

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

Članak 5.

Urbanistički plan uređenja donosi se za obuhvat u k.o.Orašac, kao Turističke zone – Orašac – Vrtovi sunca s kapacitetom od 2500 ležajeva u cijeloj turističkoj zoni. Granice obuhvata prikazane su na kartografskom prikazu br. 1 – "Korištenje i namjena površina" i obuhvaćaju prostor od cca 36 ha.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 6.

- (1) Planom se na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" utvrđuje prostorno rješenje s planom namjene površina.
- (2) Na kartografskom prikazu označene su zone različitih namjena pojedinim planskim oznakama s obzirom na način korištenja, namjenu i organizaciju prostora:
 1. T - ugostiteljsko-turistička namjena
 - 1.1. T – postojeći objekti, zone A, G, H, I
 - 1.2. T1 – hotel, zone C,D,K
 - 1.3. T2 - turističko naselje / vile, zone B, B1
 - 1.4. T2 - postojeće apartmansko naselje, zona E
 - 1.5. T* - uslužna djelatnost
 2. R1 - športsko-rekreacijska namjena, zona F
 3. R3 - športsko-rekreacijska namjena, kupališta
 4. L1 - površina luke – privez, zona J
 5. Z - zaštitne zelene površine
 6. Z3 - zelene površine, odmorišta, parkovi, pješačke staze
 7. IS - površina infrastrukturne namjene
 8. P - javne prometne površine i parkirališta
 9. - sadržaji u funkciji turizma u pojasu 70-100 m prema Uredbi o uređenju i zaštiti obalnog područja mora (vanjski bazeni, fitness, spa-centar...)
 10. sadržaji u funkciji turizma (odmorišta, parkovi, pješačke staze)

Članak 7.

Opći uvjeti uređenja prostora

- (1) *Osnovni uvjeti uređenja unutar Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca*
 1. Turistička zona Orašac – Vrtovi sunca kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, namijenjena je gradnji hotela, turističkih naselja i pratećih sadržaja s osnovnim uvjetima izgradnje prema PPUG Dubrovnika.
 2. Treba osigurati slobodan pristup obali i prolaz uz obalu te javni interes u korištenju, osobito pomorskoga dobra.
 3. Treba sanirati postojeće narušene pejzažne vrijednosti obalnoga pojasa pejzažnom rekultivacijom i planiranjem ugostiteljsko-turističke i športsko–rekreacijske namjene na tom devastiranom prostoru.
 4. Nova gradnja mora se planirati u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojećoj turističkoj ponudi s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko-rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) uz poboljšanje infrastrukture i zaštite okoliša.

5. Najmanje 40 % površine istočnoga i zapadnog dijela Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca zajedno moraju se urediti kao parkovi, nasadi i prirodno zelenilo (jer se u zapadnom dijelu Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca pretežno nalaze prostori zaštitnoga zelenila te osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz).
6. Istočni i zapadni dio Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca moraju imati odgovarajući pristup na javnoprometnu površinu i unutar zona uređene prostore za parkiranje prema odredbama ove odluke.
7. Osim hotelske izgradnje kao osnovne izgradnje mogu se graditi građevine ugostiteljskih, društvenih, športsko-rekreacijskih, trgovačkih i ostalih uslužnih sadržaja kao prateće građevine koje s osnovnim građevinama moraju formirati funkcionalnu i arhitektonski oblikovnu cjelinu.
8. Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture mora biti u skladu s odredbama ovoga plana. Poradi postizanja veće ekonomičnosti, ne narušavajući pritom cjelovitost prostora, moguća su i alternativna tehnička rješenja.
9. Tehnološki uvjetovani dijelovi građevine i antenski stupovi mogu biti viši od zadanih visina građevina.
10. Građevine mogu imati i više etaža podruma ako to teren omogućuje, to jest mogu se graditi i kaskadno koristeći se prirodnim nagibom terena, ukoliko nije drugačije određeno detaljnijim odredbama ovog Plana
11. Ukupni broj ležaja u zapadnom dijelu Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca ne može biti veći od 1200.
12. Ukupni broj ležaja u istočnom dijelu Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca ne može biti veći od 1.300.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 8.

(1) Izgradnja unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene

Površine ugostiteljsko-turističke namjene planirane su za hotelsku i drugu izgradnju u funkciji turističko-ugostiteljske namjene. U zoni ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi:

1. hoteli
2. turistička naselja-vile sa građevinom u kojoj će biti smješteni recepcija, restoran i ostali zajednički sadržaji turističkog naselja
3. športsko-rekreacijski sadržaji: spa centri, fitness, wellness, aerobic, vanjski bazeni, sunčališta, dječje igralište, polivalentne dvorane, igrališta na otvorenom
4. sadržaji društvenih djelatnosti u sklopu hotela i turističkih naselja: igraonice, dječji vrtić, ljekarna, kapelica, ambulanta,
5. gospodarski objekti, trgovine u funkciji turizma
6. uslužne djelatnosti (T*), na lokaciji sukladno kartografskom prikazu 1.

ili se mogu rekonstruirati:

- postojeći stambeni objekti i prenamijeniti u objekte namijenjene turizmu
- postojeće turističko naselje.

(2) Opći uvjeti unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene

1. Obuhvat zahvata (zone A, B, B1, C, IS i zona istok) mora imati neposredan pristup s javnoprometne površine.
2. Svaka zona mora imati osigurane prostore za parkiranje, prema broju smještajnih jedinica. Promet u mirovanju riješiti unutar zone prema normativima iz važećeg propisa kojim se regulira kategorizacija smještajnog objekta.
3. Smještajni kapaciteti ugostiteljsko-turističke namjene mogu se planirati i graditi izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte.
4. U zoni od 70 do 100 m ne mogu se graditi smještajni kapaciteti, već samo prateći sadržaji u funkciji turizma, kao što su: vanjski bazeni, fitness, wellness, spa-centar, aerobic.

UVJETI IZGRADNJE PO ZONAMA

Članak 9.

Zona A (T1-hotel)

- (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 kontaktni 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.

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.

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 slaganim 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.

Zona – C (T1) Izgradnja hotela s 360 ležajeva i manjih pratećih građevina športsko-rekreacijskih sadržaja (otvorenih i zatvorenih) koji su u funkciji turističke ponude.

- (12) Uvjeti izgradnje hotela:
1. Smještajni kapaciteti ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte.
 2. Ukupni broj ležajeva u hotelu iznosi maksimalno 360.
 3. Maksimalna visina građevina iznosi 5 nadzemnih etaža za smještajne hotelske kapacitete (Po+S+P+4), ili najviše 25,0 m mjereno od najniže točke uređenoga terena uz građevinu do njezina vijenca.
 4. Maksimalno dopuštena bruto površina izgradnje može iznositi 31.500 m².
 5. Potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta ostvarit će se djelomično u podzemnoj garaži hotela, a djelomično na terenu; ukupno je potrebno 180 parkirališno-garažnih mjesta.
- (13) Uvjeti izgradnje manjih pratećih građevina
1. U zoni od 70 do 100 m ne mogu se graditi smještajni kapaciteti, već samo manje prateće građevine sa športsko-rekreacijskim sadržajima: spa-centar, fitness, wellness, aerobic, vanjski bazeni, svlačionice, sunčališta, glorijeti i nadstrešnice, dječja igrališta, plažni lift.
 2. Manje prateće građevine imaju visinu prizemlja (P) a mogu biti smještene u jednoj ili više manjih građevina ukupne maksimalne bruto površine od 4.500 m².
 3. Građevine mogu imati i jednu tehnološku podzemnu etažu.
 4. Krovovi su maksimalnoga nagiba od 30° ili su ravni krovovi (ili kombinacija).
 5. Dopuštena je izgradnja novoga vanjskog bazena (ili više njih) ukupne vodene površine od 1.000 m², te sunčališta na uređenim ili zelenim površinama.

