projektne dokumentacije.

### 5.1.0.3. POJEDINAČNI ZAHVAT IS-4

#### Članak 31.

U obuhvatu pojedinačnog zahvata IS-4, površine 203,6 m<sup>2</sup>, planira se izgradnja kolno-pješačke površine. U okviru ove površine potrebno je projektnom dokumentacijom predvidjeti kolni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata T1-1 i T1-5.

### 5.1.0.4. PROMET U MIROVANJU U OBUHVATIMA POJEDINAČNIH ZAHVATA

#### Članak 32.

(1) Na području obuhvata je predviđeno rješavanje parkirališnih potreba prema kriterijima iz tablice 2., izuzev pojedinačnih zahvata T1-2 i T1-4, za koje je rješavanje parkirališnih potreba definirano odnosnim člancima ovih odredbi.

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

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

---

Smještajna jedinica sa 6 ležajeva	2,0
Smještajna jedinica s 8 ležajeva	2,5

---

- (2) Utvrđeni kapacitet parkirnih mjesta zgrade riješiti u obuhvatu pripadajućeg pojedinačnog zahvata.
- (3) Ako u obuhvatu pojedinačnog zahvata nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 2. tada
1. nije moguće graditi planirano proširenje kapaciteta/ležajeva, ili
  2. planirani kapacitet treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.
- (4) Iznimno od stavaka (1) do (3) detaljnijim uvjetima za pojedine pojedinačne zahvate utvrđeno je ostvarenje parkirnih potreba izvan čestice. Za kupališne površine i privežišta parkirne potrebe smatraju se zadovoljenima unutar javnih površina, odnosno na površinama ugostiteljsko-turističke namjene.

### 5.1.1. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

#### Članak 33.

- (1) Pješačku mrežu obuhvata plana čine:
1. obalna šetnica („lungo mare“) planirana u obuhvatima zahvata sportsko-rekreacijske namjene (kupališta)
  2. pješačke površine planirane u koridorima prometnica, odnosno u obuhvatima pojedinačnih zahvata IS-1, IS-2 i IS-4 kao nogostupi ili kao kolno-pješačke površine
  3. pješačke površine u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina.
- (2) Obalna šetnica je osnovni pješački smjer u obuhvatu Plana. Načelna pozicija obalne šetnice („lungo mare“) prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“. Obalna šetnica položena je pojedinačnim zahvatima sportsko-rekreacijske namjene – kupalištem. Većim dijelom ona je kontinuirana, a izradom projektne dokumentacije pojedinačnih zahvata kupališta potrebno je ostvariti kontinuitet obalne šetnice na mjestima gdje on ne postoji.
- (3) Minimalna širina obalne šetnice je 1,6 m, a širinu je moguće smanjiti ako karakteristike terena ili postojeće visoko zelenilo ne dopuštaju njeno ostvarivanje. Završnu obradu hodne plohe obalne šetnice moguće je izvesti opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu) ili od asfalta uz uvjet osiguranja dovoljne nosivosti.
- (4) Potrebno je pristupiti rekonstrukciji obalne šetnice. Po posebnom projektu potrebno je riješiti pitanje urbane opreme (rasvjeta i dr.), krajobraznog uređenja i primjene materijala. Prilikom rekonstrukcije šetnice potrebno je maksimalno uvažavati njeno postojeće stanje po profilu i položaju, osim iznimkama koje je potrebno posebno riješiti (korekcija pozicije u situacijama kao što su karakteristike terena ili očuvanje postojećeg visokog zelenila). Prilikom projektiranja potrebno je detaljno geodetski snimiti vegetaciju, a koja se mora uklopiti u buduće uređenje obalne šetnice.
- (5) Minimalna širina pješačkih površina u koridorima prometnica određena je u tablici 1. Završnu obradu hodne plohe ovih površina moguće je izvesti opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu) ili od asfalta uz uvjet osiguranja dovoljne nosivosti.
- (6) Minimalna širina pješačkih staza u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina je 1,6 m. Širinu je moguće smanjiti ako karakteristike terena ili postojeće visoko zelenilo ne dopuštaju njeno ostvarivanje.
- (7) Prilikom izrade projektne dokumentacije za obuhvate pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina potrebno je maksimalno uvažavati zatečenu pješačku mrežu.

