

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE "ORAŠAC-VRTOVI SUNCA"**

IZVORNIK



Naziv prostornog plana:

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE "ORAŠAC-VRTOVI SUNCA"**

Razina plana:

IZVORNIK

Nositelj izrade:

GRAD DUBROVNIK
Pred dvorom 1
20000 Dubrovnik

Odgovorna osoba:

Jelena Lončarić, dipl.iur., univ.spec.admin.urb.

Stručni izrađivač:

Broj radnog naloga:

19017

Odgovorni voditelj izrade:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Autori plana:

**Nikša Begović, ing.
Nikolina Vuković Kolendić, dip.ing.građ.
Ivan Goluža, dipl.ing.građ.
Danka Grbac Nikolac, dipl.ing.kraj.arh.
Jurica Knego, mag.geogr. i mag.ing.geod.et geoinf..
Jure Marić, prof.
Josip Mikulić, dipl.iur.
Katarina Mojaš, mag.ing.arch.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Bajro Sarić, dipl.oec.
Antonio Šakić, arh.teh.
Željko Vukelić, dipl.ing.arh.**

Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Mjesto i datum:

Dubrovnik, prosinac 2020.

SADRŽAJ:

A TEKSTUALNI DIO

I. UVOD

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B GRAFIČKI DIO

KARTOGRAFSKI PRIKAZI:

1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.1.	Promet	1:2000
2.2.	Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav/sat/tv/radio sustav	1:2000
2.3.	Vodnogospodarski sustav i sustav odvodnje	1:2000
2.4.	Plinoopskrba	1:2000
3.1.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	1:2000
3.2.	Oblici korištenja i način gradnje	1:2000

C OBVEZNI PRILOZI

PRILOG I.	Obrazloženje Plana
PRILOG II.	Popis korištene dokumentacije i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi Plana
PRILOG III.a	<i>Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.)</i>
PRILOG III.b	<i>Nevažeća Odluka o izradbi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 08/14.) na koju se važeća Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.) poziva</i>
PRILOG IV.	<i>Odluka kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti Stratešku procjenu utjecaja na okoliš</i>
PRILOG V.	Dokumentacija o ovlaštenju stručnog izrađivača Plana za izradu prostornih planova

A TEKSTUALNI DIO

- I. UVOD
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I. UVOD

UVOD

Urbanistički plan uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" izrađen je za predmetnu turističku zonu, koja je definirana Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05.), s obuhvatom od 30 ha i kapacitetom od 1 700 kreveta. Urbanistički plan donesen je u kolovozu 2006. godine i objavljen u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“, broj 09/06.

U Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06.*, 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19. i 06/19.-pročišćeni tekst) za turističku zonu kao zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel, T2-turističko naselje, T3-autokamp) određena je površina od 36,0 ha i kapacitet do 2500 kreveta. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika iz 2014. godine određena je površina od 36 ha, a kapacitet do 2500 kreveta.

Sukladno navedenim izmjenama i s ciljem realizacije zahvata u prostoru, pokrenut je postupak izrade i donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca", i to temeljem:

- obveze definirane člankom 61. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18.) kojim se nalaže usklađenje sa Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika, kao prostornim planom šireg područja, te Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, kao prostornim planom višeg reda
- pisma namjere privatnog investitora-vlasnika zemljišta KFK Tehnika d.o.o., te

zbog stvaranja prostorno-planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja – hotela i turističkog naselja, obzirom da važeći UPU više nije u skladu s potrebama daljnjeg korištenja i razvoja neuređenog dijela turističke zone, a koji je predviđen za urbanu preobrazbu.

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a odnosi se na prošireni dio obuhvata građevinskog područja i obuhvata UPU-a na zapadu, sukladno planu šireg područja, a obuhvaća katastarske čestice u katastarskoj općini Orašac, ukupne površine 9,55 ha.

Postupak izrade i donošenja Izmjena i dopuna UPU-a započeo je još 2014. godine, kada je na 5. sjednici Gradskog vijeća Grada Dubrovnika donesena *Odluka o izradbi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 08/14.)*.

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, Odluka o izradi dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. U zahtjevima za izradu morale su se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi.

Na Odluku o izradi svoje su očitovanje i zahtjeve dostavili:

- Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje-Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Državni zavod za zaštitu prirode
- HAKOM – Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- Hrvatske ceste – Tehnička ispostava Dubrovnik
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. – Elektrojug Dubrovnik
- Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana

- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode – Uprava za zaštitu prirode
- Hrvatske šume d.o.o. – Uprava šuma podružnica Split

Na temelju razloga za donošenje Izmjena i dopuna UPU-a definiranih člankom 4. Odluke o izradi i zahtjeva javnopravnih tijela, u travnju 2015. godine izrađeno je stručno rješenje, koje se sastoji od:

- grafičkog dijela:
 - kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora
 - kartografski prikaz 2.1. Promet
- tekstualnog dijela:
 - obrazloženje (uvod, polazišta, ciljevi i plan prostornog uređenja).

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna UPU-a, u članku 11., stavak (2), propisana je izrada Krajobrazne studije za obuhvat Izmjena i dopuna, obzirom da ovu lokaciju karakterizira osobito vrijedan kultivirani krajobraz te vizualna izloženost pogledu s mora. Krajobrazna studija izrađena je i verificirana u prosincu 2019. godine te je ista sastavni dio ovih Izmjena i dopuna UPU-a.

Obzirom da je člankom 202. Zakona o prostornom uređenju propisano kako Odluka o izradi prestaje važiti ukoliko se u roku od dvije godine od njenog donošenja ne objavi javna rasprava, Odluka o izradi ovog UPU-a u međuvremenu je prestala važiti radi isteka propisanog roka te je bilo potrebno donijeti novu Odluku o izradi.

U studenom 2018. godine, na 17. sjednici Gradskog vijeća Grada Dubrovnika donesena je nova Odluka o izradi: Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.).

Prije donošenja Odluke o izradi, sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (Narodne novine, 80/13., 153/13., 78/15., 12/18.), proveden je postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, u okviru kojeg je provedena i prethodna ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu. Utvrđeno je kako su predmetne Izmjene i dopune UPU-a prihvatljive za ekološku mrežu, a potom temeljem procjene mogućih značajnih utjecaja na okoliš i na temelju pribavljenih mišljenja javnopravnih tijela donesena je Odluka kojom se utvrđuje kako za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš (KLASA: 351-01/18-01/55, URBROJ: 2117/01-01-18-17, od 16. listopada 2018. godine).

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, nova Odluka o izradi dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. U zahtjevima za izradu morale su se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi.

Na novu Odluku o izradi svoje su očitovanje i zahtjeve dostavili:

- HAKOM – Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- Hrvatska komora arhitekata – Područni odbor Dubrovnik
- Hrvatske ceste d.o.o. – Poslovna jedinica Split – Tehnička ispostava Dubrovnik
- Hrvatske vode – Vodnogospodarskih odjel za slivove južnoga Jadrana
- Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo državne imovine

- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova.

Na temelju razloga za donošenje Izmjena i dopuna UPU-a definiranih člankom 5. Odluke o izradi, zahtjeva javnopravnih tijela sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju dostavljenih na Odluku o izradi iz 2014. i Odluku o izradi iz 2018. godine, dostavljenih idejnih rješenja za planirane građevine te krajobrazne studije izrađene u prosincu 2019. godine, u veljači 2020. izrađeno je stručno rješenje, koje se sastoji od:

grafičkog dijela:

- kartografski prikazi:
 - 0. Problemska karta
 - 1. Korištenje i namjena površina
 - 2.1. Promet
 - 3.2. Oblici korištenja i način gradnje
- tekstualnog dijela:
 - uvod
 - obrazloženje (uvod, polazišta, ciljevi i plan prostornog uređenja)
 - zahtjeva javnopravnih tijela sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju
 - evidencije postupka izrade i donošenja
- ostale dokumentacije sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

U travnju 2020. godine izrađen je nacrt prijedloga Izmjena i dopuna UPU-a, koji se sastoji od tekstualnog (uvod, odredbe za provođenje) i grafičkog dijela (svi kartografski prikazi) te obrazloženja.

U svibnju 2020. godine izrađen je prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a za javnu raspravu, koji se sastoji od tekstualnog (uvod, odredbe za provođenje) i grafičkog dijela (svi kartografski prikazi) te obrazloženja i sažetka za javnost.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju održana je javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna UPU-a. Prijedlog plana stavljen je na javni uvid, u trajanju od 15 dana, od 15. do zaključno 29. srpnja 2020. godine. Javno izlaganje održano je 16. srpnja 2020. u Velikoj vijećnici Grada Dubrovnika u Dubrovniku. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe na Prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a mogli su se dati na način da sudionici u javnoj raspravi postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja, daju prijedloge i primjedbe u zapisnik te svoje prijedloge i primjedbe u pisanom obliku dostave na adresu Nositelja izrade.

Na protokolu Grada zaprimljena su mišljenja, prijedlozi i primjedbe od strane pravnih i fizičkih osoba.

Svoja su mišljenja i suglasnosti dostavili:

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), KLASA: 350-05/18-01/432, URBROJ: 376-05-3-20-04, od 16. srpnja 2020.
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, KLASA: 350-02/18-01/0000648, URBROJ: 374-24-1-20-4, od 21. srpnja 2020.
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik, KLASA: 350-02/14-01/03, URBROJ: 511-01-369-20/05, od 22. srpnja 2020.
- Vodovod Dubrovnik, BROJ: 5566-20-C/ŽS, od 22. srpnja 2020.
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, KLASA: 612-08/20-10/0254, URBROJ: 532-04-02-17/9-20-2, od 28. srpnja 2020.

Na osnovu mišljenja, prijedloga i primjedbi iznesenih u javnoj raspravi izrađeno je izvješće o javnoj raspravi.

Temeljem Prijedloga Plana za javnu raspravu te usvojenih prijedloga i primjedbi iz Izvješća o javnoj raspravi izrađen je Nacrt konačnog prijedloga, koji je dostavljen Gradonačelniku Grada Dubrovnika zajedno sa Izvješćem o javnoj raspravi i koji je u listopadu 2020. godine Zaključkom utvrdio Konačni prijedlog Plana.

Konačni prijedlog Plana, sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju, upućen je Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine radi ishođenja suglasnosti u pogledu usklađenosti sa Zakonom o prostornom uređenju i propisima donesenim na temelju tog Zakona.

Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprave za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, ishođena je u studenom 2020. godine (KLASA: 350-02/20-13/63, URBROJ: 531-06-1-2-20-3, od 27. studenog 2020.).

Konačni prijedlog na kojeg je ishođena suglasnost Ministarstva upućen je na donošenje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika, sukladno članku 109. Zakona o prostornom uređenju, te je isti donesen na 35. sjednici Gradskog vijeća održanoj 17. prosinca 2020. godine i objavljen u Službenom glasniku Grada Dubrovnika, broj 16/20..

U prosincu 2020. izrađen je Izvornik Izmjena i dopuna UPU-a.

Postupak izrade i donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18.)*
- *Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.)*
- *Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (Narodne novine, 115/15.)*
- *Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst)*
- *Prostornom planu uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)*
- posebnim zakonima i propisima.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 5. ¹

U članku 5., broj „1.700” mijenja se i glasi:

„2500”

Broj „30” mijenja se i glasi:

„36”

Članak 6.

U članku 6., stavak (2), podstavak 1., u alineji 1.3. riječ „zona B” mijenja se i glasi:

„zone B, B1”

Iza alineje 1.4. dodaje se alineja 1.5. koja glasi:

„1.5. T*-uslužna djelatnost”

Iza podstavka 9. dodaje se podstavak 10. koji glasi:

„10. sadržaji u funkciji turizma (odmorišta, parkovi, pješačke staze)”

Članak 7.

U članku 7., stavak (1), u podstavku 5. riječi “prirodni i” brišu se.

U podstavku 10. iza riječi "nagibom terena" dodaje se sljedeći tekst:

" , ukoliko nije drugačije određeno detaljnijim odredbama ovog Plana"

U podstavku 11. broj „400” mijenja se i glasi:

„1200”

Članak 8.

U članku 8., u stavku (1) podstavak 2. mijenja se i glasi:

„2. turistička naselja-vile sa građevinom u kojoj će biti smješteni recepcija, restoran i ostali zajednički sadržaji turističkog naselja”

Iza podstavka 5. dodaje se podstavak 6. koji glasi:

„6. uslužne djelatnosti (T*), na lokaciji sukladno kartografskom prikazu 1.”

Stavak (2), u podstavku 1. riječi „(zone A, B, C, IS i zona istok)” mijenjaju se i glase:

„(zone A, B, B1, C, IS i zona istok)”

Podstavak 2. briše se.

Podstavci 3. 4. i 5. postaju podstavci 2.,3. i 4..

U podstavku 2. riječi „građevinska čestica (zona)” mijenjaju se i glase:

„zona”

Rečenica „Jedna smještajna jedinica (SJ) predstavlja: za hotele 2 kreveta/1SJ, turističko naselje 3 kreveta/1SJ.” mijenja se i glasi:

„Promet u mirovanju riješiti unutar zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija smještajnog objekta.”

Dodaje se sljedeći tekst:

„Promet u mirovanju riješiti unutar zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija smještajnog objekta.”

Članak 9.

U članku 9., naslov „Zona – A (T)” i pripadajući tekst mijenjaju se i glase:

„Zona A (T1-hotel)

¹ Odredbe počinju člankom 5. kako bi bile usklađene s Odlukom o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca”

- (1) Unutar zone A, ukupne površine 2,46 ha, na površini ugostiteljsko-turističke namjene predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta gospodarske namjene u hotelski objekt (T1).
- (2) Propisuju se sljedeći uvjeti i način rekonstrukcije:
 1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig): 0,3
 2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,8
 3. koeficijenti iz podstavka 1. i 2. obračunavaju se na cijelu zonu A
 4. najmanja dozvoljena udaljenost objekta od ruba zone: 5 m
 5. najveći dozvoljeni kapacitet: 466 kreveta
 6. najveća dozvoljena katnost: šest etaža
 7. najveća dopuštena katnost u kontinuitetu: tri nadzemne etaže
 8. najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično) ne smije premašiti nadmorsku visinu 67 m
 9. ostvariti što višu kategoriju hotela sukladno posebnom propisu
 10. gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena, odnosno:
 - 10.1. očuvati uklopljenost objekta u krajobraz visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama tako da se ne primjećuje
 - 10.2. obvezno je razbijanje volumena građevina, što obuhvaća smicanje i/ili rotiranje te kaskadnu gradnju
 - 10.3. ozeleniti krovove, terase i kontakti prostor
 - 10.4. građevine formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60 m, što se mora postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - 10.4.1. fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - 10.4.2. zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - 10.5. gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
 11. uređenje zelenilom propisano je na sljedeći način:
 - 11.1. najmanje 40% zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Uz potez postojećeg potoka sa šetnicama moraju se urediti odmorišta, parkovi i zelene površine.
 - 11.2. obvezno je ozelenjavanje prema mogućnostima na terenu, sa autohtonim vegetacijskim pokrovom, lokalnog podrijetla i vegetacijskog sastava koji odražava prirodni sastav
 - 11.3. zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - 11.4. očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 12. primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije
 13. sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala
 14. rekonstruirati postojeću te izgraditi novu elektroenergetsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu, sukladno odnosnim kartografskim prikazima
 15. omogućuje se gradnja novih transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav/SAT/TV/Radio sustav, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela
 16. pitanje prometa u mirovanju riješiti unutar zone prema normativima važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela
 17. kolni priključak ostvaruje se produžetkom glavne ceste iz smjera istoka, sa dva planirana ulaza u zonu.
 - (3) Unutar ove zone:
 1. na površini ugostiteljsko-turističke namjene omogućuju se dodatni komplementarni sadržaji ugostiteljskoj ponudi prema posebnim propisima.
 2. omogućuju se sadržaji u funkciji turizma (odmorišta, parkovi, pješačke staze), sukladno kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 3.2. Oblici korištenja i način gradnje.”

- (4) Iznimno od odredbi ovog članka, omogućuje se korištenje postojećeg gospodarskog objekta u funkciji dosadašnje gospodarske namjene sve do privođenja objekta budućoj ugostiteljsko-turističkoj namjeni."

Naslov „Zona – B (T2)” i pripadajući tekst mijenjaju se i glase:

„Zona B (T2-turističko naselje-vile)

- (5) Unutar zone B, ukupne površine 1,98 ha, predviđena je gradnja turističkog naselja-vila.
- (6) Propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:
1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig): 0,3
 2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,8
 3. najmanja dozvoljena udaljenost objekta od ruba zone: 5 m
 4. najveći dozvoljeni kapacitet: 72 kreveta
 5. najveća dozvoljena katnost: tri etaže
 6. od ukupno tri etaže iz podstavka 5. ovog stavka, najviše dvije mogu biti u kontinuitetu dok se treća etaža ne može graditi u punim gabaritima objekta
 7. najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično) ne smije premašiti nadmorsku visinu 89 m
 8. ostvariti što višu kategoriju turističkog naselja-vila sukladno posebnom propisu
 9. gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena, odnosno:
 - 9.1. budući objekti svojom visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama se moraju uklapati tako da se ne primjećuju
 - 9.2. obvezno je razbijanje volumena građevina smicanjem i/ili rotiranjem te kaskadnom gradnjom
 - 9.3. za dijelove građevine koji se nalaze iznad kote 67 m n.v., duža strana mora biti usporedba sa slojnicama (izohipsama) terena
 - 9.4. za dijelove građevine koji se nalaze ispod kote 67 m n.v., isti mogu biti postavljeni okomito na slojnice terena
 - 9.5. građevine postavljene dužom stranom usporedno sa slojnicama terena moraju se formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60 m, što se postiže na jedan od dva sljedeća načina:
 - 9.5.1. fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - 9.5.2. zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - 9.6. gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
 10. uređenje zelenilom propisano je na sljedeći način:
 - 10.1. najmanje 40% zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 - 10.2. zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - 10.3. očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 - 10.4. kod pošumljavanja obvezno ozelenjavati autohtonim vegetacijskim pokrovom
 11. primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije
 12. sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala
 13. izgraditi novu elektroenergetsku i komunalnu infrastrukturu
 14. omogućuje se gradnja novih transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav/SAT/TV/Radio sustav, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela
 15. izgraditi novu prometnu infrastrukturu na sljedeći način:
 - 15.1. minimizirati zauzimanje i fragmentaciju staništa, vizualni utjecaj i buku te trase prilagoditi prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima
 - 15.2. sve usjeke i nasipe potrebno je uklopiti u prirodni ambijent, sa zidovima koje je potrebno obložiti slaganim kamenom i ozelenjavanjem terasa u skladu s krajobraznim obilježjima ove zone

16. pitanje prometa u mirovanju riješiti unutar zone prema normativima važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela.

(7) Uvjeti kolnog priključka propisani su na sljedeći način:

1. kolni priključak zone ostvariti će se preko glavne/interne ceste istočno od obuhvata zone priključkom na postojeću prometnu infrastrukturu unutar obuhvata UPU-a, koja će se produžiti do ove zone
2. omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom uz suglasnost mjerodavnih tijela."

Iza naslova „Zona B (T2-turističko naselje-vile)” dodaje se se novi naslov „Zona B1 (T2-turističko naselje-vile sa centralnom hotelskom građevinom, a sve prema posebnom propisu) sa pripadajućim tekstom:

„Zona B1 (T2-turističko naselje-vile sa centralnom hotelskom građevinom, a sve prema posebnom propisu)

(8) Unutar zone B1, ukupne površine 2,52 ha, predviđena je gradnja turističkog naselja-vile sa centralnom hotelskom građevinom, a sve prema posebnom propisu.

(9) Propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig): 0,3
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,8
3. koeficijenti iz podstavaka 1. i 2. obračunavaju se na cijelu zonu B1
4. najmanja dozvoljena udaljenost objekta od ruba zone: 5 m
5. najveći dozvoljeni kapacitet: 302 kreveta
6. najveća dozvoljena katnost hotela: devet etaža
7. najveća dopuštena katnost u kontinuitetu iznosi tri nadzemne etaže
8. najveća dozvoljena katnost vila: tri nadzemne etaže
9. od ukupno dozvoljenog broja etaža vila u podstavku 8. ovog stavka, najviše dvije etaže mogu biti u kontinuitetu dok se treća etaža ne može graditi u punim gabaritima objekta
10. najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično) ne smije premašiti nadmorsku visinu 89 m
11. ostvariti što višu kategoriju turističkog naselja-vila sukladno posebnom propisu
12. gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena, odnosno:
 - 12.1. budući objekti svojom visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama se moraju uklapati tako da se ne primjećuju
 - 12.2. obvezno je razbijanje volumena građevina smicanjem i/ili rotiranjem te kaskadnom gradnjom
 - 12.3. za dijelove građevine koji se nalaze iznad kote 67 m n.v., duža strana mora biti usporedba sa slojnicama (izohipsama) terena
 - 12.4. za dijelove građevine koji se nalaze ispod kote 67 m n.v., isti mogu biti postavljeni okomito na slojnice terena
 - 12.5. građevine postavljene dužom stranom usporedno sa slojnicama terena moraju se formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60 m, što se postiže na jedan od dva sljedeća načina:
 - 12.5.1. fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - 12.5.2. zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - 12.6. obzirom na osjetljivost područja s aspekta prirodno-ekoloških (nagibi terena) i vizualnih kvaliteta (vizualna izloženost prostora i veoma vrijedan vizualni potencijal) gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
13. uređenje zelenilom propisano je na sljedeći način:
 - 13.1. najmanje 40% zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 - 13.2. urediti odmorišta, parkove i zelene površine te planirati šetnice koje će se spojiti s šetnicama uz potok koje se spuštaju prema prirodnoj plaži na jugu obuhvata

- 13.3. očuvati postojeću visoku vegetaciju, osobito čempresatu i mješovitu šumu bora te istu uklopiti u namjenu prostora
 - 13.4. na građevnim česticama zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - 13.5. očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 - 13.6. kod pošumljavanja obvezno ozelenjavati autohtonim vegetacijskim pokrovom lokalnog podrijetla i vegetacijskog sastava koji održava prirodni sastav
 - 14. primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije
 - 15. sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala
 - 16. izraditi novu elektroenergetsku i komunalnu infrastrukturu
 - 17. omogućuje se gradnja novih transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav/SAT/TV/Radio sustav, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela
 - 18. izraditi novu prometnu infrastrukturu na sljedeći način:
 - 18.1. minimizirati zauzimanje i fragmentaciju staništa, vizualni utjecaj i buku te trase prilagoditi prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima
 - 18.2. sve usjeke i nasipe potrebno je uklopiti u prirodni ambijent, sa zidovima koje je potrebno obložiti sleganim kamenom i ozelenjavanjem terasa u skladu s krajobraznim obilježjima ove zone
 - 19. pitanje prometa u mirovanju riješiti unutar zone prema normativima važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela.
- (10) Uvjeti kolnog priključka propisani su na sljedeći način:
- 1. kolni priključak zone ostvariti će se preko glavne/interne ceste sjeveroistočno od obuhvata zone priključkom na postojeću prometnu infrastrukturu unutar obuhvata UPU-a, koja će se produžiti do ove zone
 - 2. omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom uz suglasnost mjerodavnih tijela.
- (11) Unutar ove zone omogućuju se sadržaji u funkciji turizma (odmorišta, parkovi, pješačke staze), sukladno kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 3.2. Oblici korištenja i način gradnje."

