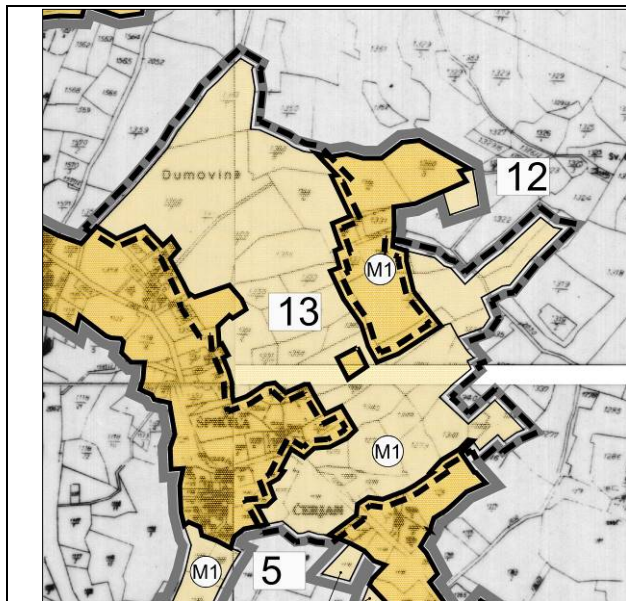


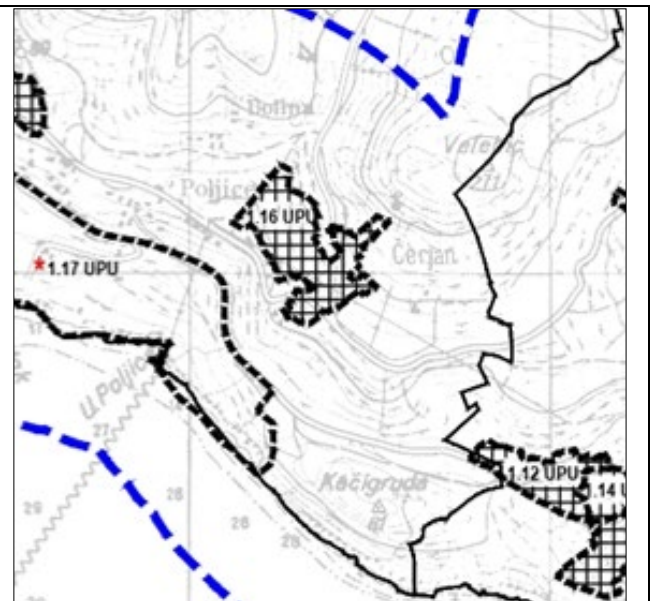
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ORAŠAC 2 SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja UPU 1.16 Orašac 2 - dalje u tekstu: Plana, određena je člankom 148 Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika s izmjenama i dopunama („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 09/14, 19/15, 18/16-*pročišćeni tekst*, 25/18, 13/19, 07/20-*pročišćeni tekst*, 02/21, 05/21-*ispravak*, 07/21-*pročišćeni tekst*, 19/22 i 5/23-*pročišćeni tekst*) - dalje u tekstu: PPU Grada Dubrovnika ili Prostorni plan.

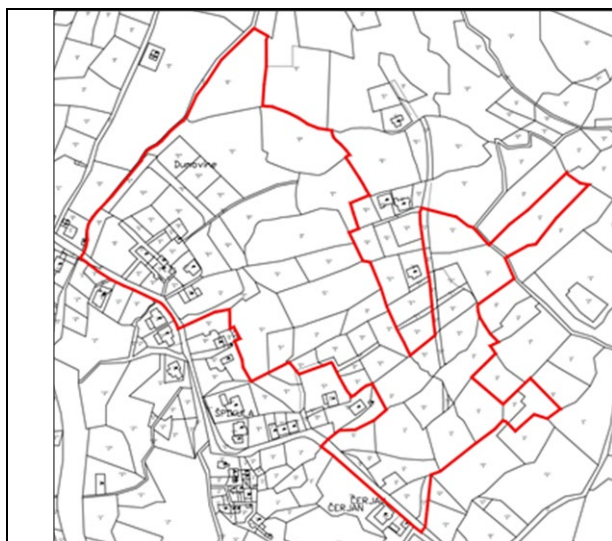


PPU Grada Dubrovnika – k.p. 4.10.2. Orašac



PPU Grada Dubrovnika – k.p. 3.6. Područje i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU 1.16 Orašac 2 (u daljnjem tekstu UPU Orašac 2 ili Plan) nalazi se na sjeveroistočnom dijelu naselja Orašac. Područje obuhvata izduženog je i nepravilnog poligonalnog oblika, ukupne površine približno 6,5 hektara (ha). Proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, u dužini cca 387 m, i prosječne širine cca 150 m. Jugozapadnim rubom planskog područja proteže se postojeća prometnica koja naselje Orašac preko Jadranske magistrale povezuje s Gradom Dubrovnikom.