6. Izgrađenost građevinske čestice ne može biti veća od 30 %, koeficijent iskoristivosti ne može biti veći od 0,8 a najmanje 40 % površine građevinske čestice mora se urediti kao prirodno zelenilo.

Zona istok

građevinska čestica formirana od zona D, E, F i K

(14) Uvjeti za formiranje građevinske čestice :

1. Oblik i veličina građevinske čestice formira se od zona D, E, F. i K, uključujući zaštitni obalni pojas između 70 i 100 m, s pripadajućim parkirališnim prostorom P, zelenim površinama Z i Z3 te športsko-rekreacijskim površinama R3 sve do linije javnoga pomorskog dobra, i to tako da u konačnici čestica bude jedinstvena tehnološka i funkcionalna cjelina.
2. Izgrađenost građevinske čestice ne može biti veća od 30 % a koeficijent iskoristivosti ne veći od 0,8.
3. Na građevinsku česticu smjestit će se građevine ove namjene:
 - 3.1. hotel u zoni D (T1) kapaciteta maksimalno 410 ležaja,
 - 3.2. postojeće turističko naselje E (T2) smještajnog kapaciteta od maksimalno 575 ležaja,
 - 3.3. športsko-rekreacijski objekti u zoni F (R1),
 - 3.4. hotel u zoni K (T1) kapaciteta od maksimalno 315 ležaja,
 - 3.5. manje prateće građevine wellnes centra sa sadržajima u funkciji turizma u pojasu između 70 i 100 m,
 - 3.6. športsko-rekreacijska namjena R3 - kupališta.

Zona - D (T1) Izgradnja hotela s 410 ležaja i manjih pratećih građevina športsko-rekreacijskih sadržaja (otvorenih i zatvorenih) koji su u funkciji turističke ponude.

(15) Uvjeti izgradnje hotela:

1. Smještajni kapaciteti ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte.
2. Ukupni broj ležaja u hotelu iznosi maksimalno 410.
3. Maksimalna visina građevina je 10 nadzemnih etaža za smještajne hotelske kapacitete, ili najviše 38,0 m mjereno od najniže točke uređenoga terena uz građevinu do njezina vijenca.
4. Maksimalno dopuštena bruto površina izgradnje može biti 34.000 m².
5. Potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta ostvarit će se djelomično u podzemnoj garaži hotela a djelomično na terenu; ukupno je potrebno 205 parkirališno-garažnih mjesta.

(16) Uvjeti izgradnje manjih pratećih građevina:

1. U zoni od 70 do 100 m nije dopušteno graditi smještajne kapacitete, već samo manje prateće građevine sa športsko-rekreacijskim sadržajima: wellnes centar, sunčališta, dječja igrališta.
2. Sadržaji: maksimalna visina wellnes centra je prizemlje a može biti smješten u jednoj ili više manjih građevina ukupne maksimalne bruto površine od 2.500 m².
3. Krovovi su maksimalnoga nagiba od 30° ili su ravni krovovi (ili kombinacija).
4. Dopuštena je izgradnja sunčališta na uređenim ili zelenim površinama.

Zona – E (T2) Rekonstrukcija i uređenje postojećega turističkog naselja kapaciteta maksimalno 575 ležaja.

(17) Uvjeti izgradnje građevina:

1. Maksimalno dopuštena bruto površina izgradnje iznosi 31.000 m².
2. U zoni je potrebna preraspodjela postojećih kapaciteta jer turistički kapaciteti od 1.700 ležaja turističkoga naselja ne zadovoljavaju ni minimalne kriterije za kategorizaciju hotelskih i turističkih objekata, pa je nemoguća njihova uporaba u ovakvu obliku u funkciji turizma.

3. Treba formirati veće turističke apartmane visoke kategorije ponude tako da se smanji broj postojećih ležaja od 1.700 na maksimalno 575, i to tako da se spajanjem od 2 ili više postojećih manjih jedinica formiraju veći ili veliki turistički apartmani.
4. Mogući su manji zahvati, dogradnje i prigradnje radi postizanja više kvalitete ponude unutar postojećega turističkog naselja i pripadajućih postojećih vanjskih bazena i njihovih površina.
5. Treba urediti i uspostaviti horizontalnu i vertikalnu komunikaciju primjerenu invalidima.
6. Visina je izgradnje u granicama postojeće izgradnje turističkoga naselja.
7. Građevni i oblikovni elementi dograđenih ili nadograđenih prostora moraju biti u stilu i materijalu gradnje istovjetni izgrađenoj strukturi.
8. Moguća je rekonstrukcija postojećih bazena i plažnih objekata te izgradnja manjega bazena u zoni pristupa lučici maksimalne površine od 300 m² i pratećih objekata u funkciji turističke ponude uz turističke sadržaje.
9. Dopuštena je rekonstrukcija i dogradnja do 10% postojećih bazena i plažnih objekata novim sadržajima (manjih specijaliziranih bazena, fitness i wellness prostora, sunčališta, sjenica, vodnih tobogana i dr.) a sve radi kvalitetnije i atraktivnije ponude sadržaja uz kupanje.
10. Potrebni broj parkirališnih mjesta ostvarit će se na terenu u zoni središnjega parkirališnog prostora; ukupno su potrebna 192 parkirališna mjesta.

Zona – F (R1) Izgradnja športsko-rekreacijskih sadržaja (otvorenih i zatvorenih) koji su u funkciji turističke ponude.

(18) Uvjeti izgradnje građevina:

1. Maksimalno dopuštena bruto površina izgradnje može iznositi 6.000 m².
2. Športsko-rekreacijski sadržaji (zatvoreni) imaju maksimalnu visinu Po+P+1, ili 16,0 m mjereno od najniže točke uređenoga terena uz građevinu do njezina vijenca.
3. Športsko-rekreacijski sadržaji:
 - 3.1. vanjski tereni - tenis, mali nogomet, košarka, odbojka na pijesku,
 - 3.2. zatvoreni prostori - polivalentna dvorana; squash, kuglanje, slobodno penjanje, street-ball, boćanje, sauna, fitness, dječja igraonica.
4. Moguća je izgradnja pomoćnih sadržaja u funkciji turističkih kapaciteta, kao što su kotlovnica, trafostanice, praonice i sl.

Zona – K (T1) Izgradnja hotela s maksimalno 315 ležaja sa športsko-rekreacijskim sadržajima u funkciji turističke ponude.