(8) Sve pješačke površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

(9) Obalnom šetnicom ostvaruje se javni pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata R3-1, R3-2, R3-5, P-2 i P-3, te T4-2 i T4-3. Sukladno navedenom, prilikom njezina uređenja, ne dozvoljava se postavljanje ograda ili prepreka uzduž obalne šetnice.

(10) Osnovna pješačka mreža prikazana je na kartografskom prikazu br. 2a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:1000.

## **5.1.2. POMORSKI PROMET**

### **5.1.2.1. OPĆI UVJETI UREĐENJA I GRADNJE POVRŠINA ZA POMORSKI PROMET**

#### **Članak 34.**

(1) Na površinama privezišta utvrđenim ovim Planom planira se uređenje kopnenog dijela privezišta s pripadajućim dijelom morske površine. Lokacijski uvjeti, odnosno uvjeti uređenja i gradnje površina privezišta utvrđeni su za pojedinačne zahvate P-1, P-2, P-3 i P-4.

(2) Obuhvati pojedinačnih zahvata privezišta utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima br. 1: „Korištenje i namjena površina“ i br. 2a: „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:1000.

(3) Obuhvati pojedinačnih zahvata P-1 i P-2 zahvaćaju dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“, te je prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno uvažavati mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

### **5.1.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT P-1**

#### **Članak 35.**

(4) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-1, površine kopnenog dijela 120,1 m<sup>2</sup> i površine morskog dijela 2067,3 m<sup>2</sup>, planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine. Planirano privezište (PR) trenutno funkcionira kao luka otvorena za javni promet, u skladu sa važećim Prostornim planom uređenja Općine Orebić.

(5) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata uz mogućnost korekcije obale i produžavanje – rekonstrukciju, zatečenog mula te sukladnu korekciju kopnenog dijela obuhvata.

(6) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-4, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.

(7) Kopneni pristup privezištu ostvaruje se s prometnice IS-2.

(8) Broj vezova privezišta (PR) treba iznositi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica na kopnu pojedinačnog zahvata T1-2.

### **5.1.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT P-2**

#### **Članak 36.**

(1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-2, površine kopnenog dijela 177,6 m<sup>2</sup> i površine morskog dijela 1950,6 m<sup>2</sup>, planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine.

- (2) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata uz mogućnost korekcije obale i rekonstrukciju zatečenog mula te sukladnu korekciju kopnenog dijela obuhvata.
- (3) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-2, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.
- (4) Kopneni pristup (javni pristup) privezištu ostvaruje iz obuhvata pojedinačnog zahvata R3-2 putem obalne šetnice.

#### **5.1.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT P-3**

##### **Članak 37.**

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-3, površine kopnenog dijela 148,8 m<sup>2</sup> i površine morskog dijela 1488,6 m<sup>2</sup>, planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta na kopnu s pripadajućim dijelom morske površine.
- (2) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata uz mogućnost korekcije obale i rekonstrukciju zatečenog mula te sukladnu korekciju kopnenog dijela obuhvata.
- (3) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-5, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.
- (4) Kopneni pristup (javni pristup) privezištu ostvaruje iz obuhvata pojedinačnog zahvata R3-5 putem obalne šetnice.
- (5) Broj vezova privezišta (PR) treba iznositi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica na kopnu pojedinačnog zahvata T1-4.

