

OBRAZLOŽENJE PLANA

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI IZDVOJENOG GRAĐEVISKOG PODRUČJA (IZVAN NASELJA) UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE TZ HOTELI OREBIĆ

Urbanistički plan uređenja „TZ Hoteli Orebić“ (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „TZ Hoteli Orebić“ (Službeni glasnik Općine Orebić broj: 08/08, dalje Odluka o izradi), Prostornog plana uređenja Općine Orebić („Službeni glasnik Općine Orebić“ 02/08, dalje u tekstu: PPUO Orebić), te Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije“ 06/03, 03/05, 03/06 i 07/10, dalje u tekstu: PPDNŽ).

Obuhvat je administrativno smješten u naselju Podgorje, međutim fizički on predstavlja krajnji zapadni dio naselja Orebić s kojim tvori fizičku cjelinu. Obuhvat Plana zahvaća relativno uski potez izgrađenog dijela građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja smješten između prometnice i morske obale. Bitno je napomenuti kao predmetna turistička zona predstavlja drugu po redu najveću turističku zonu u Općini Orebić (od deset planiranih), a ujedno i jednu od najznačajnijih u Općini.

Ova grupacija hotela svojim kapacitetima pokriva većinu postojećih, ali i planiranih kapaciteta u hotelskom smještaju u Općini. Postojeći smještajni kapaciteti u obuhvatu iznose 920 ležajeva, dok je PPUO-om Orebić utvrđen maksimalni smještajni kapacitet TZ „Hoteli Orebić“ od 1078 ležajeva, što uključuje postojeće i smještajne kapacitete, tako da povećanje iznosi 158 ležajeva. Potrebno je naglasiti, da, kako se radi o već izgrađenoj turističkoj zoni, ovim se Planom utvrđuju minimalne intervencije građenja (dogradnji, nadogradnji, rekonstrukcija), dok se primarno formira okvir uređenja i podizanja standarda predmetne zone.

Prvi hotel u obuhvatu sagrađen je u krajem dvadesetih godina prošlog stoljeća - hotel „Bellevue“, a zatim se šezdesetih godina prošlog stoljeća grade hoteli „Rathaneum“ (danas „Grad Hotel Orebić“) i hotel „Orsan“, koji svi još uvijek stoje u predmetnom obuhvatu. Pred navedenih hotela u obuhvatu je devedesetih godina prošlog stoljeća sagrađena hotel „Vila Julija“, a postupnom transformacijom formiran je kompleks Orebeacha. Slijedom navedenog može se zaključiti da su postojeći hoteli dijelom dotrajali, te kako bi u tehnološkom, ali i u estetskom smislu ostvarili višu kvalitetu turističke ponude potrebna im je modernizacija i obnova. Međutim pored hotela, bitnu ulogu u poboljšanju ponude čini uređenje otvorenih zelenih i sportsko-rekreacijskih površina za koje se planira značajno unapređenje.

Za predmetnu zonu 1985. godine izrađen je Provedbeni urbanistički plan turističko komercijalne zone Orebić (Urbanistički zavod Dalmacije, Sl.gl. Općine Korčula 6/85), međutim taj je plan prestao važiti 1999. godine. Odlukom o izradi 2008. pristupilo se izradi UPU-a predmetne zone.

Planom se predmetna turistička zona sagledava kao cjelina, te se sukladno navedenom utvrđuju uvjeti transformacije postojeće izgrađene strukture i opremanja osnovnom infrastrukturnom mrežom, ali i uvjeti uređenja kako bi se ostvarila razina uređenja primjerena suvremenoj turističkoj ponudi.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

OBUH VAT PLANA

Plan je izrađen za obuhvat čija je granica utvrđena u Knjizi III 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.

Obuhvat Plana zahvaća izgrađeno izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T1 – hoteli pod nazivom TZ „HTP Orebić“ (Odlukom o izradi naslov plana određen u PPUO Orebić kao UPU TZ "HTP Orebić", promijenjen je u UPU „TZ Hoteli Orebić“), te površinu mora uz predmetno građevinsko područje. Predmetno građevinsko područje rasprostire se između županijske ceste Ž-6215 na sjeveru i obalne linije na jugu. Istočno granica obuhvata poklapa se s granicom građevinskog područja naselja (dalje GPN) Podgorje, dok se nakon zapadne granice nastavlja poljoprivredno i šumsko zemljište.

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 utvrđena je mogućnost korekcije navedene površine temeljem nove izmjere izrađene za potrebe izrade ovog Plana.

Kako je Plan izrađena na posebnoj geodetskoj podlozi (PGP) utvrđene su sljedeće površine:

- ukupna površina obuhvata: 24,78 ha
- površina kopnenog dijela: 10,91 ha
- površina mora: 13,87 ha

Cijelo područje obuhvata Plana, sukladno odredbama *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, dalje u tekstu: ZPUG), nalazi se unutar *zaštićenog obalnog područja mora* (u daljnjem tekstu: ZOP).

Unutar obuhvata vlasničku strukturu karakteriziraju veće vlasničke cjeline. Kako je prostor izgrađivan postupno, tijekom niza godina i sukladno tada važećoj regulativi (i društveno-političkom sustavu), dio površina u obuhvatu koristi se od strane hotela iako nisu u njihovom vlasništvu. Novoplanirano stanje, u smislu osiguranja utvrđenih urbanističkih parametara predviđa dodatno okrupnjavanje vlasničkih jela uzimajući u obzir prethodno navedenu činjenicu.

Površina obuhvata u blagom je padu od svoje sjeverne granice prema jugu (morskoj obali), što je rezultiralo formiranjem svojevrstnih platoa na kojima su smješteni kompleksi hotela.

Pregled postojećeg stanja obuhvata dan je u Fotodokumentaciji koja je priložena ovom Obrazloženju (slika 2 do 18).

OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE

Izgrađena struktura u obuhvatu plana različitih je karakteristika koje u prvom redu ovise o njihovoj dosadašnjoj namjeni, te periodu u kojem su izgrađene. Izgrađenu strukturu tako možemo svrstati u strukturu ugostiteljsko-turističke namjene (hoteli) s pomoćnim objektima, te

strukturu stambene namjene. Postojeći hoteli, koji su vremenom uređivani i dijelom rekonstruirani, svojim gabaritima i oblikovanjem podudaraju se s periodom u kojem su građeni, a u prostoru su raspoređeni na način da je omogućeno njihovo neometano zasebno funkcioniranje. Kompleks hotela, kod svih pet hotela, čini osnovna zgrada hotela s pomoćnim zgradama (i depandansama samo u slučaju hotela „Bellevue“ I). Raspored postojećih hotela u prostoru rezultira specifičnom vizurom kompaktnih volumena (uklopljenih u postojeće i dominantno zelenilo) linearno nanizanih u nastavku usitnjene strukture Orebića. Nasuprot relativno velikim volumena postojećih hotela, u obuhvatu se nalazi i pet objekata stambene namjene koji svojim volumenom i oblikovnim obilježjima mogu okarakterizirati kao obiteljske kuće, te u vizuri iz Pelješkog kanala potpuno su uklopljeni u zelenilo.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Predmetni obuhvat, kao što je ranije navedeno predstavlja drugu po redu najveću turističku zonu u Općini Orebić (od deset planiranih), a svojim kapacitetima pokriva većinu postojećih, ali i planiranih kapaciteta u hotelskom smještaju u Općini. Slijedom navedenog moguće je zaključiti kako turistička zona „Hoteli Orebić“ čini značajnu točku turističke ponude Općine i njezinog daljnjeg turističkog razvoja.

Postojeća izgradnja i kapaciteti gotovo u potpunosti iskorištavaju prostorne mogućnosti obuhvata. Međutim, usprkos navedenoj činjenici mogućnosti unapređenja predmetne lokacije prvenstveno se nalaze u činjenici da je moguć značajan napredak u segmentu uređenja vanjskih prostora zone, te uz manje zahvate rekonstrukcije postojeće izgradnje omogućiti postizanje više kategorije ugostiteljsko-turističke ponude.

Posebnost predmetne lokacije proizlazi iz njezine dobre pozicije u odnosu na cjelinu naselja Orebić u čijem se neposrednom nastavku nalazi, ali i iz relativno dobre povezanosti s obližnjom Korčulom. Dok njezine prirodne karakteristike – zelenilo, južna orijentacija, pogled na grad Korčuli, doprinose ambijentalnim kvalitetama potrebnima za formiranje atraktivne turističke zone.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

PROMET

Turistička zona smještene je južno od županijske ceste Ž-6125, čijim je sjevernim rubom postavljena granica Plana. Navedena županijska cesta dvotračna je prometnica bez pješačkih staza (nogostupa) koja kolno povezuje predmetnu lokaciju s naseljem Orebić (smještenim istočno od turističke zone), a nastavlja se prema zapadu i naselju Kučište.

Sa županijske ceste Ž-6125 ostvaruje se kolni pristup na veći dio vlasničkih cjelina u obuhvatu – kompleksa hotela. Sekundarnu kolnu mrežu čine neuređeni putevi kojima se ostvaruje pristup do vlasničkih cjelina (čestica) smještenih južnije u obuhvatu – objekata stambene namjene. Kako je postojeća prometna mreža nedovoljno uređena, te dijelom ne zadovoljava minimalne tehničke i sigurnosne uvjete odvijanja kolnog prometa, planirana je njezina rekonstrukcija i uređenje.