(19) Uvjeti izgradnje hotela:

1. Izgradnja hotelske građevine mora obavezno biti unutar zone K kako bi se u potpunosti sanirao, oblikovao i krajobrazno uredio taj oštećeni prirodni krajobraz. U dijelu parcele koji je potrebno sanirati moguće su maksimalne visine do 12 etaža, ili 41 m mjereno od najniže točke uređenoga terena uz građevinu do vijenca građevine, a objekti se mogu graditi iznimno i na manjoj udaljenosti od 100 m od obalne crte; sve poradi sanacije i uređenja obalnog pojasa u cjelokupnoj širini devastirane obale. U ovom prostoru potrebno je urediti i pješački pristup plažnim površinama uz more i pješačkom koridoru "lungo mare".
2. Maksimalno dopuštena bruto površina izgradnje može biti 24.000 m².
3. Športsko-rekreacijski sadržaji su u zatvorenim prostorima: manja polivalentna dvorana, sauna, fitness, dječja igraonica.
4. Potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta ostvarit će se djelomično u podzemnoj garaži hotela a djelomično na terenu; ukupno je potrebno 158 parkirališno-garažnih mjesta.

Postojeće građevine koje se prenamjenjuju u turističku namjenu

Zona - G (T) Turističko-ugostiteljska namjena ljetnikovca Morovo-Arapovo-Soderini.

(20) Uvjeti uređenja:

1. Kao spomeničku baštinu, objekt i zonu treba urediti i privesti ugostiteljsko-turističkoj svrsi, a uređenju i rekonstrukciji temelj su konzervatorske smjernice koje su sastavni - separadni dio ovoga plana.
2. Potrebna je uporaba autohtonih materijala (kamen, drvo) i sadnja niskoga i visokog zelenila te raslinja. Posebnu pozornost valja posvetiti odabiru materijala i usklađivanju fasada kako bi se u konačnici prezentiralo jedinstvo prostora i arhitektonskoga izražaja te skladnost cijeloga kompleksa.

Zona - H (T) Postojeći individualni objekti – ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti.

(21) Uvjeti uređenja:

1. Postojeći individualni stambeni objekt ostaje u građevinskim gabaritima, osim u dijelu prizemlja, gdje je moguća dogradnja prostora za turističku ponudu – restoran ukupne veličine od 200 m² neto. Rekonstrukcija i dogradnja moguća je jedino u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene prema odrednicama Konzervatorskoga odjela.
2. Potrebna je uporaba autohtonih materijala (kamen, drvo) i sadnja niskoga i visokog zelenila te raslinja. Posebnu pozornost treba posvetiti odabiru materijala i usklađivanju boja fasada, što u konačnici mora prezentirati jedinstvo prostora i arhitektonskoga izražaja te skladnost cijelog kompleksa.

Zona - I (T) Postojeći individualni objekt.

(22) Uvjeti uređenja:

1. Za postojeći individualni stambeni objekt dopušta se rekonstrukcija i dogradnja samo u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene.
2. Građevinska čestica zadržava se kao postojeća čestica, dakle u veličini i gabaritima zone "I".
3. Izgrađenost građevinske čestice ne može biti veća od 30 % a koeficijent iskoristivosti ne može biti veći od 0,8.
4. Ako postojeći objekt ne zadovoljava zadane kriterije, zadržava se u prostoru u postojećim gabaritimima.

Zona – IS Infrastrukturna namjena.

(23) Postojeći objekt infrastrukture je - energetska podstanica. On se može rekonstruirati i dograđivati, a sve u uporabnoj funkciji turističko-ugostiteljske namjene.

(24) Minimalna građevinska parcela formira se u veličini i gabaritimima zone "IS", ili prema tehnološkim potrebama, a visina pomoćne građevine mora biti prizemna (P).

(25) Glavni kolektor otpadnih voda prolazi zonom zahvata plana, a uređaj za pročišćavanje otpadnih voda koji je sastavni dio širega sustava odvodnje ovog prostora, nalazi se izvan zone zahvata, te je do njega osigurana i servisna prometnica.

Izgradnja građevina športsko–rekreacijske namjene

Članak 10.

- (1) Površine športsko-rekreacijske namjene R-3 planirane su za gradnju rekreacijskih sadržaja s naglaskom na uređenju plažnih površina i kupališta. Unutar Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca predviđene su tri lokacije kupališta.

Zone - R3 Kupališta - uređene plaže

(2) Uvjeti uređenja:

1. Uređeno kupalište namijenjeno je kupanju i sunčanju i pristupačno je svima s morske i kopnene strane. Uređenje kupališta moguće je u obliku šljunčane ili pješčane površine, te kamene obale.
2. U ovoj zoni moguća je izgradnja parkovnih površina, odmorišta i površina otvorena tipa za rekreativne aktivnosti.
3. Prateće građevine namijenjene su za ugostiteljstvo, za svlačionice, garderobe i smještaj plažnih rekvizita te mogu imati najviše 100 m² BRP-a, visine prizemlja, ili najviše 4,0 m od najniže točke uređenoga terena uz građevinu do vijenca građevine.
4. Površinu je potrebno opremiti adekvatnom urbanom opremom i primjerenim sanitarnim čvorom.
5. Moguće je postaviti građevine privremenog tipa.
6. Uređenje kupališnog dijela moguće je uz uporabu prirodnih materijala (drvo, kamen).
7. Zona mora biti adekvatno priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu.
8. Uređena morska plaža mora biti nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključujući i osobe s teškoćama u kretanju. Uz većim dijelom uređeno i izmijenjeno prirodno obilježje, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji), to mora biti uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane, jer nije dopušteno ograđivati plaže, prekidati javne šetnice i onemogućavati pristup moru.

Članak 11.

Zona - J (L1) Privez

- (1) Na prostoru zone "J" izgrađeni su objekti lučice (priveza) temeljem građevinske dozvole broj UP-I-05/5-3137-86 od 5.9.1986. Uz pristupne putove izgrađen je dijelom i lukobran, a sve prema Detaljnom planu uređenja Soderini iz 1986. godine. Ovaj prostor potrebno je privesti konačnoj svrsi turističke namjene – luke s privezom za 20 plovila.
- (2) Uvjeti uređenja za rekonstrukciju postojećih građevina:
 1. Potrebno je dograditi postojeći lukobran i urediti manji privez.
 2. Moguća je rekonstrukcija i adaptacija postojećega objekta kao prateće građevine namijenjene za svlačionice i garderobe, za smještaj plažnih rekvizita, opreme za jedrenje i ronjenje i sl., s bruto površinom od 104 m², visine prizemlja, ili najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
 3. Površinu treba opremiti adekvatnom urbanom opremom i primjerenim sanitarnim čvorom.
 4. Grafički prikaz zone J u kartografskom prikazu 1. «Korištenje i namjena površina» predstavlja obuhvat maritimnoga dijela.

Članak 12.

Zona - Z3 Zelene površine

- (1) Unutar cijeloga kompleksa zahvaćenoga UPU-om potrebno je osigurati zelene površine i urediti ih kao parkove, nasade i prirodno zelenilo, u kojemu je moguća izgradnja odmorišta, pješačkih staza, dječjih igrališta, mini-golfa, fontana, sadržaja rekreacije i odmorišta na otvorenomu prostoru.

