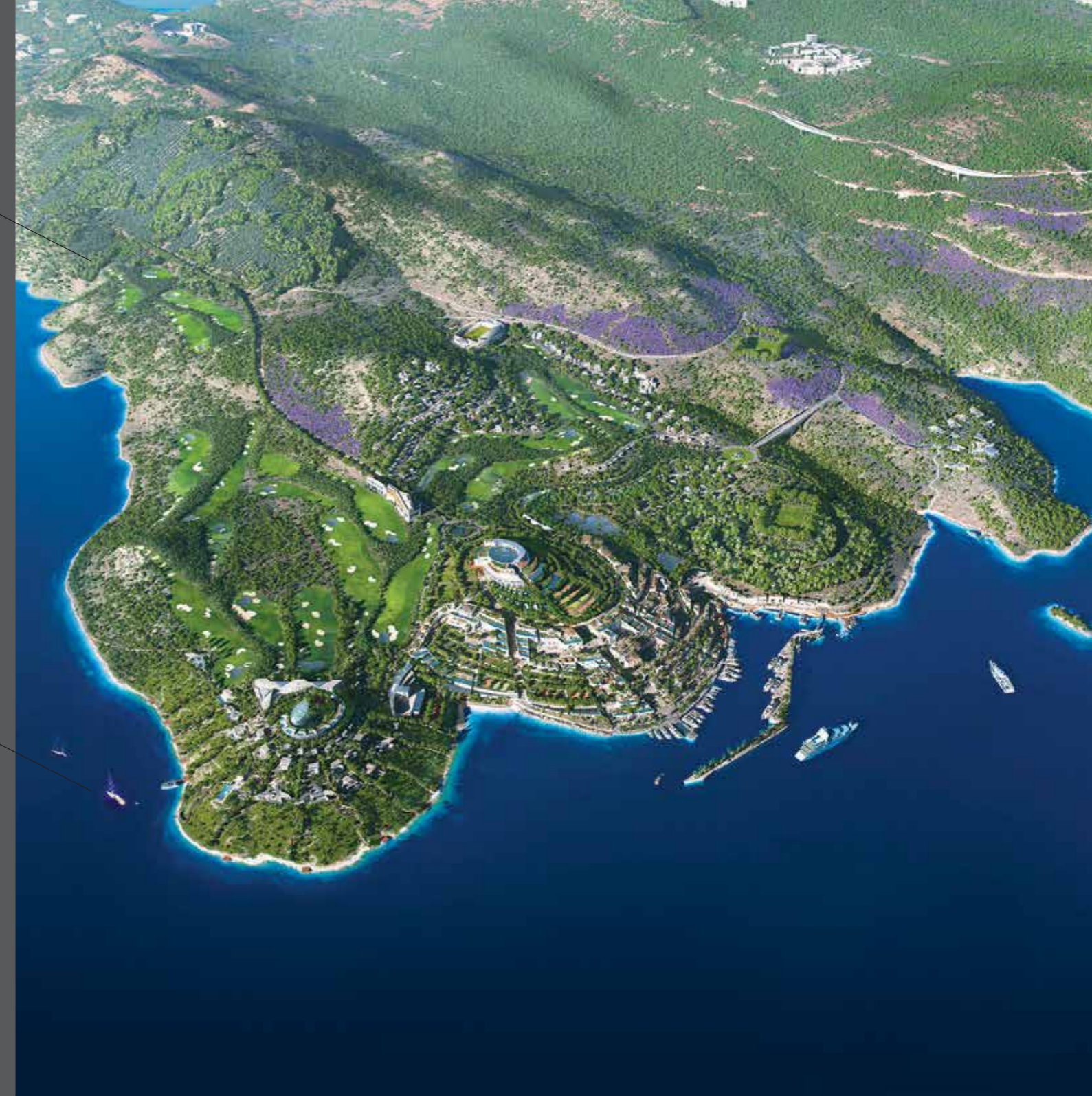


**D3S** DUBROVNIK  
**3 SISTERS**



# NEW LUXURY TOURISTIC DESTINATION IN EUROPE

READY FOR CONSTRUCTION  
APPROVED ZONING PLANS  
URBAN DEVELOPMENT PLAN APPROVED (UPU)

# INSPIRED BY BEAUTY, GUIDED BY VISION

Traveling around the world, many times I have noticed – especially sitting next to a window on a plane – how meticulously planned cities all over Europe and the United States are, how every detail seems to have been planned to perfection before construction was even in sight. The situation in our country is, sadly, much different – houses are built without planning, roads added later, meandering among them. This chaos made me think: why not create something anew, starting with only an idea, building infrastructure and residential objects and blending them into green areas. Finding the location to make that dream come true was neither easy or simple. We have searched all over the Croatian Adriatic coast from Zadar to Prevlaka, guided by some really high standards: the location had to be uninhabited, beautiful and right next to the sea, and surrounded by other, established tourist destinations. The terrain had to be fit for construction, too, so we would obtain all the necessary permits for building an airport, several tourist and sport

areas and two marinas. The third criterion was the price of the land – seeing the current financial situation in the world, the price had to be favorable in order for us to avoid packing objects close together to make the project feasible. The moderate price we paid for the land let us play with the designs and let our creativity shine; build fewer objects and have more green and public spaces. The locals reacted to the project with glee; welcoming it as the project that would give the region relevance and lure back those who had left in search for a better life, but also give value to their properties.

Taking all this into concern, next to outrageous beauty of the surrounding and geographical placing, I am convinced we have found the perfect location for our Dream, not only in Croatia, but in the entire Mediterranean. I am well aware of the challenges we are to face, but also looking forward to the extraordinary potential of the project, hoping the investors, the media and the public will recognize the extraordinary potential of the Project, which is, after all, to become their legacy.



Vicenco Blagaić, CEO of Protectus Group d.d.





## ELITE TOURIST DESTINATION

Advanced in every aspect, this project follows the latest lifestyle trends and sets new standards in tourism, ecology and sustainable development. D3S, the first phase of Croatian Dream project is very ambitious and highly lucrative venture with a unique goal of creating the world's first "Lifestyle - Tourist - Eco friendly" destination.

- 7 hotels and resorts
- Mega yacht marina with 400 berths
- Business airport
- 27-hole golf course on 205 ha and adjacent private villas
- 221 villas
- 500 apartments
- 85 high-end boutiques
- Art galleries and museums
- Restaurants, coffee shops, disco clubs
- Arboretum
- Trade fair centre
- Multifunction arena (concerts, sport events, trade fairs)
- Sports stadium
- Sport areas
- Sports academy and educational facilities
- Seaside promenade (6 km)
- 55 self-sustainable villas (200 m<sup>2</sup> + 30.000 m<sup>2</sup> vineyards and olive groves)
- Wineries and oil mills
- Shopping centre
- Entertainment, aquatic and theme parks
- Technology park
- Vineyards, olive groves, lavender fields
- Eco parks
- Movie studios
- Business area