Članak 10.

U članku 12., naslov „Zone-Z Zaštitne zelene površine”, u stavku (2) iza riječi „autohtonom zelenilom” dodaje se sljedeći tekst:

„lokalnog podrijetla i vegetacijskog sastava koji odražava prirodni sastav”

Iza stavka (2) dodaju se stavci (3) i (4) koji glase:

„(3) Obvezno je očuvati postojeću visoku vegetaciju, osobito čempresatu i mješovitu šumu bora na zapadnom dijelu obuhvata.

(4) Očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije.”

Članak 11.

U članku 13., u stavku (1), iza riječi „vremenskim razdobljima i uvjetima.” dodaje se sljedeća rečenica:

„Unutar obuhvata UPU-a predviđena je gradnja glavne, sabirne i ostale ulice (interne prometnice) te šetnice i pješačkog koridora.”

Iza riječi „od 3,0 do 6,0 m” dodaje se sljedeći tekst:

„te kao interne prometnice, koje su detaljnije opisane u stavku (2) ovog članka.”

Iza stavka (1) dodaje se stavak (2) koji glasi:

„(2) Profil interne prometnice (*-*) iz stavka (1) ovog članka ima ukupnu širinu 3,5 m i predstavlja kolno-pješačku površinu, duž koje je potrebno osigurati ugibalista svakih 50 m na nepreglednom dijelu, odnosno svakih 100 m na preglednom dijelu prometnice. Profil šetnice i pješačkog koridora (2-2) ima najmanju širinu 2 m i predstavlja pješačku površinu.”

Dosadašnji stavci (3), (4), (5), (6) i (7) postaju stavci (4), (5), (6), (7) i (8).

Iza stavka (4) dodaju se stavci (5) i (6) koji glase:

„(5) Svaka zona mora imati jedan kolni priključak u punom profilu glavne ceste. Ukoliko zona ima više prometnih priključaka, drugi prometni priključak ostvariti će se u profilu interne prometnice. Ukoliko interna prometnica završava slijepo i ima dužinu veću od 100 m, mora imati uređeno okretište na kraju. Interne prometnice unutar pojedinih zona rješavaju se sukladno projektnoj dokumentaciji.

(6) Svaka hotelska građevina mora imati osiguran pristup i okretište za autobuse. Potrebno je smanjiti vizualni utjecaj na krajobraz predmetnih okretišta za autobuse za što se omogućuje natkrivanje okretišta građevinom hotela, odnosno omogućuje se gradnja građevine iznad glavne prometnice i okretišta za autobuse.”

Dosadašnji stavci (5), (6), (7) i (8) postaju stavci (7), (8), (9) i (10).

U stavku (7) riječ "hodnika" mijenja se i glasi:

"nogostupa"

Članak 12.

Iza članka 13. dodaje se novi članak 13a. koji glasi:

„Prometna mreža u zonama A, B i B1

Članak 13a.

- (1) Pristup zonama A, B i B1 predviđen je glavnom ulicom koja prolazi kroz turističku zonu "Orašac-Vrtovi sunca" na način da se ista produži te:
 1. na istočnom dijelu zone A duž trase glavne ulice formiraju dva ulaza za potrebe te zone
 2. na istočnom dijelu zone B formira ulaz za potrebe te zone
 3. na sjeveroistočnom dijelu zone B1 formira ulaz za potrebe te zone, a sve na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1..
- (2) Zonama B i B1 omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom uz suglasnost mjerodavnih tijela.
- (3) Gradnja glavne/interne prometnice sa zapadne strane obuhvata UPU-a za zone B i B1 ovisi o položaju hotelske građevine, a u skladu sa odredbama članka 13. odredbi za provođenje.
- (4) Položaj glavnih i internih prometnica iz ovog članka je načelan, a detaljnije će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije potvrđenom od strane nadležnog upravnog tijela Grada.”

Članak 13.

U članku 14., tablica mijenja se i glasi:

„Minimalni broj potrebnih parkirališnih mjesta po zonama i sadržajima unutar zona obuhvata UPU-a”

Namjena	Tip građevine	Potrebni broj parkirnih ili garažnih mjesta (PM) po m ² neto površine građevine		Zona
Ugostiteljstvo i turizam	smještajni objekti iz skupine hotela	Sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj		A, B, B1, C, D, E, K
Športsko-rekreacijski sadržaji u funkciji turizma	vanjski tereni i športski centar	Športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m ² površine	F
		Športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/200 m ² površine	
		Športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/10 sjedećih mjesta	

U stavku (3) riječi „iznose 2,5 x 5,0 m” mijenjaju se i glase:

„određene su posebnim propisom kojim se reguliraju prometni znakovi, signalizacija i oprema na cesti.”

Članak 14.

U članku 15., u stavku (1) riječ „1,5 m” mijenja se i glasi:

„2,0 m”

Iza riječi „a maksimalno 3,0 m („lungo mare“).“ dodaje se sljedeći tekst:

„Uz šetnicu je potrebno urediti drvored.”

U stavku (2) riječ „hodnike” mijenja se i glasi:

„nogostupe”

Riječ "hodnici" mijenja se i glasi:

"nogostupi"

Riječ "hodnika" mijenja se i glasi:

"nogostupa"

Članak 15.

U članku 16., u stavku (5) riječ „četiri” mijenja se i glasi:

„tri”

Tekst „Gospodarski centar, uključujući turističko naselje vila na zapadnom dijelu turističkog naselja,” briše se.

Iza riječi „u prostoru vila.” dodaje se sljedeći tekst:

„Omogućuje se gradnja udaljenih stupova centrale LIM i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2., sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.”

Članak 16.

Iza članka 16. dodaje se novi članak 16a. koji glasi:

„Planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Članak 16a.

(1) Unutar obuhvata UPU-a omogućuje se:

1. gradnja trasa kabelske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama pozitivnih propisa iz područja tehničkih uvjeta za kabelsku kanalizaciju, načina i uvjeta određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveza investitora radova i građevina te tehničkih i uporabnih uvjeta za svjetlovodne distribucijske mreže
2. određivanje mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže
3. postava eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

(2) U slučaju gradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućuje se postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava isključivo na antenskim prihvratima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom i uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora.”

Članak 17.

U članku 18. riječ "hodnika" mijenja se i glasi:

"nogostupa"

Članak 18.

U članku 19., iza stavka (6) dodaje se stavak (7) koji glasi:

„(7) Potrebno je primijeniti sve zakonom propisane mjere vezane uz korištenje voda te zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja.”

Dosadašnji stavci (8), (9), (10), (11), (12), (13) i (14) postaju stavci (9), (10), (11), (12), (13), (14) i (15).

Stavak (9) mijenja se i glasi:

„(9) Za potrošače koji na javni sustav odvodnje otpadnih voda priključuju svoje otpadne vode čija je kvaliteta različita od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode), propisuje se obaveza predtretmana do standarda komunalnih otpadnih voda.”

Stavak (12) mijenja se i glasi:

„(12) Rješenja odvodnje onečišćenih oborinskih voda sa radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina u obuhvatu Plana potrebno je pročititi na odgovarajući način, odnosno putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda, a prije njihove dispozicije.”

Stavci (14) i (15) brišu se.

Članak 19.

Iza članka 19. dodaju se novi članci 19a., 19b., 19c., 19d., 19e. i 19f. koji glase:

„Zaštita od štetnog djelovanja voda i uređenje voda te zaštita vodnog režima

Članak 19a.

- (1) Unutar obuhvata UPU-a nalazi se bujica Veliki potok – Kočišta, u naravi neregulirano korito i u kojeg se slijeva glavina oborinskih voda zapadnog dijela obuhvata i kontaktnog prostora. Na kartografskom prikazu 1. obilježen je oznakom (V).
- (2) Područje uz bujicu predstavlja potencijalno poplavno područje.

Članak 19b.

Postojeća korita bujičnih vodotoka i oborinskih kanala regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s posebnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim posebnim zakonom.

Članak 19c.

- (1) Zaštitu od štetnog djelovanja bujičnog vodotoka Kočišta sa pritocima, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema dokumentima i uvjetima nadležnog tijela.
- (2) U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.

Članak 19d.

- (1) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro mora omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka.
- (2) Izgradnjom građevina ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu ne smije se umanjiti propusna moć vodotoka, niti uzrokovati erozija u istom, te se za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.

Članak 19e.

- (1) Nije dopušteno polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi i dr.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra.
- (2) Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka mora se izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita.

- (3) Kod nereguliranih korita, udaljenost iz stavka (2) ovog članka treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju.
- (4) Iznimno od stavka (3) ovog članka, u samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

Članak 19f.

- (1) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta.
- (2) Mjesto prijelaza iz stavka (1) ovog članka izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita.
- (3) Ukoliko instalacije prolaze 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.
- (4) Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom nadležnog tijela.
- (5) Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način.
- (6) Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu potrebno je dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje."

Članak 20.

U članku 20., naslov „Elektroenergetska mreža” u stavku (1) riječi „(1.700 ležaja)” brišu se.

U stavku (5) tekst „, a izgraditi će se i dvije nove trafostanice” briše se.

Tekst "Ukupno pet trafostanica 10/0,4 kV pokrivat će pet glavnih” mijenjaju se i glase:

„Transformatorske stanice moraju pokrivati glavna”

U stavku (6) tekst „Gospodarski centar na zapadnoj strani turističkog naselja, uključujući i turističko naselje-vile” mijenja se i glasi:

„Planirani hotelski objekt te turistička naselja-vile na zapadnom dijelu”

Iza stavka (6) dodaju se stavci (7) i (8) koji glase:

„(7) Omogućuje se gradnja novih transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav/SAT/TV/Radio sustav, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

(8) Lokacija transformatorske stanica mora biti takva da se omogući neometan pristup do iste. Transformatorske stanice moraju zadovoljiti sljedeće zahtjeve:

1. mehanička otpornost i stabilnost
2. sigurnost u slučaju požara, higijene, zdravlja i okoliša
3. sigurnost u korištenju
4. zaštita od buke
5. ušteda energije i toplinska zaštita."

Dosadašnji stavci od stavka (7) do stavka (19) postaju stavci od stavka (8) do stavka (20).

Stavak (10) mijenja se i glasi:

„(10) Trafostanice se mogu graditi kao:

1. tipski samostojeći objekti sa jednim ili dva energetska transformatora
2. zidani samostojeći objekti sa jednim ili dva energetska transformatora”

Iza stavka (10) dodaje se stavak (11) koji glasi:

„(11) Omogućuje se gradnja novih distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV sukladno potrebama.”

Dosadašnji stavci od stavka (11) do stavka (20) postaju stavci od stavka (12) do stavka (21).

U stavku (14) tekst „pet novih 10(20) kV kabela” mijenja se i glasi:

„nove 10(20) kV kabele”

Iza stavka (14) dodaje se stavak (15) koji glasi:

„(15) Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV, potrebno je ispoštovati sljedeće uvjete:

1. sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građena za 20 kV napona
2. svi srednjenaponski kabelski vodovi moraju biti sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE)
3. sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona planiraju se sa transformacijom 10(20)/0.4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV
4. kod svih postojećih transformatorskih stanica s 10 kV opremom prilikom prijelaza na pogon s 20 kV naponom svu postojeću opremu zamijeniti s 20 kV opremom.”

Dosadašnji stavci od stavka (15) do stavka (21) postaju stavci od stavka (16) do stavka (22).

Iza stavka (17) dodaje se stavak (18) koji glasi:

„(18) Kod projektiranja i gradnje nove srednjenaponske mreže potrebno je ispoštovati sljedeće:

1. koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja raditi pod 10 kV, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom
2. omogućuje se ugradnja PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova sa potrebnim zdencima (T – spoj pokraj svih transformatorskih stanica 10(20)/0.4. kV
3. srednjenaponska mreža planira se na način da sve transformatorske stanice na predmetnom lokalitetu imaju mogućnost dvostranog napajanja
4. smještaj elektrodistribucijskih vodova određuje se koridorom širine 2m za planirane 10(20) kV srednjenaponske kabele
5. prilikom projektiranja i gradnje elektroenergetske mreže potrebno je usklađenje sa planovima razvoja primarne distributivne mreže nadležnog tijela.”

Dosadašnji stavci od stavka (18) do stavka (22) postaju stavci od stavka (19) do stavka (23).

Iza stavka (19) dodaje se stavak (20) koji glasi:

„(20) Za niskonaponske vodove mreže i priključaka određuje se koridor širine 1 m.”

Dosadašnji stavci od stavka (20) do stavka (23) postaju stavci od stavka (21) do stavka (24).

Stavak (23) mijenja se i glasi:

„(23) Za mrežu javne rasvjete propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:

1. moraju se izvesti kabelima tipa PP00-A 4x25 mm²
2. rasvjetni stupovi moraju biti srednje visoki (3,5 do 4,5 m) sa dekorativnim rasvjetnim tijelima na razmaku od 15 do 20 m
3. iznimno od podstavka 2., na raskrižjima moraju biti stupovi većih visina.”

Iza stavka (24) dodaje se stavak (25) koji glasi:

„(25) Tip i vrsta rasvjetnog stupa i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projektne dokumentacije, sukladno uvjetima ovog Plana, posebnim propisima i pravilima struke.”

Članak 21.

U članku 21., iza stavka (2) dodaje se stavak (3) koji glasi:

„(3) Omogućuje se povećanje kapaciteta planirane plinoopskrbne mreže definiranog u stavku (2) ovog članka, a za potrebe novih sadržaja unutar obuhvata UPU-a.”

Članak 22.

U članku 22. tekst “, koji su u Planu navedene kao osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz” briše se.

Članak 23.

Iza članka 22. dodaju se novi članci 22a. i 22b. koji glase:

„Članak 22a.

Unutar obuhvata UPU-a nema područja zaštićenih temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode niti područja ekološke mreže RH NATURA 2000, temeljem važeće Uredbe o ekološkoj mreži.

Članak 22b.

- (1) Planom šireg područja obuhvat UPU-a određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, a pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje.
- (2) Za potrebe zona A, B i B1 u zapadnom dijelu obuhvata UPU-a izrađena je Krajobrazna studija koja je valorizirala krajobrazne vrijednosti prostora zona i propisala smjernice koje su ugrađene u uvjete i načine gradnje."

Članak 24.

U članku 23., u stavku (5) iza prve rečenice dodaje se sljedeća rečenica:

„Predstavlja zaštićeno kulturno dobro koje je upisano u Registar kulturnih dobara RH (oznaka Z-5580)."

Stavak (7) mijenja se i glasi:

„(7) Ostaci slobodnostojeće mlinice – M

Ostaci slobodnostojeće mlinice ispod Jadranske magistrale, na trasi potoka Kočišta, predstavlja evidentirano kulturno dobro. Prilikom rekonstrukcije postojeće zgrade u zoni A potrebno je očuvati i valorizirati predmetnu mlinicu zajedno sa okolnim kontaktnim prostorom."

Članak 25.

Iza članka 23. dodaje se novi članak 23a. koji glasi:

„Zaštita krajobraznih vrijednosti

Članak 23a.

- (1) Obuhvat UPU-a, a osobito njegov neizgrađeni zapadni dio, predstavlja krajobrazno vrijedno područje.
- (2) Krajobraznu vrijednost neizgrađenog zapadnog dijela obuhvata UPU-a čine:
 1. korito bujičnog potoka Kočišta sa pripadajućom vegetacijom
 2. padine Glavice s visokom vegetacijom
 3. pojedinačni primjerci visoke vegetacije, osobito čempresata.
- (3) U svrhu zaštite krajobraznih vrijednosti iz stavka (2) ovog članka za buduću gradnju potrebno je ispoštovati sljedeće:
 1. locirati na erozijom manje ugrožene predjele
 2. krajobrazno uklopiti visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i orijentacijom u odnosu na slojnice."

Članak 26.

U članku 26., stavak (1) briše se.

Dosadašnji stavci (2), (3), (4) i (5) postaju stavci (1), (2), (3) i (4).

Stavak (2) mijenja se i glasi:

„(2) Oštećeno tlo biološkom erozijom, kojeg predstavlja postojeći bujični potok na zapadnom dijelu obuhvata, sanirati i urediti."

Iza stavka (4) dodaje se stavak (5) koji glasi:

„(5) Primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije."

Članak 27.

U članku 27., iza stavka (1) dodaje se stavak (2) koji glasi:

„(2) Očuvati bujični vodotok Kočišta od potencijalnog onečišćenja, sukladno uvjetima nadležnog tijela."

Dosadašnji stavci (2), (3), (4), (5) i (6) postaju stavci (3), (4), (5), (6) i (7).

Stavak (3) mijenja se i glasi:

„(3) Ugradnjom separatora ulja i masti na kanalizacijskim sistemima, odnosno na kanalima oborinske kanalizacije većih parkirnih prostora kao i taložnika osigurati adekvatnu čistoću oborinskih voda koje se upuštaju u more."

Stavak (7) mijenja se i glasi:

„(7) Sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala.”

Članak 28.

U članku 29., u stavku (2) iza riječi „Kvalitetu zraka” dodaju se sljedeće riječi:

„projektiranjem i kontroliranjem”

Članak 29.

U članku 30., u stavku (4) iza riječi „a prema” dodaje se sljedeća riječ:

„važećem”

Članak 30.

Članak 31. mijenja se i glasi:

„Članak 31.

- (1) Uvjeti za sprječavanje širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine propisani su kako slijedi:
 1. građevina mora biti izgrađena u skladu sa posebnim propisom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
 2. potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina
 3. kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,0 m od susjedne građevine (postojeće i planirane) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida
 4. kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom
 5. 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 i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže propisuje se izvedba vanjske i unutarnje hidrantska mreža za gašenje požara, sukladno posebnom propisu. Ovo je osobito važno na šumskim područjima, na kojima je potrebno provoditi sve preventivne mjere zaštite od požara na koje obvezuju posebni propisi.
- (3) U slučaju gradnje skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, potrebno se pridržavati posebnih propisa.
- (4) U nedostatku domaćih propisa primjenjuju se strane smjernice, i to za:
 1. garaže: smjernice *OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama*
 2. visoke objekte: smjernice *OiB 2.3. protupožarna zaštita u zgradama čija je kota poda najvišeg kata najmanje 22 m iznad kote površine na koju je moguć pristup.*
- (5) Budući se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati posebni propis koji regulira zaštitu ugostiteljskih objekata.
- (6) Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi, ne dopušta se gradnja objekata.“

Članak 31.

U članku 32., stavak (1) briše se.

Dosadašnji stavci (2), (3) i (4) postaju stavci (1), (2) i (3).

Članak 32.

Iza članka 32. dodaje se novi članak 32a. koji glasi:

„Članak 32a.

- (1) U svrhu zaštite od prirodnih i drugih nesreća propisuju se sljedeće mjere koje je potrebno razraditi:
 1. mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - 1.1. proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica)
 2. mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - 2.1. kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
 3. mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje zaposlenika, gostiju i materijalnih dobara):
 - 3.1. način uzbunjivanja i obavješćivanja zaposlenika i gostiju
 - 3.2. način provođenja evakuacija i zbrinjavanja zaposlenika i gostiju
 - 3.3. kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja zaposlenika, gostiju i materijalnih dobara.
- (2) Zahtjevi zaštite i spašavanja moraju biti sukladni važećem Zakonu o zaštiti i spašavanju, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva.”

Članak 33.

Iza članka 33. dodaje se novi članak 33a. koji glasi:

„Članak 33a.

Iznimno od odredbi članka 9., omogućuje se korištenje postojećeg gospodarskog objekta u zoni A u funkciji dosadašnje gospodarske namjene sve do privođenja objekta budućoj ugostiteljsko-turističkoj namjeni.”