Zone - Z Zaštitne zelene površine

- (2) Unutar cijeloga kompleksa zahvaćenoga UPU-om treba osigurati zaštitne zelene površine i urediti ih kao parkove, nasade i prirodno zelenilo, štiteći postojeće nasade i autohtono zelenilo. Zaštitne zelene površine u funkciji očuvanja okoliša treba zasaditi visokim autohtonim zelenilom lokalnog podrijetla i vegetacijskog

sastava koji odražava prirodni sastav.

- (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.

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

3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 13.

- (1) Urbanističkim planom uređenja određene su površine za gradnju prometnica na kartografskom prikazu 2.1. "Promet". Površine u osnovnoj razini koridora cestovnih prometnica dimenzionirane su tako da se omogući sigurno odvijanje prometa svih vrsta u svim vremenskim razdobljima i uvjetima. Unutar obuhvata UPU-a predviđena je gradnja glavne, sabirne i ostale ulice (interne prometnice) te šetnice i pješačkog koridora. Glavna i sabirna ulica predstavljaju osnovnu cestovnu mrežu cijele turističke zone Orašac – Vrtovi sunca, koja se ne može mijenjati, dok se ostale ulice i parkirališni prostori mogu korigirati u smislu svrsishodnijih rješenja te će se njihovi konačni elementi utvrditi u postupku ishoda lokacijskih dozvola. Minimalna širina koridora osnovne cestovne mreže (glavne i sabirne ulice) iznosi 9,2 m, a širina kolnika 6,0 m (2 prometna traka po 3,0 m) s nogostupom na jednoj strani ulice, širine 1,6 m. Ostale ulice unutar zone planirane su kao pristupne ulice do pojedinih objekata, to jest kao dostavne, servisne i pješačke ulice širine kolnika od 3,0 do 6,0 m te kao interne prometnice, koje su detaljnije opisane u stavku (2) ovog članka. Ulice ovog karaktera koje ujedno služe i za povremeni promet vozila (vatrogasna vozila, vozila hitne pomoći, komunalna, dostavna vozila i dr.) mogu imati odvojeni pješački pločnik min. širine 1,6 m ili mogu biti bez pločnika ako služe prvenstveno kao pješačke.
- (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 ugibališta 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.
- (3) Preko cestovnih koridora ostvaruje se kolni i pješački pristup do svih građevinskih čestica i osiguravaju se pojasi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova prometne i komunalne infrastrukture.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Poprečni nagibi pješačkih nogostupa su jednostrešni i usmjereni su prema rubu kolnika, dok su poprečni nagibi kolnika dvostrešni.
- (7) Predviđena je izgradnja asfaltnih kolnika. Da bi se osigurala preglednost u zonama raskrižja, nije dopušteno saditi drveće, grmlje ili drugo visoko zelenilo, niti postaviti ograde, reklame, naprave ili druge predmete koji smanjuju punu preglednost u svim privozima ili svojim sadržajem mogu ugrožavati sigurnost odvijanja prometa. Postavljanje prometne signalizacije i opreme treba biti u skladu s prometnim projektom.
- (8) Sve su javne prometne površine predviđene za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila. Moraju biti odgovarajuće dimenzionirane na osovinski pritisak od min. 100 kN.
- (9) Javna prometna površina (glavna ulica) je zasebna građevinska čestica.

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.

3.1.1. Parkirališta i garaže

Članak 14.

- (1) Za parkirališne potrebe planirane su parkirališno-garažne površine pojedinih građevinskih čestica koje su jedinstvena tehnološka cjelina. Kako istočna zona kompleksa Vrtova sunca predstavlja jednu tehnološku i funkcionalnu cjelinu, to su parkirališna mjesta osim na pojedinim građevinskim česticama moguća i na drugoj građevinskoj čestici u toj zoni, a sve u skladu s propisanim minimalnim brojem parkirališnih mjesta.

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	

- (2) Kategorizacijom hotela, vila i smještajnih turističkih kapaciteta odredit će konačan broj potrebnih parkirališnih mjesta, od kojih jedan dio (ovisno o kategoriji hotela) može biti i u podzemnim garažama.
- (3) Minimalne dimenzije mjesta za parkiranje osobnih vozila određene su posebnim propisom kojim se reguliraju prometni znakovi, signalizacija i oprema na cesti.
- (4) Na parkirališno-garažnim površinama min. 5% sveukupnoga broja parkirališnih mjesta mora biti namijenjeno invalidnim osobama. U zonama koje su označene kao parkirališta obvezna je sadnja stabala, i to tako da između svaka četiri parkirališna mjesta bude zasađeno po jedno autohtono stablo.

3.1.2. Pješačke površine

Članak 15.

- (1) Osnovni koncept pješačkoga prometa koji se odvija izvan hotelskog kompleksa i otvoren je nesmetanom javnom pješačkom prometu, predviđa dva glavna pješačka smjera. Prvi ulazi u kompleks na istočnoj strani preko postojećega puta na početku kompleksa, koji se dalje nadovezuje na otvorenu šetnicu uz more ("lungo mare"). Drugi pješački smjer ide preko parcele bujičnoga potoka od glavne ulice zone do kupališta i nastavlja se obalom ("lungo mare") te se spaja s istočnim smjerom. Prostor bujičnoga potoka uredit će se i natkriti kako bi mogao poslužiti novoj dodatnoj namjeni. Poradi nesmetanoga prolaska pješaka koristit će se i današnjim pješačkim pothodnikom ispod Jadranske magistrale. Detaljni koridor pješačkih staza i "lungo mare" uredit će se i postaviti trasiranjem na samom terenu. Uz obalu potrebno je formirati šetnicu minimalne širine od 2,0 m, a maksimalno 3,0 m ("lungo mare"). Uz šetnicu je potrebno urediti drvored.
- (2) Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka planirano je urediti pješačke nogostupe, pješačke putove i prilaze. Za kretanje pješaka u svim cestovnim koridorima planirano je urediti pješačke nogostupe. Oni su predviđeni za dva reda pješaka u širini od min.1,60 m.
- (3) Za kretanja invalidnih osoba, osoba s djecom u kolicima i sl., na mjestima pješačkih prijelaza predviđeno je izvesti upuštene pješačke nogostupe. Nogostupi u kontaktnom dijelu s kolnikom moraju biti izvedeni u približno istoj razini (nadvišenje do 3 cm). Nagibi i površinska obrada skošenih dijelova nogostupa moraju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima. Visina rubnjaka na svim mjestima gdje pješačke nogostupe ili zelenilo odvajaju od kolnika, iznosi 15 cm. Na parkiralištima visina rubnjaka ne smije prelaziti 12 cm, a na mjestima vatrogasnih pristupa 8 cm. Moguća je uporaba vanjskih i unutarnjih dizala za slobodnu komunikaciju ljudi.

3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 16.