Obuhvat UPU Orašac 2 na katastarskoj podlozi



Ortofoto karta s označenim obuhvatom Plana

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje unutar obuhvata UPU-a Orašac 2 većinom je neizgrađeno i nenaseljeno građevinsko područje u privatnom vlasništvu - izgrađeno je tek nekoliko stambenih građevina. Zoni obuhvata se pristupa postojećom prometnicom, PPU-om Grada Dubrovnika označenom kao ostala javna nerazvrstana cesta, od spoja sa državnom cestom jugoistočno izvan obuhvata Plana.

Teren unutar obuhvata Plana u nagibu je od sjeveroistočnog (150 m.n.m.) prema jugozapadnom dijelu (100 m.n.m.). Ima značajke sredozemne klime kao i cijelo područje Grada Dubrovnika. Područje naselja Orašac smješteno je u središnjem dijelu priobalnih padina, sjeverno od Dubrovnika. Obuhvat karakteriziraju blaže padine brda i zaravnjeni dio naselja. Povoljna prirodna obilježja središnjeg, zaravnjenog dijela padine odredila su povijesno korištenje područja i razvoj ruralnih cjelina Orašca i Poljica.

U području unutar obuhvata Plana nema zakonom zaštićenih dijelova prirode niti kulturno-povijesnih cjelina, niti područja ekološke mreže. Krajobrazna studija za administrativno područje Grada Dubrovnika koju je izradila tvrtka Zelena infrastruktura d.o.o. i Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu u lipnju 2022. godine međutim ističe terasirana polja s poluurbanim naseljima Orašac i poljoprivrednim površinama na zaravnjenom dijelu strme obalne padine te integriranost naselja i terasiranih poljoprivrednih površina kao vrijedna krajobrazna obilježja područja. Terasa s gomilama i terase u polju formirane su tradicionalnim suhozidima i podzidima - živućom reminiscencijom na povijesnu parcelaciju i terasastu strukturu. Od antropogenog krajobraza prepoznata su morfološka obilježja poluurbanih naselja koja treba štiti jer također karakteriziraju pripadajući ambijent. Studija je dala i opće smjernice za razvoj prometne infrastrukture: s ciljem očuvanja krajobraznih vrijednosti područja, trase treba prilagoditi prirodnim oblicima terena i reljefnim rubovima (rub brda i dna udoline) uz minimalno korištenje podzida, usjeka i nasipa, što je u velikoj mjeri utjecalo na prometno rješenje.

Plansko područje je djelomično komunalno opremljeno. Pristupnom prometnicom južno od zone obuhvata prolazi samonosiva zračna trasa javnih telekomunikacija. U blizini se nalazi postojeća trafostanica i zračni vod. Naselje je priključeno na vodoopskrbni sustav Zaton – Orašac – Elafiti. Planirano je proširenje i rekonstrukcija sustava javne vodoopskrbe te priključenje novih potrošača na sustav javne vodoopskrbe. U obodnim prometnicama postoji sustav javne odvodnje.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ZONE STAMBENE NAMJENE

Osnovni ciljevi izrade predmetnog Plana su:

- formiranje zone rezidencijalnog stanovanja;
- očuvanje krajobraznih vrijednosti prostora i vizualnog identiteta naselja Orašac;
- postizanje rahlije gradnje i očuvanje struktura terasiranog polja;
- osiguranje svih preduvjeta za zaštitu prostora i okoliša;
- utvrđivanje prostornih i ostalih uvjeta za gradnju i rekonstrukciju građevina te načina priključenja planiranih građevina na prometnu i komunalnu infrastrukturu;
- utvrđivanje prostornih i ostalih uvjeta za gradnju i rekonstrukciju prometne i komunalne infrastrukturne mreže;
- utvrđivanje prostornih i ostalih uvjeta uređenja kultiviranih površina.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