B GRAFIČKI DIO

KARTOGRAFSKI PRIKAZI:

1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.1.	Promet	1:2000
2.2.	Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav/sat/tv/radio sustav	1:2000
2.3.	Vodnogospodarski sustav i sustav odvodnje	1:2000
2.4.	Plinoopskrba	1:2000
3.1.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	1:2000
3.2.	Oblici korištenja i način gradnje	1:2000



C OBVEZNI PRILOZI

PRILOG I.	Obrazloženje Plana
PRILOG II.	Popis korištene dokumentacije i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi Plana
PRILOG III.a	<i>Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.)</i>
PRILOG III.b	<i>Nevažeća Odluka o izradbi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 08/14.) na koju se važeća Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Orašac-Vrtovi sunca" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.) poziva</i>
PRILOG IV.	<i>Odluka kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti Stratešku procjenu utjecaja na okoliš</i>
PRILOG V.	Dokumentacija o ovlaštenju stručnog izrađivača Plana za izradu prostornih planova

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

0.	UVODNE NAPOMENE	5
0.1.	Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca“	5
0.2.	Osnovni razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca“	7
1.	POLAZIŠTA.....	9
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	17
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	23

0. UVODNE NAPOMENE

0.1. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca”

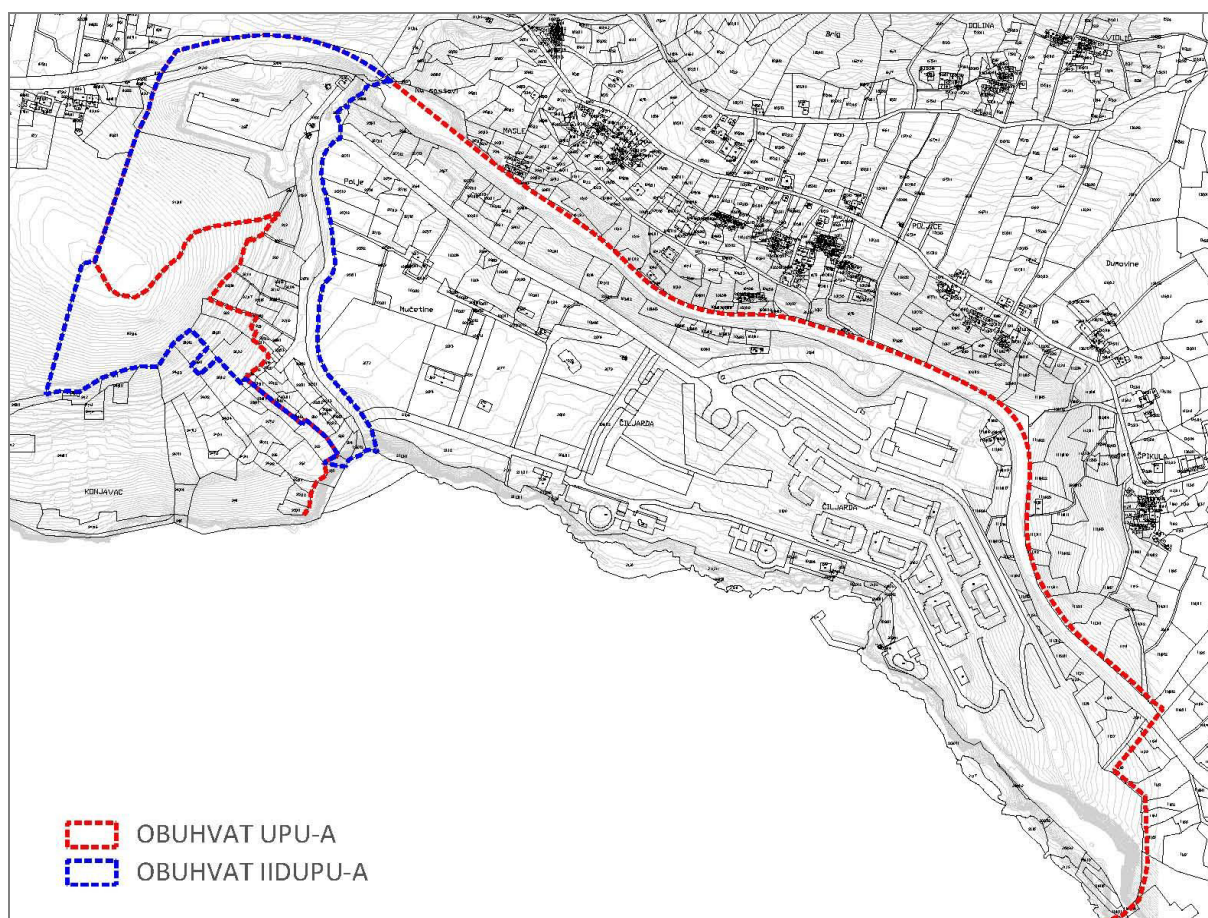
Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a odnosi se na krajnji zapadni dio zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene „Vrtovi sunca”, obuhvaćajući i njen prošireni dio na krajnjem jugozapadnom dijelu (grafički prikaz 01.).

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a u potpunosti se nalazi unutar prostora ograničenja ZOP-a.

Obuhvaća cjelinu katastarskih čestica unutar katastarske općine Orašac, ukupne površine 9,55 ha. U naravi obuhvaća istočne, jugoistočne, južne i jugozapadne padine Glavice, iznad korita bujičnog vodotoka Kočišta.

Ukupna površina obuhvata UPU-a s njegovim proširenim dijelom iznosi 36 ha.

Izmjene i dopune obuhvaćaju izmjene i dopune tekstualnog dijela (odredbe za provođenje), obrazloženja i grafičkog dijela važećeg UPU-a, u dijelu koji se odnosi na razloge Izmjena i dopuna, i to: izmjene i dopune uvjeta i načina gradnje za zone A i B te uvođenje nove zone B1 sa odnosnim uvjetima i načinima gradnje, te ostale izmjene i dopune sukladno uvjetima javnopravnih tijela.



Grafički prikaz 01.: Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a „Orašac-Vrtovi sunca” u odnosu na obuhvat čitavog UPU-a

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

0.2. Osnovni razlozi za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Orašac-Vrtovi sunca”

Odlukom o izradi, u članku 5., definirani su osnovni razlozi donošenja Izmjena i dopuna UPU-a:

- usklađenje sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika
- stvaranje planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja – hotela i turističkog naselja.

1. Usklađenje sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika

Usklađenje sa spomenutim planovima provodi se temeljem obveze iz članka 61. Zakona o prostornom uređenju, koji nalaže usklađenost planova niže razine sa planovima više razine. U ovom slučaju, Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije i Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika predstavljaju planove više razine.

Usklađenje se provodi po pitanju površine zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene „Vrtovi sunca” te kapaciteta, koji su izmjenama i dopunama planova višeg reda povećani.

Zona ugostiteljsko-turističke namjene proširena je jugozapadno od zone iz važećeg UPU-a, obuhvaćajući istočne, jugoistočne, južne i jugozapadne padine Glavice, dok je kapacitet ukupne zone povećan sa 1700 na 2500 kreveta. Razlog tome je omogućavanje realizacije turističkog naselja-vila (T2) unutar nove zone na jugozapadnom dijelu obuhvata. Povećani kapacitet zone raspodijeljen je između zona u zapadnom dijelu obuhvata UPU-a, koji je i predmet ovih Izmjena i dopuna.

2. Stvaranje planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja-hotela i turističkog naselja

Obzirom da plansko rješenje važećeg UPU-a nije više u skladu s potrebama daljnjeg korištenja i razvoja neuređenog dijela turističke zone predviđenog za urbanu preobrazbu, Izmjenama i dopunama UPU-a bilo je potrebno propisati uvjete i načine gradnje za realizaciju zahvata u prostoru, odnosno hotelskog objekta u zoni A te turističkog naselja-vila u zoni B. U proširenom dijelu obuhvata bilo je potrebno definirati uvjete i načine gradnje za planirano turističko naselje-vile formiranjem nove zone B1.

Uvjeti i načini gradnje za svaku zonu zasebno propisani su odredbama za provođenje, temeljem Zakona o prostornom uređenju, ostalim posebnim propisima te Krajobraznoj studiji izrađenoj za potrebe ovih Izmjena i dopuna. Kako bi se mogli propisati spomenuti uvjeti, prethodno su dostavljena idejna rješenja planiranih građevina.

Pored propisanih urbanističkih parametara (kig, kis), visine, katnosti i kategorizacije, posebna pažnja dana je odredbama o načinu gradnje kako bi objekti bili maksimalno uklopljeni u morfologiju terena, ograničavanjem visine objekta, veličine etaža i dužine fasada. Također, propisano je uređenje zelenilom te očuvanje postojeće vegetacije, gdje su primijenjene i smjernice koje je propisala Krajobrazna studija. Zona A u naravi predstavlja postojeći (izgrađeni) dio, a zone B i B1 neuređeni, pa su za potonje propisani i specifični uvjeti i način gradnje.

Propisani su i posebni uvjeti i način gradnje za prometnu infrastrukturu unutar obuhvata zona A, B i B1, a cilju minimiziranja negativnih utjecaja na prirodni ambijent.

Odredbama za provođenje te na grafičkom prikazu 2.2., omogućena je gradnja internih prometnica minimalne širine 3,5 m, te šetnica („lungo mare“) minimalne širine 2,0 m. Također, propisan je i način pristupa predmetnim zonama gradnjom glavnih ulica te način rješavanja prometa u mirovanju, koji se oslanja na posebne propise koji reguliraju kategorizaciju hotela. Položaj glavnih cesta za potrebe pristupa zona A, B i B1 je načelan, a detaljnije će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije.

Obzirom na povećanje kapaciteta turističke zone biti će potrebno i povećati kapacitet planirane elektroenergetske i komunalne infrastrukture. U svrhu adekvatne opskrbe električnom energijom, čije će stvarne potrebe biti definirane kroz izradu projektne dokumentacije, odredbama za provođenje omogućena je gradnja novih transformatorskih stanica i na lokacijama (mjestima) koje na kartografskom prikazu 2.2. nisu prikazane kao lokacije za gradnju transformatorskih stanica, a što će detaljnije biti određeno prema posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Sukladno spomenutim izmjenama, izmijenjeni su i dopunjeni i ostali članci važećih odredbi za provođenje na koje se posredno odnose provedeni ispravci, te obrazloženje Plana, koje prati strukturu i sadržaj odredbi za provođenje.

3. Zahtjevi javnopravnih tijela

Na Odluku o izradi Izmjena i dopuna UPU očitovale su se javnopravna tijela, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju. Zahtjeve za izradu dostavila su sljedeća tijela:

- HAKOM
- HKA (Hrvatska komora arhitekata)
- Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana
- Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Služba upravnih i inspekcijskih poslova

Obzirom da je Odluka o izradi Izmjena i dopuna UPU-a donesena još 2014. godine, ali je u međuvremenu prestala važiti, na istu su također dostavljeni zahtjevi javnopravnih tijela. U ove Izmjene i dopune iz tog su postupka ugrađeni zahtjevi sljedećih javnopravnih tijela:

- Državna uprava za zaštitu i spašavanje – Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- HAKOM
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik
- Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana.

Uvrštavanjem zahtjeva javnopravnih tijela provedeno je usklađenje sa noveliranim posebnim propisima iz područja djelokruga javnopravnih tijela koji sudjeluju u ovom postupku, u onom dijelu i obimu koji se odnosi na obuhvat i razloge pokretanja postupka Izmjena i dopuna UPU-a.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada Dubrovnika

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se na prostoru naselja Orašac i zauzima prostor između državne ceste D8 i mora. Postojeća turistička zona "Orašac – Vrtovi sunca" zauzima jedno od vodećih mjesta u turističkoj ponudi šireg dubrovačkog prostora.

Položaj turističke zone Orašac-Vrtovi sunca u odnosu na naselje Orašac, Grad Dubrovnik, Dubrovačko primorje i blizina Zračne luke „Dubrovnik“ te direktan priključak na državnu cestu D8 daju ovom prostoru veliki značaj i predstavljaju njegovu veliku razvojnu prednost.

1.1.1. Osnovni podatci o stanju u prostoru

Prostor obuhvata važećeg UPU-a dijeli se na zapadni i istočni dio, od po 15 hektara svaki, koji su jednim cestovnim priključkom vezani na državnu cestu (D-8).

Područje obuhvata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Orašac - Vrtovi sunca nalazi se u zapadnom dijelu turističke zone.

Godine 2009. u predmetnoj turističkoj zoni otvoren je turistički kompleks „*The Radisson Blu Resort & Spa, Dubrovnik Sun Gardens*“, kao dio međunarodnog hotelskog lanca „*Radisson Blu*“.

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se objekt gospodarskog centra (č.zgr. 366, K.O. Orašac) koji je dostupan postojećom cestom iz smjera turističkog kompleksa "*Radisson Blu*" s državne ceste D8. Osim objekta gospodarskog centra, u njegovoj neposrednoj blizini u sjeveroistočnom dijelu obuhvata nalazi se civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zg. 216). Preostali dio područja predstavljaju padine uzivšenja Glavica, koje su neizgrađene i prekrivene šumskom vegetacijom te maslinicima.



Grafički prikaz 02. Pogled s juga na hotel turističkog kompleksa *Radisson Blu*, objekt gospodarskog centra s dijelom predmetnog obuhvata i naselje Orašac

Izvor: Mrežni izvor

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

Turistička zona Orašac – Vrtovi sunca nalazi se 15 km sjeverozapadno od Dubrovnika, uz državnu cestu D8. Postojeći turistički kompleks se smjestio u prioblanom dijelu južno od državne ceste D8 dok se naselje Orašac proteže većim dijelom iznad ceste a između naselja Zatona i Trstenog. Područje obuhvata je južno orijentirano i otvara se prema Koločepskom kanalu s pogledom na Elafitsko otočje.

Klimatska obilježja

Kada se govori o klimatskim značajkama područja kao dijela šireg obuhvata primorske Hrvatske, osobito treba istaknuti maritimnost kao modifikator klime jer more djeluje termoregulacijski (zimi utječe na povećanje temperature, a ljeti na snižavanje temperature u odnosu na kontinentalne predjele iste geografske širine).

Područje Orašca kao i cijela okolica imaju umjerenu i ugodnu mediteransku klimu s toplim i suhim ljetima, tople i vlažne jeseni i proljeća te blage i kišovite zime. Prosječna temperatura zraka iznosi 16,3°, u ljetnim mjesecima 24,6° dok je zimi prosječna temperatura 9°. Ovo područje obrasca ima cca. 100 kišnih dana godišnje sa 1194 mm padalina. Broj sunčanih stanica tijekom cijele godine iznosi 2500 sati.

Vjetrovi koji pušu na ovom području su hladna bura (sjeveroistok), vlažno jugo (jugoistok) i ugodan maestral (sjeverozapad) koji je najčešći vjetar u ljetnim mjesecima.

Ovaj uski priobalni pojas kao i šire dubrovačko područje spadaju u klimatski izuzetno pogodne prostore na Jadranu.

Geološke i geomorfološke značajke

Dubrovačko područje, kojem pripada i Orašac, geološki je istraženo brojnim regionalnim i detaljnim lokalnim istraživanjima te se ustanovila prisutnost sedimenata trijasa, jure, krede, tercijara i kvartara.

U sastavu stijena prevladavaju vapnenci, dolomiti, fliš i naplavni materijal. Vapnencima odgovaraju uzvisine, dolomitu strmi odsjeci i udubljenja, flišu blago položene padine, a napolinama nizinski dijelovi (polja).

Dubrovačko obalno područje se odlikuje vrlo složenom tektonskom građom tektonskih jedinica čija je osnovna značajka velika tektonska poremećenost - boranje, rasjedanje, navlačenje i ljuskanje.

Geološki slojevi u čitavom ovom prostoru imaju dinarski smjer boranja SZ – JI.

Zbog prevage karbonatnih stijena (vapnenci i dolomiti) prevladavajuće forme su krški reljefni oblici, uzvisine uglavnom grade vapnenci, a strme odsjeke i udoline dolomiti.

Pedološke značajke

Petrografski sastav zemljišta i klimatske prilike utjecale su na stvaranje određenih tipova tla. Prevladavaju tla razvijena pod dominantnim utjecajem litološkog sastava podloge, a glavni predstavnik je crvenica (terra rossa), nastala kao rezultat korozije karbonatne osnove, vapnenca i dolomita. Osim crvenice rasprostranjena su najčešće smeđa tla na vapnencima, a u znatnoj mjeri je zastupljen i krški kamenjar.

Uski pojas uz obalu koji čini južnu granicu Plana vrlo strma je stjenovita obala s postojećom šljunčanom plažom.

Vegetacijski pokrov

S obzirom na klimazonalnu vegetaciju područje pripada zoni sredozemne vazdazelene vegetacije za koje su karakteristični hrast crnika ili česvina, alepski ili meki bor te dalmatinski crni bor. Vegetacijski pokrov čine uglavnom brojne eumediteranske vrste, ali ima i više submediteranskih vrsta.

Međutim, intenzivnim antropogenim djelovanjem prvobitni biljni pokrov u velikoj mjeri je zamijenjen različitim degradacijskim stadijima, odnosno makijom, garigom ili kamenjarom.

Ugrožene i strogo zaštićene vrste

Iako ne postoji cjelovita inventarizacija ovog područja, ipak treba naglasiti mogućnost povremenog pojavljivanja nekih zaštićenih vrsta :

- od ugrožene i strogo zaštićene ornitofaune koja moguće obitava na ovom području valja istaknuti sljedeće vrste: primorska trepteljka, zmijar, afrička kukavica, sivi sokol i voljić maslinar
- od ugroženih vrsta vodozemaca moguće obitava na ovom području: dalmatinski žuti mukač; i gmazova: četveroprugi kravosas, šilac, krška gušterica, crnokrpica, kopnena kornjača i crvenkrpica.
- od ugroženih vrsta leptira moguće na ovom području obitava: obični lastin rep, kozlinčev plavac, žednjakov plavac, Rottemburgov debeloglavac i uskršnji leptir.

Ekološki značajna područja

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a ne nalaze se područja ekološke mreže NATURA 2000 niti područja zaštićena temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode. Lokaciju obuhvata karakterizira osobito vrijedan kultiviran krajobraz koje je valorizirano kroz Krajobraznu studiju, kroz koju su dane smjernice valorizacije zelenila unutar obuhvata ovih Izmjena i dopuna.

Cjelokupan obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a planom šireg područja određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, dok je pojas uz more određen kao osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz.

Ugrožena i rijetka staništa

Na dijelu obuhvata određena su ugrožena i rijetka kopnena staništa stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija crnike te manjim dijelom mozaici kultiviranih površina.

Sukladno Nacionalnoj klasifikaciji staništa, unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a prisutni su sljedeći tipovi staništa:

- C.3.6.1. Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice
- D.3.1.1. Dračici
- D.3.4.2. Istočnojadranski bušici
- E. Šume
- I.1.8. Zapuštene poljoprivredne površine
- I.5.2. Maslinici
- I.5.3. Vinogradi
- J. Izgrađena i industrijska staništa.

U blizini nalaze se još i:

- I.2.1. Mozaici kultiviranih površina
- F.4.1. Površine stjenovitih obala pod halofitima.

Od morskog bentosa prisutno je:

- G.3.5. Naselja posidonije

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Ugrožene vrste (regionalno izumrle, kritično ugrožene, ugrožene i rizične vrste) na području turističke zone "Orašac - Vrtovi sunca" obitavaju na staništima istaknutim u opisima ugroženih vrsta navedenim u poglavlju *Ugrožene i strogo zaštićene vrste*.

Na području turističke zone "Orašac - Vrtovi sunca" nema hrvatskih endemičnih vrsta odnosno endemičnih vrsta za Republiku Hrvatsku.

Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

Na području turističke zone "Orašac - Vrtovi sunca" nisu definirani ekološki koridori i selidbeni putovi životinja.

Seizmičke karakteristike

Dubrovačko šire područje kao i područje obuhvata u cijelosti pripada IX° seizmičnosti po MCS.

Obilježja postojeće parcelacije

Katastarska podloga područja obuhvata pokazuje parcelaciju različitih većih i manjih pojedinačnih parcela.

Parcelacija je heterogena i ne može biti osnova za urbanističko planiranje. Ovim Izmjenama i dopunama UPU-a predviđa se racionalno korištenje prostora za veće zahvate u prostoru uz oblikovanje čestica prema funkcionalnom načelu, na način kako je propisano ovim Planom.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

1.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Postojeće stanje infrastrukturnih koridora i objekata u velikoj mjeri je izgrađeno kako je planirano kroz PUP Soderini. Tijekom Domovinskog rata veliki dio infrastrukturne mreže bio je devastiran. Donošenjem Urbanističkog plana uređenja, obnovom i izgradnjom turističkog kompleksa „*The Radisson Blu Resort & Spa, Dubrovnik Sun Gardens*“ većina koridora je obnovljena i vraćena u funkciju te prilagođena novim sadržajima i potrebama.

Postojećem turističkom kompleksu ulazi se sa samo jednog cestovnog čvorišta s državne ceste D8. Tom cestom pristupa se cjelokupnom turističkom kompleksu Radisson Blu.

Unutar područja obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a samo je područje gospodarskog centra dostupno postojećom cestovnom infrastrukturuom.

Pomorski promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

Zračni promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa. U kontaktnom području, izvan obuhvata UPU-a, na uzvisini Glavice predviđena je lokacija helidroma.

1.1.3.2. Elektroenergetski sustav

Na području obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a oko postojećeg objekta gospodarskog centra postoje elektroenergetski vodovi srednjeg napona kao i transformatorska stanica 10 (20)/0.4 Kv.

Ostali dio obuhvata nije opremljen elektroenergetskom infrastrukturom.

1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Za potrebe turističkog naselja Dubrovački vrtovi sunca izgrađen je i opremljen vodovodni sustav Zaton - Orašac s podmorskim priključkom za Elafite i hidrantskim prstenom koji pokriva prostor turističkog naselja.

Postojeća odnosno planirana turistička zona priključena je na vodovod sa izvora Palata u Zatonu.

Postojeću vodovodnu mrežu potrebno je rekonstruirati i dograditi prema planiranim kapacitetima te uspostaviti novi sistem protupožarne hidrantske mreže.

Odvodnja

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda turističkog naselja Vrtovi sunca u Orašcu riješen je kao razdjelni sustav odvodnje. Sve sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar turističkog kompleksa cjevovodima se odvođe prema postojećem pročišćivaču na istočnom dijelu kompleksa, a koji će ujedno služiti i kao sabirno mjesto kanalizacijskog sistema naselja Orašac i Zaton.

U izgrađenom dijelu obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a odvodnja oborinskih voda djelomično je riješena postojećim sistemom odvodnje i uporabom prirodnih odvodnih tokova (potoka). Također, rješavana je putem otvorenih odnosno zatvorenih kanala, s ispuštom u bujične kanale i u more.

1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža

Pošta i telekomunikacijski sustav veza

PTT opskrba temelji se na izgrađenoj mreži od 500 priključaka no istu je potrebno unutar kompleksa sanirati te pojačati kapacitet.

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

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode, kao niti područja ekološke mreže sukladno važećoj Uredbi o ekološkoj mreži. U posrednom kontaktnom području UPU-a nalaze se tri područja ekološke mreže NATURA 2000 (POVS-Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove):

- HR2001007 Orašac-kanjon
- Hr2001481 Špiljice kod mola od Orašca
- HR2001337 Područje oko Rafove (Zatonske) špilje.

Od kulturno-povijesnih cjelina i posebnosti, unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zgr. 216). koja predstavlja evidentirano kulturno dobro, a nalazi se u neposrednoj blizini objekta gospodarskog centra u sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Od ostalih građevina za istaknuti je civilnu građevinu-ljetnikovac Morovo-Arapovo-Soderini te graditeljski sklop-ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti.

Planom šireg područja obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, a pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje te kao osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostornim planom višeg reda podrazumijeva se *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst)*, a prostornim planom šireg područja *Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)*

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika proširen je obuhvat predmetne turističke zone sa 30,0 na 36,0 ha i povećan je ukupni kapacitet, sa 1700 na 2500 ležaja.