- (1) Telekomunikacijska mreža na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim planom uređenja Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca prikazana je na kartografskom prikazu broj 2.2. "Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav".
- (2) Potrebno je izgraditi potpuno novu telekomunikacijsku kanalnu mrežu(DTK).
- (3) Izgradnja TK-kanalizacije izvest će se unutar koridora postojećih ili novih prometnica. U kabelskim kanalima određenima za telekomunikaciju mora biti dostatno pričuvnih cijevi radi dopune ili zamjene svjetlovodnih i TK bakrenih kabela. Kompletna telekomunikacijska kabelska mreža izvodi se podzemno.
- (4) Glavna čvorna točka razvoda telekomunikacijske mreže unutar Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca, glavna je kućna telefonska centrala (KTC), koja se vezuje na javnu telekomunikacijsku mrežu preko jednoga svjetlovodnog kabela i jednoga TK-kabela. Pozicija KTC bit će u sklopu tehničke sobe u krugu oko recepcije zgrade A postojećega apartmanskog naselja.
- (5) U cijelom naselju planirana su tri udaljena stupnja centrale LIM (Line Interface Module), koji se na glavnu centralu KTC vezuju svjetlovodnim kabelom. LIM-moduli se postavljaju u tri glavna čvorišta: u oba hotela i na krajnjem istočnom dijelu naselja, u prostoru vila. 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.
- (6) Prijenosni kapaciteti svjetlovodnih kabela trebaju zadovoljiti potrebe svih sadržaja unutar turističke zone, a odredit će se u fazi izradbe izvedbene projektne dokumentacije.
- (7) Mrežom svjetlovodnih kabela razvodi se telefonija, informatička mreža i sustav SAT/TV/RADIJSKE mreže.
- (8) U istoj trasi sa svjetlovodom, od glavne čvorne točke KTC do ostalih korisničkih središta, polaže se i TK-kabel koji će služiti za prijenos signala u funkciji signalizacije, vatrodojave i ostalih pomoćnih veza.
- (9) Na najpogodnijim mjestima unutar naselja, a u sklopu telekomunikacijske mreže, postaviti će se javne telefonske govornice. Pri određivanju lokacija za javne telefonske govornice treba voditi računa da to budu

dostupna mjesta i mjesta većega okupljanja.

SAT/TV/RADIJSKA mreža

- (10) TV signal se prenosi s TV-stanice svjetlovodnim kabelom preko čvorne točke KTC na svjetlovodni sustav cijelog naselja. Na pojedinim čvornim mjestima signal se preko konvertora dalje distribuira koaksijalnim kabelima.
- (11) Pozicija TV-stanice odredit će se izravno na terenu. Glavni kriterij za odabir njezine pozicije je kvalitetan signal što se mora utvrditi mjerenjem. Položaj TV-stanice ne smije ugrožavati ostale sadržaje u blizini.

Planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Članak 16a.

- (1) Unutar obuhvata UPU-a omogućuje se:
 1. gradnja trasa kableske 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 prihvataima 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.

3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

3.3.1. Vodoopskrba i odvodnja (dodatne potrebe i sadašnje stanje) - sustav postoji i funkcionira

Članak 17.

- (1) Vodoopskrbni sustav i sustav odvodnje prikazan je u kartografskom prikazu broj 2.3. Trase komunalne infrastrukturne mreže i lokacije uređaja komunalne infrastrukture su orijentacijske, a detaljno će biti određene u postupku izdavanja lokacijskih dozvola. Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukture redovito se planira unutar javnoprometnih površina u za tu svrhu osiguranim koridorima za svaku vrstu instalacija, a u skladu s načelnim rasporedom određenim u poprečnim presjecima.
- (2) Komunalna se infrastruktura može polagati i izvan koridora javnoprometnih površina pod uvjetom da se omogući nesmetani pristup i pravo služnosti radi izgradnje ili održavanja. Pri izgradnji prometnica treba položiti sve planirane vodove komunalne infrastrukture.
- (3) Polaganje vodova komunalne infrastrukture mora biti usklađeno s posebnim uvjetima građenja javnih komunalnih trgovačkih društava. Oni će biti određeni u postupku izdavanja lokacijskih dozvola. Treba izbjegavati gradnju vodova komunalne infrastrukture u površinama zaštitnoga razdjelnog zelenila kako bi se omogućila sadnja drveća.

3.3.2. Vodoopskrba

Članak 18.

- (1) Postojeći i planirani vodoopskrbni cjevovodi unutar područja obuhvata prikazani su u kartografskom prikazu broj 2.3. "Sustav vodoopskrbe", u mjerilu 1:2.000. Prema proračunu iz poglavlja 3.5. "Komunalna infrastruktura mreža", potrebno je osigurati ukupno 892,50 m³ vode/dan, ili 10,30 l/s. Ta će se količina osigurati tako da se rekonstruira glavni opskrbeni cjevovod DN 300 mm od vodospreme "Orašac 1" do gospodarskog objekta u zoni "A", te se izgradi glavni vodoopskrbni prsten na području cijele turističke zone, na koju se priključuju svi postojeći i budući sadržaji unutar toga prstena i izvan njega. Cjevovodi trebaju biti u prvomu podzemnom sloju prvenstveno ispod pješačkih nogostupa, biciklističkih staza ili razdjelnih pojasa zelenila. Gdje to nije moguće, cjevovodi se mogu polagati ispod površina kolnika. Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi osiguranja dvostrane mogućnosti opskrbe vodom. Trase se cjevovoda moraju uskladiti s ostalim vodovima komunalne infrastrukture u skladu s posebnim uvjetima njihovih korisnika. Mreža vodoopskrbnih cjevovoda treba osigurati potrebne količine sanitarne i protupožarne vode te imati izgrađenu vanjsku podzemnu hidrantsku mrežu. Hidranti se obvezno projektiraju kao podzemni i postavljaju se izvan prometnih površina. Najveća dopuštena udaljenost između pojedinih hidranata je 80 m. Potrebne količine vode za gašenje požara treba osigurati u skladu s odredbama posebnih propisa.
- (2) Priključci na objekte izvode se do glavnoga vodomjernog okna s kombiniranim impulsnim brojiлом za sanitarnu i protupožarnu vodu. Vodomjerno okno mora biti postavljeno izvan građevine i, ako je moguće, unutar njezine čestice. Na kućnom priključku unutar javne površine treba biti zasun s ugradbenom armaturom.
- (3) Izbor materijala za izvedbu cjevovoda te armatura i fazonskih komada valja prilagoditi uvjetima građenja javnih komunalnih trgovačkih društva a preporučuje se da cijevi budu od duktila a sustav spajanja "BAIO".
- (4) Cjevovodi, poradi mjera protupožarne zaštite, ne mogu imati profil manji od DN 100 mm. Ako se predviđa polaganje vodoopskrbnog cjevovoda s obje strane ulice, sekundarni cjevovod može biti i manjih dimenzija, od DN 100 mm.
- (5) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vodoopskrbe.

3.3.3. Odvodnja otpadne i oborinske vode

Članak 19.