#### **5.1.2.5. POJEDINAČNI ZAHVAT P-4**

##### **Članak 38.**

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata P-4, površine kopnenog dijela 89 m<sup>2</sup> i površine morskog dijela 2053 m<sup>2</sup>, planira se uređenje i rekonstrukcija privezišta s do 10 priveznih mjesta.
- (2) Detaljnom projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti uređenje kopnenog dijela zahvata (operativne obale) uz mogućnost korekcije obalne crte i izgradnju mula te sukladno povećanje kopnenog dijela obuhvata; omogućuje se postavljanje i pontonskog mula prije konačnog uređenja površine privezišta; sve sukladno odgovarajućem aktu za provedbu zahvata u prostoru. Položaj planiranog mula i sukladna korekcija obalne crte načelno su utvrđeni na kartografskim prikazima 1 „Korištenje i namjena površina“ te 2a „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža“, u mjerilu 1:1000.
- (3) Morski pristup privezištu planiran je preko morske površine pojedinačnog zahvata R3-1, a konačno razgraničenje morske površine provest će nadležne institucije.
- (4) Kopneni pristup privezištu ostvaruje se putem pojedinačnog zahvata R3-1.

#### **5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

##### **Članak 39.**

- (1) Korisnički i spojni kabeli nepokretne telekomunikacijske mreže u obuhvatu Plana priključuju se na magistralni kabel položen duž županijske ceste Ž-6215, odnosno označene kao IS-1.
- (2) Novi telekomunikacijski vodovi nepokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su u koridorima javnih prometnih površina: IS-1, IS-2 i IS-4.

- (3) Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina i privođenja namjeni utvrđenoj ovim Planom, planira se ukidanje postojećih priključenja ovih građevina na telekomunikacijsku infrastrukturu i njihovo priključenje na način kako je planirano ovim Planom.
- (4) Pojedinačni zahvati, ovisno o poziciji u obuhvatu Plana, priključuju se na novoplanirane TK vodove ili na TK vod položen županijskom cestom Ž-6215.
- (5) Novi TK vodovi planiraju se kao TK kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabele s izvodima u kablskim zdencima. DTK mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kablске televizije. Odcijepe treba obvezno planirati u kablskim zdencima.
- (6) Projektiranje i građenje vodova telekomunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za telekomunikacijsku infrastrukturu.
- (7) Minimalni nadsloj zemlje iznad telekomunikacijskih vodova treba iznositi u načelu 0,80 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m. U poprečnim profilima prometnica prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje instalacija.
- (8) Pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, vrši se putem baznih stanica i njihovih antenskih sustava, na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima. Pritom je potrebno voditi računa o mogućnosti pokrivanja područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na antenske prihvate (zgrade i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće. U okviru obuhvata ovog Plana postava novih osnovnih postaja pratiti će tehnološki razvoj.
- (9) Telekomunikacijski sustav prikazan je na kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000. Trase vodova prikazane na kartografskom prikazu Plana su načelne i shematske, te je moguća njihova korekcija temeljem detaljne projektne dokumentacije.
- (10) Na kartografskom prikazu Plana označena su načelna mjesta priključenja pojedinačnih zahvata na telekomunikacijsku mrežu. Pri izradi detaljnije projektne dokumentacije moguća su odstupanja od prikazanog načelnog mjesta priključenja, s time da je potrebno zadržati priključenje s iste javno-prometne površine koja je određena planom.
- (11) Za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže, omogućuje se postavljanje za to potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske mreže. Lokacije vanjskih kabineta-ormarića odrediti će se na temelju detaljne projektne dokumentacije.

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **5.3.1. OPĆI UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

##### **Članak 40.**

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

(3) Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina i privođenja namjeni utvrđenoj ovim Planom, planira se ukidanje postojećih priključenja ovih građevina na komunalnu infrastrukturu i njihovo priključenje na način kako je planirano ovim Planom.

(4) Detaljni uvjeti gradnje infrastrukturne mreže i vodova u zoni bujičnog toka dani su u naslovu 9.7.

(5) Minimalni nadsloj zemlje iznad elektroenergetskih kabela treba iznositi u načelu 0,80 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m. U poprečnim profilima prometnica prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje komunalnih instalacija.

(6) Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

### 5.3.2. ELEKTROOPSKRBA

#### Članak 41.

(1) Područje obuhvata Plana napaja se iz TS „Zamošće“ postojećim podzemnim kabelom niskonaponske razine 10 kV položenim u tijelu županijske ceste Ž-6215, označene kao IS-1, a spojenim na dvije postojeće transformatorske stanice 10/0,4 kV – TS Rathaneum i TS Bellevue.