OPĆINA/GRAD	ASELJE	LOKALITET	VRSTA	POVRŠINA (ha)	KAPACITET	POST/PLAN	ZOP
Dubrovnik	Orašac	Vrtovi sunca	T1, T2, T3	36	2 500	pt/pl	da

Tablica 01. Turistička zona Orašac-Vrtovi sunca, kao izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene

Izvor: *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst)*

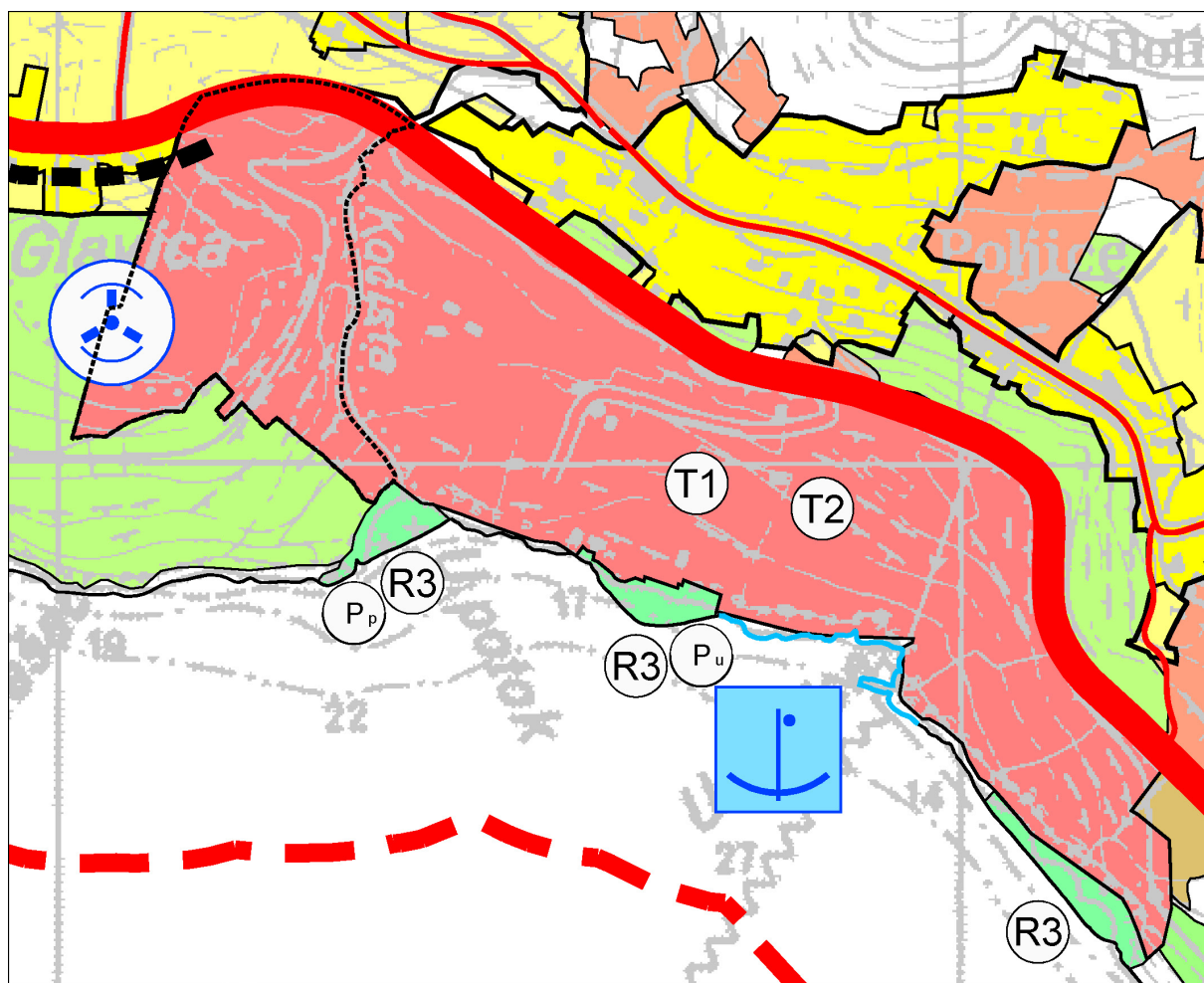
Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika područje obuhvata Urbanističkog plana predviđeno je kao zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel, T2-turističko naselje), te uključuje još športsko-rekreacijsku namjenu (R3-kupališne zone) te prirodnu (Pp) i uređenu plažu (Pu) (grafički prikaz 04.).

Riječ je o izdvojenom građevinskom području isključive (osnovne) namjene izvan naselja, odnosno ugostiteljsko-turističke namjene, koja je djelomično izgrađena, sa sljedećim prostornim pokazateljima (Tablica 02.):

Naselje	Lokalitet	Vrsta zone	Površina (ha)	Broj ležaja	Koeficijenti		ZOP
					Kig	Kis	
Orašac	Orašac-Vrtovi sunca	T1,T2	36,0	2 500	0,3	0,8	da

Tablica 02. Izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (izgrađena) – Orašac-Vrtovi sunca

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)



Grafički prikaz 03. Turistička zona Orašac-Vrtovi sunca na karti korištenja i namjene površina Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)

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

Ocjena mogućnosti razvoja ovog prostora su vrlo dobre, budući uz prirodni resurs izuzetno povoljnog slobodnog prostora kojeg dodiruje državna cesta D8 i razvijenom cestovnom i ostalom infrastrukturom, te demografskim potencijalima u okolnim naseljima, ovaj prostor predstavlja idealni prostor za razvoj turističkih i pratećih djelatnosti. Krajobraznom studijom predložena je zaštita postojećih zatečenih krajobraznih vrijednosti neizgrađenih površina u proširenom dijelu obuhvata UPU-a, čije su mjere zaštite i smjernice sastavni dio ovih Izmjena i dopuna..

Usporedbom namjene, površine i kapaciteta predviđenih važećim Urbanističkim planom sa sadašnjim stanjem, može se zaključiti kako postoji značajan neiskorišteni dio, osobito u realizaciji smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke namjene.

Povećanjem obuhvata i kapaciteta, što je omogućeno Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika kroz povećanje obuhvata sa 30,0 na 36,0 ha i kapaciteta sa 1700 na 2500 kreveta, otvara se mogućnost planiranja i realizacije turističkih zona te ostalih sadržaja, a što je prethodno potrebno uskladiti sa Zakonom, detaljnijim uvjetima i načinima gradnje iz spomenutih prostornih planova i ostalim posebnim propisima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Urbanistički plan turističke zone Orašac – Vrtovi sunca (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, broj 09/06.) je nastavio kontinuitet u urbanističkom planiranju za već tada djelomično izgrađenu turističku zonu. Plan je tada izrađen s ciljem da sadašnjim i budućim vlasnicima i korisnicima prostora ponudi optimalni koncept organizacije turističke zone i uređenja prostora maksimalno valorizirajući sve prostorno pejzažne vrijednosti i karakteristike istog, valorizirajući ujedno i graditeljsko nasljeđe ovog prostora.

Vlasnicima i budućim korisnicima prostora ovim Izmjenama i dopunama osigurati će se sljedeće:

- optimalni uvjeti korištenja planiranih sadržaja uvažavajući sve postojeće uvjete (izgradnja, infrastrukturna opremljenost i sl.) na terenu s ciljem očuvanja krajobraznih vrijednosti ovoga prostora
- racionalna organizacija i korištenje prostora s aspekta ekonomskih i prostornih odnosa
- proširenje postojećeg infrastrukturnog sustava i izgradnja novog koji će zadovoljiti potrebe budućih korisnika
- očuvanje neiskorištenih razvojnih resursa, prostora, okoliša, zraka, podzemlja i dr.
- unaprjeđenje i obogaćenje postojećih potencijala u turističkoj zoni novim kapacitetima i komplementarnim sadržajima i djelatnostima.

2.1.1. Demografski razvoj

Gospodarska važnost ove turističke zone za obližnja mjesta je vrlo značajna. Uz Orašac, sva naselja Dubrovačkog primorja te potez naselja prema Dubrovniku uključujući Zaton, orijentirani su i imaju posredne ili neposredne koristi od razvoja ponude ove turističke zone.

Razvojem i planiranjem novih sadržaja i ponuda ovaj prostor će otvoriti radna mjesta za domaće stanovništvo pa će tako gospodarski razvoj pozitivno utjecati na demografsku obnovu i razvoj cijelog područja.

Analiza demografskog razvoja temelji se na statističkim podacima od Prvog popisa stanovništva 1857. godine do posljednjeg Popisa 2011. godine, koji su dostupni na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr).

Razina obrade je statističko područje današnjeg naselja Orašac i administrativno područje Grada Dubrovnika. Naselje Orašac danas je sastavni dio administrativnog područja Grada Dubrovnika, kao jedno od ukupno 32 naselja. Pri usporedbi podataka između popisnih godina i usporedbi s podacima Grada Dubrovnika potrebno je uzeti u obzir činjenicu kako se metodologija popisivanja kroz povijest značajno mijenjala, osobito u pogledu definiranja „stalnog stanovnika“. U istraživanju demografskih obilježja i međusobnu usporedbu podataka navedeno je potrebno uzeti u obzir.

Od prvog Popisa stanovništva 1857. do posljednjeg Popisa 2011. godine došlo je do ukupnog pada broja stanovnika na razini naselja Orašac u iznosu od 29%. Od kada postoje službeni Popisi, najveći broj stanovnika zabilježen je upravo za vrijeme prvog Popisa 1857. godine. Nakon toga uslijedio je kontinuirani pad broja stanovnika, koji je potrajao sljedećih gotovo 100 godina (Popis 1948.). U relativnom iznosu, taj je pad bio skoro 50% (tablica 02. i grafički prikaz 04.)

Popisna godina	Područje (razina obrade)	
	naselje Orašac	Grad Dubrovnik
1857.	888	14445
1869.	849	13398
1880.	846	15666
1890.	794	15329
1900.	701	17384
1910.	697	18396
1921.	596	16719
1931.	506	20420
1948.	463	21778
1953.	464	24296
1961.	461	27793
1971.	458	35628
1981.	456	46025
1991.	515	51597
2001.	546	43770
2011.	631	42615

Tablica 02.: Broj stanovnika naselja Orašac i Grada Dubrovnika 1857.-2011. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

Tijekom 19. stoljeća, pa sve do druge polovice 20. stoljeća, u Orašcu je prevladavao agrarni krajolik, uz dominantne poljoprivredne djelatnosti. Orašac se isticao i po pomorstvu, s obzirom da je veliki broj dubrovačkih pomoraca tradicionalno potekao iz Orašca. Agrarna prenaseljenost, koja je nastupila već sredinom 19. stoljeća zbog niske nosivosti krške prirodne osnove, zatim česte prirodne nepogode (suše, filoksera) i problemi vezani uz poljoprivredu, te problemi jedrenjačke plovidbe, u tom su razdoblju uvjetovali emigraciju, najčešće u prekomorske zemlje. S obzirom da je Orašac bio naselje čija je egzistencija uglavnom ovisila o poljoprivrednoj proizvodnji, a dijelom i o pomorstvu, navedeni problemi odrazili su se na demografska kretanja.

U razdoblju od 1948. do 2011. godine ostvaren je porast broja stanovnika na razini naselja u relativnom iznosu od 36%. Od 50-ih godina 20. stoljeća, s naglim porastom funkcije rada u Dubrovniku, dolazi do socioekonomskih i demografskih promjena u okolici Dubrovnika, iz čijih se prometno izoliranih i udaljenijih naselja dio stanovnika preseljava u Dubrovnik. Najintenzivnija transformacija se odvija upravo na području sjeverozapadno od Dubrovnika, kao posljedica agrarne prenaseljenosti, ograničenosti poljoprivrednih površina i infrastrukturnih problema (pitanje vodoopskrbe i sl.).

Gradnjom Jadranske magistrale 1965. godine uspostavljaju se kvalitetnije funkcionalne veze između Orašca i Dubrovnika. Naime, dio stanovništva Orašca se deagrarizira i zapošljava u Dubrovniku. Sve veća uključenost u dnevne migracije potiče proces urbanizacije naselja u okolici, među kojima i Orašca, što uključuje njegovu funkcionalnu i fizionomsku transformaciju.

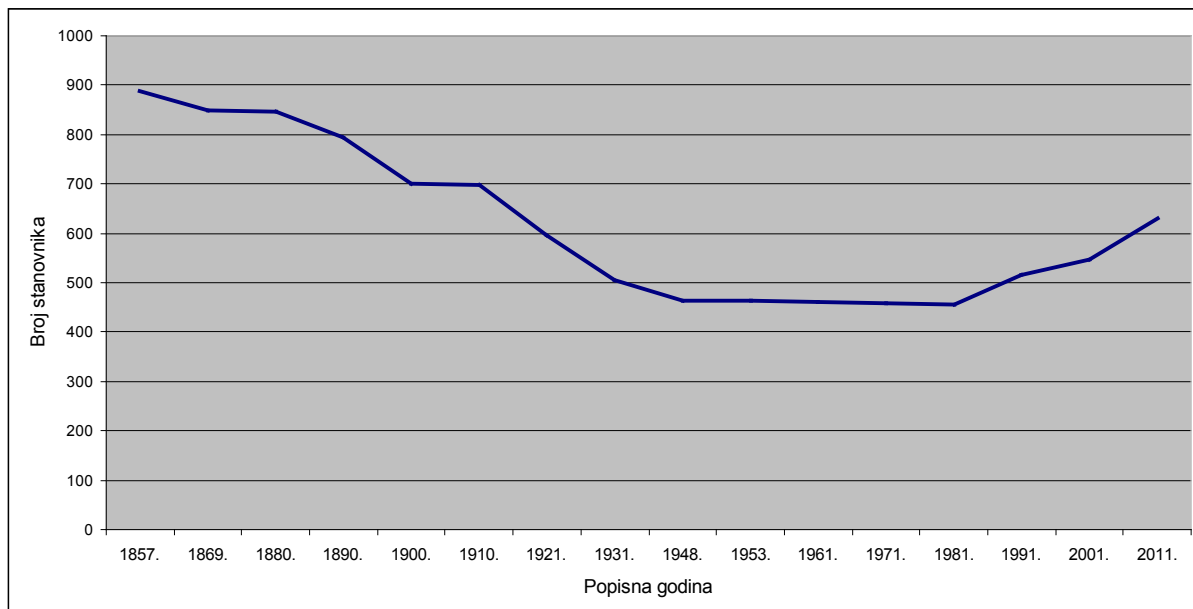
Iako je do 1981. godine broj stanovnika i dalje opadao, porast je nastupio tek u sljedećih 30 godina. Time je započeo proces suburbanizacije, odnosno urbanizacije okolice pod utjecajem razvoja gradskih funkcija. Prostor Orašca se počeo značajno transformirati u demografskom, funkcionalnom i fizionomskom pogledu. Od 1981. do 2011. godine broj stanovnika je porastao za 38%. Godine 1988. izgrađen je hotelski kompleks „Dubrovački vrtovi sunca“, što je dovelo do porasta broja radnih mjesta na razini naselja i čitavog Grada Dubrovnika. Time je formirano određeno gravitacijsko područje radne snage, koje je obuhvatilo nekoliko naselja oko Orašca.

Suburbanizacija okolice naglo je prekinuta Domovinskim ratom, no ponovno je nastavljena nakon 2001. godine. Godine 2009. obnovljen je hotelski kompleks „Dubrovački Vrtovi sunca“, čime su ponovno otvorena brojna radna mjesta. U posljednjem međupopisnom razdoblju (2001.-2011.), naselje Dubrovnik bilježi pad broj stanovnika, dok naselja okolice porast, među kojima i Orašac (15,5%). Važan faktor porasta broja stanovnika su doseljavanja, pri čemu dominira doseljavanje iz drugih dijelova županije i Bosne i Hercegovine, a udio doseljenika u ukupnom stanovništvu iznosi više od 50% (Popis 2001.).

Orašac se danas razvija kao sastavni dio gradske regije Dubrovnika i karakterizira ga povoljan prometni položaj i prostorna blizina Dubrovnika, s kojim je u svakodnevnoj intenzivnoj interakciji u pogledu migracije radne snage i korištenja funkcija.

Transformacijski procesi u posljednjih 30 godina, među kojima i porast broja stanovnika, ukazuju na stupanj razvoja koji će se nastaviti i u budućnosti. Tome u prilog ide činjenica da je Orašac dio bliže okolice Dubrovnika, čije su prednosti u usporedbi s Dubrovnikom: niža cijena zemljišta, mogućnost gradnje obiteljskih kuća, ugodnija prirodna sredina i dr. U procesu suburbanizacije, koja je sada dosegla stadij da okolica bilježi porast, dok matični grad (Dubrovnik) pad broja stanovnika, za očekivati je porast funkcije rada u okolini i funkcionalno opremanje okolice za potrebe lokalnog stanovništva i susjednih manjih naselja, što će s vremenom dovesti do određene funkcionalne samostalnosti naselja, odnosno manje ovisnosti o Dubrovniku kao matičnom gradu.

Jačanje funkcije rada (otvaranje novih radnih mjesta) i nove funkcionalne promjene na području naselja pozitivno će se odraziti na demografski razvoj naselja, odnosno dovesti će do porasta broja lokalnog stanovništva i radnika koji gravitiraju Orašcu. Doseljeno stanovništvo bi u konačnici trebale predstavljati mlade obitelji, što će dovesti do pozitivnog prirodnog kretanja stanovništva, odnosno prirodnog prirasta.



Grafički prikaz 04. Kretanje broja stanovnika naselja Orašac u razdoblju od 1857. do 2011. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na odabir prostorne i gospodarske strukture prvenstveno utječe:

- demografski razvitak područja
- daljnji tijek procesa urbanizacije
- prestrukturiranje gospodarstva
- promjena politike korištenja i uređenja prostora.

Zbog općih karakteristika faze izgradnje i uređenja prostora cjelokupno područje obuhvata UPU-a može se podijeliti na dvije prostorno-funkcionalne cjeline:

- istočni dio: područje u potpunosti izgrađenog turističkog kompleksa hotelskog lanca Radisson Blu
- zapadni dio: obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a (manjim dijelom izgrađeni dio s postojećim objektom gospodarskog centra)

U odabiru gospodarske i prostorne strukture prioritetni ciljevi su:

- potpuno funkcionalno osposobljavanje cijelog turističkog kompleksa Orašac – Vrtovi sunca
- funkcionalno osposobljavanje postojećih infrastrukturnih mreža s izgradnjom novih
- prilagođavanje turističke namjene s komplementarnim djelatnostima, uvjetima i osobitostima prostora, naročito s gledišta nosivog kapaciteta prostora, fleksibilnosti, integriranosti u krajobraza, energetske ograničenosti, zaštite okoliša i stvaranja novih radnih mjesta.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna mreža i komunalna infrastruktura unutar obuhvata IIDUPU-a izgrađena je samo na dijelu područja postojećeg gospodarskog objekta.

U izradi prijedloga prometne mreže u obuhvatu UPU-a, težilo se zadovoljenju slijedećih ciljeva:

- sagledavanje šire prometne mreže, te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu plana uklape u šire promišljanje prometne mreže
- zadovoljavanje potreba internog prometa u skladu s planiranim sadržajima
- osiguravanje kvalitetnog kolnog priključka svim sadržajima i korisnicima zone
- funkcionalno rješavanje mreže na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

Osnovni cilj rješenja elektroenergetskog napajanja predmetnog područja je omogućavanje izgradnje električne mreže u sklopu rješenja kompletne infrastrukture koja će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača. Područje obuhvaćeno Planom je djelomično komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje, u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg predmetnog obuhvata.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti turističke zone

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a je prostor kojeg čini djelomično izgrađeno područje oko gospodarskog centra i osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz između državne ceste D8 i postojeće prirodne plaže na jugu obuhvata.

Potez je obrastao autohtonim raslinjem i vazdazelenom vegetacijom koju čine stenomediterranske čiste vazdazelenе šume i makija crnike. U sjevernom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalaze se površine kultiviranog krajobraza.

Buduća izgradnja se planira tako da se maksimalno očuvaju krajobrazne vrijednosti zatečenog prostora uz maksimalno očuvanje postojećeg visokovrijednog zelenila, poštujući detaljne smjernice proizašle iz Krajobrazne studije. Sukladno Krajobraznoj studiji, najvrjedniji dijelovi obuhvata koji se štite su:

- korito bujičnog potoka Kočišta sa pripadajućom vegetacijom
- padine Glavice s visokom vegetacijom te
- pojedinačni primjerci visoke vegetacije, osobito čempresata.

Od vrijednog graditeljskog nasljeđa, unutar predmetnog obuhvata, nalaze se ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zg. 216) koji će se prilikom nove izgradnje i rekonstrukcije na obližnjem gospodarskom objektu očuvati i adekvatno valorizirati.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja turističke zone Orašac – Vrtovi sunca

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika proširen je obuhvat predmetne turističke zone sa 30,0 na 36,0 ha i povećan je kapacitet sa 1 700 na 2 500 ležaja, a i propisani su dodatni uvjeti i načini gradnje te smjernice koje je potrebno ispoštivati prilikom izrade ovih Izmjena i dopuna.

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

Planirani zahvati unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a manjim će dijelom utjecati na rast stanovnika. Iz budućih sadržaja proizlazi veća dnevna koncentracija ljudi i aktivnosti, što će dovesti do stvaranja jednog novog dijela turističkog kompleksa u Orašcu s komplementarnim sadržajima.

Planirana namjena s različitim sadržajima u ovo će područje dovesti nove korisnike prostora i zaposlenike.

Kako bi se prostor obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a što bolje očuvao sa svim svojim krajobraznim vrijednostima, izrađena je Krajobrazna studija koja je propisala smjernice za gradnju zgrada, infrastrukture i uređenje vegetacije.

Opći ciljevi izrade Izmjena i dopuna UPU su:

- osigurati racionalnu organizaciju i korištenje prostora s aspekta ekonomskih i prostornih odnosa
- osigurati uključivanje svih subjekata planiranja, vlasnika i potencijalnih korisnika prostora putem javne rasprave i javnog izlaganja
- planirati integralni sustav infrastrukture za potpuno zadovoljenje potreba budućeg razvoja
- valorizirati prirodne, kulturne i spomeničke datosti prostora.

2.2.2. Unaprijeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Nova izgradnja turističkih sadržaja će pridonijeti ukupnoj kvaliteti i sadržajnosti ponude unutar turističke zone Orašac – Vrtovi sunca. Novu izgradnju pratiti će i povećanje kapaciteta postojeće i gradnja nove prometne, telekomunikacijske, elektroenergetske i komunalne infrastrukture. Djelomična infrastrukturna opremljenost, u dijelu obuhvata ovih Izmjena i dopuna UPU-a na području gospodarskog centra, olakšati će planiranje spomenute infrastrukture.