# PROJECT LOCATION

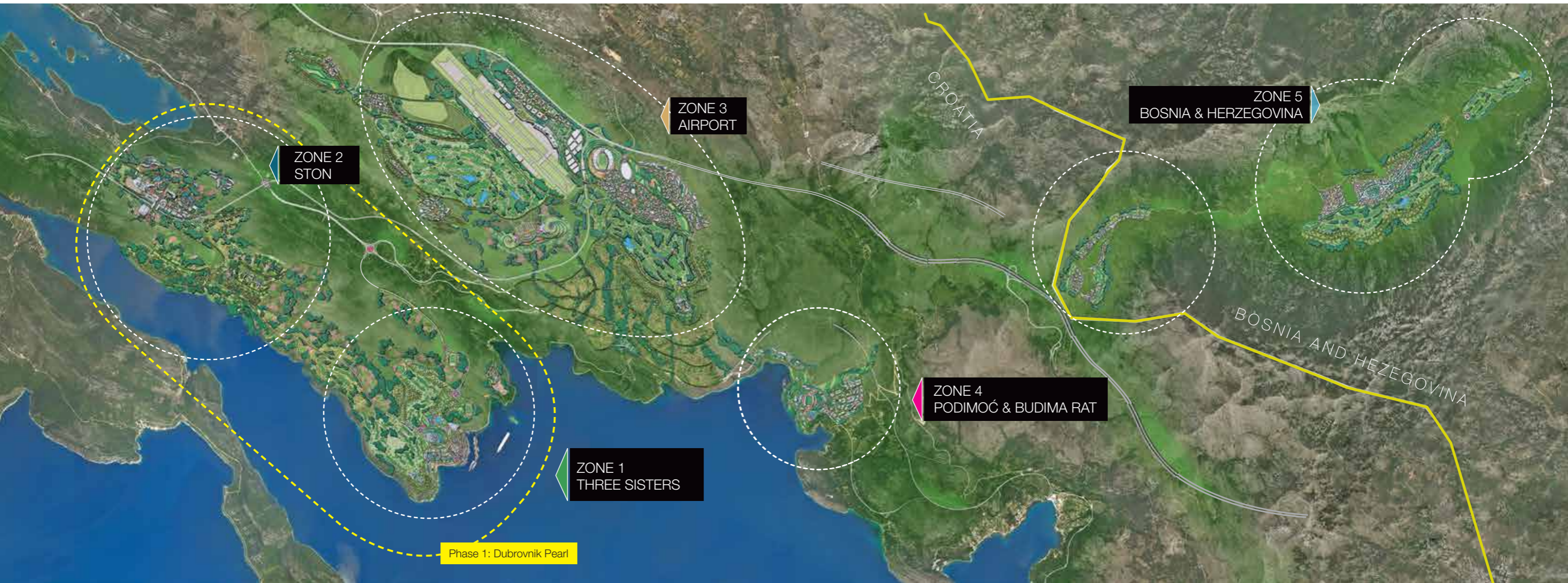
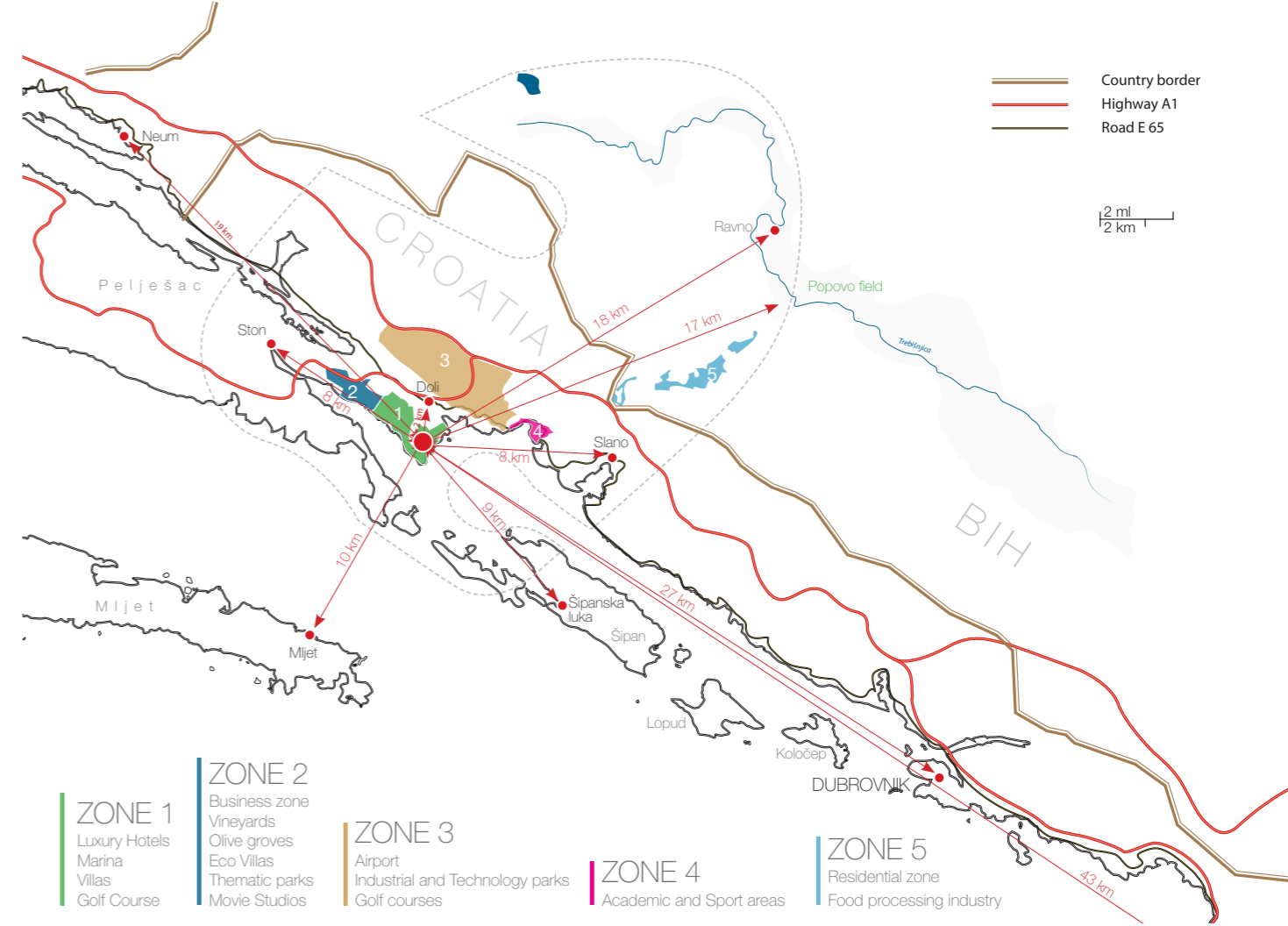


## CROATIAN DREAM

CROATIAN DREAM project is situated 27 km northwest of Dubrovnik on a gross area totalling 2,000 hectares, and represents the construction of a completely new eco-tourist destination.



Coordinate to Dream 42°47'50" S 17°47'07" I



### THREE SISTERS AREA

Three Sisters and harbour Area will epitomize high-end leisure, combining exemplary nautical and golf facilities with iconic architecture and inspiring residential settings.

Key Properties are:

- A Mediterranean inspired village style of activity and vitality
- Embracing of agriculture and nature
- Efficient yet sensitive traffic and tourism infrastructure
- Mixed social land use
- Cultural attractions
- Excellent public services
- Commercial Infrastructure
- Beach development
- Signature Iconic Hotels
- Exclusive Marina
- Dockside Promenades
- Golf
- Retail
- Exclusive Restaurants

### AIRPORT AND BUSINESS AREA

Airport and Business Area will embody the era of global connectivity by offering Croatian Dream a link to the rest of the world. A state of the art business district and sport stadium will be combined with a welcoming setting and green spaces erasing the lines between work and pleasure.

### ACADEMIC AND SPORT AREA

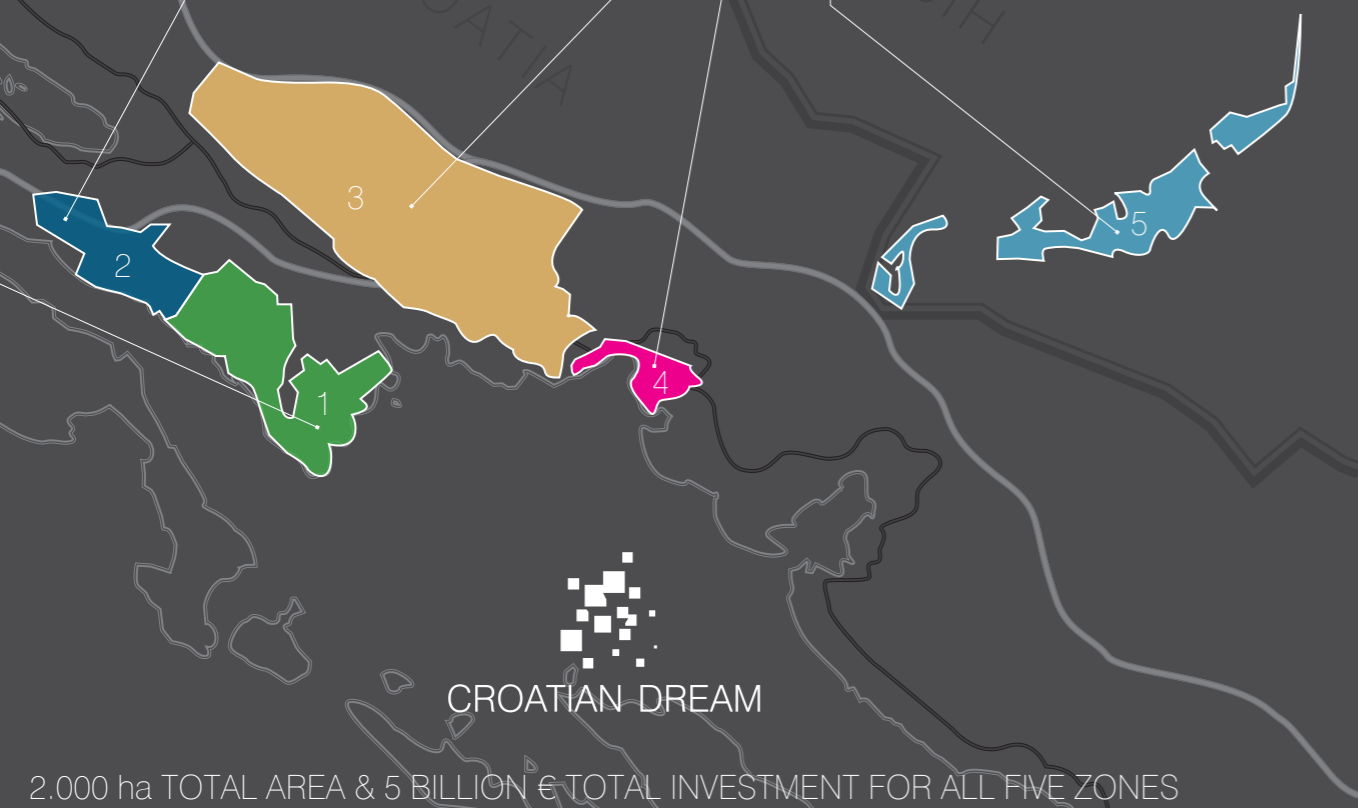
The Academic and Sport Area will offer complete nourishment of body and mind. World class sporting facilities will be combined with an educational nucleus and residential component.