(2) Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. Prilikom prelaska postojeće niskonaponske elektroenergetske 10 kV mreže na 20 kV mrežu planira se:

1. rekonstrukcija postojećih trafostanica, te zamjena eventualnih nadzemnih vodova podzemnim kabelima,
2. ugradnja novih kablinskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača.

(3) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže iz prethodnog stavka ovog članka vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedene građevine grade ili prilagođavaju.

(4) Izradom projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate, prilikom ishoda lokacijske dozvole, moguće je predvidjeti dodatne transformacijske stanice kao dopunu planiranoj elektroenergetskoj mreži.

(5) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih građevina treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

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

(6) U obuhvatu Plana moguća je uporaba alternativnih izvora energije (sunčeva energija i sl.), pri čemu nije dopušteno kolektore postavljati na zaštićene kulturne spomenike.

### 5.3.3. VODOOPSKRBA

#### Članak 42.

- (1) Opskrba obuhvata Plana vodom planira se priključenjem na vodoopskrbni cjevovod ( $\varnothing$  125 i  $\varnothing$  200) položen u tijelu županijske ceste Ž-6215, označene kao IS-1, a koji se vodom opskrbljuje iz vodospreme „Ruskovići“.
- (2) Vodoopskrbni cjevovod iz stavka (1) ovog članka dio je sustava Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (dalje NPKL). Potrošnja predmetnog područja tijekom ljeta približila se raspoloživim kapacitetima sustava te se shodno tome daljnjoj izgradnji može pristupiti po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća.
- (3) Pojedinačni zahvati priključuju se na vodoopskrbne sustave planirane u tijelima koridora javnih prometnih površina IS-1, IS-2, IS-4, a dimenzije cjevovoda odredit će se projektnom dokumentacijom za pojedinačne zahvate temeljem hidrauličkog proračuna.
- (4) Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.
- (5) Vodoopskrbni sustav područja obuhvata treba, osim sanitarne vode, osigurati i potrebnu količinu vode za gašenje požara vanjskom i unutarnjom hidrantskom mrežom, odnosno stabilnom instalacijom za gašenje požara.
- (6) Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne zahvate prilikom ishođenja lokacijskih dozvola prilikom čega je potrebno poštivati Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (7) Vanjske hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih prometnih površina, po mogućnosti unutar zelenog pojasa, na najvećoj međusobnoj udaljenosti do 80 m. Točne će se pozicije odrediti u detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

### 5.3.4. ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

#### Članak 43.

- (8) U obuhvatu Plana planira se razdvajanje odvodnje otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda.
- (9) Oborinsku vodu prije odvodnje i ispuštanja u recipijent – more, moguće je sakupljati i uz adekvatno pročišćavanje koristiti ponovno kao tehničku vodu.
- (10) Odvodnja oborinske vode planira se na sljedeći način:
  1. poniranjem u teren na površinama pojedinačnih zahvata ili otjecanjem po površini do recipijenta. Proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata
  2. oborinske vode s većih javnih prometnih kolnih površina, parkirališta (više od 10 parkirališnih mjesta) i većih manipulativnih prometnih površina trebaju se prije ispuštanja u recipijent – more ili ponovnog korištenja, pročititi putem skupljača motornih ulja i masti
  3. nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispustima u more, a radi racionalnije izgradnje i održavanja.
- (11) Planom se zadržava rješenje sustava odvodnje otpadnih voda izgrađeno sukladno projektu „Kanalizacijski sustav Orebić – 1. faza izgradnje“ iz 2001. godine, te je dopunjuje sukladno prostornim rješenjima ovog Plana.
- (12) Izvedeni sustav odvodnje otpadnih voda koji se sastoji od odvodnih kanala (gravitacijskih i tlačnih) poprečnog presjeka  $\varnothing$ 125, i tri crpne stanice CS „Orsan“, CS „Rathaneum“ i CS „Bellevue“. Dogradnja izvedenog sustava planira se odvodnim kanalima (gravitacijskim i tlačnim) te s tri crpne stanice CS 1, CS 2 i CS 3.
- (13) Otpadne (fekalne) vode sakupljaju se i odvođe kanalizacijskim sustavom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Orebić“ izvan obuhvata Plana (smještenom sjeverno od pojedinačnog zahvata T1-1), dijelom gravitacijskim, a dijelom tlačnim sustavom, a potom se pročišćene ispuštaju u more.