- (1) Postojeći i planirani cjevovodi u funkciji sustava javne odvodnje otpadne i oborinske vode prikazani su u kartografskom prikazu broj 2.3. "Sustav odvodnje", u mjerilu 1 : 2.000.
- (2) Sustav javne odvodnje je razdjelni, a služit će za prihvatanje otpadnih i oborinskih voda u međusobno odvojene cjevovode. Dio je jedinstvenoga sustava javne odvodnje za naselja Orašac i Zaton prema gradskoj odluci o izgradnji sustava otpadnih voda. Postojeći sustav odvodnje unutar turističkoga kompleksa "Vrtovi sunca", kapacitirani za cca 5.000 kreveta, a na postojeće gravitacijske kolektore kojima se otpadna voda odvodi prema postojećemu mehaničkom pročišćivaču, proširit će se na zapadnom, sjeveroistočnom i istočnom dijelu izgradnjom gravitacijskih kolektora koji će se spojiti na postojeći.
- (3) Način i uvjeti odvodnje odredit će se u idejnim rješenjem odvodnje za područje obuhvata. Za sve planirane cjevovode otpadnih voda određeno je da se polažu u drugomu, a cjevovode odvodnje oborinskih voda u prvomu podzemnom sloju. Veći dio otpadne vode s područja obuhvata gravitacijski se dovodi prema postojećem mehaničkom pročišćivaču na istočnom dijelu kompleksa, dok preostali dio sanitarne otpadne vode koji nastaje unutar turističkog kompleksa (južni dio) gravitacijski se cjevovodima dovodi prema postojećoj crpnoj stanici i tlačnim se cjevovodom otpadna voda dovodi do gravitacijskoga cjevovoda prema postojećem mehaničkom pročišćivaču. Postojeću crpnu stanicu i mehanički pročišćivač potrebno je rekonstruirati i pustiti u rad u skladu s uvjetima građenja javnih komunalnih trgovačkih društva.
- (4) Poklopce revizijskih okana u kolnim površinama ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ako to nije moguće, onda ih treba postavljati u sredini kolnika. Sabirna priključna okna trebaju biti unutar čestice

neposredno uz rub regulacijske linije prometnice.

- (5) Interna odvodnja mora se izvoditi i koristiti u skladu s odredbama Zakona o vodama i Zakona o komunalnom gospodarstvu, te s Odlukom o odvodnji voda, Odlukom o priključenju na komunalnu infrastrukturu Grada Dubrovnika i Smjernicama za izvedbu interne kanalizacije.
- (6) Preporučljivo je da cijevi budu okrugla presjeka i izrađene od poliestera armiranoga staklenim vlaknima. Spajaju se naglancima s integriranom brtvom od elastomera, čime će biti osigurana vodonepropusnost, trajnost i brza montaža i ugradnja.
- (7) Potrebno je primijeniti sve zakonom propisane mjere vezane uz korištenje voda te zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja.
- (8) Za potrošače koji na javni sustav odvodnje otpadnih voda priključuju svoje otpadne vode čija je kvaliteta različita od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnoške otpadne vode), propisuje se obaveza predtretmana do standarda komunalnih otpadnih voda.
- (9) Cijevi za polaganje cjevovoda obvezno moraju imati provjereno dobra mehanička svojstva (vodonepropusnost, trajnost, nepropusni način spajanja, brza montaža i ugradnja).
- (10) Oborinske će se vode transportirati sustavom otvorenih i zatvorenih kanala, s ispustom u bujične kanale i dalje u more. U točkama ispusta u bujične kanale i more potrebno je ugraditi pjeskolove. Oborinske vode sa svih prometnih površina prikupljat će se slivnicima koji trebaju biti projektirani i izvedeni kao tipski. Stijenke slivnika od gotovih cijevi moraju biti s oblogom betona MB-20 oko cijevi. Debljina podloge mora biti 0,15 m. Dubina taložnice u slivniku mora biti najmanje 1,5 m. Priključak slivnika na odvodni cjevovod mora biti izveden u vodonepropusnoj izvedbi. Slivnici ne smiju biti međusobno spojeni, a nije dopušteno ni uvođenje odvoda jednoga slivnika u drugi. Pad priključka slivnika može iznositi najviše 3 %. Ako je pad priključka veći od 1,5%, treba ga izvesti s betonskom podlogom i oblogom.
- (11) 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.
- (12) Sve građevine moraju biti spojene na sustav otpadne i oborinske odvodnje.

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, podriavanja 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.

3.3.4. Elektropskrba

Članak 20.

Elektroenergetska mreža

- (1) Elektroenergetska mreža na prostoru Turističkoga naselja Orašac – Vrtovi sunca prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. "Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav", a predviđena je na osnovi planiranih smještajnih kapaciteta naselja, sadržaja u naselju i visokih standarda novih turističkih objekata.
- (2) Očekivana vršna snaga buduće potrošnje iznosi 7.000 kVA.
- (3) Za kvalitetan priključak Turističke zone Orašac – Vrtovi sunca na elektroenergetski sustav potrebno je obaviti rekonstrukciju distributivne transformatorske stanice 35/10 kV Orašac. U sklopu rekonstrukcije trafostanice treba postojeće transformatore 35/10 kV snage 2x4 MVA zamijeniti novim transformatorima, snage 2x8 MVA. Povezano s tim, potrebna je rekonstrukcija i visokonaponske opreme i relejne zaštite u 35 i 10 kV transformatorskim poljima.
- (4) Unutar turističkoga naselja tri su trafostanice 10/0,4 kV, koje će trebati ili dislocirati ili preprojektirati da bi se prilagodile potrebama i novim tehnološkim zahtjevima.
- (5) Od tri postojeće trafostanice dvije će se dislocirati.
- (6) Transformatorske stanice moraju pokrivati glavna težišta potrošnje: planirani hotelski objekt te turistička

- naselja-vile na zapadnom dijelu, tri nova hotela, postojeće apartmansko naselje na istočnom dijelu i športski centar.
- (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.
- (9) Približna pozicija trafostanica dana je na kartografskom prikazu broj 2.2. Mikrolokacija i snaga svake pojedinačne trafostanice odredit će se u fazi izradbe detaljnije projektne dokumentacije. VN-postrojenje predmetnih transformatorskih stanica izvest će se koristeći se vakumskom distribucijskom aparaturom kao npr. VDA i VDAP.
- (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.
- (11) Omogućuje se gradnja novih distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV sukladno potrebama.
- (12) Sve su trafostanice međusobno povezane novim tipskim kabelom XHE 49-A 3x(1x150 mm²), napona od 10(20) kV. Stari se kabeli napuštaju i ostaju u rezervi, u pogonskoj pripravnosti.
- (13) Trasa 10(20) kV kabela smještena je unutar posebnoga koridora, zajedno s distributivnim kabelima 0,4 kV i kabelima javne rasvjete, u trupu postojećih ili novih prometnica i staza.
- (14) Potrebno je položiti nove 10(20) kV kabele tipa XHE 49-A 3x(1x150 mm²) iz TS 35/10 kV Orašac do glavne čvorne trafostanice u naselju. Način raspjeta 10(20) kV kabela unutar naselja, određivanje glavne čvorne trafostanice i način spajanja svake pojedinačne trafostanice dat će se u detaljnijim fazama projektne dokumentacije.
- (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.
- (16) Distributivna niskonaponska (NN) mreža izvest će se tipskim kabelima PP00-A 4x150 mm².
- (17) Trasa tih vodova postavlja se u posebnim koridorima zajedno sa srednjonaponskim kabelima i kabelima javne rasvjete u trupu postojećih ili novih prometnica, a sukladno zakonskoj regulativi i uz suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (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.

(19) Detalji izvedbe NN distributivne mreže dat će se u glavnim i izvedbenim projektima.