U planiranju spomenute infrastrukture posebnu pažnju treba usmjeriti na rješavanje odvodnje sanitarnih otpadnih voda razdjelnim sustavom odvodnje, kao i pitanje odvodnje oborinskih otpadnih voda.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

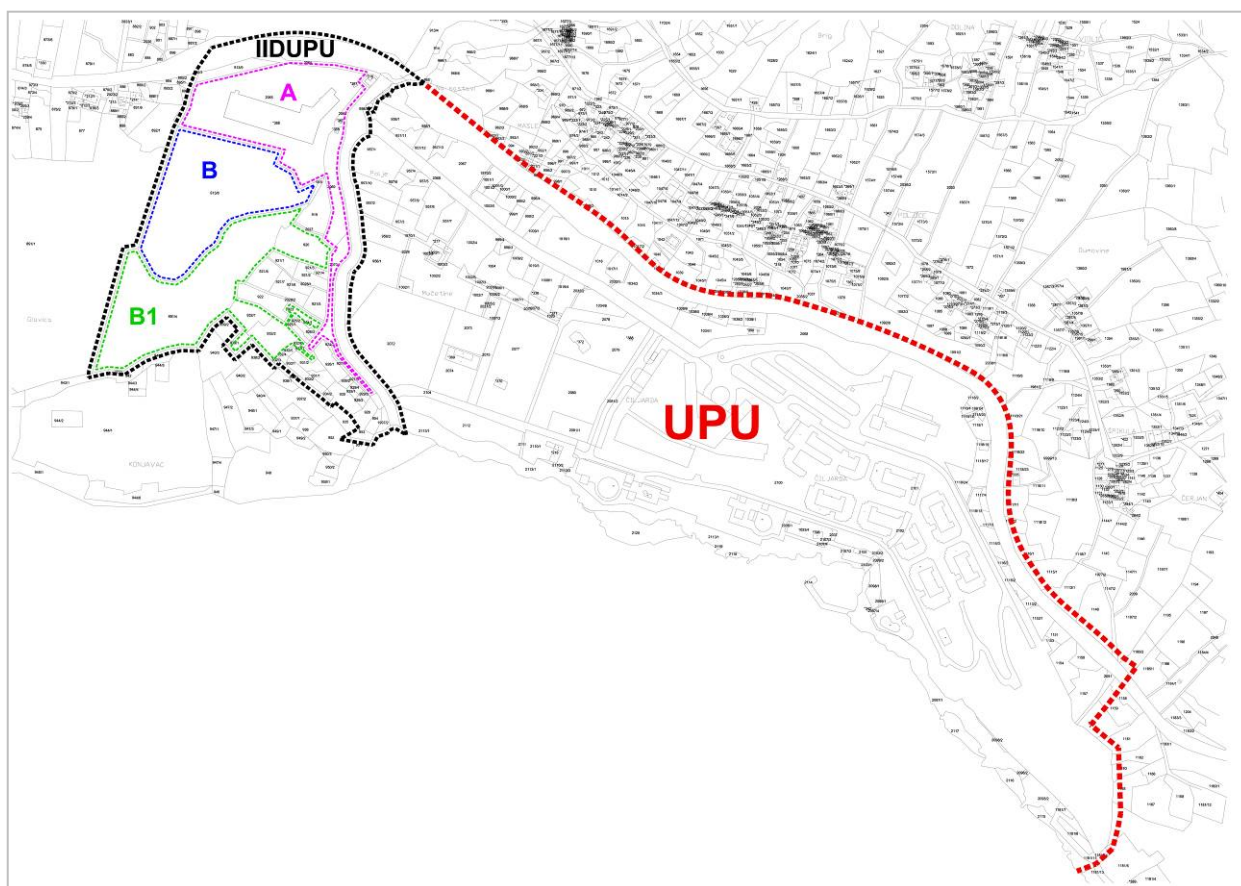
Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a ima ukupnu površinu od 95 506 m² (9,55 ha) te se može podijeliti na tri različite zone:

1. ZONA A - T1 – HOTEL
2. ZONA B – T2 – TURISTIČKO NASELJE - vile
3. ZONA B1 - T2 – TURISTIČKO NASELJE – vile

KAPACITET UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE PO ZONAMA	
ZONA	UKUPNO
ZONA A T1 - HOTEL	466
ZONA B T2 – TURISTIČKO NASELJE - VILE	72
ZONA B1 T2 – TURISTIČKO NASELJE - VILE	302
UKUPNO	840

Tablica 03.: Prikaz kapaciteta unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prikaz 05.: Shema obuhvata Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

ZONA A - T1 – HOTEL

Zona A predstavlja sjeverni dio obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a i na njoj se nalazi postojeći prizemni objekt gospodarske namjene. U nastavku teksta je naveden program gradnje i uređenja prostora:

- **namjena:** ugostiteljsko-turistička – hotel (T1)
- **površina obuhvata:** 24 557,28 m² (2,46 ha)
- **zemljište:** obuhvat zone čine čest.zem.: 2065, 2066, 2069, 2064, 2070; čest.zgr.: *366, *367, *368, *387
- **postojeća izgradnja:** građevina gospodarskog centra (katnosti S+P) ukupne površine izgradnje cca. 8 140 m² (4 070 m² po etaži) i dijelom neizgrađene površine
- **planirana izgradnja:**
 - rekonstrukcija postojećeg objekta koja obuhvaća povećanje tlocrtnih gabarita građevine (dogradnja) i nadogradnju sa tri nove etaže, uključujući dodatne komplementarne sadržaje ugostiteljskoj ponudi prema posebnim propisima
 - rekonstrukciju planirati na način da se očuva uklopljenost objekta u krajobraz visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama tako da se ne primjećuju
 - obvezno je ozelenjavanje krovova, terasa, kao i kontaktnog prostora
 - gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
 - najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično), ne smije premašiti nadmorsku visinu 67 m
 - građevine formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60m; to se može postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - primijeniti mjere zaštite i sanacije tla od erozije
- **najveći dozvoljeni kapacitet:** do 466 kreveta
- **koeficijent izgrađenosti:** 0,3 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
- **koeficijent iskorištenosti:** 0,8 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
- **katnost:**
 - obvezno je razbijanje volumena građevina (smicanjem i/ili rotiranje volumena, kaskadna gradnja itd.)
 - najveća dopuštena katnost u kontinuitetu iznosi 3 nadzemne etaže
 - ukupna katnost objekta hotela može biti najviše 6 etaža
- **infrastruktura:** rekonstrukcija postojeće te planiranje i izgradnja nove elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže sukladno odnosnim odredbama za provođenje i kartografskim prikazima
- **uređenje čestice:** najmanja udaljenost objekata od ruba zone iznosi 5m
- **hortikulturno uređenje:**
 - potrebno je najmanje 40% zone urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
 - uz potez postojećeg potoka sa šetnicama moraju se urediti odmorišta, parkovi i zelene površine
 - obvezno je ozelenjavanje prema mogućnostima na terenu, s autohtonim vegetacijskim pokrovom lokalnog podrijetla i vegetacijskog sastava koji odražava prirodni sastav
 - zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije

- **promet u mirovanju:** parkiranje vozila će se riješiti unutar ugostiteljsko-turističke zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela
- sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala

Uvjeti gradnje detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

ZONA B – T2 – TURISTIČKO NASELJE – VILE

Zona B predstavlja središnji dio obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a i promatrani prostor je u potpunosti neizgrađen. U nastavku teksta je naveden program gradnje i uređenja prostora:

- **namjena:** ugostiteljsko-turistička – turističko naselje (T2)
- **površina obuhvata:** 19 788,34 m² (1,98 ha)
- **zemljište:** obuhvat zone čini čest.zem. 913/8
- **postojeća izgradnja:** obuhvat zone je u potpunosti neizgrađen
- **planirana izgradnja:**
 - turističko naselje – vile
 - gradnja mora biti ekološki osvještana, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji građevina i cjelokupne infrastrukture
 - budući objekti se svojom visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama moraju krajobrazno uklapati tako da se ne primjećuju
 - gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena i da duža strana dijelova volumena objekata koji se nalaze iznad kote 67m n.v. bude usporedna sa slojnicama (izohipsama) terena
 - dijelovi volumena objekata ispod kote 67m n.v. mogu biti postavljeni i okomito na slojnice terena
 - najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično), ne smije premašiti nadmorsku visinu 89 m
 - građevine postavljene dužom stranom usporedno sa slojnicama formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60m; što se može postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - zaklanjanjem dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
- **najveći dozvoljeni kapacitet:** do 72 kreveta
- **koeficijent izgrađenosti:** 0,3
- **koeficijent iskorištenosti:** 0,8
- **katnost:**
 - obvezno je razbijanje volumena građevina (smicanjem i/ili rotiranjem volumena, kaskadna gradnja itd.),
 - za vile se dopušta najviše 3 nadzemne etaže, od kojih najviše 2 mogu biti u kontinuitetu; treća etaža vila ne može se graditi u punim gabaritima objekta
- **infrastruktura:**
 - kolni priključak ostvariti će se preko glavne/interne ceste na način kako je propisano odredbama za provođenje
 - omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom uz suglasnost mjerodavnih tijela
 - planirana je izgradnja nove komunalne infrastrukturne mreže (područje potpuno infrastrukturno neopremljeno)

- prometnu infrastrukturu planirati na način da se minimizira zauzimanje i fragmentacija staništa, vizualni utjecaji i buka; pri gradnji je potrebno prilagođavanje trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima, sve usjeke i nasipe potrebno je uklopiti u prirodni ambijent, sa zidovima koje je potrebno obložiti sleganim kamenom i ozelenjavanjem terasa u skladu s krajobraznim obilježjima ove zone
- **uređenje čestice:** najmanja udaljenost objekata od ruba zone iznosi 5m
- **hortikulturno uređenje:**
 - potrebno je najmanje 40% zone urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
 - zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 - kod pošumljavanja obvezati ozelenjavanje sa autohtonim vegetacijskim pokrovom
- **promet u mirovanju:** parkiranje vozila će se riješiti unutar ugostiteljsko-turističke zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela
- sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala

Uvjeti gradnje detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

ZONA B1 - T2 – TURISTIČKO NASELJE – VILE

Zona B1 predstavlja južni dio obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a i promatrani prostor je u potpunosti neizgrađen. Planom se predviđa gradnja turističkog naselja – vile sa centralnom hotelskom građevinom. U nastavku teksta je naveden program gradnje i uređenja prostora:

- **namjena:** ugostiteljsko-turistička – turističko naselje (T2)
- **površina obuhvata:** 25 243 m² (2,52 ha)
- **zemljište:** obuhvat zone čine čest.zem.: 891/4, 920, 923, 924/1, 924/2, 932/1, 932/2, 932/6, 932/7, 939/1
- **postojeća izgradnja:** obuhvat zone je u potpunosti neizgrađen
- **planirana izgradnja:**
 - turističko naselje – vile
 - s obzirom na osjetljivost područja s aspekta prirodno-ekoloških (osobito nagibi terena) i vizualnih kvaliteta (vizualna izloženost prostora i veoma vrijedan vizualni potencijal) gradnja mora biti ekološki osviještena, što podrazumijeva minimalne intervencije u prostoru i promjenu topografskih značajki pri izgradnji objekata i cjelokupne infrastrukture
 - budući objekti se svojom visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i drugim tehnikama moraju krajobrazno uklapati tako da se ne primjećuju
 - gradnja mora biti izvedena na način da se maksimalno uklopi u morfologiju terena i da duža strana dijelova volumena objekata koji se nalaze iznad kote 67m n.v. bude usporedna sa slojnicama (izohipsama) terena
 - dijelovi volumena objekata ispod kote 67m n.v. mogu biti postavljeni i okomito na slojnice terena
 - najviša kota objekta, uključujući nadozid krova i sve elemente opreme (strojarnica dizala, klima uređaji, solarni paneli i slično), ne smije premašiti nadmorsku visinu 89 m
 - građevine postavljene dužom stranom usporedno sa slojnicama formirati tako da njihove mase i fasade budu vizualno prekinute ukoliko su dužine veće od 60m; to se može postići na jedan od dva sljedeća načina:
 - fizičkim prekidanjem dugačke mase objekta
 - zaklanjanje dijela fasade visokim zelenilom u duljini od najmanje 1/3 fasade
 - primijeniti mjere zaštite i sanacije tla od erozije

- **najveći dozvoljeni kapacitet:** do 302 kreveta
- **koeficijet izgrađenosti:** 0,3 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
- **koeficijent iskorištenosti:** 0,8 (urbanistički parametri obračunavaju se na cijelu zonu)
- **katnost:**
 - obvezno je razbijanje volumena građevina (smicanjem i/ili rotiranje volumena, kaskadna gradnja itd.),
 - najveća dopuštena katnost u kontinuitetu iznosi 3 nadzemne etaže
 - najveća dozvoljena katnost hotela iznosi 9 etaža
 - za vile se dopušta najviše 3 nadzemne etaže, od kojih najviše 2 mogu biti u kontinuitetu; treća etaža vila ne može se graditi u punim gabaritima objekta
- **infrastruktura:**
 - planirana je izgradnja nove infrastrukturne mreže (područje potpuno infrastrukturno neopremljeno)
 - prometnu infrastrukturu planirati na način da se minimizira zauzimanje i fragmentacija staništa, vizualni utjecaji i buka; pri gradnji je potrebno prilagođavanje trase prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidima, usjecima i nasipima, sve usjeke i nasipe potrebno je uklopiti u prirodni ambijent, sa zidovima koje je potrebno obložiti sleganim kamenom i ozelenjavanjem terasa u skladu s krajobraznim obilježjima ove cjeline
- **uređenje čestice:** najmanja udaljenost objekata od ruba zone iznosi 5m
- **hortikulturno uređenje:**
 - potrebno je najmanje 40% zone urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
 - urediti odmorišta, parkove i zelene površine i planirati šetnice koje će se spojiti s šetnicama uz potok koje se spuštaju prema prirodnoj plaži na jugu obuhvata
 - očuvati postojeću visoku vegetaciju, osobito čempresatu i mješovitu šumu bora te istu uklopiti u planiranu namjenu prostora
 - na građevnim česticama zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te očuvati sva vrijedna soliterna stabla
 - očuvati postojeće zaštitno zelenilo koje pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije
 - kod pošumljavanja obvezati ozelenjavanje sa autohtonim vegetacijskim pokrovom, lokalnog porijekla i vegetacijskog sastava koji odražava prirodni sastav
- **promet u mirovanju:** parkiranje vozila će se riješiti unutar ugostiteljsko-turističke zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija hotela

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a detaljno je prikazana i razgraničena na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.

Obuhvaća sljedeće namjene:

- unutar građevinskog područja:
 - ugostiteljsko-turistička (T):
 - T1 – hoteli
 - T2 – turističko naselje – vile
 - T* – uslužna djelatnost
 - sadržaji u funkciji turizma (odmorišta, parkovi, pješačke staze)
 - zelene površine (Z3 – odmorišta, parkovi, pješačke staze)
 - zaštitne zelene površine (Z)

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

Struktura namjene površina unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a prikazana je tablicom 04.

NAMJENA	POVRŠINA (ha)
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T)	5,93
SADRŽAJI U FUNKCIJI TURIZMA (odmorišta, parkovi, pješačke staze)	0,94
ZELENE POVRŠINE (Z3 – odmorišta, parkovi, pješačke staze)	0,56
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	1,68
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	0,44
UKUPNO	9,55

Tablica 04.: Iskaz udjela površina po zonama unutar obuhvata

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna i ulična mreža prikazani su na kartografskom prikazu 2.1..

Cestovni promet

Za potrebe budućih zona A, B i B1 koristit će se postojeći cestovni priključak s državne ceste D8 na koji je već priključen turistički kompleks Vrtovi sunca.

Unutar obuhvata planirane su:

1. glavna cesta (profil 1-1)
2. interna prometnica (profil *-*)
3. šetnica ("lungo mare"), pješački koridor (profil 2-2).

Glavna cesta koja dolazi iz smjera Vrtova sunca ima profil 1-1. Prometnica je u poprečnom smislu definirana kao dvotračna cesta ukupne širine kolnika od 6,0 m (dva prometna traka po 3,0 m), s nogostupom uzduž jedne strane prometnice minimalne širine 1,6 m.

Pristup zonama A, B i B1 predviđen je glavnom ulicom koja prolazi kroz turističku zonu "Orašac-Vrtovi sunca" na način da se ista produži te:

- na istočnom dijelu zone A duž trase glavne ulice formiraju dva ulaza za potrebe te zone
- na istočnom dijelu zone B formira ulaz za potrebe te zone
- na sjeveroistočnom dijelu zone B1 formira ulaz za potrebe te zone,

Zonama B i B1 omogućuje se ostvarivanje novog kolnog priključka sa zapadne strane povezivanjem s postojećom nerazvrstanom cestom, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1., uz suglasnost mjerodavnih tijela.

Gradnja glavne/interne prometnice sa zapadne strane obuhvata UPU-a za zone B i B1 ovisi o položaju hotelske građevine, na način propisan odredbama za provođenje.

Šetnice unutar turističkog kompleksa čine cjelinu s planiranim ostalim šetnicama na prostoru obuhvata. Sve šetnice su širine minimalno 2,0 m s upuštenim rubnjacima na mjestima predviđenih prijelaza preko ceste radi osiguranja nesmetanog prolaza invalidskim kolicima.

Detaljniji uvjeti gradnje prometne mreže propisani su odredbama za provođenje.

Promet u mirovanju

Promet u mirovanju unutar zona A, B i B1 se smješta na područja predviđena za garaže i vanjska parkirališta, kao i u slučaju ostalih zona unutar obuhvata UPU-a, ali sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj.

Pomorski promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih i planiranih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

Zračni promet

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa.

Telekomunikacijska mreža

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture, uključujući i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu, na području obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a zone temelji se na uvjetima propisanim kroz Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika, kao plana više razine.

Ovim Izmjenama i dopunama ukinut je planirani udaljeni stupanj centrale LIM (Line Interface Module) predviđen kod Gospodarskog centra te se omogućuje njihova gradnja i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2., sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Sukladno zakonskim odredbama o planiranju elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a omogućuje se:

- gradnja trasa kabelske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama pozitivnih propisa iz područja tehničkih uvjeta za kabelsku kanalizaciju, načina i uvjeta određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveza investitora radova i građevina te tehničkih i uporabnih uvjeta za svjetlovodne distribucijske mreže
- određivanje mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže
- postava eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže

U slučaju gradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućuje se postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava isključivo na antenskim prihvratima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom i uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

Elektroenergetska mreža

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a potrebno je izgraditi novu srednjenaponsku 10 (20) kabelsku mrežu, koja će se spojiti na transformatorsku stanicu Orašac 35/10 kV. U tu svrhu, u transformatorskoj stanici Orašac potrebno je zamijeniti postojeće energetske transformatore prijenosnog omjera 35/10 kV novim transformatorima nazivne snage 2x8000 kVA.

Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV, potrebno je ispoštovati sljedeće uvjete:

- sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građena za 20 kV napona
- svi srednjenaponski kabelski vodovi moraju biti sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE)
- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona planiraju se sa transformacijom 10(20)/0.4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV

- kod svih postojećih transformatorskih stanica s 10 kV opremom prilikom prijelaza na pogon s 20 kV naponom svu postojeću opremu zamijeniti s 20 kV opremom

Kod projektiranja i gradnje nove srednjenaponske mreže potrebno je ispoštivati sljedeće:

- koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja raditi pod 10 kV, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom
- omogućuje se ugradnja PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova sa potrebnim zdencima (T – spoj pokraj svih transformatorskih stanica 10(20)/0.4. kV
- srednjenaponska mreža planira se na način da sve transformatorske stanice na predmetnom lokalitetu imaju mogućnost dvostranog napajanja
- smještaj elektrodistribucijskih vodova određuje se koridorom širine 2m za planirane 10(20) kV srednjenaponske kabele
- prilikom projektiranja i gradnje elektroenergetske mreže potrebno je usklađenje sa planovima razvoja primarne distributivne mreže nadležnog tijela.

Unutar obuhvata za opskrbu električnom energijom svih planiranih objekata planira se gradnja novih distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV sukladno potrebama.

Ukida se transformatorska stanica kod Gospodarskog centra koja je bila predviđena važećim UPU-om te se ovim Izmjenama i dopunama omogućuje gradnja predmetnih stanica i na lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2., sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Omogućuje se gradnja transformatorskih stanica kao:

- tipskih samostojećih objekata sa jednim ili dva energetska transformatora
- zidanih samostojećih objekata sa jednim ili dva energetska transformatora.

Lokacija transformatorske stanica mora biti takva da se omogući neometan pristup do iste. Transformatorske stanice moraju zadovoljiti sljedeće zahtjeve:

- mehanička otpornost i stabilnost
- sigurnost u slučaju požara, higijene, zdravlja i okoliša
- sigurnost u korištenju
- zaštita od buke
- ušteda energije i
- toplinska zaštita.

Niskonaponska mreža iz distributivnih transformatorskih stanica sastoji se od distributivnog kabelskog sustava sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Distributivni ormari su samostojeći i montirani na odgovarajuće temelje. Distributivni ormari predstavljaju priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav.

Za niskonaponske vodove mreže i priključaka određuju se koridor širine 1 m.

Javna rasvjeta

Za mrežu javne rasvjete propisuju se sljedeći uvjeti i načini gradnje:

- moraju se izvesti kabelima tipa PP00-A 4x25 mm²
- rasvjetni stupovi moraju biti srednje visoki (3,5 do 4,5 m) s dekorativnim rasvjetnim tijelima na razmaku od 15 do 20 m

- iznimno od prethodnog podstavka, na raskrižjima moraju biti stupovi većih visina stupovi većih visina

Tip i vrsta rasvjetnog stupa i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projektne dokumentacije, sukladno uvjetima ovog Plana, posebnim propisima i pravilima struke.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

Način rješavanja vodoopskrbe i odvodnje unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu 2.3..

Gradnja vodoopskrbnih cjevovoda planira se u trupu glavnih i internih prometnica, kao i gradnja cjevovoda sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Zaštita od štetnog djelovanja voda i uređenje voda te zaštita vodnog režima

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se bujica Veliki potok – Kočišta (k.č. 1997/1 i 1997/2 k.o. Orašac – javno vodno dobro), u naravi neregulirano korito i u kojeg se slijeva glavnina oborinskih voda obuhvata i kontaktnog prostora.

Područje uz bujicu predstavlja potencijalno poplavno područje.

Zaštita od štetnog djelovanja bujičnog vodotoka Kočišta sa pritocima, 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, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema dokumentima i uvjetima nadležnog tijela.

U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, potrebno je osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.

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. Izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu ne smije 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.

Postojeća korita bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s posebnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim posebnim zakonom.

Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima potrebno je maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog.

Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda (minimalno 100 godina povratni period).

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 sa 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 zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

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 prolaze 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 nadležnog tijela. 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 potrebno je dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

Zaštita voda od onečišćenja

Predviđaju se sve zakonom propisane mjere vezane uz korištenje voda te za zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora, a sve sukladno posebnim propisima.

Za potrošače koji na javni sustav odvodnje otpadnih voda priključuju svoje otpadne vode čija je kvaliteta različita od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode), propisuje se obaveza predtretmana do standarda komunalnih otpadnih voda.

Rješenja odvodnje onečišćenih oborinskih voda sa radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina u obuhvatu Plana potrebno je pročistiti na odgovarajući način, odnosno putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda, a prije njihove dispozicije.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i načini gradnje propisani su poglavljem 3.1. Program gradnje i uređenja prostora, a detaljnije su propisani odredbama za provođenje.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Zaštićene prirodne vrijednosti

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nema područja zaštićenih temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode niti područja ekološke mreže RH NATURA 2000 temeljem važeće Uredbe o ekološkoj mreži.