(14) Sanitarne otpadne vode iz hotela dovesti će se na nivo kvalitete komunalnih otpadnih voda. Ovo se odnosi na vode iz kuhinje koje je potrebno pročititi na mastolovu i eventualno na ostale otpadne vode iz hotela koje nisu na nivou kvalitete komunalnih otpadnih voda.

(15) Kanale otpadnih voda koji prolaze obuhvatima zahvata sportsko-rekreacijske namjene –kupalište polagati u profilu obalne šetnice.

(16) Odvodnja otpadnih voda s područja obuhvata plana će se provoditi u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, uz sljedeće uvjete:

1. cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno
2. trasu kanala za odvodnju otpadnih voda treba u načelu položiti uz poštovanje minimalne udaljenosti kanala od drugih instalacija (voda min. 1,5 m, ostalo min. 1,0 m)
3. sva izljevna mjesta u građevini koja se nalaze u nivou uspora u javnom sustavu za odvodnju otpadnih voda te podrumski prostori, mogu se priključiti na javni sustav samo preko posebnih prepumpnih uređaja i prepumpnih stanica na internoj instalaciji građevini za koje je odgovoran korisnik.

(17) Izradom projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate, prilikom ishoda lokacijske dozvole, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih i oborinskih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

(18) Iako nema zasebnu česticu javnog vodnog dobra i formirano korito, kroz obuhvat pojedinačnog zahvata T1-4 slijevaju se slivne vode bujice Granić koja iznad ovog područja imaju svoje korito. U skladu s tom činjenicom u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4 potrebno je ostaviti slobodan koridor na potezu od sjeverne prometnice (Ž-6215) do mora za buduću regulaciju ove bujice ili postavljanje odgovarajućeg kolektora za oborinske vode koji će moći prihvatiti sve slivne vode.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **6.1. OPĆI UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

#### **Članak 44.**

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

(2) Javne zelene površine planirane su kao krajobrazno uređene površine na kojima je potrebno predvidjeti uređenje zelenih parkovnih površina i pješačko-biciklističkih površina i staza.

(3) Prilikom izrade projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate javnih zelenih površina potrebno je pješačko-biciklističke staze projektirati u nastavku pješačko-biciklističkih staza u susjednim obuhvatima pojedinačnih zahvata (ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene – kupalište kojom je položena obalna šetnica), te na takav način formirati jedinstveni sustav staza u obuhvatu Plana.

(4) Prilikom projektiranja pješačke mreže u obuhvatu pojedinačnog zahvata obavezno je maksimalno uvažavati zatečene pješačke staze na terenu, a detaljni uvjeti uređenja pješačkih staza dani su u naslovu 5.1.2.

(5) Kolni i pješački pristup u obuhvate pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina ostvaruje se s okolnih prometnih i javnih površina.

(6) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 planira se, uz krajobrazno uređenje, rekonstrukcija zatečenih paviljona. Opći uvjeti smještaja građevina dani su u naslovu 1.2, a detaljni uvjeti gradnje i uređenja zahvata dani su u naslovu 6.2. U ostalim obuhvatima pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina dopušta se isključivo krajobrazno uređenje uz mogućnost smještaja građevina i površina iz sljedećeg stavka, a detaljni uvjeti dani su u naslovu 6.2.