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

(21) Izradbu projektne dokumentacije i sve radove na elektroenergetskoj mreži u sklopu Urbanističkog plana Orašac – Vrtovi sunca, treba izvesti u punoj suradnji i uz suglasnost HEP-a DP "Elektrojug".

Javna rasvjeta

(22) Potrebno je izgraditi novu mrežu javne rasvjete svih prometnica u naselju, pješačkih staza, parkirališta, parkovnih zelenih površina, športskih terena i svih ostalih mjesta većega ili manjeg okupljanja ljudi. Kompletnu mrežu stare javne rasvjete treba demontirati.

(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.

(24) Razinu rasvijetljenosti površina na koje se postavlja javna rasvjeta treba uskladiti s preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom.

(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.

3.3.5. Plinoopskrba

Članak 21.

(1) Opskrba plinom uredit će se kao lokalni plinovod za cijeli kompleks iz jedne postojeće lokacije plinske stanice. Uz nove spremnike plina bit će položen i novi plinovod, prikazan na kartografskom prikazu 2.4. "Plinoopskrba".

(2) Uvjeti uređenja:

1. Planirana je srednjotlačna plinska mreža radnoga tlaka do 4 bara.
2. Za plinovodne cijevi treba se koristiti polietilenskim cijevima PEHD visoke gustoće.
3. Sigurnosne udaljenosti od ostalih instalacija i objekata moraju biti sukladne s Odlukom o minimalnim sigurnosnim udaljenostima za plinovode i kućne plinske priključke (GPZ od 27.4.1998.).
4. Pri projektiranju i izgradnji plinovoda valja se držati Odluke o načinu postavljanja traka upozorenja i traka za detekciju (otkrivanja) plinovoda i kućnih priključaka (GPZ od 14.4.1999.)
5. Cjevovod treba položiti u prvomu podzemnom sloju unutar koridora javnih prometnih površina, to jest ispod kolnika u jednom prometnom traku s tim da širina pojasa bude minimalno 1,0 m.
6. Situativno polaganje plinoopskrbnih cjevovoda obvezno je uskladiti s uvjetima za provođenje mjera zaštite od požara i uz poštovanje obveznih udaljenosti od različitih objekata i druge vrste infrastrukture pri paralelnom vođenju i na mjestima križanja s drugim vodovima.
7. Planom se određuju sljedeći obvezujući uvjeti za polaganje srednjotlačnih plinovoda:
 - min. 0,5 m po vertikali pri križanju s drugim vrstama komunalne infrastrukture s tim da se pri križanju s vrelovodima ili parovodima, ako je svjetli razmak manji od 0,70 m, dodatno uporabi zaštitna čelična cijev na jednoj instalaciji,
 - min. 1,0 po horizontali pri paralelnom polaganju,
 - min. 1,0 m od stupova javne rasvjete visine do 6,0 m
 - min. 1,5 m od stupova javne rasvjete visine veće od 6,0 m,
 - min. 1,0 m od okana drugih vrsta komunalne infrastrukture,
 - min. 1,5 m od visokog raslinja,

- min. 0,5 m od grmolikoga raslinja,
 - min. 5,0 m od transformatorskih postrojenja, potencijalnih mjesta istjecanja tehničkih ugljikovodika, otpada i drugih agresivnih tekućina,
 - min. 2,0 m od izgrađenih građevina.
8. Projektiranje i postupci pri trasiranju i polaganju plinovoda moraju biti usklađeni s posebnim propisima iz područja zaštite od požara.
- (3) Omogućuje se povećanje kapaciteta planirane plinoopskrbne mreže definiranog u stavku (2) ovog članka, a za potrebe novih sadržaja unutar obuhvata UPU-a.

4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 22.

Na prostoru obuhvata ovoga plana nema javnih zelenih površina, već su zelene površine određene ovim planom funkcionalni i oblikovni hortikulturni dio turističke zone dijelom u privatnom vlasništvu. Riječ je o više malih individualnih parcela koje su nekad imale poljodjelski karakter (pretežno maslinici na terasastim površinama). Ove prostore treba privoditi uzgoju maslina i pošumljavati autohtonim visokim raslinjem.

5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA TE AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

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 23.

- (1) Zaštitne mjere prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti prikazane su na kartografskom prikazu 3.1. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora".
- (2) Kultivirani krajobraz označen ovim Planom predstavlja postojeće kultivirane površine koje je potrebno održavati, unapređivati i ozelenjivati.
- (3) Zone zelenila unutar građevinskih zona pratit će budući arhitektonski koncept tvoreći zelene površine uređenih šetnica, parkova, parkirališnih prostora, igrališta i prostora za odmor i rekreaciju, sunčališta i plaža.
- (4) Ovim planom štite se sljedeće kulturno-povijesno građevine unutar zone zahvata, koje su obrađene i evidentirane u konzervatorskoj dokumentaciji PPU Grada Dubrovnika:

Zona G

(5) Ljetnikovac - Arapavo - Soderini

Objekt se nalazi izvan naselja, neposredno nad morskom obalom. Predstavlja zaštićeno kulturno dobro koje je upisano u Registar kulturnih dobara RH (oznaka Z-5580). Izvorna mu je namjena bila stambena, a danas je turističko-ugostiteljska. Predviđa se ovim planom da se ovaj objekt uredi i dalje u turističko-ugostiteljske svrhe. Pri uređenju, konzervaciji ili rekonstrukciji ovoga zaštićenog kompleksa potrebno je držati se mjera i

postupaka propisanih u konzervatorskoj dokumentaciji koja je separadni i sastavni dio ovog UPU-a.

Zona H

(6) Ladanjsko-gospodarski kompleks Marteletti

Objekt je smješten na lokaciji Polje, a predstavlja ladanjsko-gospodarski i stambeni prostor. Tijekom povijesti doživio je rekonstrukcije i dogradnje, no njegova je današnja vrijednost, više ambijentalnoga nego stvarnog karaktera. U namjeni ostaje i dalje stambeni objekt s mogućnošću pružanja ugostiteljsko-turističke usluge u seoskom kućanstvu (prodaja i priprava zdrave hrane) s maksimalnom gradnjom prizemnoga objekta do 200 m² uz obveznu suglasnost konzervatorske službe.

(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.

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.

6. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 24.

Na prostoru obuhvata Plana u postupanje s otpadom moraju se osigurati odgovarajuće lokacije za svaku turističku zonu zasebno, i to tako da se on sa svih lokacija prikuplja i odvozi na gradski deponij. Za svaku građevinsku česticu treba pri izdavanju lokacijske dozvole odrediti uvjete postupanja s otpadom, i to :

1. Uvjeti uređenja:
 - 1.1. Otpad se ne smije odlagati izravno na tlo ni na zelene površine, već za to treba biti osigurana nepropusna podloga (asfalt, beton) s padovima i ispuštom u kanalizacijski sustav.
 - 1.2. Posude za prikupljanje otpada moguće je smjestiti i unutar izgrađenih objekata.
 - 1.3. Na javnim pješačkim i zelenim površinama valja osigurati posude za odlaganje otpada i pješčanike za kućne ljubimce.
 - 1.4. Potrebno je osigurati pristup komunalnog vozila do mjesta i posuda za prikupljanje otpada.
 - 1.5. Otpad treba obvezno pri prikupljanju i odlaganju razvrstavati.
 - 1.6. Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad zbrinjava se na postojećem odlagalištu Grabovici.
 - 1.7. Tehnološki otpad koji nastaje kao nusprodukt obavljanja osnovne djelatnosti, potrebno je zbrinjavati sukladno zakonskoj regulativi.
 - 1.8. Otpad iz taložnika sakuplja se u posebni kontejner i posebnim se kontejnerom za to registriranoga poduzeća odvozi na odlagalište.