### PUT SOLI AREA (BOSNIA - HERZEGOVINA)

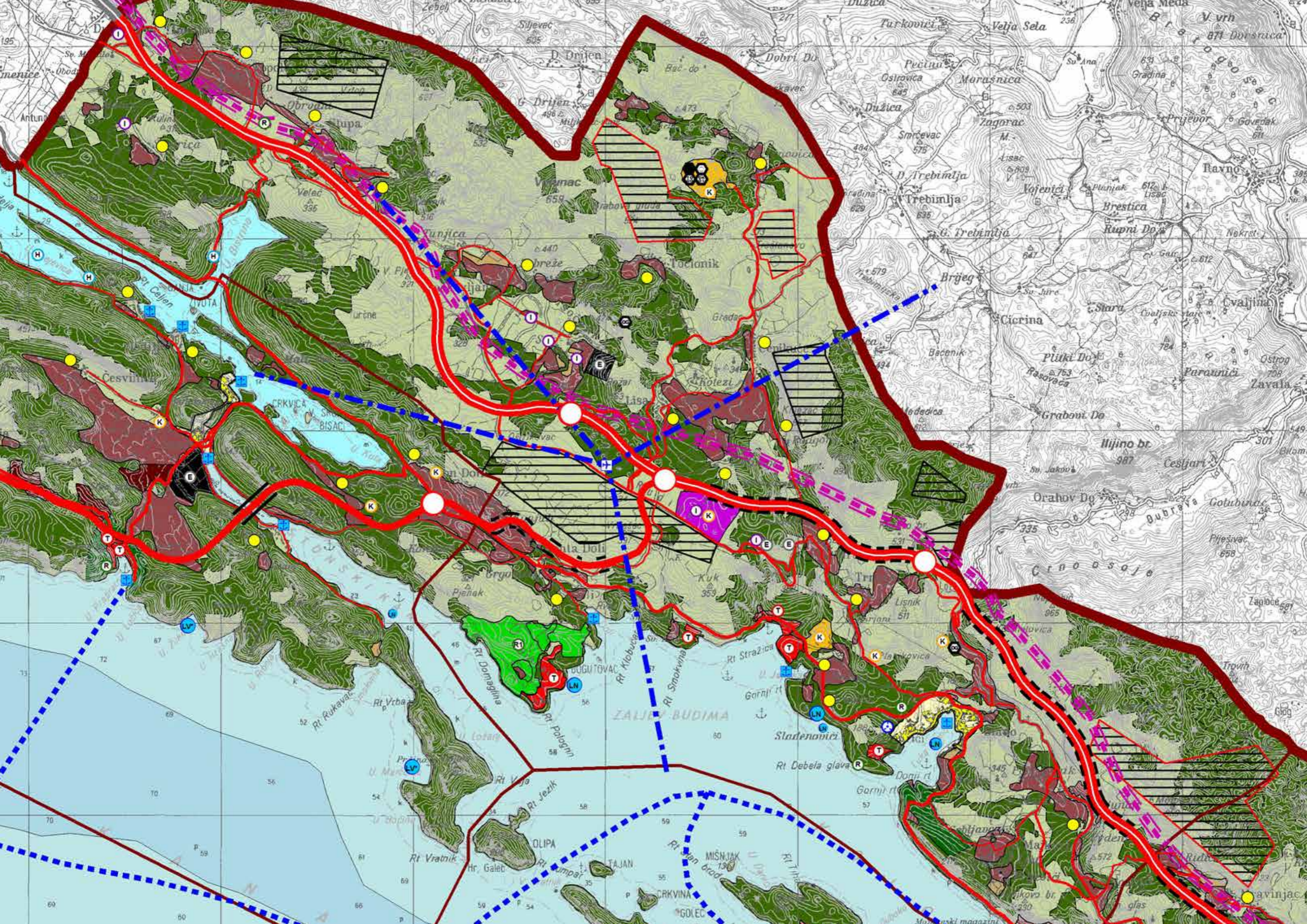
Put Soli Area will be a residential district situated inland. Embracing agricultural heritage the area will be developed in harmony with nature.

### STON AREA

Ston area will host luxury residential areas, villa's, hotels, eco resort as well as business zone and movie studios.