- (7) U svim pojedinačnim obuhvatima javnih zelenih površina, uz uređenje i gradnju pješačko-biciklističkih staza, moguće je smještati: dječja igrališta, manje otvorene sportske terene, otvorene prostore za javna događanja, ograđene površine za puštanje kućnih ljubimca, eventualne manje vodene površine (atrakcije), skulpture, i sl.
- (8) Prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate javnih zelenih površina obavezno je maksimalno uvažavati postojeću, autohtonu vegetaciju, a prilikom eventualnog dodatnog ozelenjivanja koristiti mediteransku vegetaciju.
- (9) Projektnom dokumentacijom pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina potrebno je također predvidjeti opremanje prostora suvremenom urbanom opremom (javna rasvjeta, oprema za igranje djece, klupe, koševi za otpatke, fontane i sl.).
- (10) Svi obuhvati pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina zahvaćaju dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“, te je prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno uvažavati mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.
- (11) Obuhvati pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina utvrđeni su i prikazani na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ mjerilu 1:1000.

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

### **6.2.1. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-2**

#### **Članak 45.**

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-2, površine 66,9 m<sup>2</sup>, planira se isključivo krajobrazno uređenje. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-2:
1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

### **6.2.2. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-3**

#### **Članak 46.**

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3, površine 6977,8 m<sup>2</sup>, planira se, uz krajobrazno uređenje, te rekonstrukcija dvije osnovne zgrade – polivalentna paviljona.
- (2) Polivalentni paviljoni planirani su u južnom dijelu zahvata. Izgradnju ovih zgrada i uređenje površina u njihovoj funkciji potrebno je projektirati uz maksimalno uvažavanje postojećeg visokog zelenila i pješačkih tokova.
- (3) Za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-3 određeni su sljedeći uvjeti gradnje:
1. maksimalna površina zemljišta pod zgradama (tlocrtna projekcija) je 100 m<sup>2</sup> (30+70)
  2. visina zgrada je jedna nadzemna etaža (prizemlje), bez podzemne etaže
- (4) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-3:
1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

### **6.2.3. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-4**

#### **Članak 47.**

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

#### 6.2.4. POJEDINAČNI ZAHVAT Z1-5

##### Članak 48.

- (1) U obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-5, površine 1412 m<sup>2</sup>, planira se isključivo krajobrazno uređenje. U obuhvatu zahvata ne planiraju se visokogradnje.
- (2) Posebni uvjeti uređenja za obuhvat pojedinačnog zahvata Z1-5:
  1. obuhvat zahvata zahvaća dio površine posebnog rezervata šumske vegetacije - Čempresada „pod Gospu“. Detaljne mjere zaštite dane su u naslovu 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti.

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

#### 7.1. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

##### Članak 49.

- (1) Dio obuhvata plana poklapa se s posebnim rezervatom šumske vegetacije Čempresada „pod Gospu“ kod Orebića zaštićenom temeljem posebnog Zakona kojim se uređuje zaštita prirode. Zaštita je ustanovljena 1964. godine rješenjem Zavoda za zaštitu prirode, Zagreb, br. 19/1-1964., od 23. 01. 1964.
- (2) Sukladno posebnom Zakonu kojim se uređuje zaštita prirode posebne uvjete u postupku izdavanja akata za građenje na području posebnog rezervata šumske vegetacije Čempresada „pod Gospu“ kod Orebića utvrđuje tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirode.
- (3) Na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* ucrtan je obuhvat posebnog rezervata šumske vegetacije Čempresada „pod Gospu“, s posebno naznačenim visokovrijednim zelenilom. S obzirom da je u postupku transponiranja originalnog obuhvata utvrđenog rješenjem iz 1964. godine došlo do pogrešaka i odstupanja u prikazu posebnog rezervata, a što je uočljivo na spomenutom obuhvatu, na predmetnom kartografskom prikazu prikazan je i korigirani obuhvat posebnog rezervata šumske vegetacije Čempresada „pod Gospu“.
- (4) Obuhvat Plana preklapa se s područjem ekološke mreže Republike Hrvatske (ekološka mreža NATURA 2000), sukladno važećoj uredbi koja regulira područja ekološke mreže, pod šifrom HR1000036 – Srednjodalmatinski otoci i Pelješac (područja očuvanja značajna za ptice-POP).
- (5) Osnovne mjere za očuvanje ciljnih vrsta ptica i način provedbe mjera, u područjima očuvanja značajnim za ptice-POP, propisane su posebnim propisom koji se tiče ciljeva očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže.