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOGA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 25.

Na području zahvata Turističke zone Orašac - Vrtovi sunca ne predviđaju se djelatnosti koje ugrožavaju okoliš i štetno djeluju na ljudsko zdravlje, ali je sve elemente okoliša potrebno štiti u što prirodnijem obliku.

7.1. Zaštita tla

Članak 26.

- (1) Prostor osobito vrijednog predjela - kultivirani krajobraz veliki je prostor uređen i kultiviran vinovom lozom, agrumima i maslinom. Ovaj prostor potrebno je i dalje čuvati i ozelenjavati.
- (2) Oštećeno tlo biološkom erozijom, kojeg predstavlja postojeći bujični potok na zapadnom dijelu obuhvata, sanirati i urediti.
- (3) Na prostoru istočnoga dijela kompleksa na kojemu je izvršen veliki iskop i nasipavanje obalnog pojasa bez ikakva reda i plana, potrebno je sanirati u funkcionalnom i oblikovnom smislu ovog prostora te ga privesti namijenjenoj svrsi (R3 - uređena plaža, kupalište).
- (4) Radi zaštite tla od oborinskih voda treba u što većoj mjeri osigurati vodopropusnost tla na građevinsku česticu, a s tim u vezi i urediti i sanirati postojeće bujične potoke.
- (5) Primijeniti ostale mjere zaštite i sanacije tla od erozije.

7.2. Zaštita voda

Članak 27.

- (1) Unutar planskog obuhvata nema zone zaštite izvorišta vode za piće.
- (2) Očuvati bujični vodotok Kočišta od potencijalnog onečišćenja, sukladno uvjetima nadležnog tijela.
- (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.
- (4) Zabranjuje se ili ograničuje ispuštanje opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama.
- (5) Izgradnjom kanalizacijske mreže, otpadne će se vode iz objekata priključiti na postojeći uređaj za pročišćavanje.
- (6) Svi objekti unutar planskog obuhvata moraju biti priključeni na kanalizacijsku mrežu,
- (7) Sanirati sve neuređene površine i odlagališta materijala.

7.3. Zaštita mora

Članak 28.

- (1) Radi zaštite podmorja, Plan prema obvezama iz PPU Grada Dubrovnika donosi detaljniju zonu zaštićenog podmorja prikazanoga na kartografskom prikazu 3.1. Zaštićeno podmorje štiti se odredbama posebnoga zakona o zaštiti mora.
- (2) Treba provoditi dnevnu kontrolu sustava i uređaja odvodnje otpadnih voda kako ne bi došlo do akcidentnih situacija i izlivanja štetnih tvari u more.
- (3) Potrebno je sustavno pratiti stanje kvalitete mora temeljem zakonske regulative kako bi ono bilo pogodno za kupanje.
- (4) Pri pročišćavanju komunalnih otpadnih voda potrebno je zbrinjavati otpadni mulj i komunalni otpad temeljem zakonske regulative.
- (5) Djelatnosti turističke luke uz pomorski promet stalna su opasnost za morski okoliš (izlivanje nafte, teških ulja, boja, kemikalija i sl). Poradi toga mora biti stalna kontrola i izviđanje radi što ranijeg utvrđivanja pojave onečišćenja, s uređenom organizacijskom shemom i postupkom sprječavanja i uklanjanja onečišćenja.
- (6) Organizacija i korištenje morske površine za potrebe lučkih i turističkih djelatnosti na moru moraju se izvesti sukladno odredbama ove odluke i zakonskoj regulativi te pravilima struke.
- (7) Unutar površine športsko-rekreacijskih namjena (kupanje, veslanje, jedrenje, rekreacijski ribolov, ronjenje,

vaterpolo i dr.) uz športsko-rekreacijsku površinu R3 potrebno je definirati sigurnosna područja te ih po potrebi ograditi sigurnosnim plutačama.

- (8) U širini od 30 m od obalne linije valja označiti sigurnosno područje unutar kojega nije moguće kretanje bilo kakvih plovila.
- (9) Potrebno je kontinuirano čistiti morsko dno i priobalje.

7.4. Mjere zaštite zraka

Članak 29.

- (1) Područje obuhvaćeno Planom pripada I. kategoriji kvalitete zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak.
- (2) Kvalitetu zraka projektiranjem i kontroliranjem potrebno je zadržati na postojećoj razini i potencijalne onečišćivače unutar kompleksa projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi i Zakonu o zaštiti zraka.
- (3) Redovita kontrola ugrađenih uređaja i aparata te praćenje potencijalnih onečišćivača i pravodobno otklanjanje onečišćenja osnovni je uvjet za I. kategoriju kvalitete zraka

7.5. Mjere zaštite od buke

Članak 30.

- (1) Ugradnjom projektantskih rješenja u projekt za izgradnju otklanja se mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi.
- (2) Razinu buke uzrokovane radom ugostiteljskih objekata, a koja bi mogla biti više od dopuštenih vrijednosti, potrebno je regulirati radnim vremenom ugostiteljskih i drugih objekata sukladno zakonskoj regulativi.
- (3) Najviše dopuštena razina emisije buke na otvorenomu prostoru za zonu namijenjenu odmoru i boravku (ugostiteljsko-turistička zona) iznosi: za dan 50 dB(A) i za noć 40 dB (A).
- (4) Pri prekoračenju 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.

7.6. Mjere zaštite od požara

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.

7.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 32.

- (1) U izgrađenim objektima u podrumskim prostorijama kao dvonamjenskim prostorima moguće je organizirati zaklon ljudi u ratnim opasnostima i elementarnim nepogodama.
- (2) U obuhvatu ovog Plana najveći očekivani intenzitet potresa je IX. stupanj MCS, pa svi objekti i građevine moraju biti dimenzionirani na najmanje očekivani IX. stupanj intenziteta.
- (3) Najmanja udaljenost između građevina za slučaj urušavanja kao posljedica potresa, iznosi $H/2$, ali ne manje od 5,0 m od regulacijskoga smjera.

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 energetskih 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.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

8.1. Obveza izradbe planske i ostale dokumentacije

Članak 33.

- (1) Potrebna je izradba konzervatorske dokumentacije za objekte pod zaštitom.
- (2) Potreban je projekt sanacije oštećenoga prirodnog krajobraza u istočnom obalnom dijelu zone, a prema kartografskom prikazu 3.1. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora".
- (3) Poradi detaljnijega objašnjenja ovih odredaba potrebno je za njihovo provođenje konzultirati uvodne tekstove Plana i njegove grafičke dijelove.

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.

Članak 34.

Donošenjem ovoga Plana prestaje vrijediti PUP Soderini ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 9/86. i 14/88.).