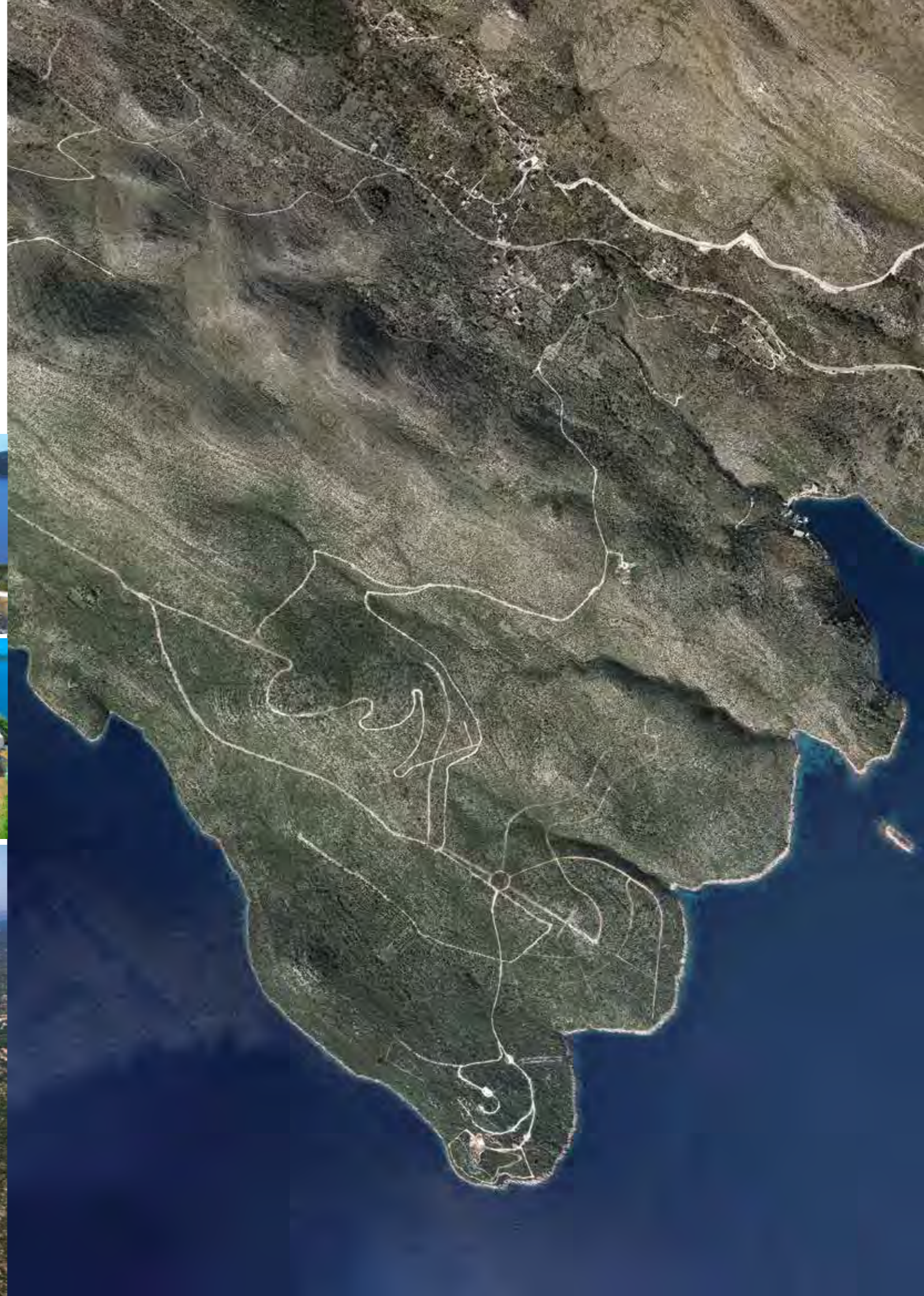


ZONE 1  
"THREE SISTERS"  
260 ha



# PROJECT READY FOR CONSTRUCTION COMMENCED INFRASTRUCTURE WORKS

Construction of 15 km of new roads and Show Room on site

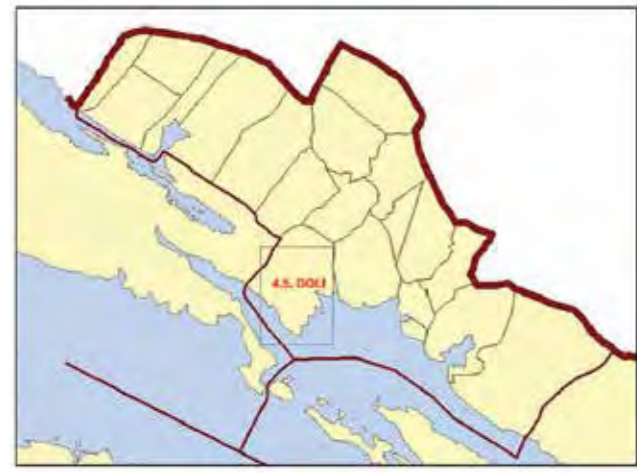




# URBAN DEVELOPMENT PLAN IS APPROVED (UPU)

## CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DUBROVAČKO PRIMORJE

Županija/Grad Zagreb DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA OPĆINA DUBROVAČKO PRIMORJE	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA - DOLI	
Broj kartografskog prikaza: 4.5.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi plana: Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana	
Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 05/13	Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 14/13
Javna rasprava (datum objave): Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 7/13 od 27.05.2013., Slobodna Dalmacija, 23.05.2013., web stranice MOJPU, 21.05.2013.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ivo Kola, pročelnik Jedinastvenog upravnog odjela	
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) broj suglasnosti klasa: 350-02/13-11/35; ur.broj: 531-06-13-05; datum: 11. studeni 2013.	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	
URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Dordieva 5.	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	
Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana:	
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana:	
Ana Putar, dipl.ing.arh.	Željko Horvat, dipl. iur.
Domagoj Šumanovac, ing.arh.	Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc.
Mladen Kardum, ing.grad.	Nevenka Dolenc, prof. soc.
Renata Filipović, dipl.ing.grad.	
Pečat predstavničkog tijela:	
Predsjednik predstavničkog tijela: Ivo Labrović	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjeravat:	
Pečat nadležnog tijela:	



- 4.1. MAJROVI
- 4.2. SLANO
- 4.3. KRUČICA - SAMCI
- 4.4. PODIMOĆ
- 4.5. DOLI
- 4.6. MLOTICA - ŠTEDRICA
- 4.7. TOPOLO
- 4.8. STUPA
- 4.9. OŠLJE
- 4.10. SMOKOVJANI - VISOČANI
- 4.11. LISAC - TOČONIK - ČERPUČE - PODGORA
- 4.12. TRNOVICA
- 4.13. MRUŠENICA - TRNOVA
- 4.14. ZRAČNA LINA

**TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVILJA:**

**GRANICE**

- Državna granica
- Županijska granica
- Općinska granica
- Granica građevinskog područja

**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**

Građevinska područja nasele

- Gospodarska namjena - ugostiteljsko-kulturna
- Sportsko rekreativna namjena
- Luka nautičkog turizma - sklop/otokno

Građevinska područja izdvojene namjene izvan nasele

- Proizvodna namjena
- Površine za iskorištavanje nenaseljenih slova
- Površine uzgajališta školjaka
- Poslovna namjena
- ZOO\* - obveza provedbe vodostajskih radova na lokaciji
- Ugostiteljsko-turistička namjena
- Sportska rekreativna namjena
- Površine infrastrukturnih sustava IS OO\* - obveza provedbe vodostajskih radova na lokaciji
- Gradište
- Luka nautičkog turizma - sklop/otokno
- Lučko područje
- \*na lokaciji LN Sestrice - površina se odnosi na sklop/otok i kopneni dio - infrastruktura u toku LN

**PROMET**

**Cestovni promet**

- Autocesta - planirano
- Autocesta (tunel) - planirano
- Autocesta (viadukt) - planirano
- Autocesta - koridor u istraživanju
- Brza cesta - planirano
- Brza cesta (tunel) - planirano
- Brza cesta (viadukt) - planirano
- Državna cesta
- Županijska cesta
- Županijska cesta - planirano
- Županijska cesta - rekonstrukcija
- Lokalna cesta
- Lokalna cesta - planirano
- Lokalna cesta - rekonstrukcija
- Ostale ceste
- Ostale ceste - planirano
- Ostale ceste - rekonstrukcija
- Ostale ceste - istraživanje
- Prilazne ceste
- Prilazne ceste - planirano
- Prilazne ceste - rekonstrukcija
- Prilazne ceste - istraživanje

**Željeznički promet**

- Željeznica

**Pomorski promet**

- Morska luka za javni promet - iskazni značaj (uDK bazen)

**ENERGETSKI SUSTAV**

Proizvodnja i objemni transport

- Plinovod - magistralni
- Plinovod - varijanta

**Elektroenergetika - elektroenergetski uređaji**

- Dalekovod 220 kV (ovoslojanski DS)
- Kabel 220 kV
- Dalekovod 110 kV (ovoslojanski DS)
- Kabel 110 kV
- Dalekovod 35(20) kV
- Kabel 35(20) kV
- Dalekovod 20 kV
- Kabel 20 kV

**Zaštitni koridori infrastrukturnih sustava**

- Koridor

**ENERGETSKI SUSTAV**

**Elektroenergetika - proizvodni uređaji**

- Lokacije za solne elektrane
- Lokacije za vjetroelektrane
- Lokacije za vjetro-solne elektrane

**UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE POVRŠINA**

Područja posebnih uvjeta korištenja

- Zaštita prirodne baštine
- Zaštićeni dio prirode
- Dio prirode evidentiran za zaštitu
- Područja ekološke mreže važna za dijelje svoje i slične tipove

**Zaštita kulturne baštine**

Arheološko područje i pojedinačni lokaliteti

- Zaštićeno
- Evidentirano

**Pojedinačna kulturna dobra** (građevinski sklop, cvilina, gospodarska, sakralna i civilno-obrambena građevina)

- Zaštićeno
- Evidentirano

**Etnološko područje**

- Evidentirano

**UVJETI KORIŠTENJA**

Područja posebnih ograničenja u korištenju

**Krajobraz**

- Osebito vrijedan predjel - prirodni krajobraz
- Osebito vrijedan predjel - kulturni krajobraz