U posrednom kontaktnom području, sa sjeverne, zapadne i istočne strane nalaze se područja ekološke mreže NATURA 2000 (POVS-Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove):

- HR2001007 Orašac-kanjon
- HR2001481 Špiljice kod mola od Orašca
- HR2001337 Područje oko Rafove (Zatonske) špilje.

Planom šireg područja obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a određen je kao osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz, a pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje.

Kao podloga za potrebe izrade ovih Izmjena i dopuna izrađena je Krajobrazna studija koja je valorizirala krajobrazne vrijednosti prostora obuhvata i propisala smjernice koje su razmatrane prilikom propisivanja uvjeta i načina gradnje.

Kulturna baština

Od vrijednog graditeljskog nasljeđa, unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalaze se ostaci slobodnostojeće mlinice (čest.zg. 216), koja predstavlja evidentirano kulturno dobro, a koje će se prilikom nove izgradnje i rekonstrukcije na obližnjem gospodarskom objektu očuvati i valorizirati zajedno s okolnim kontaktnim prostorom.

U neposrednoj blizini i izvan obuhvata ovih Izmjena i dopuna, nalazi se civilna građevina-ljetnikovac Morovo-Arapovo-Soderini te graditeljski sklop-ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti. Ljetnikovac Arapovo-Morovo-Soderini predstavlja zaštićeno kulturno dobro koje je upisano u Registar kulturnih dobara RH (oznaka Z-5580), za kojeg su konzervatorskim elaboratom propisane mjere zaštite te se istih potrebno pridržavati.

Zaštita krajobraznih vrijednosti

Elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima treba štititi u cijelosti, pri čemu posebno mjesto zauzimaju raznovrsni ekološki sustavi i stanišni tipovi, u kombinaciji s elementima ruralnog krajobraza, formiranim u uvjetima lokalnih tradicija korištenja prostora u različitim gospodarskim i povijesnim okolnostima (kao posljedica uravnoteženog korištenja poljoprivrednog zemljišta za biljnu proizvodnju i stočarstvo).

Ovu lokaciju karakterizira osobito vrijedan kultiviran krajobraz, postojeća samonikla vegetacija, ali i vizualna izloženost pogledu s mora. U svrhu očuvanja ovih vrijednosti Krajobraznom studijom ocijenjene su opće krajobrazne vrijednosti obuhvata te se došlo do zaključka kako su najvrjedniji dijelovi obuhvata korito bujičnog potoka Kočišta sa pripadajućom vegetacijom, padine Glavice s visokom vegetacijom te pojedinačni primjerci visoke vegetacije, osobito čempresata, koje je potrebno štititi. U tu svrhu, za buduću gradnju propisane su sljedeće smjernice:

- gradnju locirati na erozijom manje ugrožene predjele
- gradnju krajobrazno uklopiti visinom, materijalom, bojom, ozelenjavanjem i orijentacijom u odnosu na slojnice.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području zahvata turističke zone Orašac - Vrtovi sunca ne predviđaju se djelatnosti koje ugrožavaju okoliš niti štetno djeluju na zdravlje ljudi, ali sve elemente okoliša potrebno je štititi u što prirodnijem obliku.

3.7.1. Zaštita tla

Propisuju se sljedeće mjere:

- oštećeno tlo erozijom-biološko-kojeg predstavlja postojeći bujični potok na zapadnom kraju obuhvata, sanirati i urediti
- radi zaštite tla od oborinskih voda u što većoj mjeri osigurati vodopropusnosti tla na građevnu česticu, a s tim u vezi i urediti odnosno sanirati postojeće bujične potoke
- primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije

3.7.2. Zaštita voda

Propisuju se sljedeće mjere:

- unutar planskog obuhvata ne postoji zona izvorišta vode za piće
- očuvati bujični vodotok Kočišta od potencijalnog onečišćenja, a sukladno uvjetima nadležnog tijela
- ugradnjom separatora ulja i masti na kanalizacijskim sustavima, odnosno na kanalima oborinske kanalizacije većih parkirnih prostora kao i taložnika osigurati adekvatnu čistoću oborinskih voda koje se upuštaju u more
- zabranjuje se, odnosno ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama
- izgradnjom kanalizacijske mreže, otpadne vode objekata priključiti na postojeći uređaj za pročišćavanje
- svi objekti unutar planskog obuhvata moraju biti priključeni na kanalizacijsku mrežu
- sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala

3.7.3. Mjere zaštite zraka

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a pripada I. kategoriji kvalitete zraka - čist ili neznatno onečišćen zrak.

Kvalitetu zraka projektiranjem i kontroliranjem zadržati na postojećoj razini te potencijalne onečišćivače unutar kompleksa projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi i važećem Zakonu o zaštiti zraka.

3.7.4. Mjere zaštite od buke

Propisuju se sljedeće mjere:

- projektantskim rješenjima unutar projekata otkloniti moguće izvore buke u prostorima za boravak i rad ljudi
- razinu buke uzrokovane radom ugostiteljskih objekata, a koja bi mogla biti iznad dozvoljenih vrijednosti regulirati radnim vremenom ugostiteljskih i drugih objekata sukladno važećoj zakonskoj regulativi
- najviše dopuštena razina emisije buke na otvorenom prostoru za zonu namijenjenu odmoru i boravku - ugostiteljsko-turističkoj zoni iznosi : za dan - 50 dB (A) odnosno za noć - 40 dB (A)

- u slučaju prekoračenja dopuštenih razina buke, a prema važećem Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem, uređenjem zaštite od buke izgradnjom i postavljanjem zvučnih barijera ili ukidanjem određene djelatnosti.

3.7.5. Mjere zaštite od požara

Uvjeti za sprječavanje širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine propisani su kako slijedi:

- građevina mora biti izgrađena u skladu sa posebnim propisom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
- potrebno je 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 i predviđene ovim Izmjenama i dopunama) 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.

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 i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže propisuje se izvedba vanjske i unutarnje hidrantska mreža za gašenje požara, sukladno posebnom propisu. Ovo je osobito važno na šumskim područjima, na kojima je potrebno provoditi sve preventivne mjere zaštite od požara na koje obvezuju posebni propisi.

U slučaju gradnje skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, potrebno se pridržavati posebnih propisa.

U nedostatku domaćih propisa primjenjuju se strane smjernice, i to za:

- garaže: smjernice *OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama*
- visoke objekte: smjernice *OiB 2.3. protupožarna zaštita u zgradama čija je kota poda najvišeg kata najmanje 22 m iznad kote površine na koju je moguć pristup.*

Budući se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati posebni propis koji regulira zaštitu ugostiteljskih objekata.

Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi, ne dopušta se gradnja objekata.

3.7.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Propisuju se sljedeće mjere:

- u izgrađenim objektima u podrumskim prostorima kao dvonamjenskim prostorima moguće je organizirati prostore za zaklon ljudi u slučaju ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda
- u obuhvatu ovog Plana najveći očekivani intenzitet potresa je IX° MCS, pa svi objekti i građevine moraju biti dimenzionirani na najmanje očekivani intenzitet
- najmanja udaljenost između građevina u slučaju urušavanja kao posljedica potresa iznosi $H/2$, ali ne manje od 5,0 m od regulacijskog pravca

U svrhu zaštite od prirodnih i drugih nesreća propisuju se sljedeće mjere koje je potrebno razraditi:

- mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica)
- mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
- mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje zaposlenika, gostiju i materijalnih dobara):
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja zaposlenika i gostiju
 - način provođenja evakuacija i zbrinjavanja zaposlenika i gostiju
 - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja zaposlenika, gostiju i materijalnih dobara.

Zahtjevi zaštite i spašavanja moraju biti sukladni važećem Zakonu o zaštiti i spašavanju, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva.

PRILOG II.

POPIS PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA

POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA OD VAŽNOSTI ZA IZRADU PLANA

- *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Orašac-Vrtovi sunca (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.)*
- *Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18.,13/19.)*
- *Krajobrazna studija u postupku izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Orašac-Vrtovi sunca", Urbanizam Dubrovnik d.o.o., prosinac 2019.*
- *Program zaštite okoliša Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/10.)*
- *Program zaštite zraka, ozonskog sloja, ublažavanje klimatskih promjena i prilagode klimatskim promjenama za područje Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje od 2017. do 2020. godine (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 07/17.)*
- *Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18.)*
- *Zakon o gradnji (Narodne novine, 153/13., 20/17.)*
- *Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.)*
- *Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06., 125/06., 16/07., 95/08., 46/10., 145/10., 37/13., 44/13., 45/13., 110/15.)*
- *Zakon o zaštiti prirode (Narodne novine, 80/13., 15/18., 14/19.)*
- *Zakon o zaštiti okoliša (Narodne novine, 80/13., 153/13., 78/15., 12/18., 118/18.)*
- *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18.)*
- *Zakon o vodama (Narodne novine, 153/09., 63/11., 130/11., 56/13., 14/14., 46/18.)*
- *Zakon o zaštiti zraka (Narodne novine, 130/11., 47/14., 61/17., 118/18.)*
- *Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu (Narodne novine, 116/07., 56/11.)*
- *Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, 68/18., 110/18.)*
- *Plan intervencija u zaštiti okoliša (Narodne novine, 82/99., 86/99., 12/01.)*
- *Nacionalna strategija zaštite okoliša (Narodne novine, 46/02.)*
- *Nacionalni plan djelovanja za okoliš (Narodne novine, 46/02.)*
- *Uredba o tvarima koje oštećuju ozonski sloj i fluoriranim stakleničkim plinovima (Narodne novine, 90/14.)*
- *Uredba o određivanju područja i naseljenih područja prema kategorijama kakvoće zraka (Narodne novine, 68/08.)*
- *Zakon o održivom gospodarenju otpadom (Narodne novine, 94/13., 73/17., 14/19.)*
- *Pravilnik o postupanju s viškom iskopa koji predstavlja mineralnu sirovinu kod izvođenja građevinskih radova (Narodne novine, 79/14.)*
- *Uredba o kategorijama, vrstama i klasifikaciji otpada s katalogom otpada i listom opasnog otpada (Narodne novine, 50/05., 39/09.)*
- *Pravilnik o ambalaži i ambalažnom otpadu (Narodne novine, 97/05., 115/05., 81/08., 31/09., 156/09., 38/10., 10/11., 81/11., 126/11., 38/13., 86/13.)*
- *Strategija gospodarenja otpadom Republike Hrvatske (Narodne novine, 130/05.)*
- *Pravilnik o gospodarenju otpadom (Narodne novine, 117/17.)*
- *Pravilnik o gospodarenju medicinskim otpadom (Narodne novine, 50/15.)*

- *Pravilnik o gospodarenju otpadnim električnim i elektroničkim uređajima i opremom (Narodne novine, 74/07., 133/08., 31/09., 156/09., 143/12., 86/13.)*
- *Pravilnik o gospodarenju otpadnom električnom i elektroničkom opremom (Narodne novine, 42/14., 107/14.)*
- *Plan gospodarenja otpadom Grada Dubrovnika za razdoblje od 2018. do 2023. godine (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 09/18.)*
- *Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2017.-2022. godine (Narodne novine, 03/17.)*
- *Pravilnik o načinima i uvjetima odlaganja otpada, kategorijama i uvjetima rada za odlagališta otpada (Narodne novine, 114/15., 103/18.)*
- *Pravilnik o gospodarenju građevnim otpadom (Narodne novine, 38/08.)*
- *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (Narodne novine, 112/17.)*
- *Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine, 78/13.)*
- *Pravilnik o uvjetima za postupanje s otpadom (Narodne novine 123/97, 112/01)*
- *Zakon o zaštiti od buke (Narodne novine 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18.)*
- *Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (Narodne novine 145/04)*
- *Uredba o razinama onečišćujućih tvari u zraku (Narodne novine, 117/12., 84/17.)*
- *Uredba o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora (Narodne novine, 87/17.)*
- *Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (Narodne novine, 80/13., 43/14., 27/15., 03/16.)*
- *Pravilnik o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (Narodne novine, 94/08.)*
- *Pravilnik o graničnim vrijednostima izloženosti opasnim tvarima pri radu i o biološkim graničnim vrijednostima (Narodne novine, 13/09, 75/13)*
- *Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (Narodne novine, 128/15.)*
- *Zakon o sustavu civilne zaštite (Narodne novine, 82/15., 118/18.)*
- *Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (Narodne novine, 30/14., 67/14.)*
- *Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (Narodne novine, 69/16.)*
- *Zakon o zaštiti od požara (Narodne novine, 92/10.)*
- *Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (Narodne novine, 108/95., 56/10.)*
- *Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (Narodne novine, 35/94., 55/94., 142/03.)*
- *Pravilnik o zapaljivim tekućinama (Narodne novine, 54/99.)*
- *Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (Narodne novine, 08/06.)*
- *Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (Narodne novine, 100/99.)*
- *Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (Narodne novine, 93/08.)*
- *Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (Narodne novine, 26/09., 41/09., 66/10.)*
- *Pravilnik o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (Narodne novine, 115/11.)*
- *Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (Narodne novine, 146/05.)*
- *Zakon o sigurnosti prometa na cestama (Narodne novine, 67/08., 48/10., 74/11., 80/13., 158/13., 92/14., 64/15., 108/17.)*
- *Zakon o cestama (Narodne novine, 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14.)*

- *Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (Narodne novine, 95/14.)*
- *Zakon o elektroničkim komunikacijama (Narodne novine, 73/08., 90/11., 133/12., 80/13., 71/14., 72/17.)*
- *Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (Narodne novine, 36/16.)*
- *Uredba o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (Narodne novine, 131/12., 92/15.)*
- *Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kv do 400 kv (Narodne novine, 65/88., 24/97.)*
- *Zakon o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjenivanju sukladnosti (Narodne novine, 80/13., 14/14.)*
- *Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (Narodne novine, 29/13., 87/15.)*

PRILOG III.a

***ODLUKA O IZRADI
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ORAŠAC-VRTOVI SUNCA
(Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.)***

Sadržaj

GRADSKO VIJEĆE

- 160. Odluka o izmjeni Odluke o zaduživanju Grada Dubrovnika
- 161. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2. "Sv. Jakov"
- 162. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Suđurađ
- 163. Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Vrtovi sunca
- 164. Odluka o vrijednosti boda za obračun visine komunalne naknade
- 165. Odluka o privremenoj zabrani izvođenja građevinskih radova na području Grada Dubrovnika
- 166. Odluka o izmjeni Odluke o trošenju djela sredstava prikupljenih komunalnom naknadom Grada Dubrovnika u 2018. godini
- 167. Odluka o financiranju programa, projekata i manifestacija koje provode udruge i druge organizacije civilnog društva
- 168. Odluka o imenovanju Stručnog povjerenstva za koncesije za posebnu upotrebu pomorskog dobra Grada Dubrovnika
- 169. Odluka o izmjeni Odluke o osnivanju Odbora za predstavke, pritužbe i prigovore Gradskog vijeća Grada Dubrovnika
- 170. Odluka o davanju koncesije za obavljanje dimnjačarskih poslova na području Grada Dubrovnika
- 171. Izmjene i dopune Programa održavanja komunalne infrastrukture u 2018. godini
- 172. Izmjene i dopune Programa obavljanja komunalnih djelatnosti od lokalnog značenja za Grad Dubrovnik u 2018. godini
- 173. Izmjena i dopuna Pravilnika o organizaciji Programa produženog boravka u osnovnim školama Grada Dubrovnika
- 174. Izmjena i dopuna Pravilnika o sufinanciranju nabave udžbenika učenicima srednjih škola

175. Pravilnik o snimanju na javnim površinama i u prostorima kojima gospodari Grad Dubrovnik

176. Pravilnik o postupku donošenja Programa javnih potreba u kulturi Grada Dubrovnika

177. Zaključak o imenovanju Povjerenstva za provjeru ispunjavanja propisanih uvjeta javnog poziva organizacija civilnog društva iz područja urbanizma i prostornog planiranja na prostoru Grada Dubrovnika za 2019. godinu

178. Zaključak o imenovanju Povjerenstva za ocjenjivanje programa, projekta ili manifestacija u sklopu Javnog poziva organizacija civilnog društva iz područja urbanizma i prostornog planiranja na prostoru Grada Dubrovnika za 2019. godinu

179. Zaključak o imenovanju Povjerenstva za provjeru ispunjavanja propisanih uvjeta javnog poziva organizacija civilnog društva iz područja zaštite okoliša i prirode na prostoru Grada Dubrovnika za 2019. godinu

180. Zaključak o imenovanju Povjerenstva za ocjenjivanje programa, projekta ili manifestacija u sklopu Javnog poziva organizacija civilnog društva iz područja zaštite okoliša i prirode na prostoru Grada Dubrovnika za 2019. godinu

181. Zaključak o usvajanju Cjenika Dubrovačke kartice broj 1/2018.

182. Rješenje o izmjeni Rješenja o imenovanju člana Kulturnog vijeća za dramsku i plesnu umjetnost te izvedbene umjetnosti Grada Dubrovnika

183. Rješenje o imenovanju predsjednika Kulturnog vijeća za glazbenu djelatnost

184. Rješenje o imenovanju predsjednika Kulturnog vijeća za muzejsko-galerijsku djelatnost, likovnu umjetnost i zaštitu i očuvanje kulturne baštine

185. Rješenje o imenovanju predsjednika Kulturnog vijeća za knjižnično-izdavačku djelatnost

186. Rješenje o imenovanju predsjednika Kulturnog vijeća za audio-vizualne djelatnosti i nove medijske kulture

GRADONAČELNIK

187. Odluka kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja naselja Suđurađ

188. Zaključak o izmjeni Zaključka o imenovanju članova Školskog odbora Osnovne škole Lapad

Rokovi za izradbu pojedinih faza Plana sukladni su odredbama Zakona

Poziv na dostavu zahtjeva uputit će se danom stupanja na snagu ove Odluke, a rok dostave zahtjeva za izradu Plana je 30 dana od dana zaprimanja Odluke s pozivom na dostavu zahtjeva.

U sklopu postupka izradbe Plana bit će održana javna rasprava u trajanju od 30 dana

Izvješće o javnoj raspravi objavit će se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade prostornog plana te u informacijskom sustavu u trajanju od 30 dana.

Planirani rok za izradbu Plana je najviše 26 mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke s time da se u slučaju ponavljanja javne rasprave rok produžuje za 9 mjeseci.

Ako se iz objektivnih razloga neki od rokova iz ovog članka produlji, osim rokova utvrđenih Zakonom, to se produljenje, uz posebno obrazloženje, ne smatra protivno ovoj Odluci.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE PLANA

Članak 12.

Sredstva za izradbu ovog Plana osigurana su Proračunom Grada Dubrovnika.

ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

KLASA: 350-02/15-01/02
URBROJ: 2117/01-09-18-12
Dubrovnik, 9. studenoga 2018.

Predsjednik Gradskog vijeća:
mr.sc. Marko Potrebica, v. r.

163

Na temelju članka 86., 113. i 198. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13-pročišćen tekst, 9/15 i 5/18), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 17. sjednici, održanoj 9. studenoga 2018., donijelo je

O D L U K U

**O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ORAŠAC – VRTOVI SUNCA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca ("Službeni glasnik grada Dubrovnika", broj 9/06), dalje u tekstu: liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca.

Članak 2.

Odlukom o izradi utvrđuje se:

1. pravna osnova za izradu i donošenje prostornog plana,
2. razlozi donošenja prostornog plana,
3. obuhvat prostornog plana,
4. sažeta ocjena stanja u obuhvatu prostornog plana,
5. ciljevi i programska polazišta prostornog plana,
6. popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim propisima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu prostornog plana,
7. način pribavljanja stručnih rješenja prostornog plana,
8. popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu prostornog plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi prostornog plana,
9. planirani rokovi za izradu prostornog plana odnosno njegovih pojedinih faza i rok za pripremu zahtjeva za izradu prostornog plana tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinog područja, duži od trideset dana,
10. izvori financiranja izrade prostornog plana,
11. odluka o drugim pitanjima značajnim za izradu prostornog plana.

Članak 3.

Postupak izrade započeo je u listopadu 2011. zaključkom Gradonačelnika KLASA: 350-02/11-02/05, URBROJ: 2117/01-01-11-4 od 10. listopada 2011. godine kojim je prihvatio Pismo namjere investitora KFK Tehnika d.o.o. iz Zagreba za financiranje izrade liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca.

Dana 5. srpnja 2014. godine Gradsko vijeće donosi Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca. Ugovor o izradi između Grada Dubrovnika i IGH Urbanizma d.o.o. iz Dubrovnika sklopljen je 25. kolovoza 2014. godine, temeljem zaključka Gradonačelnika KLASA: 350-02/11-02/05, URBROJ: 2117/01-01-14-23, od 19. kolovoza 2014. godine, nakon provedenog postupka javne nabave.

Slijedom navedenog, u travnju 2015. je izrađeno Stručno rješenje liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca. Došlo je do zastoja u izradi predmetnih Izmjena i dopuna radi definiranja lokacije priključenja na državnu cestu D8 sa Hrvatskim cestama.

Odluka o izradi liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca je *ex lege* stavljena izvan snage zbog proteka roka sukladno odredbi čl. 202 Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13 i 65/17), dalje u tekstu: Zakon. Radi nastavka postupka izrade predmetnih izmjena i dopuna potrebno je donijeti novu Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca.

II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 4.

IliDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca izrađuju se u skladu s odredbama Zakona, Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04), Uredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“, broj 115/15) i u skladu s drugim propisima koji se tiču posebnog stručnog područja.

Nositelj izrade IliDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca je Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika.

III. RAZLOZI DONOŠENJA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 5.

Izradi IliDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca, pristupit će se radi usklađenja s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije“, broj 06/03, 03/05, 07/10, 04/12, 09/13, 02/15 i 07/16) i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 09/14-*pročišćeni tekst*, 19/15 i 18/16-*pročišćeni tekst*, dalje: PPU Grada Dubrovnika) te zbog stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja – hotela i turističkog naselja s obzirom da plansko rješenje Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca (dalje u tekstu: UPU Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca) nije više u skladu s potrebama daljnjeg korištenja i razvoja neuređenog dijela Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca predviđenog za urbanu preobrazbu.

IV. OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 6.

Prostorni obuhvat UPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 09/06) izmijenjen je Izmjenama i dopunama Prostornoga plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 03/14) te iznosi 36 ha.

IliDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca odnose se na dio obuhvata na zapadu, a obuhvaća slijedeće katastarske čestice: 1997/2 (javno vodno dobro), 2064, 2065, 2066, 2069, 2027, 2070, 2028/1, 2028/2, 891/4, 913/8, 913/9, 918, 919, 920, 921/1, 921/2, 921/3, 921/4, 921/5, 921/6, 921/7, 921/8, 922, 923, 924/1, 924/2, 925/1, 925/2, 926/1, 926/2, 926/3, 927/1, 927/3, 928, 929/1, 929/2, 929/3, 929/4, 930, 931/1, 931/2, 932/1, 932/2, 932/4, 932/5, 932/6, 932/7, 933/1, 933/2, 934/2, 939/1, 953 i 954, na č.zgr. 216, 366, 367, 368, 387, te na dijelovima č.zem. 1997/1 (javno vodno dobro), 2062 (državna cesta D8) i 2104, sve k.o. Orašac.

Obuhvat IliDUPU-a iznosi cca 9,55 ha, a omeđen je postojećom granicom UPU-a sa sjeverne i zapadne strane te novom granicom s jugozapadne strane. S istočne strane je omeđen postojećim pješačkim koridorom i potokom koji se pruža od gospodarskog objekta do kupališne zone.

Granica obuhvata načelno je prikazana u grafičkom prilogu ove Odluke.

V. SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 7.

UPU Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca izrađen je za predmetnu turističku zonu koja je utvrđena PPU-om Grada Dubrovnika s obuhvatom od 30 ha i kapacitetom od 1700 kreveta. Urbanistički plan donesen je u kolovozu 2006. godine i objavljen u Službenom glasniku Grada Dubrovnika, broj 09/06. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata UPU-a sadržani su u njegovu tekstualnom i grafičkom dijelu, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki. Turistička zona izgrađivana je još ranije, temeljem Provedbenog urbanističkog plana „Soderini“ iz 1986. godine. Izgrađeno je turističko naselje kao dio ukupnog turističkog kompleksa. Daljnja gradnja i razvoj naglo su prekinuti Domovinskim ratom. Predmetni UPU nastavlja kontinuitet u urbanističkom projektiranju i dovršava tada djelomično izgrađenu zonu.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži („Narodne Novine“, broj 124/13 i 105/15), na istočnom dijelu obuhvata UPU-a nalazi se područje ekološke mreže HR2001337, područje oko Rafove (Zatonske) špilje.

Sukladno PPU-u Grada Dubrovnika prostor UPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca cjelokupan obuhvat UPU-a se nalazi u ZOP-u (zaštićenom obalnom području mora).

Cjelokupan obuhvat liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definiran je PPU-om Grada Dubrovnika kao osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz. Pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje te kao osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz.

Obuhvat liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca s istočne strane graniči s javnim vodnim dobrom, koje je PPU-om Grada Dubrovnika definirano kao područje pojačane bujične erozije. Na dijelu obuhvata liDUPU-a utvrđena su ugrožena i rijetka kopnena staništa stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike te manjim dijelom mozaici kultiviranih površina.

Sukladno PPU-u Grada Dubrovnika prostor UPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definiran je kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja. Obuhvat liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definiran je kao neuređeni dio neizgrađenog dijela građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja planiran za urbanu preobrazbu.

Članak 8.

Unutar obuhvata liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca nalazi se civilna građevina – ostaci slobodnostojeće mlinice (č.zgr.216, k.o.Orašac) koja predstavlja evidentirani spomenik kulture, a nalazi se u neposrednoj blizini postojećeg gospodarskog objekta u sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Teren unutar obuhvata liDUPU-a je u strmom nagibu od Državne ceste na sjeveru obuhvata te lokaliteta Glavice na zapadnom dijelu obuhvata prema obali mora na jugoistoku obuhvata. Ambijentalnu vrijednost i posebnost područja predstavlja izloženost pogledu s mora, stoga gabariti novih građevina moraju biti maksimalno kontrolirani te je potrebno izbjegavati raspršene izgradnje po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima.

VI. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 9.

Prostornim Planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika proširen je obuhvat predmetne turističke zone sa 30 na 36 ha, a kapacitet je povećan s 1700 na 2500 ležaja. Navedeno je potrebno ugraditi u liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca.

Potrebno je provesti slijedeće:

- uskladiti Odredbe za provođenje sa Zakonom i posebnim propisima,
- redefinirati prometnu infrastrukturu za potrebe novih sadržaja.

Članak 10.

Potrebne izmjene važećeg UPU-a odnose se na:

- formiranje zona planskih oznaka T2 (turističko naselje - vile) i R2 (sportsko rekreacijske površine) u proširenom dijelu obuhvata,
- formiranje zone planske oznake T1 (hotel) umjesto dosadašnje namjene T (postojeći gospodarski objekt u funkciji ugostiteljstva i turizma) te zone planske oznake R2 (sportsko rekreacijske površine) uz pješačke koridore,
- preraspodjelu kapaciteta od 840 ležaja unutar granica obuhvata liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca,
- druge potrebne izmjene u svrhu osiguranja planskih preuvjeta za realizaciju planiranih turističkih sadržaja.

Plan bi trebao obuhvatiti zatečene elemente i pretpostavljene nove sadržaje te uspostaviti nove kvalitete prostornih odnosa prema slijedećim principima:

- izgradnjom novih struktura potrebno je ostvariti harmonični sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora,
- prepoznati osnovne pravce kretanja i mogućnosti širenja i integriranja u postojeće tkivo,
- utvrditi način priključenja planirane zone na prometnu i komunalnu infrastrukturu,
- suvremeno, atraktivno i kvalitativno oblikovanje građevina i neizgrađenih dijelova, zbog izloženosti cjelokupnog područja pogledu s mora,
- maksimalno sačuvati i zaštititi krajobrazne vrijednosti osobito vrijednog prostora,
- osigurati sve preuvjete za zaštitu prostora i okoliša.

VII. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM PROPISIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 11.

Za potrebe izrade liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca koristit će se službena digitalna katastarska podloga u mjerilu 1:1000 te postojeće stručne studije.

Ovu lokaciju karakterizira osobito vrijedan kultivirani krajobraz, ali i vizualna izloženost pogledu s mora stoga je nužna izrada Krajobrazne studije koja će nakon analize i valorizacije zelenila u području obuhvata dati smjernice za daljnju razradu i biti sastavni dio liDUPU-a.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži („Narodne Novine“, broj 124/13 i 105/15), na istočnom dijelu obuhvata UPU-a nalazi se područje ekološke mreže HR2001337, područje oko Rafove (Zatonske) špilje. U skladu sa Zakona o zaštiti prirode („Narodne novine“, broj 80/13 i 15/18) Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša, Dubrovačko-neretvanske županije

proveo je postupak prethodne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu, u kojem je zatraženo mišljenje Hrvatske agencije za okoliš i prirodu o mogućnosti značajnih negativnih utjecaja liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže. Razmatrajući sve raspoložive činjenice te prethodno mišljenje Hrvatske agencije za okoliš i prirodu Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša, Dubrovačko-neretvanske županije izdao je mišljenje da su liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca prihvatljive za ekološku mrežu, KLASA: 612-07/18-01/123, URBROJ: 2117/1-09/2-18-04, od 02. listopada 2018. godine.

U skladu sa zakonskim propisima (Zakon o zaštiti okoliša, „Narodne novine“, broj 80/13, 153/13, 78/15 i 12/18 i Uredba o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš, „Narodne novine“, broj 3/17) proveden je postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca u kojem je utvrđeno da predmetne liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca neće imati vjerojatno značajan utjecaj na okoliš. Na temelju procjene mogućih značajnih utjecaja na okoliš i na temelju pribavljenih mišljenja javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, Gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca, KLASA: 351-01/18-01/55, URBROJ: 2117/01-01-18-17, od 16. listopada 2018. godine.

Ukoliko se tijekom izrade liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca ukaže potreba za drugim stručnim podlogama od značaja za prostorno – plansko rješenje, iste će biti izrađene.

Ostali podaci će biti prikupljeni u postupku izrade temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata koja će dostaviti nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

VIII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 12.

Stručno rješenje liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca izradit će stručni izrađivač ovlašten u postupku prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“, broj 136/15), u suradnji s nositeljem izrade Gradom Dubrovnikom.

IX. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 13.

Slijedeći sudionici u izradi liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca dostavit će za potrebe izrade liDUPU-a zatražene podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svojega djelokruga :

- MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, *Restićeva 7, 20000 Dubrovnik*;
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova, Vladimira Nazora 32, 20 000 Dubrovnik
- MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE, *Ulica Ivana Dežmana 10, 10000 Zagreb*;

- DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured za zaštitu i spašavanje, *Liechtensteinov put 31, 20000 Dubrovnik*;
- DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA, Područni ured za katastar, *Ante Starčevića 67, 20000 Dubrovnik*;
- ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE, *Petilovrijenci 2, 20000 Dubrovnik*;
- HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, Područni odbor Dubrovnik, *Dr. Vlatka Mačeka 122, 20000 Dubrovnik*;
- JAVNA USTANOVA ZA UPRAVLJANJE ZAŠTIĆENIM PRIRODNIH VRIJEDNOSTIMA NA PODRUČJU DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE, *Branitelja Dubrovnika 41, 20000 Dubrovnik*;
- HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, *Vukovarska 35, 21000 Split*;
- HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Dubrovačko primorje“, *Vukovarska 8, 20000 Dubrovnik*;
- HRVATSKE CESTE, Poslovna jedinica Split, Tehnička ispostava Dubrovnik, *Vladimira Nazora 8, 20000 Dubrovnik*;
- HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, *Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb*;
- HEP, Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik, *Nikole Tesle 3, 20000 Dubrovnik*;
- VODOVOD DUBROVNIK d.o.o., Odjel za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku, *Vladimira Nazora 19, 20000 Dubrovnik*;
- VODOVOD DUBROVNIK d.o.o., Odjel odvodnje, *Vladimira Nazora 19, 20000 Dubrovnik*;
- GRAD DUBROVNIK, Upravni odjel za turizam, gospodarstvo i more, *ovdje*;
- GRAD DUBROVNIK, Upravni odjel za promet, *ovdje*;
- GRAD DUBROVNIK, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i mjesnu samoupravu, Mjesni odbor Orašac, *Na komardi 3, 20234 Orašac*;

Ako se tijekom izrade liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca ukaže potreba, u postupak izrade mogu se uključiti i drugi sudionici.

Članak 14.

U skladu s odredbama članka 90. Zakona, javnopravna tijela iz članka 13. ove Odluke o izradi plana moraju dostaviti svoje zahtjeve koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u tom roku, smatra se da zahtjeva nema. U tom slučaju, pri izradi i donošenju liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca, uzimaju se u obzir uvjeti koji su od utjecaja na prostorne planove prema odgovarajućem posebnom propisu i/ili dokumentu. U zahtjevima se moraju navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi. Ako to nije učinjeno, Nositelj izrade takve zahtjeve nije dužan uzeti u obzir, ali je to dužan posebno obrazložiti.

X. PLANIRANI ROKOVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA, AKO JE TAJ ROK, OVISNO O SLOŽENOSTI POJEDINOG PODRUČJA, DUŽI OD TRIDESET DANA

Članak 15.

Rokovi za izradu pojedinih faza liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca sukladni su odredbama Zakona.

Rok za pribavljanje zahtjeva javnopravnih tijela i drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi liDUPU-a je najviše 15 dana od dostave poziva.

U sklopu postupka izrade liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca bit će održana javna rasprava u trajanju od 15 dana.

Izvešće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade prostornog plana te u informacijskom sustavu u trajanju od 30 dana.

Planirani rok za izradu Plana je najviše 12 mjeseca od stupanja na snagu ove Odluke, a u slučaju ponavljanja javne rasprave rok se produžuje za 6 mjeseci.

XI. IZVORI FINANCIRANJA IZRADE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ORAŠAC - VRTOVI SUNCA

Članak 16.

Sredstva za izradu ovog Plana osigurana su Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta te Proračunom Grada Dubrovnika, temeljem članka 63. i 167. Zakona.

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Po donošenju liDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca predstavničko tijelo je dužno u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Odluke o Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja turističke zone Orašac – Vrtovi sunca objaviti pročišćeni tekst Odredbi za provođenje i grafičkog dijela u elektroničkom i analognom obliku. Pročišćeni tekst se objavljuje na način propisan Zakonom.

Članak 18.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

KLASA: 350-02/11-02/05
URBROJ: 2117/01-09-18-87
Dubrovnik, 9. studenoga 2018.

Predsjednik Gradskog vijeća:
mr.sc. Marko Potrebica, v. r.

PRILOG III.b

**NEVAŽEĆA ODLUKA O IZRADBI
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ORAŠAC-VRTOVI SUNCA
(Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 08/14.)
NA KOJU SE VAŽEĆA ODLUKA O IZRADI
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ORAŠAC-VRTOVI SUNCA
(Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 23/18.) POZIVA**

SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUBROVNIKA

Broj 8. Godina LI

Dubrovnik, 7. srpnja 2014.

od stranice

Sadržaj

stranica

GRADSKO VIJEĆE

82. Odluka o izradbi Izmjena i dopuna Urbanističkoga plana uređenja turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca*

83. Odluka o izmjenama Odluke o zaduživanju Grada Dubrovnika

84. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom redu

85. Odluka o dodjeli koncesije za posebnu upotrebu pomorskoga dobra Turističkoj zajednici Dubrovnik

86. Odluka o dodjeli koncesije za posebnu upotrebu pomorskoga dobra za izgradnju trafostanice TS 10/04 KV Lopud 2

87. Rješenje o razrješenju Ivana Dražinića dužnosti člana Kulturnoga vijeća Grada Dubrovnika

88. Rješenje o razrješenju Ivanke Jemo dužnosti ravnateljice Zavoda za obnovu Dubrovnika

89. Rješenje o imenovanju ravnateljice Zavoda za obnovu Dubrovnika

90. Rješenje o razrješenju Dubravke Sarić dužnosti ravnateljice Folklornoga ansambla „Lindo“

91. Rješenje o imenovanju vršiteljice dužnosti ravnateljice Folklornoga ansambla „Lindo“

GRADONAČELNIK

92. Izmjene i dopune Plana korištenja javnim površinama u povijesnoj jezgri

93. Izmjene i dopune Plana korištenja javnim površinama izvan povijesne jezgre

94. Etički kodeks službenika i namještenika Grada Dubrovnika

GRADSKO VIJEĆE

82

Na temelju članka 86. stavka 3. i članka 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09., 6/10., 3/11., 14/12., 5/13. i 6/13. – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 5. sjednici, održanoj 5. srpnja 2014., donijelo je

O D L U K U

**o izradbi Izmjena i dopuna Urbanističkoga plana uređenja
turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca***

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradbi Izmjena i dopuna Urbanističkoga plana uređenja turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Odlukom o izradbi utvrđuju se:

1. pravna osnova za izradbu i donošenje Izmjena i dopuna Plana;
2. razlozi donošenja Izmjena i dopuna Plana, obuhvat prostornoga plana, osobito dijela koji je predmet zahtjeva za izmjenama;
3. sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana;
4. ciljevi i programska polazišta Plana;
5. popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim propisima kojima, tj. u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradbu Plana;
6. način pribavljanja stručnih rješenja Plana;
7. popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradbu prostornoga plana te drugih sudionika – korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradbi prostornoga plana;
8. planirani rokovi za izradbu plana, tj. njegovih pojedinih faza, i rok za pripremu zahtjeva za izradbu prostornoga plana tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinoga područja, duži od trideset dana;
9. izvori financiranja izradbe Plana;
10. odluka o posebnim pitanjima značajnima za izradbu Plana.

I. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADBU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 3.

Odluka se donosi temeljem članka 86., 87., 89. i 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.) – u daljnjem tekstu: Zakon i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98., 39/04., 45/04. – ispravak, 163/04., 148/10., 9/11.).

II. RAZLOG DONOŠENJA PLANA

Članak 4.

Razlozi za pokretanje Izmjena i dopuna Urbanističkoga plana turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* usklađenje su s Prostornim planom uređenja Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika te Pismo namjere privatnoga investitora – vlasnika zemljišta.

III. OBUHVAT PLANA

Članak 5.

Prostorni obuhvat Urbanističkoga plana uređenja turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 09/06.) izmijenjen je Izmjenama i dopunama Prostornoga plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 07/05., 06/07., 10/07. i 03/14.) i iznosi 36 ha.

Članak 6.

Izmjene i dopune UPU-a turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* odnose se na dio obuhvata na zapadu zone kat. čest. zem. 1977/1 (potok), 1997/2, 2062(D-8)) 2064, 2066, 2065, 2069, 2027, 2070, 2028/1, 2028/2, 2104, 913/8, 913/9, 918, 919, 920, 921/1, 921/2, 921/3, 921/4, 921/5, 921/6, 921/7, 921/8, 922, 923, 924/1, 924/2, 925/1, 925/2, 926, 927/1, 927/3, 928, 929/1, 929/2, 929/3, 929/4, 930, 931/1, 931/2, 932/1, 932/2, 932/4, 932/5, 932/6, 932/7, 933/1, 933/2, 934/2 i 954, sve k. o. Orašac i na čest. zgr. 216, 366, 367, 368, 387, sve k. o. Orašac.

Obuhvat tematske zone iznosi cca **9,55 ha**; omeđen je postojećom granicom Urbanističkoga plana sa sjeverne i zapadne strane te novom granicom s jugozapadne strane, a s istočne strane pješačkim koridorom i potokom koji se pruža od gospodarskoga objekta do kupališne zone.

Na grafičkom prikazu, na katastarskoj karti i na karti Korištenja i namjene površina Urbanističkoga plana uređenja turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* označen je obuhvat predmetnih Izmjena i dopuna (crvenom isprekidanom linijom).

Grafički prikaz nalazi se u privitku Odluke o izradbi Izmjena i dopuna UPU-a turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* i njezin je sastavni dio.

IV. SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

Članak 7.

Urbanistički plan uređenja turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca* (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) izrađen je za predmetnu turističku zonu, koja je utvrđena Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 07/05.), s obuhvatom od 30 ha i kapacitetom od 1700 kreveta.

Urbanistički plan donesen je u kolovozu 2006. godine i objavljen u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“, broj 09/06.

Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkoga plana sadržani su u njegovu tekstualnom i grafičkom dijelu, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

Turistička zona izgrađivana je još ranije, temeljem Provedbenoga urbanističkog plana „Soderini“ iz 1986. godine. Izgrađeno je turističko naselje kao dio ukupnoga turističkog kompleksa. Daljnja gradnja i razvoj naglo su prekinuti Domovinskim ratom. Predmetni Urbanistički plan nastavlja kontinuitet u urbanističkom projektiranju i dovršava već tada djelomično izgrađenu zonu.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13.), na dijelu obuhvata Urbanističkoga plana uređenja nalazi se područje ekološke mreže HR2001337, područje oko Rafove (Zatonske) špilje. Za područja ekološke mreže prema članku 24. Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13.) potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu, ali prema članku 2. Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu (NN 70/05. i 139/08.) ocjena se ne provodi za zahvate koji se izvode unutar građevnoga područja. Sukladno Prostornom planu uređenja Grada Dubrovnika prostor Vrtova sunca definiran je kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) – izgrađeno te za ovaj zahvat navedena ocjena nije potrebna.

U razdoblju od donošenja Urbanističkoga plana, usvajanjem Izmjena i dopuna Prostornoga plana Dubrovačko-neretvanske županije, pojavile su se potrebe za njegovom izmjenom, te se ovom Odlukom pokreće postupak izradbe Izmjena i dopuna Urbanističkoga plana uređenja turističke zone *Orašac – Vrtovi sunca*.

Osnovna prostorno-planska određenja, koja su okvir su za izradbu ovoga Plana, utvrđena su Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14.), tj. planom širega područja. Od donošenja Urbanističkoga plana došlo je do izmjene zakonske regulative, potom Izmjena i dopuna Prostornoga plana Dubrovačko-neretvanske županije i Izmjena i dopuna Prostornoga plana uređenja Grada Dubrovnika, te je slijedom navedenoga potrebno provesti usklađenja.

V. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Članak 8.

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika proširen je obuhvat predmetne turističke zone sa 30 na 36 ha i povećan je kapacitet sa 1700 na 2500 ležaja. Na lokalitetu „Glavica“ na zapadnom dijelu turističke zone, predviđena je izgradnja i potpuno uređenje heliodroma, a propisani su i uvjeti za opremanje

uređenih i prirodnih plaža potrebnom opremom i sadržajima. Navedeno je potrebno ugraditi u Izmjene i dopune Urbanističkoga plana, ali i provesti sljedeće:

- uskladiti odredbe sa Zakonom i ostalim posebnim propisima;
- uskladiti odredbe s Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora i povezanim propisima radi planiranja novih turističkih sadržaja;
- redefinirati prometne infrastrukture tako da se utvrde pristupne i alternativne prometnice za potrebe novih sadržaja.

Za izmjene i dopune Plana zahtjeve su dostavili i investitori/potencijalni korisnici:

- U proširenom dijelu obuhvata Urbanističkoga plana predlaže se lokacija za namjenu T2 (turističke vile), ukupne površine 25000 m², s definiranim pristupom i ostalim sadržajima, s najvećim kapacitetom do 200 ležajeva. U planiranju predmetne zone primjenjivat će se smjernice iz Kriterija za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora.
- U zoni A na zapadnom dijelu turističke zone (lokacija postojećega gospodarskog objekta), predlaže se da postojeći objekt ostane u istim gabaritima, s istim sadržajima i namjenom, uz gradnju hotela (***) na drugoj etaži, kapaciteta do 300 ležajeva.

Ocjene mogućnosti razvoja toga prostora veoma su dobre jer uz prirodni resurs izuzetno povoljnoga slobodnog prostora koji dodiruje državna cesta D-8, razvijenom cestom, ostalom infrastrukturom i demografskim potencijalima u okolnim naseljima, taj prostor predstavlja idealni prostor za razvoj turističkih i pratećih djelatnosti.

VI. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, tj. U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADBU PROSTORNIH PLANOVA

Članak 9.

Pri izradbi Plana koristit će se postojeće stručne studije i Konzervatorska dokumentacija. Kao podloga koristit će se ovjerena podloga stare katastarske izmjere jer su na njoj evidentirane čestice prema vlasništvu, što je u ovim Izmjenama i dopunama od ključne važnosti, a važeći UPU će se također uskladiti s njom.

VII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 10.

Stručno rješenje Plana izradit će stručni izrađivač ovlašten u postupku prema Pravilniku o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornoga uređenja („Narodne novine“, broj 87/10., 23/11.), u suradnji s nositeljem izradbe Plana – Gradom Dubrovnikom.

VIII. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADBU PROSTORNOGA PLANA I DRUGIH SUDIONIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADBI PROSTORNOGA PLANA

Članak 11.