Postojeći promet u mirovanju riješen je u okviru postojećih površina u korištenju hotelskih kompleksa i drugih zgrada na površinama uređenim za parkiranje vozila. Pored navedenog potrebno je naglasiti da se u centralnom dijelu obuhvata, neposredno do županijske ceste, nalazi veća zaravnata asfaltirana površina koja za vrijeme turističke sezone služi kao površina za parkiranje automobila. Parkirališni kapaciteti pojedinačnih cjelina kompleksa hotela u vrijeme turističke sezone potpuno su iskorišteni, te je u smislu unapređenja ponude planirano uređivanje dodatnih parkirališnih površina unutra pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene, ali i uređenje dodatnih parkirališnih površina na javnim površinama (prometnim i javnim zelenim površinama).

Primarni pješački pravac u obuhvatu položen je obalnom šetnicom (lungo mare). Obalna šetnica položena je uzduž morske obale u pozadini plaže, a proteže se, iako ne kontinuirano uzduž cijelog obuhvata, te se nastavlja na obalnu šetnicu koja vodi do centra Orebića i dalje prema plaži Trstenica. Sagledavajući u širem kontekstu, predmetna turistička zona svojevrsni je zapadni kraj/početak obalne šetnice koja se proteže uzduž obale čitavog područja naselja Orebić. Šetnica je većim svojim dijelom uređena, no potrebno je uspostavljanje njezina kontinuiteta na dijelovima gdje on ne postoji, te njezina rekonstrukcija u minimalnoj širini sukladnoj važećoj regulativi. Pored obalne šetnice, u obuhvatu postoji interna mreža pješačkih putova pojedinačnih hotela koji se nadovezuju na obalnu šetnicu ili na županijsku cestu. Budući da županijska cesta nema izgrađen niti uređen nogostup, planira se uređenje istog u njezinu profilu. Analizom stanja na terenu može se uočiti relativno niska razina uređenosti pješačkih putova na površinama koje nisu u vlasništvu ili korištenju hotela.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Županijskom cestom Ž-6215 položen je magistralni kabel nepokretne telekomunikacijske mreže. Na navedeni kabel priključeni su postojeći korisnici u obuhvatu. Do novih korisnika planira se nova elektronička komunikacijska infrastruktura.

Pružanje telekomunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, vrši se putem baznih stanica i njihovih antenskih sustava, a obuhvatu Plana ne planira se njihova izgradnja budući one postoje u neposrednoj blizini te su potrebe korisnika u obuhvatu zadovoljene.

VODOOPSKRBA

Tijelom županijske ceste Ž-6215 položen je vodoopskrbni cjevovod (poprečnog presjeka Ø 125 i Ø 200), koji je dio sustava Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (dalje NPKL). Sustav NPKL-a vodu dovodi iz vodocrpilišta Prud do, među ostalim i, vodospreme „Ruskovići“ smještene iznad naselja Orebić u naselju Podgorje. Obuhvat plana vodom se opskrbljuje iz navedene vodospreme „Ruskovići“, dok širi sustav vodoopskrbe opslužuje naselja i hotelske kapacitete na potezu Orebić – Kučište-Viganj, te područje istočno od naselja Orebić, dio Podgorja sjeverno od naselja Orebić, i stari dio naselja Stankovići. Postojeći korisnici prostora priključeni su na vodoopskrbni cjevovod položen županijskom cestom.

Širi sustav vodoopskrbe opslužuje naselja i hotelske kapacitete na potezu Orebić – Kučište-Viganj, te područje istočno od naselja Orebić, dio Podgorja sjeverno od naselja Orebić, i stari dio naselja Stankovići.

Vodosprema „Ruskovići“ 2x1000 m³ s kotom dna na 63,0 m.n.v. s maksimalnim dotokom 40 l/sek temeljni je objekt vodoopskrbnog sustava ovog područja u okviru kojega su smješteni i TZ „Hoteli Orebić“. U vodospremu „Ruskovići“ voda se doprema iz vodospreme „Mokalo“ s kotom dna na 130,0 m.n.v. ACC cijevima (azbest-cementnim cijevima) profila Ø 350 mm i trenutnog kapaciteta 110 l/sek (proizlazi da se za sada približno 90 l/sek. prebacuje na otok Korčulu). Cijevi NPKL-a položene su duž državne ceste D 414 do križišta na kojemu se od državne ceste D 414 odvaja cesta za Stankoviće. Od ove točke, prema zapadu, vodoopskrbni vod NPKL-a položen je neposredno sjeverno od građevinskog područja naselja (dalje GPN) Orebić. Na lokaciji uz vatrogasni dom od glavne cijevi vodoopskrbnog sustava NPKL, koja nastavlja prema zapadu (točci podmorskog prelaska na otok Korčulu) odvaja se ogranak NPKL-a prema vodospremi „Ruskovići“ ACC cijevima profila Ø 200 mm.

Iz vodospreme „Ruskovići“ izlazi vodoopskrbni vod ACC profila Ø 200 mm za opskrbu naselja Orebić, dio Podgorja (sjeverno od naselja Orebić), starog dijela naselja Stankovići (istočno) te TZ „Hoteli Orebić“, TZ „Komodor“ (Perna) Kučišta i Vignja (zapadno od naselja Orebić).

Ogranak vodoopskrbnog voda Ø 125 i Ø 200, koji je položen prema zapadu za opskrbu naselja Kučište, Vignja, TZ „Hoteli Orebić“ i TZ „Komodor“ (Perna) položen je sjevernom stranom, prvo ulice bana Jelačića, a potom ulicom Petra Krešimira IV. (županijska cesta Ž-6215), čijom je sjevernom granicom koridora planiran sjeverni Plana. Kako je navedeno ranije vodoopskrbnog voda položenog županijskom cestom, opskrbljuju korisnici u obuhvatu Plana. U Tablici 4 u naslovu 3.5.2. Vodoopskrba, dana je potrošnja vode u obuhvatu Plana za siječanj i kolovoz 2009. godine po pojedinim potrošačima.

Do novih korisnika u obuhvatu Plana, planiraju se novi vodoopskrbni cjevovodi, odnosno dijelom rekonstrukcija postojećih.

Sukladno očitovanjima nadležnih službi potrebno je naglasiti da se vršna potrošnja na sustavu NPKL-a približila kapacitetu sustava, te je u smislu daljnje izgradnje i povećanja kapaciteta na predmetnom području moguće pristupiti tek nakon osiguranja adekvatne vodoopskrbe.

ODVODNJA

Odvodnja otpadnih voda u obuhvatu izgrađena je temeljem projekta „Kanalizacijski sustav Orebić – 1. faza izgradnje“ iz 2001. godine. Izvedeni sustav odvodnje otpadnih voda, u segmentu koji se odnosi na predmetnu turističku zonu, sastoji se od odvodnih kanala (gravitacijskih i tlačnih) poprečnog presjeka Ø125, i tri crpne stanice CS „Orsan“, CS „Rathaneum i CS „Bellevue“, a dio je integralnog Kanalizacijskog sustava Orebić.

Unutar obuhvata Plana otpadne (fekalne) vode sakupljaju se i odvođe kanalizacijskim sustavom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Orebić“ smještenog izvan obuhvata Plana (sjeverno od županijske ceste Ž-6215) dijelom gravitacijskim, a dijelom tlačnim sustavom, a potom se pročišćene ispuštaju u more (Pelješki kanal).

Osnovne karakteristike sustava odvodnje otpadnih (fekalnih) voda dane su u navedenom projektu, a njegova rješenja u potpunosti se ugrađuju u Plan. Sustav je dijelu koji se odnosi na

predmetnu turističku zonu kapacitiran na 1900 hotelskih gostiju, dok se u ukupnom broju, na razini cijelog sustava Orebić, radi o 9900 korisnika ljeti, te 2700 korisnika zimi.

Navedenim projektom utvrđeno je da se oborinske vode slivnog područja ispuštaju izravno u more.

ELEKTROENERGETIKA

Područje obuhvata Plana napaja se iz TS „Zamošće“ postojećim podzemnim kabelom niskonaponske razine 10 kV položenim u tijelu županijske ceste Ž-6215, a spojenim na dvije postojeće transformatorske stanice 10/0,4 kV – TS Rathaneum i TS Bellevue. TS Rathaneum smještena je u obuhvatu plana, dok se TS Bellevue nalazi izvan granice obuhvata (s vanjske strane istočne granice). Sukladno suvremenoj tehnologiji potrebna je postupna rekonstrukcija postojeće mreže na 20 kV mrežu, što uključuje transformatorske stanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Dio obuhvata Plana poklapa se s Čempresadom „pod Gospu“ kod Orebića zaštićenom temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i 139/08) u kategoriju posebnog rezervata šumske vegetacije (skraćenica kategorije zaštite: PR-SV). Zaštita je ustanovljena 1964. godine rješenjem Zavoda za zaštitu prirode, Zagreb, br. 19/1-1964., od 23. siječnja 1964.