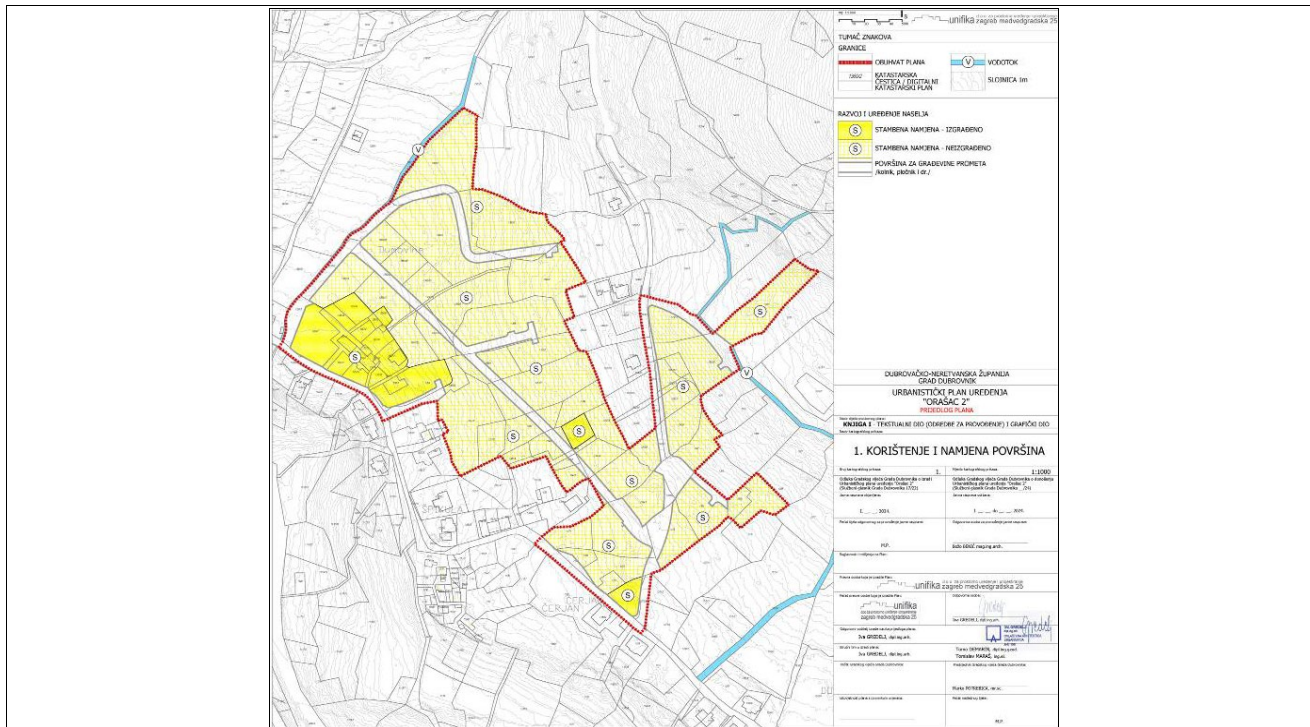
Na temelju Odluke o donošenju PPU Grada Dubrovnika s izmjenama i dopunama određena je osnovna namjena prostora unutar obuhvata Plana: mješovita namjena – pretežito stanovanje (M1) što je UPU-om reducirano na stambenu namjenu (S). Detaljnijim sagledavanjem prostornih datosti, osnovna namjena planskog područja razgraničena je na:

- STAMBENA NAMJENA (S);
- INFRASTRUKTURNE POVRŠINE - POVRŠINE ZA GRAĐEVINE PROMETA.

NAMJENA		Oznaka zone	Ukupna površina zone /ha/	% od površine obuhvata
STAMBENA NAMJENA		S	5,41	83,5 %
INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	Kolnik, pločnik, drugi elementi prometnice	bez boje	1,07	16,5 %
UKUPNO OBUHVAT		Σ	6,48	100 %

Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji niskih stambenih građevina s najviše tri funkcionalne jedinice. Na površini građevne čestice niske stambene građevine dopušteno je graditi jednu stambenu građevinu i uz nju pomoćne građevine kao što su garaže, spremišta, ljetne kuhinje, bazeni i sl, koje funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno čine jednu stambeno-gospodarsku cjelinu. Za svaku građevinu unutar građevinskog područja treba formirati građevinsku česticu površine i oblika koji omogućuju njeno racionalno korištenje i gradnju sukladno Odredbama Plana.

Infrastrukturne površine/površine za građevine prometa su površine unutar kojih se grade i uređuju prometnice (glavna, sabirna i ostale ulice), i to: kolnik, pločnik i drugi elementi prometnice.