(6) Za planirane zahvate koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, sukladno posebnim propisima koji se tiču zaštite prirode i prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, provodi se ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu.

(7) Prema Karti staništa RH, na području obuhvata Plana prisutna su tri ugrožena i rijetka stanišna tipa, sukladno posebnom propisu koji vodi popis stanišnih tipova, kartu staništa te ugrožene i rijetke stanišne tipove te EU Direktivi koja se tiče zaštite prirodnih staništa i divlje faune i flore, a koja su prema Nacionalnoj klasifikaciji određena kao:

1. stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija crnike
2. biocenoza gornjih stijena mediolitorala
3. biocenoza donjih stijena mediolitorala.

(8) Mjere zaštite ugroženih i rijetkih tipova staništa iz odnosnog stavka ovog članka podrazumijevaju njihovo očuvanje u što prirodnijem stanju, osobito očuvanje bioloških vrsta značajnih za stanišni tip, uklanjanje stranih invazivnih vrsta, neunošenje stranih (alohotnih) vrsta i genetski modificiranih organizama, očuvanje povoljnog sastava mineralnih i hranjivih tvari u vodu i tlu. U pogledu zaštite i očuvanja šuma, potrebno je očuvati cjelovitost površina šumskih staništa, održivo gospodariti šumama u cilju dugoročnog očuvanja autohtonih šumskih zajednica, u najvećoj mjeri očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava, osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oboreni) stabala, osobito stabala s dupljama, a nužno pošumljavanje (popunjavanje) obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode. U cilju očuvanja morskih i obalnih staništa nužno je spriječiti nepropisnu gradnju na morskoj obali i sanirati nepovoljno stanje gdje god je moguće, osigurati najmanje sekundarno pročišćavanje otpadnih voda koje se ulijevaju u more, očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnih područja, te provoditi primjereni sustav upravljanja i nadzora nad balastnim vodama brodova, radi sprječavanja unosa i širenja stranih invazivnih vrsta. Potrebno je u što većoj mjeri očuvati karakteristične prirodne značajke krajobrazca ovog područja, izbjegavati dužobalnu izgradnju i raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima, ne zaklanjati značajnije vizure većom izgradnjom, a eventualne planirane koridore infrastrukture (prometna, komunalna, elektrovodovi i dr.) izvoditi duž prirodne reljefne morfologije.

(9) Na području i u blizini područja obuhvata predmetnog Plana nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

## 7.2. ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

### Članak 50.

(1) U obuhvatu Plana, unutar pojedinačnog zahvata T1-1, nalazi se registrirani spomenik kulture: Orsan franjevačkog samostana (R-RST-331). Prilikom ishođenja akata građenja za pojedinačni zahvat T1-1, potrebno je zatražiti posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Dubrovnik.

(2) Položaj kulturnog dobra u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

(3) S obzirom daje na širem prostoru Orebića evidentirana bogata arheološka baština pogotovo iz prapovijesnog i antičkog doba, mogu se očekivati novi nalazi. Stoga, ukoliko se prilikom bilo kakvih zemljanih radova na području obuhvata Plana, naiđe na nove arheološke nalaze ili nalazišta, investitor je dužan obustaviti radove i bez odlaganja obavijestiti nadležno tijelo (Konzervatorski odjel u Dubrovniku) koje će dalje postupati sukladno zakonskim ovlastima, te može tražiti provedbu arheoloških iskopavanja, dokumentacije i konzervacije nalaza i nalazišta u skladu s odredbama posebnog propisa koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i odgovarajućeg Pravilnika o arheološkim istraživanjima (NN 102/10).

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 51.

(1) Prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada planirani su za svaki obuhvat pojedinačnog zahvata. Precizna lokacija ovih prostora utvrdit će se detaljnom razradom svakog pojedinačnog zahvata.

(2) Prostore za privremeno odlaganje komunalnog otpada moguće je osigurati u sklopu građevina uz uvjet da im je omogućen kolni pristup, dok se na javnim zelenim površinama i otvorenim sportsko-rekreacijskim površinama, kao i na javnim prometnim površinama planira postavljanje koševa za otpad.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### 9.1. OPĆE MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 52.