Osnovne značajke utvrđene očitovanjem Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu okoliša su sljedeće: „Sastojina čempresa (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis* i var. *horizontalis*) i bora (*Pinus halepensis*) na Pelješcu i predjelu "Pod Gospu" kod Orebića, nalazi se između grebena (u visini Franjevačkog samostana) i mora, te oko 300 m prema zapadu i 900 m prema istoku (do hotela "Bellevue") od spomenutog samostana. Spomenuta sastojina predstavlja mladu šumu, obnovljenu djelomično sadnjom, a djelomično prirodnim pomlađivanjem na površini, gdje se u prošlom stoljeću prostirala stara šuma čempresa, koja je stradala od požara 1905.g. U središnjem dijelu te sastojine prevladava čempres (gotovo čista čempresada), dok rubno preteže alepski bor. U toj šumi, osim čempresa i bora, rastu i crnika (*Quercus ilex*), prnar (*Quercus coccifera*), mrča (*Myrtus communis*), smrdljika (*Pistacia terebinthus*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), zelenika (*Phillyrea latifolia*), crnjuša (*Erica verticillata*) i drugi elementi makije. Šume čempresa i alepskog bora najljepše su šume zimzelenog pojasa, te najbolje izražavaju značajke krajolika južnih dijelova Hrvatske, a ova njezina sastojina kod Orebića po svom je prostranstvu, smještaju, slikovitosti i turističkoj privlačnosti najvrjednija na našoj obali i ima jedistveno šumarsko i estetsko značenje.“

Ukupna površina rezervata iznosi 46 ha, dok se u obuhvatu Plana nalazi približno 9,8 ha.

U zapadnom dijelu obuhvata Plana, južno od hotela Orsan, u okviru plaže (č. zgr. 83/1, č. zem. 1235/97), nalazi se registrirani spomenik kulture: Orsan franjevačkog samostana (broj registra: R-RST-331).

Dominantna visoka vegetacija rezervata Čempresade „Pod Gospu“ predstavlja posebnu ambijentalnu vrijednost obuhvata. Ovo zelenilo dominira vizurom turističke zone, a prilikom

gradnje hotelskih kompleksa ono je uvažavano. Potrebno je naglasiti kako na prostorima neposredno uz hotelske komplekse vanjski su prostori uređeni. Međutim dio obuhvata koji je primarno pod vegetacijom potpuno je neuređen, te je ove površine, a kako bi se naglasila osobitost rezervata (pojedinačna stabla čempresa i bora) potrebno urediti te time dopuniti turističku ponudu zone.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Prvi dokument prostornog uređenja šireg područja je PPUO Orebić, a nakon njega PPDNŽ.

PROSTORNI PLAN DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

PPDNŽ-om predmetno područje, u naselju Podgorje, lokalitetu Orebić TZ Hoteli, planirano je kao izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1), površine 11,3 ha, kapaciteta 1300 kreveta. Područje je utvrđeno kao postojeće (izgrađeno) i unutar ZOP-a.

Ostale detaljnije odredbe vezane na planiranje ugostiteljsko-turističke namjene sukladne su ZPUG-u, a opširniji izvod iz odredbi za provođenje i grafičkog dijela PPDNŽ-a dan je u obveznom prilog Plana - *Izvod iz Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OREBIĆ

PPUO-om Orebić predmetno područje, u naselju Podgorje, planirano je kao izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - hoteli (T1), površine 8,0 ha, kapaciteta 1078 kreveta. Područje je utvrđeno kao izgrađeno i unutar ZOP-a.

PPUO-om Orebić zadržavaju se postojeći izgrađeni kompleksi hotela te su određene detaljnije odredbe uređenja i gradnje predmetnog područja sukladno važećoj regulativi. Detaljnije odredbe vezane na planiranje ugostiteljsko-turističke namjene priložene su u izvodu iz odredbi za provođenje i grafičkog dijela PPUO Orebić u okviru obveznog priloga Plana - *Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Orebić*.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Rješenja Plana predstavljaju svojevrsno unapređenja zatečenog stanja. Programska polazišta Plana značajno su određena karakteristikama postojeće izgradnje, te njezinom organizacijom na prostoru zone. Slijedom navedenog potrebno je naglasiti kako se kroz rješenja plana uspostavlja osnovna organizacijska shema proizašla iz zatečene situacije, a dopunjena sukladno važećem pravnom okviru.

Kao ograničavajući faktor može se izdvojiti upravo razina realiziranosti predmetne zone, budući da ona predstavlja konsolidiranu prostornu strukturu unutar koje su moguće samo minimalne intervencije. Pored izgrađene strukture potrebno je izdvojiti i činjenicu da se većim dijelom

obuhvata rasprostire posebni rezervat šumske vegetacije Čempresada „Pod Gospu“.
Navedene činjenice značajno utječu na mogućnosti povećanja smještajnih kapaciteta od 158 ležajeva (planirani kapacitet je 1078 ležajeva, a postojeći kapacitet je 920 ležajeva), što je rezultiralo odlukom o preciznom pozicioniranju intervencija (nadogradnje, dogradnje, nove gradnje) u neposrednoj blizini postojećih odnosno unutra gabarita postojećih objekata.

Postojeće stanje u obuhvatu relativno je povoljno s obzirom na želju da se unutar obuhvata Plana razvije kvalitetna i održiva ugostiteljsko-turistička djelatnost, konsolidirane prostorne strukture s visokim udjelom pratećih sadržaja i „zelenih površina“.

Budući da je ugostiteljsko-turistička djelatnost važan je nosilac razvoja Orebića unapređenje ponude predmetne zone predstavlja poticaj gospodarstvu Općine. Tako da kroz postizanje više razine uređenosti okoliša turističke zone, usprkos činjenici relativno malog povećanja ukupnog kapaciteta ležajeva u odnosu na postojeći, moguće je očekivati i veću atraktivnost zone, koju obilježavaju povoljna južna orijentacija, sačuvane prirodne i ambijentalne vrijednosti lokacije te dobra povezanost kako s Orebićem tako i s obližnjom Korčulom.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

PPUO-om Orebić dana je prognoza demografskog razvoja Općine. Za naselje Orebić do 2015. godine pretpostavlja se rast broja stanovnika do 2000 stanovnika što je sukladno i procjenama PPDNŽ-a za Orebić rangiranog kao područno središte. Potrebno je naglasiti da su demografska predviđanja PDNŽ za naselje Orebić do 2015. godine gotovo dostignuta već pri Popisu stanovništva 2001. godine. (Prema popisu stanovništva iz 2001. naselje Orebić imalo je 1949 stanovnika, a naselje Podgorje 156 stanovnika.)

Kako se u predmetnoj lokaciji radi o površini turističko-ugostiteljske namjene u okviru njezine površine ne planira se smještaj stalnog stanovništva. Međutim, kao dio sveukupne gospodarske namjene planirane na području Općine Orebić, predmetna zona pretpostavlja određeni broj postojećih, ali i novih radnih mjesta (u Općini je prema Popisu stanovništva iz 2001. godine u tercijarnoj djelatnosti – hoteli i restorani bilo zaposleno 186 osoba). Navedenim daljnja realizacija i uređenje predmetne zone sudjeluje u ostvarivanju ciljeva demografskog razvoja Općine utvrđenih u Obrazloženju PPUO Orebić, od kojih je bitno izdvojiti sljedeće: „osigurati uvjete za pozitivne učinke širenja procesa urbanizacije u svim dijelovima županije, a što za područje Općine znači osobito kontroliranu izgradnju Pelješke rivijere“, te „program obnove i dugoročnog razvitka ovog područja mora oživljavati i optimalno aktivirati komparativne vrijednosti i prednosti ovog prostora za ubrzani razvitak njegovog gospodarstva, osiguravati djelovanje potrebnih javnih društvenih sadržaja“.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Specifičnost predmetne lokacije je visoka razina njezine realizacije, tako da ona predstavlja konsolidiranu cjelinu, kao u prostornom tako i u gospodarskom smislu.

Gospodarska je struktura određena planiranom namjenom obuhvata kao ugostiteljsko-turističke namjene – hoteli (T1), koji je dosadašnjom realizacijom podijeljen između nekoliko gospodarskih subjekata.

Prostorno, ovo područje predstavlja cjelinu formiranu od nekoliko zasebnih (prostorno odvojenih) hotelskih kompleksa, koji su integrirani prometnom (kolnom i pješačkom) mrežom.

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture utvrđeni su PPUO-om Orebić odnosno PPDNŽ-om, dubući da su ovim planovima određene osnovne smjernice i uvjeti uređenja, te kapacitiranja predmetnog područja.

Sukladno navedenim smjernicama i uvjetima, Planom su utvrđeni detaljniji uvjeti rekonstrukcije i uređenja prostora uz maksimalno uvažavanje postojećih prostornih odnosa, te odnosa uspostavljenih između gospodarskih subjekata u predmetnom prostoru. A, navedeni detaljniji uvjeti sukladni su PPUO-u Orebić u vidu održivog razvitka Općine kroz: kvalitetniju prometnu

integraciju prostora, oživljavanje gospodarskih aktivnosti, očuvanje prirodnih kvaliteta prostora, sprečavanje kontinuirane gradnje uzduž obale i valorizaciju postojeće izgradnje uz unapređenje postojećih vrijednosti obuhvata, te ostalih odrednica utvrđenih Obrazloženjem PPUO-a Orebić.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Predmetno područje prometno je i komunalno opremljeno. Sjevernim rubom obuhvata prolazi županijska cesta Ž-6215, dok je obalom položena obalna šetnica. Oba ova pravca direktna su veza (kolna i pješačka) s Orebićem, smještenim istočno od granice obuhvata Plana.