**Tlo**

- Istraženi prostor nenaseljene sklopine

**Vode i more**

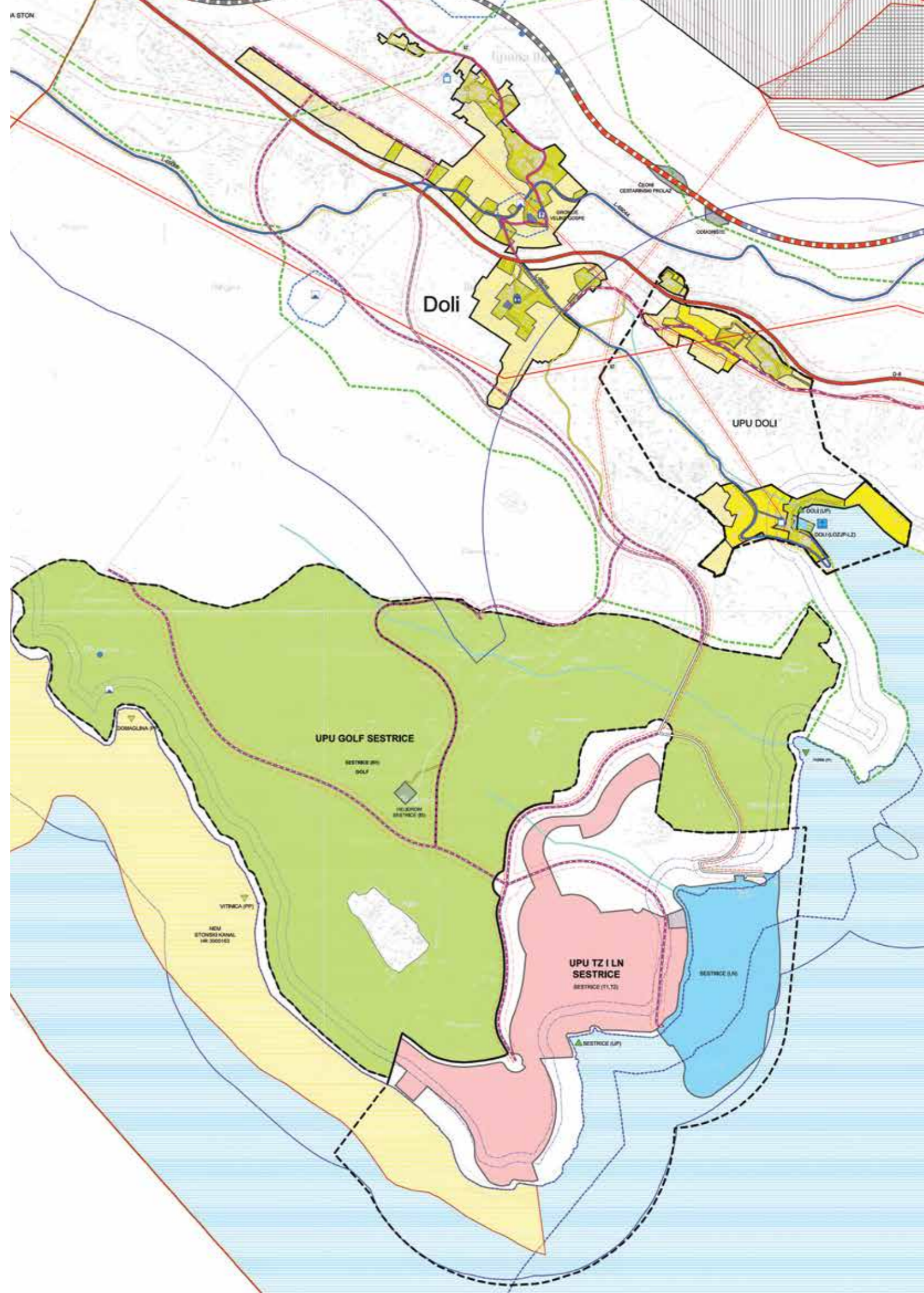
- Vodostajno područje zona sanitarne zaštite I, II, III, IV, izvorište IZ
- Prehrambena zona sanitarne zaštite
- Potencijalno izvorište
- Bujice
- Zaštićeno obalno područje (ZOP)
- Obalna crta na 701 100m
- Zaštićeno područje

**PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE**

- Zaštita posebnih vrijednosti i ostalo
- Mixast sumnjiva područja
- Područja ugrožena tuhom

**Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite**

- DPU
- PPPO
- UPU

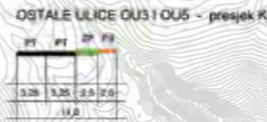
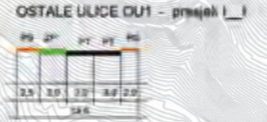
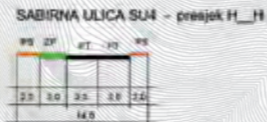
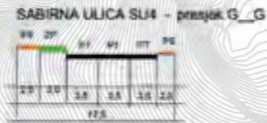
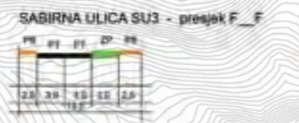
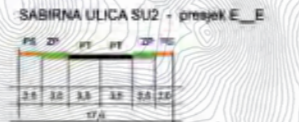
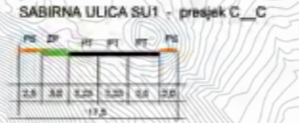
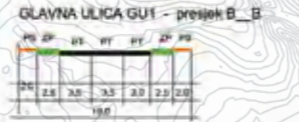
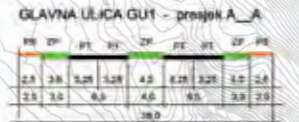


# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ I LN SESTRICE

Opis projekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis objekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis lokacije	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis područja	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis projekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis objekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis lokacije	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis područja	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA

## Karakteristični profili ulica - M1:250

- ZP - ZAŠTITNI ZELENH POJAS
- PT - PROMETNA TRAKA
- PP - PJEŠAČKA STAZA (PODGOSTUPI)
- AS - BINA I METNAR

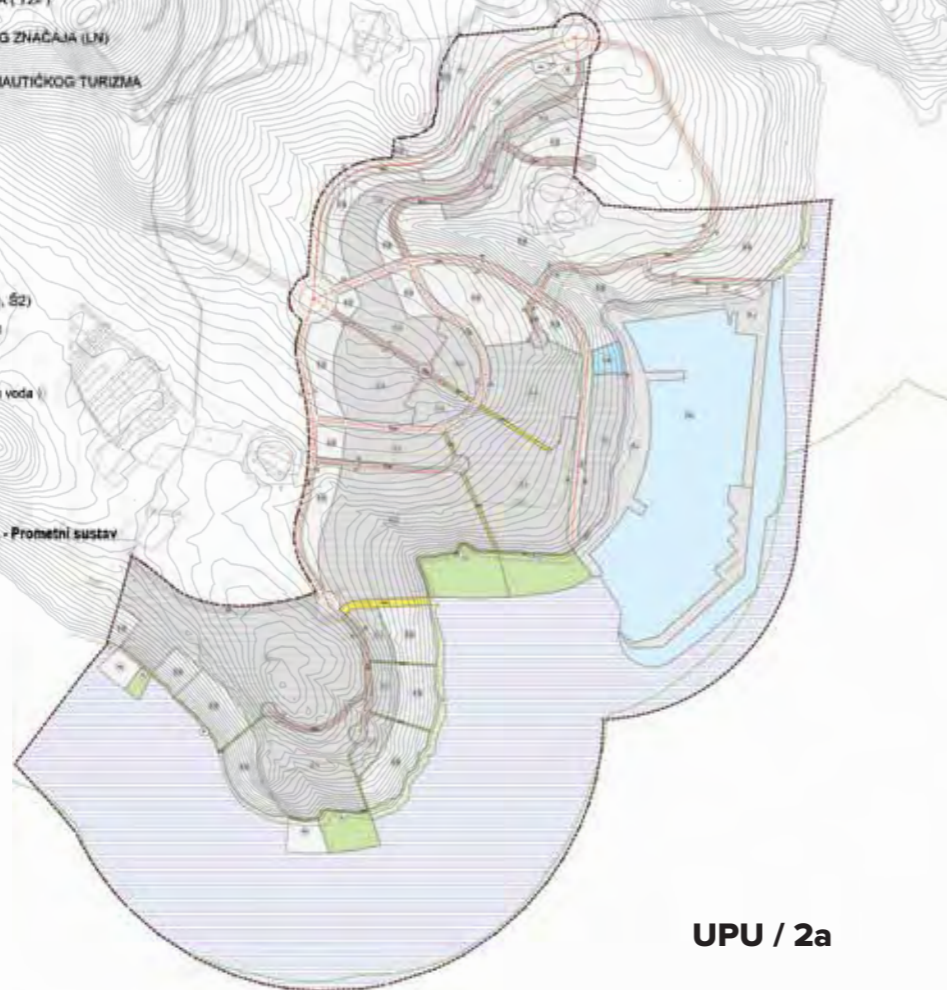


- ### Granice
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
  - OBALNA CRTA
  - GRANICA 100m OD OBALNE CRTE
  - ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)

**PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE**  
Izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko - turističke namjene - hotel (oznaka T1) i turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji "Sestrice" s lukom nautičkog turizma državnog značaja LN

- T1, T2 - HOTEL (T1) TURISTIČKA NASELJA (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5)
- T2 - PRATEĆI SADRŽAJI BEZ MOGUĆNOSTI SMJEŠTAJA (T2\*)
- LN - POVRŠINA LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA (LN) (izvan do - LN) i (ostali do - LN)
- IS - INFRASTRUKTURNA NAMJENA U FUNKCiji LUKE NAUČIČKOG TURIZMA
- TS - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica)
- PI - POVRŠINE PRIVEZA PLOVILA
- U - POVRŠINE KUPALIŠTA - UREĐENA PLAŽA
- SV - POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)

- ### Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometni sustav
- Cestovni promet**
- GLAVNE ULICE (GU)
  - SABIRNE ULICE (SU)
  - OSTALE ULICE (OU)
  - KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE (KP)
  - PJEŠAČKE POVRŠINE (PP I LM)