Sljedeći sudionici u izradbi Plana dostavit će za potrebe izradbe Plana zatražene podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svojega djelokruga:

1. Ministarstvo kulture: Konzervatorski odjel u Dubrovniku, *Cvijete Zuzorić 6, 20000 Dubrovnik*
2. Državni zavod za zaštitu prirode, *Trg Mažuranića 5, 10000 Zagreb*
3. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje, *Liechtensteinov put 31, 20000 Dubrovnik*
4. Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, *Petilovrijenci 2, 20000 Dubrovnik*
5. Ministarstvo unutarnjih poslova, PU dubrovačko-neretvanska Odjel upravnih, inspekcijskih i poslova zaštite i spašavanja, *Dr. Ante Starčevića 13, 20000 Dubrovnik*
6. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar, *Ante Starčevića 67, 20000 Dubrovnik*
7. Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split, *Vukovarska 35, Split*
8. Hrvatske vode – Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Ispostava Dubrovnik, *Vukovarska 8, 20000 Dubrovnik*
9. HEP – Operator distribucijskoga sustava d.o.o., DP Elektrojug, *Nikole Tesle 3, 20000 Dubrovnik*
10. Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, *Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10 110 Zagreb*
11. Vodovod d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku, *V. Nazora 19, 20000 Dubrovnik*
12. Vodovod d.o.o., Odjel odvodnje, *Vladimira Nazora 19, 20000 Dubrovnik*
13. Upravni odjel za komunalne djelatnosti i mjesnu samoupravu, *ovdje*
14. Upravni odjel za gospodarenje nekretninama, *ovdje*
15. Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte, *ovdje*
16. Upravni odjel za turizam, more i poduzetništvo, *ovdje*
17. Mjesni odbor Orašac
18. Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za zaštitu prirode, *Savska cesta 41/20, 10 000 Zagreb*
19. Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, *Ulica Republike Austrije 14, 10 000 Zagreb*
20. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava poljoprivrede i prehrambene industrije, *Ulica Grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb*
21. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, *Planinska 2 a, 10 000 Zagreb*
22. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Split, Šumarija Dubrovnik, *Bosanka 49 A, 20 000 Dubrovnik*
23. Hrvatske ceste d.o.o., Ispostava Dubrovnik, *Vladimira Nazora 8, 20 000 Dubrovnik*
24. Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša i prirode, *Vukovarska 16, 20 000 Dubrovnik*
25. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije, *Branitelja Dubrovnika 41, 20 000 Dubrovnik*
26. Županijska lučka uprava Dubrovnik, *Cvijete Zuzorić 3, 20 000 Dubrovnik*.

IX. PLANIRANI ROK ZA IZRADBU PROSTORNOGA PLANA, tj. NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADBU PROSTORNOGA PLANA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA

Članak 12.

Rokovi za izradbu pojedinih faza Plana sukladni su odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Pribavljanje zahtjeva javnopravnih tijela i drugih sudionika – korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradbi Plana jest najviše 30 dana od dostave poziva.

Planirani rok za izradbu Plana jest najviše 12 mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke.

X. IZVOR FINANCIRANJA IZRADBE PLANA

Članak 13.

Sredstva za izradbu ovoga Plana osigurat će se Ugovorom o financiranju uređenja građevinskoga zemljišta temeljem članka 63. i 167. st. 1. i 2. Zakona te Proračunom Grada Dubrovnika za 2014. g.

XI. DRUGA PITANJA ZNAČAJNA ZA IZRADBU NACRTA PROSTORNOGA PLANA

Članak 14.

Tijekom izradbe Plana nema zabrane izdavanja akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru, tj. građenje.

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

Nakon izmjene i/ili dopune prostornog plana predstavničko tijelo po donošenju UPU-a dužno je objaviti pročišćeni tekst odredbi za provedbu istog i grafičkog dijela prostornog plana u elektroničkom obliku i analognom obliku u roku trideset dana od dana stupanja na snagu odluke o izmjenama i/ili dopunama prostornog plana. Pročišćeni tekst prostornog plana objavljuje se na način propisan Zakonom.

Članak 16.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

KLASA: 350-02/11-02/05
URBROJ: 2117/01-09-14-10
Dubrovnik, 5. srpnja 2014

PRILOG IV.

**ODLUKA
KOJOM SE UTVRĐUJE DA NIJE POTREBNO PROVESTI
STRATEŠKU PROCJENU UTJECAJA NA OKOLIŠ**

GRADONAČELNIK

191

Na temelju članka 64. stavka 3. Zakona o zaštiti okoliša ("Narodne novine", broj 80/13, 153/13 i 78/15), članka 31. Stavka 4. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš ("Narodne novine", broj 3/17) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13.-pročišćen

tekst, 9/15 i 12/15-Odluka Ministarstva uprave RH), Gradonačelnik Grada Dubrovnika dana 16. listopada 2018. donosi

O D L U K U

**kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš
Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca**

I.

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša proveo je postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca (u daljnjem tekstu IDUPU Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca), sukladno Odluci o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš IDUPU Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca, (KLASA: 351-01/18-01/55, URBROJ:2117/01-01-18-04, od 13. srpnja 2018).

U postupku Ocjene o potrebi strateške procjene utvrđeno da predmetni Plan neće imati vjerovatno značajan utjecaj na okoliš na osnovu čega se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš.

II.

Razlozi za donošenje IDUPU Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca, ciljevi, programska polazišta te obuhvat plana utvrđeni su u Nacrtu odluke o izradi IDUPU Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca.

U članku 5. Nacrta odluke o izradi IDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca navedeni su sljedeći razlozi za donošenje Plana:

Izradi IDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca, pristupit će se radi usklađenja s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko neretvanske županije“, broj 06/03, 03/05, 07/10, 04/12, 09/13, 02/15 i 07/16) i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 09/14-*pročišćeni tekst* i 19/15, dalje: PPU Grada Dubrovnika) te zbog stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju turističkih sadržaja – hotela i turističkog naselja s obzirom da plansko rješenje Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca (dalje u tekstu: UPU Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca) nije više u skladu s potrebama daljnjeg korištenja i razvoja neuređenog dijela Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca predviđenog za urbanu preobrazbu.

Ciljevi i programska polazišta dani su u člancima 9. i 10. Nacrta odluke o izradi IDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca.

Programska polazišta za izradu Plana:

Plan bi trebao obuhvatiti zatečene elemente i pretpostavljene nove sadržaje te uspostaviti nove kvalitete prostornih odnosa prema slijedećim principima:

- izgradnjom novih struktura potrebno je ostvariti harmonični sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora,
- prepoznati osnovne pravce kretanja i mogućnosti širenja i integriranja u postojeće tkivo,
- utvrditi način priključenja planirane zone na prometnu i komunalnu infrastrukturu,
- suvremeno, atraktivno i kvalitativno oblikovanje građevina i neizgrađenih dijelova, zbog izloženosti cjelokupnog područja pogledu s mora,
- maksimalno sačuvati i zaštititi krajobrazne vrijednosti osobito vrijednog prostora,
- osigurati sve preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

Ciljevi:

- formiranje zona planskih oznaka T2 (turističko naselje - vile) i R2 (sportsko rekreacijske površine) u proširenom dijelu obuhvata,
- formiranje zone planske oznake T1 (hotel) umjesto dosadašnje namjene T (postojeći gospodarski objekt u funkciji ugostiteljstva i turizma) te zone planske oznake R2 (sportsko rekreacijske površine) uz pješačke koridore,
- preraspodjela kapaciteta od 840 ležaja unutar granica obuhvata IDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca temeljem međusobnog dogovora tri investitora,
- druge potrebne izmjene u svrhu osiguranja planskih preduvjeta za realizaciju planiranih turističkih sadržaja.

III.

U cilju utvrđivanja vjerovatno značajnog utjecaja na okoliš Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zatražio je mišljenja tijela određenih posebnim propisima navedenih u Prilogu I. ove Odluke. Zaprimita su slijedeća mišljenja:

- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za zaštitu prirode (KLASA:612-07/18-58/465, URBROJ:517-05-2-3-18-2, zaprimljeno 7. kolovoza 2018.) daje mišljenje da sukladno Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirode („Narodne novine“, broj 15/18) Ministarstvo zaštite okoliša i energetike nema zakonsku pretpostavku za provedbu ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca te se upućuje Upravni odjel na nadležno tijelo u županiji.
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša (KLASA:351-01/18-01/94, URBROJ:2117/1-09/2-18-04, zaprimljeno 23. kolovoza 2018.) smatra da za planirane IDUPU Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš obzirom će se za zahvat, sukladno Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“, broj 61/14 i 3/17), Prilogu II, za izmjenu zahvata turističke zone Orašac – Vrtovi sunca detaljno razmotriti mogući utjecaji na okoliš.
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije (KLASA:350-01/14-01/01, URBROJ:2117/1-17-18-01/2, zaprimljeno 23. kolovoza 2018.) daje mišljenje kako zahvati planirani predmetnim Planom ne mogu imati utjecaj na područja ekološke mreže HR2001337 Područje oko Rafove (Zatonske) špilje i područje HR2001481 Špiljice kod mola od Orašca koji se nalaze najbliže Planskom području te da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za IDUPU turističke zone Orašac-Vrtovi sunca.
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku (KLASA:612-08/18-10/0413, URBROJ:532-04-02-17/10-18-2, zaprimljeno 30. kolovoza 2018.) navodi da se na području obuhvata predmetnog plana nalazi zaštićeno kulturno dobro – Ljetnikovac Arapovo-Morovo-Soderini za koje su konzervatorskim elaboratom izrađenim za potrebe donošenja UPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definirane mjere zaštite kojih se je potrebno pridržavati te da nije potrebno provesti Stratešku procjenu utjecaja na okoliš.
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom (KLASA:351-02/18-42/01, URBROJ:517-03-1-1-18-4, zaprimljeno 3. rujna 2018.) daje mišljenje da za predmetni postupak treba kontaktirati nadležni upravni odjel za zaštitu okoliša u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana (KLASA:351-03/18-01/0000430, URBROJ:374-24-1-18-2, zaprimljeno 4. rujna 2018.) smatraju da s gledišta vodnog gospodarstva za predmetni UPU nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša (KLASA:612-07/18-01/123, URBROJ:2117/1-09/2-18-04, zaprimljeno 5.

listopada 2018.) smatra da su IDUPU Turističke zone Orašac-Vrtovi sunca prihvatljive za ekološku mrežu.

IV.

Odluka kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za IDUPU Turističke zone Orašac-Vrtovi sunca, donesena je na temelju procjene mogućih značajnih utjecaja Plana na okoliš, kao i na temelju pribavljenih mišljenja, a uzimajući u obzir Uredbom o strateškoj procjeni plana i programa na okoliš propisane kriterije za utvrđivanje vjerojatno značajnog utjecaja plana na okoliš.

Naime, područje obuhvata Plana obuhvaća prostor približno 9,5 ha a omeđen je postojećom granicom UPU-a sa sjeverne i zapadne strane te novom granicom s jugozapadne strane. S istočne strane je omeđen postojećim pješačkim koridorom i potokom koji se pruža od gospodarskog objekta do kupališne zone.

Sukladno Prostornom planu uređenja Grada Dubrovnika prostor UPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definiran je kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja. Obuhvat IDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definiran je kao neuređeni dio neizgrađenog dijela građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja planiran za urbanu preobrazbu.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži („Narodne Novine“, broj 124/13 i 105/15), na istočnom dijelu obuhvata UPU-a nalazi se područje ekološke mreže HR2001337, područje oko Rafove (Zatonske) špilje te je u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode („Narodne novine“, broj 80/13 i 15/18) u sklopu postupka ocjene o potrebi strateške procjene proveden postupak prethodnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu te je utvrđeno da su IDUPU Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca prihvatljive za ekološku mrežu.

Unutar UPU-a ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Za potrebe UPU-a naselja Suđurađ izraditi će se stručna podloga i studija koja obrađuje krajobrazne vrijednosti obzirom se sukladno PPU-u Grada Dubrovnika prostor UPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca nalazi u ZOP-u (zaštićenom obalnom području mora), a cjelokupan obuhvat IDUPU-a Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca definiran je PPU-om Grada Dubrovnika kao osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz. Pojas uz more određen je kao zaštićeno podmorje te kao osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz.

Slijedom svega navedenog zaključeno je da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za IDUPU Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca.

V.

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša će sukladno članku 160. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15 i 12/18) i članku 5. Uredbe o informiranju javnosti i zainteresirane javnosti u pitanjima zaštite okoliša („Narodne novine“ broj 64/08 i 80/13) po donošenju ove Odluke o istoj informirati javnost putem mrežnih stranica Grada Dubrovnika.

VI.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

KLASA:351-01/18-01/55

URBROJ: 2117/01-01-18-17

Dubrovnik, 16. listopada 2018.

Gradonačelnik

Mato Franković, v. r.

PRILOG V.

**DOKUMENTACIJA O OVLAŠTENJU STRUČNOG IZRAĐIVAČA PLANA ZA IZRADU PROSTORNIH
PLANOVA**



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20

Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

Uprava za prostorno uređenje,
pravne poslove i
programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/16-07/23

Urbroj: 531-05-17-5

Zagreb, 03. studenog 2017.

URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.

20 000 Dubrovnik, Vukovarska 8/II

n/p direktorica dr.sc. Zrinka Rudež

PREDMET: IGH URBANIZAM d.o.o. / URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o. iz Dubrovnika, obavijest o promjeni imena tvrtke i zahtjev za izmjenom Rješenja o suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja - odgovor, daje se

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja zaprimilo je 02. studenog 2017. Vašu obavijest o promjeni imena tvrtke i zahtjev za izmjenom Rješenja o suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku, MBS: 060284806, Tt-17/9521-2 od 30. listopada 2017. o promjeni tvrtke te Povijesni izvadak iz sudskog registra.

Rješenje o suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja tvrtki IGH URBANIZAM d.o.o. iz Dubrovnika, Klasa: UP/I-350-02/16-07/23 Urbroj: 531-05-16-3 izdano je od ovog Ministarstva 12. prosinca 2016. godine.

Uvidom u priloženi Povijesni izvadak iz sudskog registra, utvrđeno je da je URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o. iz Dubrovnika ista pravna osoba kojoj je navedena suglasnost izdana, ali pod drugom tvrtkom (nazivom) - IGH URBANIZAM d.o.o. iz Dubrovnika. Navedenom promjenom ne mijenjaju uvjeti za davanje suglasnosti za tvrtku IGH URBANIZAM d.o.o., ne mijenja se izreka te Rješenje ostaje na snazi.

Slijedom navedenog, u popis pravnih osoba kojima su izdane suglasnosti, objavljen na mrežnoj stranici Ministarstva, umjesto IGH URBANIZAM d.o.o., upisuje se IGH URBANIZAM d.o.o. / URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

060284806

OIB:

26152630322

EUID:

HRSR.060284806

TVRTKA:

4 URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o. za prostorno planiranje,
konzalting i projektiranje

4 URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Dubrovnik (Grad Dubrovnik)
Vukovarska 8/II

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - Savjetovanje u svezi sa poslovanjem i upravljanjem |
| 1 | * | - Istraživanje tržišta i javnog mnijenja |
| 1 | * | - Usluge informacijskog društva |
| 1 | * | - Izrada projekata, studija i analiza za financiranje razvoja u Republici Hrvatskoj i inozemstvu |
| 1 | * | - Stručni poslovi zaštite okoliša |
| 3 | * | - Projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja |
| 3 | * | - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |
| 3 | * | - Obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje |
| 3 | * | - Gospodarsko korištenje prirodnih dobara |
| 3 | * | - Konzalting iz oblasti graditeljstva, arhitekture, urbanizma, prostornog planiranja, zaštite prirode i okoliša te energetske učinkovitosti |
| 3 | * | - Modno dizajnerski poslovi i poslovi uređenja i dekoriranja interijera i opremanja |
| 3 | * | - Poslovi opremanja zgrada i javnih prostora |
| 3 | * | - Poslovi krajobraznog arhitektonskog projektiranja i planiranja |
| 3 | * | - Planiranje i projektiranje vrtova i sportskih terena |
| 3 | * | - Planiranje i opremanje objekata vrtne, parkovne |



SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 3 * i pejzažne arhitekture
- 3 * - Izrada studija utjecaja na okoliš i ekološka istraživanja, mjerenja i opažanja, izrada projekata sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja, te geološke i istražne djelatnosti i izrada geodetskih elaborata i podloga
- 4 * - Stručni poslovi prostornog uređenja u svezi sa izradbom: dokumenata, prostornog uređenja, stručna podloga za izdavanje lokacijskih dozvola za građevine visokogradnje
- 4 * - Izrada nacрта strojeva i industrijskih postrojenja
- 4 * - Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti: inženjering na području niskogradnje, hidrogradnje, prometa, sistemski inženjering i sigurnosni inženjering, izrada i izvedba projekata iz područja građevinarstva, elektrike, elektronike, rudarstva, kemije mehanike i industrije, izrada investicijske dokumentacije, izrada tehnološke dokumentacije i tehnički nadzor
- 4 * - Izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekta sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja i projekata akustičnosti
- 4 * - Geodetsko premjeravanje: premjeravanje terena, industrijsko i građevinsko premjeravanje
- 4 * - Kupnja i prodaja robe
- 4 * - Trgovačko posredovanje na inozemnom i domaćem tržištu
- 4 * - Poslovanje nekretninama
- 4 * - Savjetovanje u svezi s poslovanjem i upravljanjem
- 4 * - Djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 4 * - Prijevoz za vlastite potrebe
- 4 * - Posredovanje u potrošačkom kreditiranju
- 4 * - Usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
- 4 * - Posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- 4 * - Savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 4 * - Geotehničke i istražne djelatnosti
- 4 * - Izrada elaborata u području geotehnike, temeljenja i brana



SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 4 | * | - Usluge istraživanja, te pružanja i korištenje informacija i znanja u području geotehnike, temeljenja i brana |
| 4 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza |
| 4 | * | - Geološka istraživanja i praćenje ponašanja tla, stijena i konstrukcija |
| 4 | * | - Izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova |
| 4 | * | - Izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice |
| 4 | * | - Izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte |
| 4 | * | - Izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata |
| 4 | * | - Izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata |
| 4 | * | - Izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata |
| 4 | * | - Izrada elaborata katastarske izmjere |
| 4 | * | - Izrada elaborata tehničke reambulacije |
| 4 | * | - Izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik |
| 4 | * | - Izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu |
| 4 | * | - Izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana |
| 4 | * | - Izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta |
| 4 | * | - Izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina |
| 4 | * | - Izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 4 | * | - Izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - Tehničko vođenje katastra vodova |
| 4 | * | - Izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - Izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - Izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije konstrukcije |
| 4 | * | - Izrada geodetskog projekta |
| 4 | * | - Iskolčenje građevina i izrada elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - Izrada geodetskog situacijskog nacрта izgrađene građevine |
| 4 | * | - Geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - Praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja |



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 4 * - Geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije
- 4 * - Izrada projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta
- 4 * - Izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štice područja
- 4 * - Stručni nadzor nad geodetskim radovima
- 4 * - Zaštita i očuvanje kulturnih dobara
- 4 * - Izrada stručnih poslova za projekte iz fondova EU

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 5 ZRINKA RUDEŽ, OIB: 82256802801
Dubrovnik, LAZARINA 2/A
- 2 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 5 ZRINKA RUDEŽ, OIB: 82256802801
Dubrovnik, LAZARINA 2/A
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 25. rujna 2012.g.
- 3 Odlukom Skupštine od 15.01.2015.g. izmijenjen je akt od 25.09.2012.g. u čl.6. (predmet poslovanja). Potpuni tekst Izjave od 15.01.2015.g.
- 4 Odlukom osnivača izmijenjen je potpuni tekst Društvenog ugovora od 15. siječnja 2015. godine, u uvodu i čl.2., čl.2., čl.3. i čl.4. se brišu, a čl.6. postaje čl.4., te čl.4. se nadopunjuje novim djelatnostima, čl.5.-32. zamjenjuje se novim čl. od 5.-30., čime se tekst usklađuje sa izmjenama zakona i doprinosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 12. listopada 2017. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.07.20	2019	01.01.19 - 31.12.19	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/3858-2	26.09.2012	Trgovački sud u Splitu
		Stalna služba u Dubrovniku
0002 Tt-14/6391-3	08.01.2015	Trgovački sud u Splitu
		Stalna služba u Dubrovniku
0003 Tt-15/248-2	22.01.2015	Trgovački sud u Splitu
		Stalna služba u Dubrovniku
0004 Tt-17/9521-2	31.10.2017	Trgovački sud u Splitu
		Stalna služba u Dubrovniku
0005 Tt-19/943-1	07.05.2019	Trgovački sud u Dubrovniku
eu /	05.03.2013	elektronički upis
eu /	24.03.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis
eu /	21.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	25.05.2018	elektronički upis
eu /	27.06.2019	elektronički upis
eu /	28.07.2020	elektronički upis

U Dubrovniku, 04. rujna 2020.

Ovlaštena osoba
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

R3-1444/2020

Ovaj izvadak istovjetan je podacima upisanim u Glavnoj knjizi sudskog registra.
Sudska pristojba plaćena u iznosu 25,00 kn,
po Tar. br. 28 Zakona o sudskim pristojbama
(NN 26/03 - prošireni tekst).

U Dubrovniku





REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: 350-07/17-04/347
Urbroj: 505-07-17-2
Zagreb, 2. studenog 2017.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09), po zahtjevu koji je podnijela dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh., Lazarina 2 a, Dubrovnik, izdaje

POTVRDU

1. Uvidom u službenu evidenciju koju vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dr. sc. **Zrinka Rudež**, dipl. ing. arh., Dubrovnik, upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, s danom upisa **25. 04. 2016.** godine, pod rednim brojem **466**, te je stekla pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlaštena arhitektica urbanistica**", zaposlena u: **URBANIZAM DUBROVNIK d. o. o., DUBROVNIK.**
2. Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovana članica Hrvatske komore arhitekata.



Po ovlaštenju glavne tajnice Komore:
Stručna referentica za članstvo i Tijela Komore
Ines Fabijanić, upr. referent

I. Fabijanić

Dubrovnik, 27. lipnja 2019.
Broj: 01-58/19

Direktor URBANIZMA Dubrovnik d.o.o. donosi sljedeću:

ODLUKU

o imenovanju odgovornog voditelja izrade nacrtu prijedloga prostornog plana

Odgovornim voditeljem izrade nacrtu prijedloga "Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Orašac – Vrtovi sunca“, po Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), članak 82. imenuje se **dr.sc. ZRINKA RUDEŽ dipl.ing.arh.**

Ova odluka stupa na snagu 27. lipnja 2019.

Direktor:

dr.sc. Zrinka Rudež dipl.ing.arh.

URBANIZAM
Dubrovnik
d.o.o.

Dostaviti:

1. Naručitelju – Grad Dubrovnik
2. Imenovanom
3. Arhiv