Sukladno ciljevima PPUO Orebić postojeća se prometna i komunalna mreža Planom unapređuje i rekonstruira u skladu sa suvremenim potrebama i tehnologijama. Oslanjajući se na postojeću prometnu i komunalnu mrežu, njezinom dogradnjom i rekonstrukcijom omogućuje se održivi razvoj predmetnog područja uz bolju integraciju s područjima naselja što je u skladu s ciljevima prostornog uređenja općinskog značaja određenih u PPUO Orebić kao što su: razvoj naselja i radnih mjesta, očuvanje fizionomije naselja, sigurno i kvalitetno povezivanje prostora Općine, osiguravanje sustava opskrbe vodom

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI PODRUČJA

Prostorne posebnosti predmetnog područja proizlaze iz činjenice skladnog uklapanje postojeće izgradnje ugostiteljsko-turističke namjene u dominantni prirodni krajolik i postojeću vegetaciju. Relativno mala izgrađenost predmetne zone rezultirala je većim neizgrađenim površinama. Bitno je naglasiti kako prostor nije značajno devastiran neprimjerenom gradnjom, a potencijal područja nalazi se u nedovoljno uređenim neizgrađenim površinama, te se upravo njihovim uređenjem omogućuje potenciranje prirodnih posebnosti obuhvata. Planirane minimalne intervencije na postojećim građevinama, te uvjeti uređenja otvorenih površina, Planom su formulirani u smjeru podizanja kvalitete i ponude turističke privrede Općine kako je utvrđeno i u PPUO Orebića.

Sukladno ciljevima PPUO Orebić, Planom se postavljaju okviri očuvanje kvalitete predmetnog prostora Općine, uvažavaju njegov prostorno-ekoloških parametri. Djeluje se u smjeru uključivanja prirodne i kulturno-povijesne baštine u turističku ponudu, te se na taj način unapređuje i obogaćuje ponuda u cilju produžetka turističke sezone.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Rješenja Plana bazirana su na racionalnom korištenju predmetnog obuhvata uz uvjet minimalnih intervencija u vidu rekonstrukcija i dogradnje postojeće izgrađene strukture, te

uređenja otvorenih površina – zelenih površina i kupališta. Uz uvažavanje činjenice da u prostoru postoji više pravnih i fizičkih osoba kao vlasnika zemljišta, utvrđena je osnovna namjena površina i uvjeti građenja. Unutar tako određenih postavki i okvirnih uvjeta, osnovni ciljevi prostornog uređenja su:

- utvrditi način urbane obnove uz minimalne intervencije u vidu gradnje (dogradnje, rekonstrukcije, nove gradnje), a kako bi se ostvarila visoka kvaliteta turističke usluge,
- utvrditi razgraničenja ugostiteljsko-turističke namjene (kao osnovne namjene) i javnih površina u obuhvatu,
- utvrditi mjere zaštite okoliša kroz uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina, a kako bi se ostvarilo očuvanje ambijentalnih i prirodnih vrijednosti područja,
- utvrditi uvjete uređenja i korištenja površina i građevina,
- utvrditi uvjete korištenja površina mora i razgraničenja u odnosu na različite oblike korištenja površina mora (akvatorija) za plaže, privezište i sl,
- utvrditi uvjete rekonstrukcije i prenamjene postojećih stambenih zgrada u okviru turističke zone
- rekonstrukcija i dopunjavanje pješačke mreže obuhvata, te uređenje dodatnih površina za promet u mirovanju, a sve kako bi se podigla razina ponude zone
- predmetni prostor sagledati je kao usklađenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu, a rješenjima plana potencirati njegovo bolje unutarnje povezivanje.

Navedeni ciljevi formulirani su u smjeru revitalizacije predmetne zone, a kako bi se ostvarila cjelogodišnja turistička ponuda. Revitalizacija i uređenje turističke zone primarno se bazira na unapređenju neizgrađenih površina, a tek manjim dijelom na građenje, budući da je ono osim relativno malom novim kapacitetom od 158 ležajeva limitirano i zaštićeni prirodnim okruženjem (rezervat šumske vegetacije Čempresada „Pod Gospu“).

Kako je ranije navedeno, postojeći izgrađeni smještajni kapaciteti iznose 920 ležajeva a distribuirani su u obuhvatu na sljedeći način: Hotel Orsan - 200 ležajeva, Grand hotel Orebić - 310 ležajeva, Hotel Bellevue - 310 ležajeva, Hotel Villa Julia - 50 ležajeva, Hotel Orebeach club - 50 ležajeva. Planirani maksimalni kapacitet zone je 1078 ležajeva, te se planom predlaže distribucija preostalog dijela ležajeva (158) temeljem površinskog udjela pojedinog hotelskog kompleksa u odnosu na površinu zone (njezin kopneni dio).

Sukladno ciljevima na razini županije i općine, planom se daje rješenje kojim se djeluje u smjeru podizanja kvalitete turističkog proizvoda općine, te stvaranju konkurentnosti na turističkom tržištu, s naglaskom na uvažavanju prirodnih karakteristika lokacije.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Planom je, kako je već navedeno, obuhvaćen izgrađeni dio građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene, koje je svojim karakteristikama visoko konsolidirano i dovršeno. Sukladno navedenom Planom su utvrđeni uvjeti uređenje i gradnje kojim se predmetni obuhvat sagledava kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina. Planirane su minimalne intervencije na postojećoj izgradnji kako bi se ostvarilo veća kvaliteta predmetnog

područja. Planska su rješenja primarno usmjerena na unapređenje zatečenog kroz rekonstrukcije postojeće prometne i komunalne infrastrukture, te uvjeta uređenja otvorenih zelenih površina i obale (kupališta).

Slijedom navedenog osnovni ciljevi unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture su sljedeći:

- rekonstrukcija koridora županijske ceste Ž-6215 kako bi se osigurao siguran i neometan kolni i pješački promet,
- uređenje dodatnih površina za promet u mirovanju
- rekonstrukcija i dogradnja postojeće komunalne infrastrukture kako bi se zadovoljile potrebe svih korisnika u prostoru(postojećih i planiranih), te da se u sustav integriraju suvremeni principi i tehnologije
- proširiti postojeću pješački mrežu, čija je okosnica obalna šetnica, uređenjem pješačkih puteva u središnjem dijelu obuhvata kako bi se ostvarila bolja povezanost unutar obuhvata
- uređenje zapuštenih neizgrađenih površine smještenih između površina ugostiteljsko-turističke namjene
- uređenje površina uz obalu - kupališta
- utvrditi točne pozicije i uvjete intervencija na postojećoj izgrađenoj strukturi, sukladno karakteristikama izgrađene strukture i odnosa prema okolišu, te uz uvažavanje vizure prema Orebiću iz Pelješkog kanala
- postojeći izgrađeni smještajni kapaciteti u obuhvatu mogu se rekonstruirati u okviru Planom utvrđenih kapaciteta i tipova izgradnje isključivo tako da povećavaju kategoriju smještaja sa svim potrebnim pratećim sadržajima i uz visok udio „zelenih površina“.

Rješenjima plana maksimalno su uvažavane prirodne karakteristike zone i činjenica da se većim dijelom obuhvata rasprostire posebni rezervat šumske vegetacije Čempresada „Pod Gospu“. Prostorna organizacija predmetne zone i rješenje temeljeno na pojedinačnim zahvatima omogućuje neovisnu realizaciju pojedinih dijelova, dok uvjeti uređenja otvorenih površina omogućuju integraciju cjelokupnog obuhvata.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Program gradnje i uređenja predmetnog uvjetovan je planovima višeg reda (PPUO Orebić i PPDNŽ), zakonskim okvirom, te činjenicom da je prostor izgrađen i većim svojim dijelom priveden planiranoj namjeni (ugostiteljsko-turističkoj namjeni – hoteli (T1)).

Planom je zadržana osnovna prostorna organizacija predmetne zone, te je novim rješenjima ona prilagođavana sukladno suvremenim potrebama turističke ponude, ali i obvezujućim parametrima određenih planovima višeg reda i ZPUG-om. Tako je postojeća prometna mreža dopunjena na način osiguravanja pristupa svim vlasničkim cjelinama, ali i boljeg funkcioniranja zone u cjelini, a postojeća izgrađena struktura u potpunosti se zadržava uz uvjet prenamjene pojedinih zgrada. Kako se radi o već realiziranoj turističkoj zoni koja je u funkciji već niz godina, Planom su utvrđeni uvjeti uređenja, korištenja i gradnje u vidu unapređivanja razine uređenja otvorenih prostora, te uređenja i rekonstrukcije postojeće izgrađene strukture kako bi se unutar nje omogućila realizacija dodatnih smještajnih kapaciteta (postojeći kapacitet je 920 ležajeva, a PPUO Orebić planira 1078 ležajeva). Potrebno je naglasiti kako se dodatni smještajni kapaciteti planiraju većim dijelom unutar tlocrtnih gabarita postojeće izgradnje s minimalnim proširenjima uz uvjet da se ne prelaze ZPUG-om utvrđeni parametri izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice. U situacijama u kojima su ovi parametri postojećom izgradnjom pređeni izgrađena se struktura zadržava u postojećim gabaritima. Ranije navedena prenamjena pojedinih zgrada odnosi se na objekte koji su izgrađeni u obuhvatu kao stambene zgrade (obiteljske kuće), a svojom pozicijom nisu mogle biti isključene iz obuhvata turističke namjene, za njih omogućuje se održavanje do rekonstrukcije sukladno namjeni utvrđenoj ovim planom.