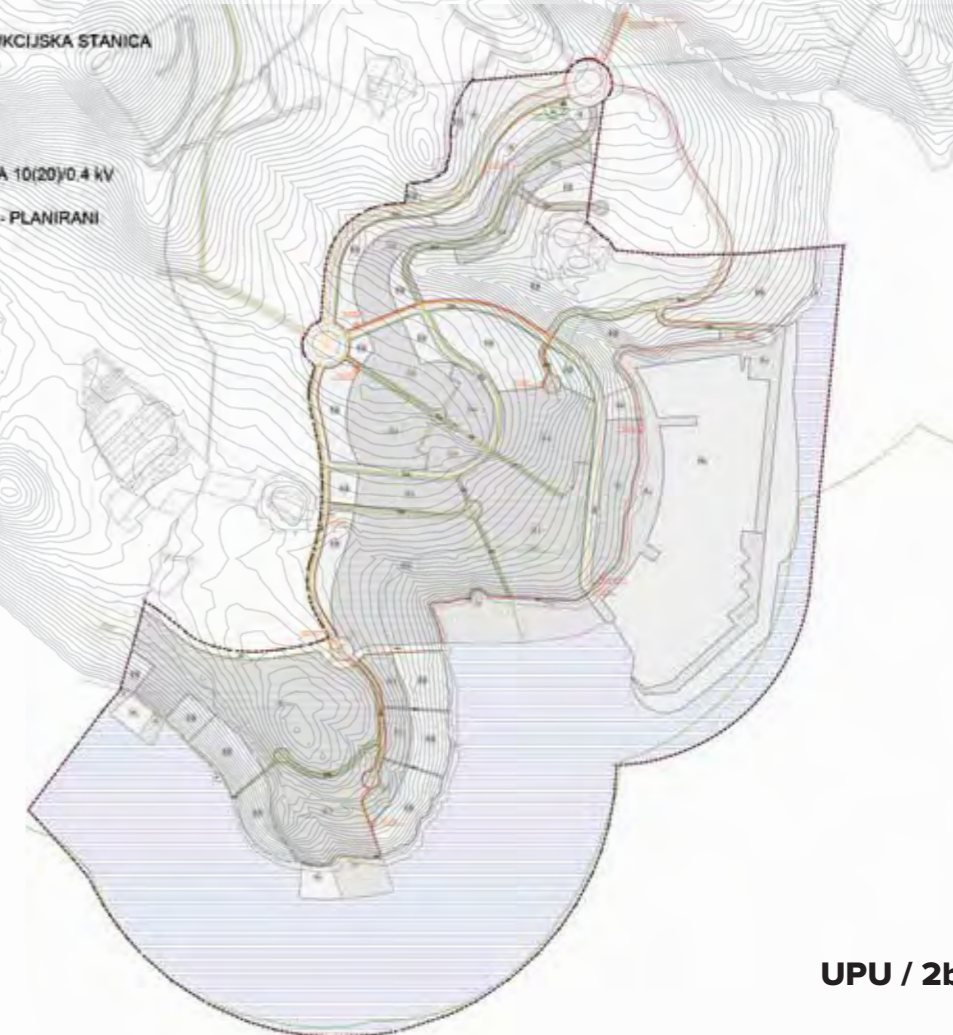
# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ I LN SESTRICE

Opis projekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis objekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis lokacije	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis područja	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis projekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis objekta	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis lokacije	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA
Opis područja	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG I LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA

- ### POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE
- ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA - BAZNA POSTAJA
  - PLANIRANI TK PODZEMNI VOD

- ### ENERGETSKI SUSTAV
- #### CJEVNI TRANSPORT PLINA
- PLANIRANA PLINSKA REDUKCIJSKA STANICA
  - PLANIRANI PLINOVOD
- #### ELEKTROENERGETIKA
- PLANIRANA TRAFOSTANICA 10(20)0,4 kV
  - ELEKTRIKA 10 (20) kV VOD - PLANIRANI

- ### Granice
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
  - OBALNA CRTA
  - GRANICA 100m OD OBALNE CRTE
  - ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)
- ### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
- Izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko - turističke namjene - hotel (oznaka T1) i turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji "Sestrice" s lukom nautičkog turizma državnog značaja LN
- T1, T2 - HOTEL (T1) TURISTIČKA NASELJA (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5)
  - T2 - PRATEĆI SADRŽAJI BEZ MOGUĆNOSTI SMJEŠTAJA (T2\*)
  - LN - POVRŠINA LUKE NAUČIČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA (LN) (izvan do - LN) i (ostali do - LN)
  - IS - INFRASTRUKTURNA NAMJENA U FUNKCiji LUKE NAUČIČKOG TURIZMA
  - TS - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica)
  - PI - POVRŠINE PRIVEZA PLOVILA
  - U - POVRŠINE KUPALIŠTA - UREĐENA PLAŽA
  - SV - POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)
- ### Površine izvan građevinskog područja
- PS - POVRŠINE GOSPODARSKO - ZAŠTITNIH ŠUMA (S1, S2)
  - PS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLIŠTE (PS), TE KAMENJARI I GOLETI
  - TS - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica, PRS-plinsko-redukcijska stanica, BP-bazna postaja, UPV-uređaj za pročišćavanje otpadnih voda)
  - P - POVRŠINE PRIRODNIH PLAŽA
  - OSTALO MORE
  - SV - POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ I LN SESTRICE

Zemljopisni naziv: OPGONA DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA	
Općina: OPGONA DUBROVAČKO-PRIMOŠĆE	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ I LN SESTRICE	
Način katastarskog prikaza: NAČIN UVIJETA GRAĐE - PRIJEDLOG PARCELACIJE	
Mj. kat. prikaz: 1:3000	Mj. kat. prikaz: 1:3000
Odnos u odnosu na: Odnos prema već postojećim planovima (uključujući planove i/ili druge planove)	Odnos prema već postojećim planovima (uključujući planove i/ili druge planove)
Broj katastarskih parcela: 10	Mj. kat. prikaz: 1:3000
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	

- Granice**
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
  - OBALNA CRTA
  - GRANICA 100m OD OBALNE CRTE
  - ZASTIČENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)
  - GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - T1 I T2
  - GRANICA PROSTORNE CJELINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE
  - GRANICA PROSTORNE JEDINICE

- PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko - turističke namjene - hotel (oznaka T1) i turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji "Sestrice" s lukom nautičkog turizma državnog značaja LN**
- T1 HOTEL (T1) I TURISTIČKA NASELJA (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5) prostorne jedinice: HR - HOTEL I "RESIDENCE" V - VILE W - HOTEL A - TURISTIČKI APARTMANI AV - TURISTIČKI APARTMANI I VILE
  - T2 PRATEĆI SADRŽAJI BEZ MOGUĆNOSTI SMJEŠTAJA (T2n) prostorne jedinice: P1 P2 - PRATEĆI SADRŽAJI
  - LN POVRŠINA LUKE NAUČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA (kopneni dio - LNk i morski dio - LNm)
  - IS INFRASTRUKTURNA NAMJENA U FUNKCIJI LUKE NAUČKOG TURIZMA
  - TS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica)
  - Pr POVRŠINE PRIVEZA PLOVILA
  - U POVRŠINE KUPALIŠTA - UREĐENA PLAŽA
  - SU POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)
  - S1, S2 POVRŠINE GOSPODARSKO - ZAŠTITNIH ŠUMA (S1, S2)
  - PS OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO: ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PS), TE KAMENJARI I GOLETI
  - TS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica, PRS-pirsko-redukcijska stanica, BP-bazna postaja, UPO-uređaj za pročišćavanje otpadnih voda)
  - P POVRŠINE PRIRODNIH PLAŽA
  - M OSTALO MORE
  - SU, OU, KP, PP, LM POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)

## NAČIN PRIKLJUČENJA NA PROMETNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- PRIKLJUČENJE NA PROMETNU POVRŠINU
- VODOOPSKRBA
- ODVOĐNJA
- ELEKTROOPSKRBA
- PLINOOPSKRBA
- TELEKOMUNIKACIJE