Kartografski prikaz br.1. Korištenje i namjena površina

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

PROMET

Uličnu mrežu unutar obuhvata Plana čine kategorizirane ulice:

- glavna ulica GU;
- sabirna ulica SU;
- ostale ulice OU1, OU2, OU3, OU4, OU5 i OU6.

Prometnice su planirane jednostranim poprečnim nagibom 2,0 – 2,5 %.

Prometna mreža unutar obuhvata Plana planirana je na način da se spaja na postojeću ostalu javnu nerazvrstanu cestu koja se proteže donjim dijelom obuhvata Plana, od naselja Orašac do spoja sa državnom cestom jugoistočno u Zatonu, a Planom je određena kao glavna ulica GU. Postojeća cesta koja se proteže istočnim dijelom obuhvata Plana od glavne ulice na sjever određena je kao sabirna ulica SU. Ostale ulice, koje se vežu na glavnu i sabirnu ulicu određene su kao ostale ulice OU. Pješački promet se odvija unutar koridora prometnica u širini nogostupa od 1,50 m na ulicama oznaka SU, OU1 i OU2. Priključenje na ostale (nerazvrstane) ceste moguće je temeljem prethodnog odobrenja ovlaštenog tijela gradske uprave u postupku dobivanja lokacijske dozvole ili na temelju dokumenta prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade. Parkirališne i garažne potrebe građevina rješavat će se na vlastitoj građevnoj čestici, sukladno namjeni – 2PM/funkcionalna jedinica (stan).

TELEKOMUNIKACIJE

Planirana telekomunikacijska mreža unutar obuhvata Plana veže se na postojeću spojnu vezu (SVK) koja prolazi glavnom ulicom (GU)

Svi telekomunikacijski vodovi su planirani kao podzemna DTK mreža vođena u trupu prometnica zone na način da je svim korisnicima omogućen priključak. Kabeli se uvlače u PVC ili PE cijevi. DTK zdenci trebaju omogućavati manevriranje prespajanja priključaka svih korisnika, s potrebom ugrađivanja i na križanjima prometnica, mjestima loma DTK, mjestima kabelaških nastavaka i priključnim točkama.

ELEKTROOPSKRBA

U području obuhvata Plana ne postoji niti je po postojećim projekcijama Elektrojuga Dubrovnik planira transformatorska stanica. Planirano stanje podložno je promjenama ovisno o budućim zahvatima unutar obuhvata Plana. Dopušta se mogućnost izgradnje novih transformatorskih stanica iako nisu definirane ovim Planom, ovisno o ostalim planiranim sadržajima unutar obuhvata Plana. Transformatorske stanice mogu biti smještene unutar koridora prometnica planiranih ovim Planom i u zonama javnih i zaštitnih zelenih površina sukladno posebnim propisima. Niskonaponska mreža planirana je od podzemnih i nadzemnih kabelaških izvoda iz TS do krajnjih korisnika. Polaganje kabelaških izvoda i smještaj distributivnih ormara vrši se načelno na javnim i prometnim površinama te iznimno na privatnim parcelama.

VODOOPSKRBA

Naselje Orašac je vezan na vodoopskrbni sustav Dubrovačko primorje. Osnovu postojeće vodoopskrbe sustava Zaton-Orašac-Elafiti čini zahvat vode i CS Palata (Qinst=120 l/s). Područje obuhvata Plana vodoopskrbno će se vezati na vodoopskrbni cjevovod koji prolazi glavnom (GU) i sabirnom ulicom (SU). Unutarnje dimenzije vodovodnog cjevovoda iznose Ø 150 mm na trasi koja tangira obuhvat uz glavnu ulicu (GU); uz trasu sabirne ulice (SU) koja vodi do naselja Brgut i uz trase ostalih ulica (OU1 i OU2) ulice, dok su ostali cjevovodi planirani Ø100 mm.

Cjevovodi su okruglog poprečnog presjeka. Građevine su podzemne. Pristup cjevovodima osigurat će se putem zasunskih okana, čiji će lijevano željezni poklopci biti u razini terena, odnosno završnog sloja asfalta na prometnicama. Novoplanirana vodovodna

mreža predviđa se kao jedinstvena vodovodna mreža kako za sanitarne potrebe tako i za protupožarnu zaštitu. Za potrebe protupožarne zaštite potrebno je osigurati mjerodavnu protoku od $Q = 10$ l/s. Na cjevovodu je predviđeno postavljanje hidranata na propisanoj udaljenosti od 150 m.