Površine na kojima su izgrađeni hotelski objekti s pratećim sadržajima i površinama utvrđene su kao ugostiteljsko-turistička namjena – hotel (T1), dok su površine na kojima se nalaze izgrađene stambene zgrade utvrđene kao ugostiteljsko-turistička namjena – vila (T4). U okviru površina ugostiteljsko-turističke namjene planirani su svi smještajni kapaciteti zone, a distribucija preostalih smještajnih kapaciteta (158 ležajeva) izvršena je temeljem udjela površine utvrđene za pojedini hotel/vilu u ukupnoj površini kopnenog dijela obuhvata. Preostale površine većim su dijelom utvrđene kao javne zelene površine (Z1), a površine uz obalu utvrđene su kao sportsko-rekreacijske površine – kupalište (R3).

POJEDINAČNI ZAHVATI

Temeljem već realiziranih cjelina, a uz uvijete zadovoljavanja propisanih parametara izgrađenosti i iskorištenosti 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.

U obuhvatu Plana moguće graditi zgrade, odnosno vršiti zahvate u prostoru formiranjem obuhvata pojedinačnih zahvata kako ih određuje Plan.

Za obuhvate pojedinačnih zahvata određeni su lokacijski uvjeti (uređenje površina, smještaj i gradnja građevina idr) na površinama pojedine namjene. U okviru jedne namjene utvrđeno je jedan ili više obuhvata pojedinačnih zahvata.

Tako su na površinama:

- ugostiteljsko-turističke namjene – hoteli (T1) razgraničeni obuhvati pojedinačnih zahvata: T1-1, T1-2, T1-3, T1-4 i T1-5
- ugostiteljsko-turističke namjene – vile (T4) razgraničeni obuhvati pojedinačnih zahvata: T4-1, T4-2, T4-3, T4-4 i T4-5
- sportsko-rekreacijska namjene – kupalište (uređena morska plaža) (R3) razgraničeni obuhvati pojedinačnih zahvata: R3-1, R3-2, R3-3, R3-4 i R3-5
- javnih zelenih površina (Z1) razgraničeni obuhvati pojedinačnih zahvata: Z1-1, Z1-2, Z1-3, Z1-4 i Z1-5
- privezišta (P) razgraničeni obuhvati pojedinačnih zahvata: P-1, P-1 i P-3
- infrastrukturnih sustava (IS) razgraničeni obuhvati pojedinačnih zahvata: IS-1, IS-2, IS-3 i IS-4

Sve obuhvate pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene karakterizira visoka razina realiziranosti. Uvažavanjem takve situacije, program granje ograničen je na povećanje postojećih kapaciteta kroz minimalne intervencije građenja (dogradnje, nadogradnje, zamjenske građevine) i održavanja postojećih zgrada. Ne planira se gradnja novih zgrada ugostiteljsko-turističke namjene (hotela ili vila), već samo rekonstrukcija postojećih i izgradnja zamjenskih zgrada. Kao nova granja planira se isključivo gradnja podzemne garaže na mjestu postojećih teniskih igrališta u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4. Programom gradnje pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene omogućava se krajobrazno uređenje otvorenih površina, što uključuje uređenje i gradnju pješačko-biciklističkih staza, te mogućnost smještaja: dječjih igrališta, manjih otvorenih sportskih terena, otvorenih prostora za javna događanja, otvorene prostora za okupljanja (terase, aperitiv-barove i sl.), ograđenih površina za puštanje kućnih ljubimca, skulptura, i sl.

Nasuprot ugostiteljsko-turističkim površinama, površine obuhvata pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina karakterizira izrazito niska razina uređenosti. Kako bi se podigla sveukupna razina uređenosti predmetnog obuhvata, programom gradnje u obuhvatima svih pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina planirano je u njihovo krajobrazno uređenje, što uključuje uređenje i gradnju pješačko-biciklističkih staza, te mogućnost smještaja: dječja igrališta, manjih otvorenih sportskih terena, otvorenih prostora za javna događanja, ograđenih površina za puštanje kućnih ljubimca, manjih vodenih površina (atrakcije), skulptura, i sl. Pored navedenog krajobraznog uređenja samo u obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 planira se, gradnja i uređenje otvorenog parkirališta od približno 60 parkirnih mjesta, te rekonstrukcija zatečenih paviljona.

Postojeće površine kupališta relativno su dobro uređene, a kako bi se ostvarila razina uređenosti otvorenih površina plaže primjerena turističkoj ponudi predmetne zone, programom gradnje obuhvata pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjene – kupališta planirano je njihovo uređenje u vidu infrastrukturnog opremanja kupališta tuševima, paravanima za presvlačenje i sanitarnim uređajima, te u vidu smještaja manjih otvorenih sportskih terena

(boćališta, odbojka na pijesku i sl.) i dječjih igrališta. Pored navedenog uređenja kupališta samo u obuhvatu pojedinačnog zahvata R3-2 planira se rekonstrukcija postojećeg orsana kao polivalentnog paviljona u kojeg je moguće smjestiti ugostiteljski ili sličan sadržaj. Svim obuhvatima pojedinačnih zahvata sportsko-rekreacijske namjena prolazi obalna šetnica („lungo mare“), te je planirano njezino uređenje u cijeloj dužini obuhvata Plana.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora proizlazi iz namjene utvrđene PPUO Orebić, kojim je predmetno područje utvrđeno kao ugostiteljsko-turistička namjena – hoteli (T1).

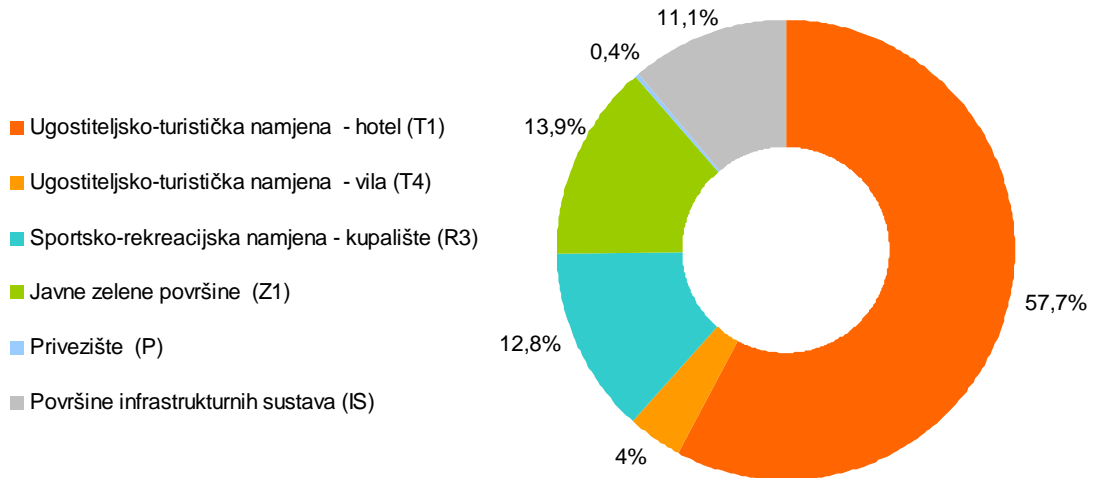
Namjena površina predmetnog prostora utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000 kako slijedi:

- ugostiteljsko-turistička namjena
 - hotel (T1)
 - vila (T4)
- sportsko-rekreacijska namjena – kupalište (uređena morska plaža) (R3)
- javne zelene površine (Z1)
- privezište (P)
- površine infrastrukturnih sustava (IS)

TABLICA 1: ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina	Površina (ha)	%
Ugostiteljsko-turistička namjena - hotel (T1)	6,30	57,7
Ugostiteljsko-turistička namjena - vila (T4)	0,44	4,0
Sportsko-rekreacijska namjena - kupalište (R3)	1,40	12,8
Javne zelene površine (Z1)	1,52	13,9
Privezište (P)	0,04	0,4
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	1,21	11,1
UKUPNO	10,91	100,0

SLIKA 1: BILANS POVRŠINA



3.2.1. STRUKTURA NAMJENE POVRŠINA

POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE – HOTEL (T1) I VILA (T4)

Površine ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1) i vila (T4) razgraničene su za gradnju zgrada ugostiteljsko-turističke namjene (zgrada hotela, zgrada vile), te njihovih pomoćnih zgrada. Na ovim površinama moguća je gradnja i uređenje infrastrukturnih građevina i/ili površina. Planira se krajobrazno uređenje pojedinačnih zahvata gradnjom i uređenjem staza, otvorenih sportskih igrališta i sl.

POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – KUPALIŠTE (R3)

Površina sportsko-rekreacijske namjene – kupalište (R3) razgraničena je za uređeno morsko kupalište s pratećim sadržajima. U obuhvatu plana nalazi se kopneni i morski dio kupališta, a detaljnim uvjetima određene su moguće intervencije uređenja za pojedine dijelove poteza kupališta.