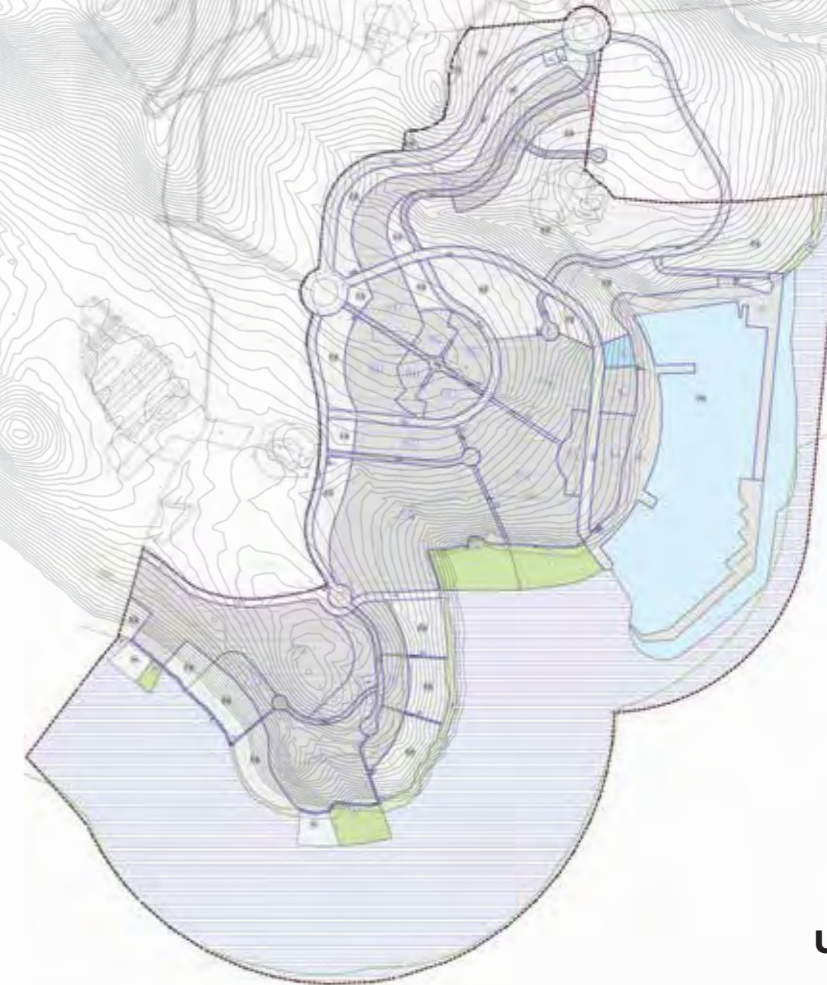


# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ I LN SESTRICE

Zemljopisni naziv: OPGONA DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA	
Općina: OPGONA DUBROVAČKO-PRIMOŠĆE	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TZ I LN SESTRICE	
Način katastarskog prikaza: NAČIN UVIJETA GRAĐE - PRIJEDLOG PARCELACIJE	
Mj. kat. prikaz: 1:3000	Mj. kat. prikaz: 1:3000
Odnos u odnosu na: Odnos prema već postojećim planovima (uključujući planove i/ili druge planove)	Odnos prema već postojećim planovima (uključujući planove i/ili druge planove)
Broj katastarskih parcela: 10	Mj. kat. prikaz: 1:3000
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	
Projekt: Broj: 13/2023, od: 05.12.2023.	

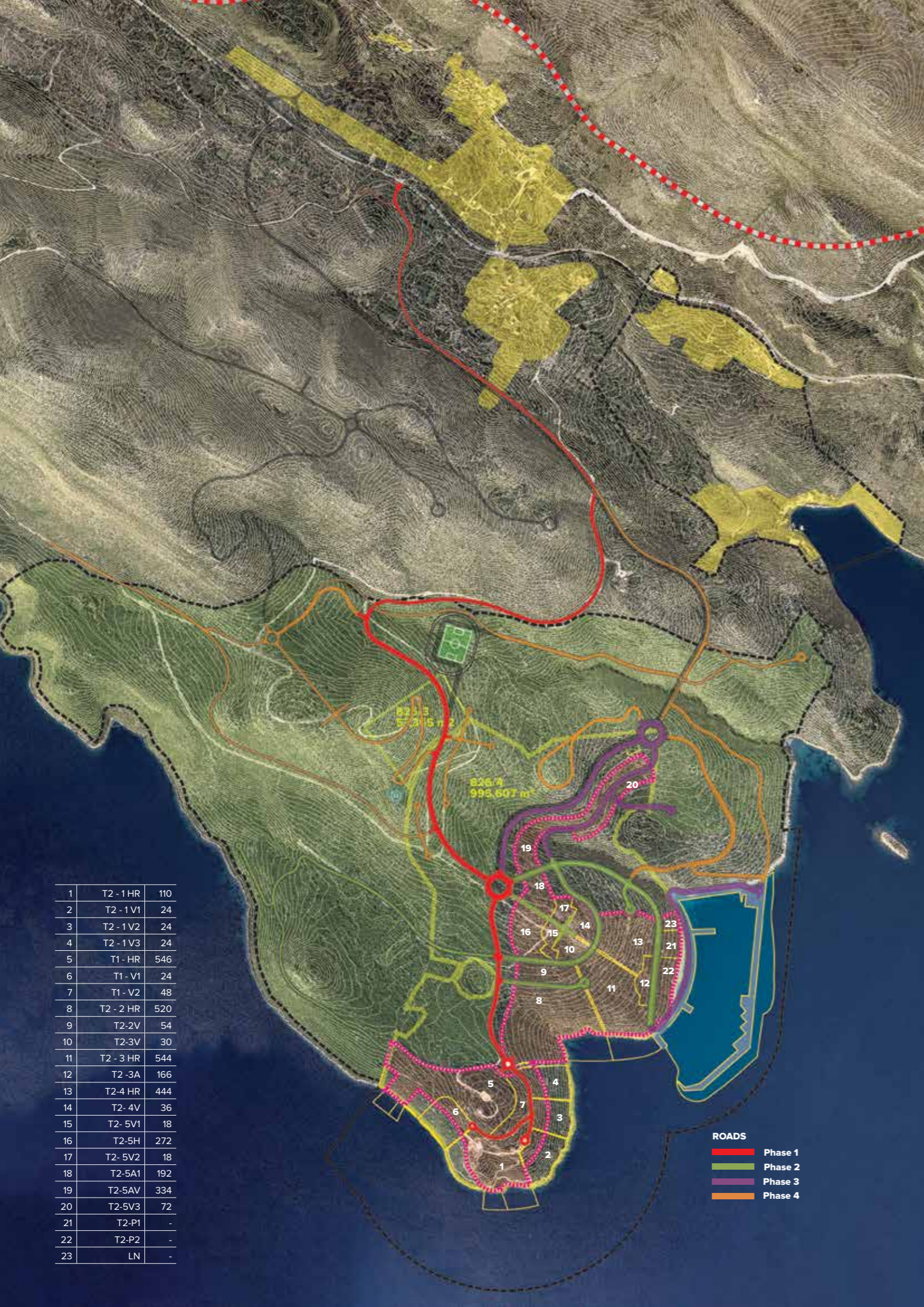
- Granice**
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
  - OBALNA CRTA
  - GRANICA 100m OD OBALNE CRTE
  - ZASTIČENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)
  - GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - T1 I T2

- PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko - turističke namjene - hotel (oznaka T1) i turističko naselje (oznaka T2) na lokaciji "Sestrice" s lukom nautičkog turizma državnog značaja LN**
- T1 HOTEL (T1)
  - T2n TURISTIČKA NASELJA (T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5)
  - T2 PRATEĆI SADRŽAJI BEZ MOGUĆNOSTI SMJEŠTAJA (T2n)
  - LN POVRŠINA LUKE NAUČKOG TURIZMA DRŽAVNOG ZNAČAJA (kopneni dio - LNk i morski dio - LNm)
  - IS INFRASTRUKTURNA NAMJENA U FUNKCIJI LUKE NAUČKOG TURIZMA
  - TS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica)
  - Pr POVRŠINE PRIVEZA PLOVILA
  - U POVRŠINE KUPALIŠTA - UREĐENA PLAŽA
  - SU POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)
  - S1, S2 POVRŠINE GOSPODARSKO - ZAŠTITNIH ŠUMA (S1, S2)
  - PS OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO: ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PS), TE KAMENJARI I GOLETI
  - TS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (TS-trafostanica, PRS-pirsko-redukcijska stanica, BP-bazna postaja, UPO-uređaj za pročišćavanje otpadnih voda)
  - P POVRŠINE PRIRODNIH PLAŽA
  - M OSTALO MORE
  - SU, OU, KP, PP, LM POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA (GU, SU, OU, KP, PP, LM)
  - TS PR PLANIRANA GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE





1	T2 - 1 HR	110
2	T2 - 1 V1	24
3	T2 - 1 V2	24
4	T2 - 1 V3	24
5	T1 - HR	546
6	T1 - V1	24
7	T1 - V2	48
8	T2 - 2 HR	520
9	T2-2V	54
10	T2-3V	30
11	T2 - 3 HR	544
12	T2 - 3A	166
13	T2-4 HR	444
14	T2- 4V	36
15	T2- 5V1	18
16	T2-5H	272
17	T2-5V2	18
18	T2-5A1	192
19	T2-5AV	334
20	T2-5V3	72
21	T2-P1	-
22	T2-P2	-
23	LN	-



Croatian Dream - Three Sisters



Dubrovnik



## COMPARISON WITH WORLD CITIES

The 5000 hectares of the Croatian Dream project can best be experienced on the spot. To feel all that space, it is easiest to compare it with cities where tens of millions of people live. Unlike these cities, Croatian Dream won't be a megapolis, but a truly refined space with highest standard of living. Large area is just one requirement for realization of such vision.