(1) S ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode, te zaštite mora cjelokupni sustav odvodnje (interna kanalizacija građevina, parkirališta, garaže i dr., te javna kanalizacija) gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi ispitivanja vodonepropusnosti kanala otpadnih voda u Hrvatskoj.

(2) Zaštita mora i podzemnih voda osigurava se provođenjem detaljnih uvjeta gradnje komunalne infrastrukturne mreže danih u naslovu 5.3.

(3) S ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa.

(4) S ciljem zaštite tla za obuhvate pojedinačnih zahvata propisana je minimalna površina procjedne površine koju je potrebno krajobrazno urediti.

### 9.2. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

#### Članak 53.

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

(2) U postupku izdavanja akata za građenje posebne uvjete potrebno je zatražiti od Državne uprave za zaštitu i spašavanje, Područni ured Dubrovnik. Posebni uvjeti odnose se na:

1. mjere koje omogućuju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti (potresa)
  - 1.1. proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno posebnom propisu koji regulira mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju
2. mjere koje omogućuju opskrbu potrebnom količinom vode i energije u izvanrednim uvjetima,
3. mjere koje omogućuju učinkovito provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje korisnika i zaposlenika turističke zone i materijalnih dobara – s jasno istaknutim shemama istoga)
  - 3.1. način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva-zaposlenika-gostiju, sukladno odredbama posebnih propisa koji reguliraju zaštitu i spašavanje te postupke uzbunjivanja stanovništva

(3) Za Općinu Orebić izrađeni su Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Orebić te Plan zaštite i spašavanja Općine Orebić. U prilogu Procjene

ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Orebić sadržani su Zahtjevi zaštite i spašavanja, kojima se utvrđuju i propisuju preventivne mjere čijom će se implementacijom umanjiti posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu (poplave i plimni valovi, potresi, suše, tehničko-tehnološke nesreće ili katastrofe u gospodarskim objektima i prometu, epidemiološke i sanitarne opasnosti, ostale mjere za slučaj velike nesreće ili katastrofe te povećati stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša). Isto je potrebno uzeti u obzir prilikom zaštite od gore spomenutih izvanrednih situacija.

### 9.2.1. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

#### Članak 54.

(1) U svrhu zaštite od požara zahvati unutar obuhvata Plana podliježu sljedećim uvjetima:

1. U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13) . Posebno pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,0 m od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida. Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.
2. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogućiti zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama potrebno je predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti ove županije.
3. U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa
4. Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TVRB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.
5. Nadalje kod određenih objekata, gdje se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata od požara (NN 100/99)
6. Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL 7/84), a koji se primjenjuje temeljem čl. 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti (NN 158/03, 79/07)
7. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže posebnu pažnju obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara u skladu sa posebnim propisom koji regulira pitanje hidrantske mreže za gašenje požara.
8. U nedostatku domaćih propisa za garaže, primijeniti strane smjernice OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama.
9. Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopustiti gradnju objekata.

### 9.2.2. ZAŠTITA OD POTRESA

#### Članak 55.

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

### 9.3. UVJETI UREĐENJA BUJIČNOG TOKA

#### Članak 56.

- (1) U obuhvatu Plana nalazi se jedan bujični tok (bujica Granić) koji prolazi pojedinačnim zahvatom T1-4. Približna pozicija bujičnog toka prikazana je na kartografskom prikazu br. 3: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.
- (2) Zaštita od štetnog djelovanja bujičnog toka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, javnog vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inudacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. U posebnim slučajevima se inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- (3) Korito ovog bujičnog toka potrebno je urediti na način da se oborinske i druge površinske u kontinuitetu sprovedu do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.
- (4) U svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg rješenja, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (min. propusne moći 100-god velika voda) i na način

koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

(5) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno s reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjit, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

(6) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0.50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

#### **Članak 57.**

Ne propisuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja za dijelove obuhvata Plana.

### **10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

#### **Članak 58.**

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