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)

Javne zelene površine namijenjene su isključivo za njihovo krajobrazno uređenje te gradnju manjih zgrada (paviljona) isključivo pratećih sadržaja parka u jednom od pojedinačnih zahvata. Unutar javnih zelenih površina omogućuje se smještaj komunalne infrastrukture i uređenje pješačkih, kolno-interventnih putova te površine za promet u mirovanju (u jednom od pojedinačnih zahvata) bez formiranja zasebnih građevnih čestica.

PRIVEZIŠTA (P)

Površine privezišta (P) razgraničene su za uređenje kopnenog dijela privezišta s pripadajućim dijelom morske površine.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Površine infrastrukturnih sustava su površine na koje se smještaju građevine i uređaji komunalne infrastrukture. Manje infrastrukturne građevine mogu se graditi u zonama drugih namjena, u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

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

Struktura namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini plana dana je u točki 3.2. Osnovna namjena prostora – Tablica 1: Iskaz namjene površina.

Ukupni planirani kapacitet predmetne turističke zone je 1078 ležajeva od kojih je 10 (0,9%) planirano u vilama i 1068 (99%) u hotelima.

Ostvarena gustoća korištenja na razini obuhvata iznosi:

1078 kreveta / 10,91 ha = 98,8 kreveta/ha

Prostorni pokazatelji za namjenu, način korištenja i uređenja površina dani su u Tablici 2: Detaljni iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina.

TABLICA 2: DETALJNI ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA

Pojedinačni zahvat	Površina (m ²)	Max. TP (m ²)	Max. kig	Max. BP (m ²)	Max. kis	Kapacitet (kreveta)	En (Ep)	PT (40%) (m ²)
T1-1	11188,6	3356,58	0,30	8950,9	0,80	226	6	4475,44
T1-2	22912,6	6873,78	0,30	18330,1	0,80	367	7	9165,04
T1-3	4264,9	1279,47	0,30	3411,9	0,80	65	5	1705,96
T1-4	23195,2	6958,56	0,30	18556,2	0,80	358	6 (4)	9278,08
T1-5	1471	661,95	0,45*	1471,0	1,00*	52	5	-
T4-1	637,2	216,65	0,34*	509,8	0,80	2	2	254,88
T4-2	856,6	256,98	0,30	685,28	0,80	2	2	342,64
T4-3	941	282,30	0,30	752,80	0,80	2	2	376,40
T4-4	1047,6	314,28	0,30	838,08	0,80	2	2	419,04
T4-5	898,8	269,64	0,30	719,04	0,80	2	2	359,52
R3-1	1135,7	-	-	-	-	-	-	-
R3-2	2711,96	64,00	0,02	64,00	0,02	-	1	-
R3-3	3034,4	-	-	-	-	-	-	-
R3-4	2765	-	-	-	-	-	-	-
R3-5	4235,4	-	-	-	-	-	-	-
Z1-1	1002,8	-	-	-	-	-	-	-
Z1-2	1663,6	-	-	-	-	-	-	-
Z1-3	8069,3	100,00	0,01	100,00	0,01	-	1	-
Z1-4	756,9	-	-	-	-	-	-	-
Z1-5	3699,9	-	-	-	-	-	-	-
P-1	120,1	-	-	-	-	-	-	-
P-2	177,6	-	-	-	-	-	-	-
P-3	148,7	-	-	-	-	-	-	-
IS-1	7619,6	-	-	-	-	-	-	-
IS-2	2567,3	-	-	-	-	-	-	-
IS-3	1733,9	-	-	-	-	-	-	-
IS-4	203,6	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno (obuhvat)	109059,26	20637,19	0,19	54389,00	0,5	1078	-	-

TP – površina pojedinačnog zahvata pod zgradama

kig – koeficijent izgrađenosti

BP – bruto površina

kis – koeficijent iskorištenosti

En – najveća nadzemna etažna visina građevine

Ep – maksimalni broj podzemnih etaža garaže – samo u okviru T1-4

PT – udio prirodnog terena

* – postojeći kig i kis koji se zadržava

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Prometna i ulična mreža projektirat će se i graditi sukladno kartografskom prikazu br. 2a: „Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža“.

Putem utvrđene prometne mreže koju čine ulični koridori, te površina obalne šetnice ostvaruje se kolni i pješački, odnosno javni pristup do obuhvata pojedinačnih zahvata. U poprečnom presjeku prometnica planirano je polaganje ostale komunalne infrastrukture. Planom je određena ukupna širina profila prometnica te raspored pojedinih površina unutar njega. Prilikom izrade projekata prometnica moguće je zbog detaljnijih i točnijih podloga izvesti manje korekcije planiranih koridora.

3.4.1. PROMETNO RJEŠENJE

Predmetno područje relativno je uski potez građevinskog područja smještenog između županijske ceste Ž-6215 i morske obale. Kako se radi o već realiziranoj turističkoj zoni prometnim rješenjem plana nastoji se postojeća prometna situacija rekonstruirati na način da se zadovolje tehnički i sigurnosni uvjeti odvijanja kolnog prometa.

Kao osnovna prometnica zadržava se županijska cesta Ž-6215 s koje se, i u planiranom rješenju, ostvaruje kolni pristup na veći dio pojedinačnih zahvata u obuhvatu. Međutim, planiranim se rješenjem prometa ova prometnica rekonstruira na način da se na mjestima priključka pojedinačnih zahvata ili na mjestima križanja formiraju standardna trokraka površinska križanja („T“ križanja) s lijevim skretačem. Postojeća kolna mreža dopunjena je kolno-pješačkom površinom u zapadnom dijelu obuhvata (kako bi se smanjio broj priključaka na županijsku cestu), zatim javnim cestovno-pješačkim pristupom do obale u središnjem dijelu obuhvata, te kolno-pješačkom ulicom kojom je omogućen pristup pojedinim površinama ugostiteljsko-turističke namjene u središnjem potezu obuhvata.

Opisana prometna mreža podijeljena je na pojedinačne zahvate kako slijedi: pojedinačni zahvat IS-1 – županijska cesta Ž-6215, pojedinačni zahvat IS-2 – javni cestovno-pješački pristup do obale, pojedinačni zahvat IS-3 – kolno-pješačka ulica, te pojedinačni zahvat IS-4 – kolno-pješačka površina.

Na opisanu prometnu mrežu 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.

Za pristup pojedinačnim zahvatima s javnih prometnih površina planirani su kolni pristupi minimalne širine 6,0 m, ovi pristupi su dvosmjerni te se putem njih ostvaruje ulaz i izlaz u/iz obuhvat/a pojedinačnog zahvata. Pored kolnog pristupa, za pojedine pojedinačne zahvate planirani su i sekundarni priključci na javnu prometnu površinu minimalne širine 4,0 m, ovi priključci planirani su kao jednosmjerni i putem njih moguće je ostvariti isključivo izlaz iz pojedinačnog zahvata.

Opisana mreža kolnih i kolno-pješačkih prometnica i površina dopunjuje se planiranom mrežom pješačkih i pješačko-biciklističkih staza i površina. Pješačku mrežu čine: obalna šetnica („lungo mare“) planirana u obuhvatima zahvata sportsko-rekreacijske namjene

(kupališta), zatim pješačke površine planirane u koridorima prometnica, odnosno u obuhvatima pojedinačnih zahvata IS-1, IS-2, IS-3 i IS-4 kao nogostupi ili kao kolno-pješačke površine, te pješačke površine u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina.

Osnovni pješački pravac u obuhvatu položen je navedenom obalnom šetnicom koja se Planom dovršava budući da je njezin kontinuitet prekinut u pojedinim dijelovima obuhvata. Planirana je načelna pozicija obalne šetnice, dok će se njezina konačna pozicija utvrditi detaljnom dokumentacijom uređenja površina kupališta. Pored pješačkog povezivanja obuhvata uzduž obale, te njegova povezivanja s naseljem Orebić, funkcija obalne šetnice je i ostvarivanje javnog pristupa do obuhvata pojedinačnih zahvata privezišta.

Prilikom uređenja prostora obuhvata planirano je maksimalno uvažavanje postojeće pješačke mreže u obuhvatu.

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

Za potrebe kretanja osoba smanjene pokretljivosti te osoba s djecom u kolicima i sl., na križanjima ulica u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom predviđeno je izvesti upuštene pješačke hodnike. Hodnici u kontaktnom dijelu s kolnikom moraju biti izvedeni u razini kolnika. Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova hodnika moraju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

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

Minimalna širina obalne šetnice i pješačkih staza u obuhvatima pojedinačnih zahvata ugostiteljsko-turističke namjene i pojedinačnih zahvata javnih zelenih površina 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.

3.4.2. PROMET U MIROVANJU

Promet u mirovanju predmetnog obuhvata rješava se kroz parametre utvrđivanja broja parkirališnih (garažnih) mjesta u obuhvatima ugostiteljsko-turističke namjene, te kroz planiranje površine javnog parkirališta u obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 i koridora prometnica.

Tablica 3 sadrži parametre za izračun potrebnih parkirališnih potreba prema namjeni zgrade, a utvrđeni parkirališna mjesta zgrade riješiti u obuhvatu pripadajućeg pojedinačnog zahvata.