ODVODNJA

Za područje obuhvata planiran je razdjelni kanalizacijski sustav odvodnje, odnosno jednim cjevovodom odvođe se sanitarne otpadne vode do crpne stanice i dalje na uređaj za pročišćavanje, a drugim cjevovodima oborinske do najbližeg recipijenta. Fekalna kanalizacija trasirana je unutar trupa prometnica planiranog $\varnothing 250$ i spaja se na postojeći vod uz glavnu prometnicu (GU) profil $\varnothing 250$, čime bi se osigurao kvalitetan odvod. Sva gravitacijska fekalna kanalizacijska mreža predviđa se od PVC cijevi. Fekalna kanalizacija vodi se izvan obuhvata Plana u uređaj za pročišćavanje s podmorskim ispustom u turističkoj zoni "Vrtovi sunca". Visinski fekalnu kanalizaciju potrebno je izvesti ispod buduće vodovodne mreže. Do izgradnje sustava javne odvodnje, kao prijelazno rješenje odvodnje otpadnih voda za niske stambene građevine kapaciteta do 10 ES (korisnika), dopušteno je graditi sabirnu jamu odgovarajuće veličine i tehničkih svojstava pod slijedećim općim uvjetima: smjestiti jamu izvan zaštitnog pojasa prometnice; udaljiti jamu najmanje 3,0 m od granice susjedne građevinske čestice. Ugradnja bio-diskova potrebna je kad nije moguće osigurati pražnjenje nepropusne sabirne jame.

NAČIN I UVJETI GRADNJE

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Niske stambene građevine

Niske stambene građevine grade prema slijedećim općim uvjetima:

- Građevine se grade kao slobodnostojeće, a mogu imati jednu odnosno najviše tri stambene jedinice;
- Najmanja i najveća površina građevne čestice iznosi:
 - izgrađeni dio naselja 400 – 800 m²,
 - neizgrađeni dio naselja 500 – 800 m².
- Građevna čestica može biti i veće površine od maksimalne propisane ali se u tom slučaju koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) ne mogu obračunavati na cijelu površinu građevne čestice već na maksimalnu površinu čestice kako je propisano ovim Odredbama.
- Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig max iznosi:
 - izgrađeni dio naselja – 0,4,
 - neizgrađeni dio naselja – 0,3 uz uvjet da je min. širina čestice 16,0 m.
- Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice - ukupni kis max iznosi:
 - izgrađeni dio naselja 1,2,
 - neizgrađeni dio naselja 1,2.
- Minimalno 30% građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno.
- Ako se gradi više od jedne potpuno ukopane etaže u svrhu garažiranja, propisani koeficijent iskorištenosti (kis) iz prethodnog alineje moguće je isključivo u tu svrhu povećati za 0,3. Nadzemna etaža je svaka etaža osim etaže potpuno ukopanog/ih podruma. Sve građevine mogu imati više podrumskih, potpuno ukopanih etaža.
- Najveći broj etaža građevine određen je i prikazan na Kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje u mj. 1:1000;
- Visina građevina (h), tj. visina građevine mjerena od najniže kote konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine ne može biti veća od:
 - maksimalne visine (Po) S+P+1 ((podrum)+suteran + prizemlje + kat) za građevine s ravnim krovom, odnosno (Po)+S+P+Pk ((podrum) suteran + prizemlje + potkrovlje) za građevine s kosim krovom, tj. maksimalne visine do 9,0 m. Propisana maksimalna visina u metrima ne mora sadržavati sve propisane etaže.
- Građevine (njihov nadzemni dio) se grade samo na gradivom dijelu građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati:
 - prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta
 - potporni, obložni, ogradni zidovi i sl.
 - komunalni objekti i uređaji i oprema,
 - urbana i dr. nadzemna oprema u funkciji građevne čestice.

MJERE ZA UREĐENJE I ZAŠTITU ZEMLJIŠTA

Planom se određuju obvezni uvjeti uređenja građevinskih čestica:

- tijekom izvođenja zahvata na građevinskom području izvođač je dužan djelovati tako da u najmanjoj mogućoj mjeri oštećuje prirodu, a po završetku radova u zoni utjecaja zahvata treba uspostaviti ili približiti stanje u prirodi onom stanju kakvo je bilo prije izvođenja zahvata;
- tradicionalne suhozide i podzide treba zadržati u postojećoj strukturi i po potrebi revitalizirati zadržavajući povijesnu parcelaciju i terasiranu strukturu,
- površina građevne čestice između potpornih zidova obvezno se mora hortikulturno urediti.