TABLICA 3: 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 ² 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

U obuhvatnima pojedinačnih zahvata T1-4, T1-3, T4-1 i T4-4 planiraju se garaže. Garaža u obuhvatu zahvata T1-4 (na poziciji postojećih teniskih igrališta) planira kao podzemna s do 4 podzemne etaže uz uređenje krova kao teniskog igrališta

Površine javnih parkirališta, približnog su kapaciteta 94 parkirnih mjesta, a planirane su u okviru koridora javnih prometnih površina i javnih zelenih površina kako slijedi:

- u koridoru prometnice IS-2 na poziciji presjeka D-D približno 10 parkirnih mjesta
- u koridoru prometnice IS-3 na poziciji presjeka E-E približno 24 parkirna mjesta
- u sjevernom dijelu obuhvata pojedinačnog zahvata Z1-3 približno 60 parkirnih mjesta.

Parkirališna površina u obuhvatu pojedinačnog zahvata Z1-3 smještena je u sjevernom zaravnatom dijelu zahvata (južno od prometnice IS-3). Ova se površina uređuje ozelenjivanjem uz maksimalno uvažavanje prirodnih karakteristika terena (topografije i raslinja).

3.4.3. POMORSKI PROMET

Pored površina za odvijanje kolnog i pješačkog (biciklističkog) prometa u obuhvatu su planirane i površine pomorskog prometa. Na ovim površinama planirana su privezišta za vez isključivo izletničkih bordova, a njihove pozicije određene su već postojećim pozicijama molova (koji se danas povremeno koriste također u svrhu priveza izletničkih brodova). Planira se uređenje kopnenog dijela privezišta (rekonstrukcija postojećih molova kako bi se osigurao siguran privez) s pripadajućim dijelom morske površine.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Telekomunikacijski sustav projektirat će se i graditi sukladno kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Komunalna i infrastrukturna mreža“.

Kako je navedeno u naslovu 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost – Telekomunikacijska mreža, županijskom cestom Ž-6215 položen je magistralni kabel nepokretne telekomunikacijske mreže na koji su priključeni postojeći korisnici u obuhvatu.

Novi telekomunikacijski vodovi nepokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su u koridorima javnih prometnih površina: IS-1, IS-2, IS-3 i IS-4.

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.

Novi TK vodovi planiraju se kao TK kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. DTK mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kabelske televizije. Odcijepe treba obvezno planirati u kabelskim zdencima.

Pri paralelnom vođenju i križanju DTK s drugim komunalnim instalacijama neophodno je držati propisane horizontalne i vertikalne razmake.

Trase vodova prikazane na kartografskom prikazu Plana su načelne i shematske, te je moguća njihova korekcija temeljem detaljne projektne dokumentacije. Jednako tako u kartografskom prikazu označena su i načelna mjesta priključenja građevina na TK mrežu, a točno mjesto priključenja bit će određeno zavisno o detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

U obuhvatu Plana ne planira se izgradnja baznih stanica i njihovih antenskih prihvata (za pružanje telekomunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova) budući one postoje u neposrednoj blizini te su zadovoljene potrebe korisnika u obuhvatu.

3.5.2. VODOOPSKRBA

Vodoopskrbni sustav projektirat će se i graditi sukladno kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Komunalna i infrastrukturna mreža“.

Kako je navedeno u naslovu 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost – Vodoopskrba, tijelom županijske ceste Ž-6215 položen je vodoopskrbni cjevovod (poprečnog presjeka Ø 125 i Ø 200, koji se vodom opskrbljuje iz vodospreme „Ruskovići“, NPKL-a. Postojeći korisnici prostora priključeni su na navedeni vodoopskrbni cjevovod u tijelu županijske ceste.

Iz Tablice 4 vidljivo je da je u vrijeme punog kapaciteta i potrošnje, ukupna mjesečna potrošnja vode u obuhvatu Plana 2009. godine u kolovozu iznosila 4690 m³/932 ležaja.

Proizlazi da je (stvarna) mjesečna potrošnja vode po ležaju u kolovozu 2009. godine iznosila prosječno 5,03 m³/ležaj.

Kako se planira povećanje kapaciteta zone za približno 15% te će broj ležajeva iznositi ukupno 1078 (postojeći kapacitet zone je 920 ležajeva) očekuje se povećanje potrošnje vode. Prema potrošnji u kolovozu 2009. godine, maksimalna potrošnja u kolovozu pri planiranom kapacitetu iznositi će približno 6200 m³ (uvažavajući činjenicu da se pored povećanja kapaciteta planira i uređenje ostalih površina – javnih zelenih površina i kupališta, te potencijalno povećanje kapaciteta na 1300 ležajeva kako je planirano PPDNŽ-om)

Kako je potrošnja vode tijekom ljetnih mjeseci, a osobito kolovoza, iz vodospreme „Ruskovići“ na granici kapaciteta, činjenica je da će se teško ostvariti uredna vodoopskrba kako stanovništva, tako i turističkih kapaciteta sa današnjim kapacitetima vodoopskrbnog sustava, te je daljnjoj izgradnji i povećanju kapaciteta na predmetnom području moguće pristupiti tek nakon osiguranja adekvatne vodoopskrbe.

TABLICA 4: MINIMALNA I MAKSIMALNA POTROŠNJA VODE U OKVIRU TZ „HOTELI OREBIĆ“ ZA 2009. GODINU
(Izvor podataka: KTD „BILAN“ d.o.o. – Orebić, Fiskovićeve 2, 20250 Orebić)

Pojedinačni zahvat	Priključaka	Kapacitet postojeći (ležajeva/korisnika)	kapacitet planiran (ležajeva)	SIJEČANJ 2009. potrošnja m ³	KOLOVOZ 2009. potrošnja m ³
T1-1	1	200	226	55	1390
T1-2	3	310	367	-	1658
T1-3	1	50	65	-	344
T1-4	2	310	358	22	1072
T1-5	1	50	52	1	202
T4-1	1	-	2	-	-
T4-2	1	-	2	-	-
T4-3	1	4*	2	7	4
T4-4	1	4*	2	11	10
T4-5	1	4*	2	10	10
UKUPNO	13	932	1078	106	4690

* - pretpostavljeni broj korisnika

IZRAČUN:

Mjesečna potrošnja vode po ležaju u kolovozu 2009. godine:

4690 m³ / 932 ležaja = 5,03 m³/ležaj

Povećanje potrošnje u kolovozu temeljem povećanje kapaciteta na 1078 ležajeva (PPUO Orebić):

4690 m³ x 1,15 = 5393,5 m³

Povećanje potrošnje u kolovozu temeljem povećanje kapaciteta na 1300 ležajeva (PPDNŽ):

4690 m³ x 1,3 = 6097 m³

Uz pretpostavku uređenja javnih zelenih površina i površina plaža dobiveni kapacitet od 6097 m³ za mjesec kolovoz uvećan je na 6200 m³.

Navedeni problem vršnog opterećenja vodoopskrbnog sustava planira se riješiti izgradnjom novih kapaciteta vodoopskrbnog sustava, koji su smješteni izvan obuhvata ovoga Plana, i to na dva načina:

- izgradnjom vodospreme „Sv. Luka“ iznad groblja u Kučištu (2x250 m³) na trasi NPKL-a. Time će se riješiti snabdijevanje naselja Viganj i Kučište uključivo i TZ „Komodor“ (Perna). Količina vode, koja se danas usmjerava prema Vignju, Kučištu i TZ „Komodor“ (Perna) iz vodospreme „Ruskovići“ iznosila je u kolovozu 2009. godine 16437 m³. Izgradnjom vodospreme „Sv. Luka“ navedena količina usmjerit će se snabdijevanju nove izgradnje Orebića, zapadnog dijela Stankovića, dijela Podgorja, ali i TZ „Hoteli Orebić“ (predmetnog obuhvata), TZ „Dubravica“ i td. Dodatne količine zadovoljit će buduće povećanje konzuma iz vodospreme „Ruskovići“ čak i u slučaju podizanja kvalitete smještaja u hotelima, time i potrošnje vode.
- izgradnjom i uključivanjem izvorišta „Modro oko“ u vodoopskrbni sustav, uz završetak nedovršenih radova u zoni Neretve i na poluotoku Pelješcu, osobito prekidne komore i crpne stanice u okviru sustava NPKL u zoni Neretve, povećat će se dotok u Sreser i vodospremu „Janjina“ te dalje u vodospremu „Mokalo“. Tada se planira iz vodospreme „Mokalo“ prema Orebiću i dalje putem voda NPKL-a osigurati protok od približno 200 l/sek. (danas 110 l/sek) što bi u dogledno vrijeme dodatno trebalo osigurati potrebne količine vode rastu konzuma, kako u zapadnom dijelu Pelješca, tako i na otocima Korčula i Lastovo.

Planirani pojedinačni zahvati priključuju se na vodoopskrbne sustave planirane u tijelima koridora javnih prometnih površina IS-1, IS-2, IS-3, IS-4 i IS-5, a dimenzije cjevovoda odredit će se projektnom dokumentacijom za pojedinačne zahvate temeljem hidrauličkog proračuna.

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.

Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe. U kartografskom prikazu označena su načelna mjesta priključenja građevina na ulične cjevovode, a točno mjesto priključenja biti će određeno zavisno o detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

3.5.3. ODVODNJA

Sustav odvodnje projektirat će se i graditi sukladno kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Komunalna i infrastrukturna mreža“.

Odvodnja u obuhvatu Plana planira se razdvajanjem odvodnje otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda.

Odvodnja oborinske vode planira se poniranjem u teren na površinama pojedinačnih zahvata ili otjecanjem po površini do recipijenta. 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. Pri rješavanju odvodnje oborinskih voda nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispuštima u more, a radi racionalnije izgradnje i održavanja.

Kako je navedeno u naslovu 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost – Odvodnja sustav odvodnje otpadnih (fekalnih) voda u obuhvatu izgrađen je temeljem „Kanalizacijski sustav Orebić – 1. faza izgradnje“ iz 2001. godine. U segmentu navedenog projekta u obuhvatu Plana izvedeni su odvodni kanali (gravitacijski i tlačni) poprečnog presjeka Ø125, i tri crpne stanice CS „Orsan“, CS „Rathaneum i CS „Bellevue“. Sakupljene otpadne (fekalne) vode sakupljaju se i odvođe kanalizacijskim sustavom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Orebić“ smještenog izvan obuhvata Plana (sjeverno od županijske ceste Ž-6215) dijelom gravitacijskim, a dijelom tlačnim sustavom, a potom se pročišćene ispuštaju u more (Pelješki kanal).

Projektom, kanalizacijski sustav predmetne turističke zone kapacitiran je i dimenzioniran na 1900 hotelskih gostiju. Izvedeni sustav odvodnje otpadnih voda dopunjen je, sukladno prostornim rješenjima Plana ,novim odvodnim kanalima (gravitacijskim i tlačnim) te trima crpnim stanicama CS 1, CS 2 i CS 3.

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.

3.5.4. ELEKTROENERGETIKA

Elektroopskrbni sustav projektirat će se i graditi sukladno kartografskom prikazu br. 2b. „Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Komunalna i infrastrukturna mreža“.

Kako je navedeno u naslovu 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost – Elektroenergetika, Obuhvat plana električnom energijom napaja se iz TS „Zamošće“ postojećim podzemnim kabelom niskonaponske razine 10 kV položenim u tijelu županijske ceste Ž-6215, a spojenim na dvije postojeće transformatorske stanice 10/0,4 kV – TS Rathaneum i TS Bellevue. TS Rathaneum smještena je u obuhvatu plana, dok se TS Bellevue nalazi izvan granice obuhvata (s vanjske strane istočne granice).

Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. Sukladno suvremenoj tehnologiji potrebna je postupna rekonstrukcija postojeće mreže na 20 kV mrežu. Prilikom prelaska postojeće niskonaponske elektroenergetska 10 kV mreže na 20 kV mrežu planira se:

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

Planiranu mrežu moguće je ovisno o potrebama dopuniti novim transformacijskim stanicama, ako se za to pokaže potreba.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Za zgrade planirane u obuhvatu Plana određeni su oblici korištenja, prikazani na kartografskom prikazu br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“, kako slijedi:

- 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
- (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
- nova gradnja – omogućava se izgradnja nove zgrade temeljem lokacijskih uvjeta propisanih ovim Planom

U obuhvatima pojedinačnih zahvata zgrade (osnovne i pomoćne) smještaju se unutar gradivog dijela obuhvata pojedinačnog zahvata, utvrđenog i ucrtanog na kartografskom prikazu na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.

U obuhvatu se planira gradnja osnovnih zgrada kako slijedi:

- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1) – 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.)
- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – vila (T4) – zgrada vile (zgrada vile namijenjena je smještaju te pružanju ostalih ugostiteljskih usluga s potrebnim pratećim sadržajima)
- na površinama javnog parka (Z1) i površinama sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3) – polivalentni prizemni paviljon sljedećih sadržaja: ugostiteljstvo (bez smještajnih kapaciteta) i/li sanitarni čvor i/li svlačionica i/ili spremište.

Pored gradnje osnovnih navedenih zgrada planira se i gradnja pomoćnih zgrada kako slijedi:

- sanitarije, svlačionice, spremišta uz otvorene sportske terene
- zgrada sportsko-rekreacijskog sadržaja na površina ugostiteljsko-turističke namjene
- zgrada ugostiteljskog sadržaja bez smještajnih kapaciteta (café, bar, restoran i sl.) na površinama ugostiteljsko-turističke namjene
- 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
- garaža u obuhvatu pojedinačnih zahvata T1-4, T1-3, T4-1 i T4-4.

Osnovna i pomoćna zgrada ulaze u izračun izgrađenosti i iskorištenosti obuhvata pojedinačnog zahvata.

Unutar cijelog obuhvata Plana omogućava se gradnja pomoćnih i/ili infrastrukturnih građevina te parterno i/ili krajobrazno uređenje sukladno Odredbama ovog Plana. 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.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Kako je navedeno pod naslovom 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti dio obuhvata Plana poklapa se s Čempresadom „pod Gospu“ kod Orebića zaštićenom temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i139/08) u kategoriju posebnog rezervata šumske vegetacije. Obuhvat zaštićenog područja ucrtan je u kartografski prikaz br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“. Tekstualnim dijelom plana – provedbenim odredbama, uvjetovano je da se prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije za pojedinačne zahvate maksimalno uvažava postojeća, autohtona vegetacija. Dok, sukladno članku 38. Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i139/08), posebne uvjete u postupku izdavanja akata građenja na području posebnog rezervata šumske vegetacije Čempresada „pod Gospu“ kod Orebića utvrđuje tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirode.

Većim dijelom obuhvata planirano je uređenje otvorenih zelenih površina (bilo u okviru ugostiteljsko-turističke namjene ili u okviru javnih zelenih površina), ove su površine ujedno i unutar navedenog posebnog rezervata šumske vegetacije. Prilikom njihova uređenja koje je planirano u vidu uređenja zelenih parkovnih površina i pješačko-biciklističkih površina i staza, obvezno je maksimalno uvažavati zatečenu vegetaciju.

Obuhvat Plana preklapa se s područjem Ekološke mreže Republike Hrvatske pod šifrom HR 1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac kao međunarodno važno područje za ptice. Sukladno navedenom prilikom planiranja uvažavane su sljedeće smjernice zaštite područja ekološke mreže propisane Prilogom 1.3. - Smjernice za mjere zaštite za područja ekološke mreže, Uredbe o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07): regulirati lov i spriječiti krivolov, osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo, pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti, pažljivo planirati izgradnju visokih objekata (osobito dalekovoda i vjetroelektrana), te prilagoditi ribolov i sprječavati prelov ribe.

Kako se u predmetnom obuhvatu radi o već realiziranoj površini ugostiteljsko-turističke namjene, potrebno je naglasiti kako su Planom predviđene isključivo minimalne intervencije rekonstrukcija i dogradnji postojeće izgrađene strukture. Navedeno je manjim dijelom planirano proširenjem gradnje na nove površine, a primarno unutar već postojećih (tlocrtnih) gabarita izgradnje.

KULTURNE VRIJEDNOSTI

U obuhvatu Plana, unutar pojedinačnog zahvata R3-2, nalazi se registrirani spomenik kulture: Orsan franjevačkog samostana (R-RST-331), što je prikazano na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“. Rekonstrukcijom, u prostoru orsana franjevačkog samostana, površine približno 64 m², moguće predvidjeti ugostiteljski ili sličan sadržaj (bez smještajnih kapaciteta). Prilikom ishoda akata građenja za pojedinačni zahvat R3-2, potrebno je zatražiti posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Dubrovnik.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.7.1. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od nepovoljnih utjecaja na okoliš:

- 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
- s ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa
- s ciljem zaštite tla za obuhvate pojedinačnih zahvata propisana je minimalna površina procjedne površine koju je potrebno krajobrazno urediti
- 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.

3.7.2. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

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.

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti:

- zaštita od požara i eksplozija
 - prometna mreža koja uključuje kolne, pješačke i kolno-pješačke površine planirana je na način da omogućava pristup vatrogasnih vozila planiranim građevinama u obuhvatu te operativni rad vatrogasne tehnike

- prilikom projektiranja i gradnje potrebno je pridržavati se pozitivnih propisa o zaštiti od požara
- planirana je gradnja hidrantske mreže sukladno posebnim propisima.
- zaštita od potresa
 - planirane građevine moraju zadovoljiti uvjete propisane za VIII. potresnu zonu
 - do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima
 - kada se gradnja planira uz područja već izgrađenih objekata za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe buduće gradnje.
- zaštita od poplava i bujica:
 - zaštita od štetnog djelovanja bujičnog toka (smještenog u obuhvatu pojedinačnog zahvata T1-4), kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriranja 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 smanjit, 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
 - korito bujičnog toka u okviru pojedinačnog zahvata T1-4potrebno je regulacijskim radovima urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama
 - nekontrolirane poplave, štete i širenje onečišćenja u okoliš sprečavaju se i odgovarajućim dimenzioniranjem sustava odvodnje.

FOTODOKUMENTACIJA



SLIKA 2: POGLED IZ PELJEŠKOG KANALA





SLIKE 3, 4, 5, 6 7,8 | 9: OKOLIŠ U OBUHVATU PLANA



SLIKA 10: OBUHVAT POJEDINAČNOG ZAHVATA T1-5



SLIKE 11 I 12: OBUHVAT POJEDINAČNOG ZAHVATA T1-1



SLIKE 13, 14 I 15: OBUHVAT POJEDINAČNOG ZAHVATA T1-2



SLIKA 16: OBUHVAT POJEDINAČNOG ZAHVATA T1-3



SLIKE 17 I 18: OBUHVAT POJEDINAČNOG ZAHVATA T1-4

KARTOGRAFSKI PRIKAZI