Split



Croatian Dream - Three Sisters



Monaco



NY - Manhattan Central park



Venice







DUBROVNIK  
P · E · A · R · L

## PLOT DIVISION MAP

HOTEL & RESIDENCES OF HOTEL	total area	build.area
01	37.505 m <sup>2</sup>	28.967 m <sup>2</sup>
02	63.221 m <sup>2</sup>	56.426 m <sup>2</sup>
03	66.911 m <sup>2</sup>	59.100 m <sup>2</sup>
04	37.125 m <sup>2</sup>	-
05	30.344 m <sup>2</sup>	27.351 m <sup>2</sup>
06	25.645 m <sup>2</sup>	16.165 m <sup>2</sup>

MEGA VILA	total area	build.area	+no build. area
01	15.870 m <sup>2</sup>	5.907 m <sup>2</sup>	9.963 m <sup>2</sup>
02	9.585 m <sup>2</sup>	2.570 m <sup>2</sup>	7.015 m <sup>2</sup>
03	6.330 m <sup>2</sup>	2.125 m <sup>2</sup>	4.205 m <sup>2</sup>
04	6.229 m <sup>2</sup>	2.045 m <sup>2</sup>	4.183 m <sup>2</sup>
05	6.719 m <sup>2</sup>	2.683 m <sup>2</sup>	4.036 m <sup>2</sup>
06	7.268 m <sup>2</sup>	2.366 m <sup>2</sup>	4.901 m <sup>2</sup>
07	6.998 m <sup>2</sup>	2.585 m <sup>2</sup>	4.413 m <sup>2</sup>

VILLA	total area	build.area	VILLA	total area	build.area	VILLA	total area	build.area
08	1.257 m <sup>2</sup>		15	1.129 m <sup>2</sup>		24	1.508 m <sup>2</sup>	
09	1.430 m <sup>2</sup>		16	1.293 m <sup>2</sup>		25	1.493 m <sup>2</sup>	
10	1.540 m <sup>2</sup>		17	1.385 m <sup>2</sup>		26	1.641 m <sup>2</sup>	
11	1.533 m <sup>2</sup>		18	1.204 m <sup>2</sup>		27	1.641 m <sup>2</sup>	
12	1.513 m <sup>2</sup>		19	1.231 m <sup>2</sup>		28	1.483 m <sup>2</sup>	
13	1.536 m <sup>2</sup>		20	1.524 m <sup>2</sup>		29	1.556 m <sup>2</sup>	
14	1.787 m <sup>2</sup>		21	1.631 m <sup>2</sup>		30	1.556 m <sup>2</sup>	
			22	1.330 m <sup>2</sup>		31	1.126 m <sup>2</sup>	
			23	1.325 m <sup>2</sup>		32	1.126 m <sup>2</sup>	
						33	1.488 m <sup>2</sup>	
						34	1.488 m <sup>2</sup>	
						35	1.129 m <sup>2</sup>	
						36	1.129 m <sup>2</sup>	
						37	2.242 m <sup>2</sup>	
						38	2.242 m <sup>2</sup>	
						39	1.256 m <sup>2</sup>	
						40	1.256 m <sup>2</sup>	

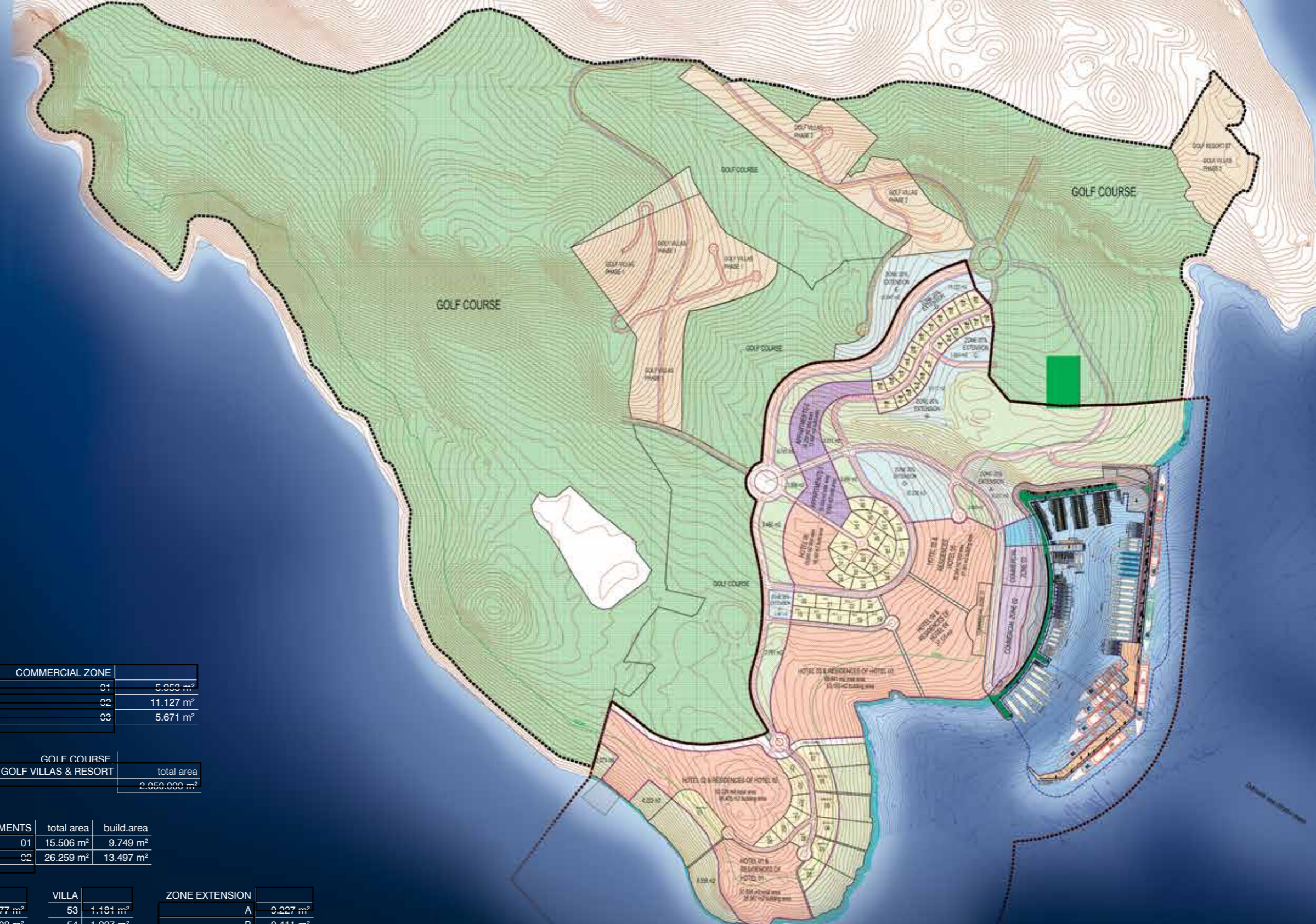
COMMERCIAL ZONE	total area
01	5.050 m <sup>2</sup>
02	11.127 m <sup>2</sup>
03	5.671 m <sup>2</sup>

GOLF COURSE	total area
GOLF VILLAS & RESORT	2.050.000 m <sup>2</sup>

APPARTMENTS	total area	build.area
01	15.506 m <sup>2</sup>	9.749 m <sup>2</sup>
02	26.259 m <sup>2</sup>	13.497 m <sup>2</sup>

VILLA	total area	build.area	VILLA	total area	build.area
41	1.277 m <sup>2</sup>		53	1.191 m <sup>2</sup>	
42	708 m <sup>2</sup>		54	1.207 m <sup>2</sup>	
43	727 m <sup>2</sup>		55	1.053 m <sup>2</sup>	
44	706 m <sup>2</sup>		56	941 m <sup>2</sup>	
45	757 m <sup>2</sup>		57	904 m <sup>2</sup>	
46	1.119 m <sup>2</sup>		58	939 m <sup>2</sup>	
47	785 m <sup>2</sup>		59	901 m <sup>2</sup>	
48	732 m <sup>2</sup>		60	903 m <sup>2</sup>	
49	699 m <sup>2</sup>		61	917 m <sup>2</sup>	
50	697 m <sup>2</sup>		62	824 m <sup>2</sup>	
51	715 m <sup>2</sup>		63	833 m <sup>2</sup>	
52	887 m <sup>2</sup>				

ZONE EXTENSION	total area
A	9.227 m <sup>2</sup>
B	9.411 m <sup>2</sup>
C	5.950 m <sup>2</sup>
D	13.122 m <sup>2</sup>
E	20.047 m <sup>2</sup>
F	3.087 m <sup>2</sup>
G	20.236 m <sup>2</sup>



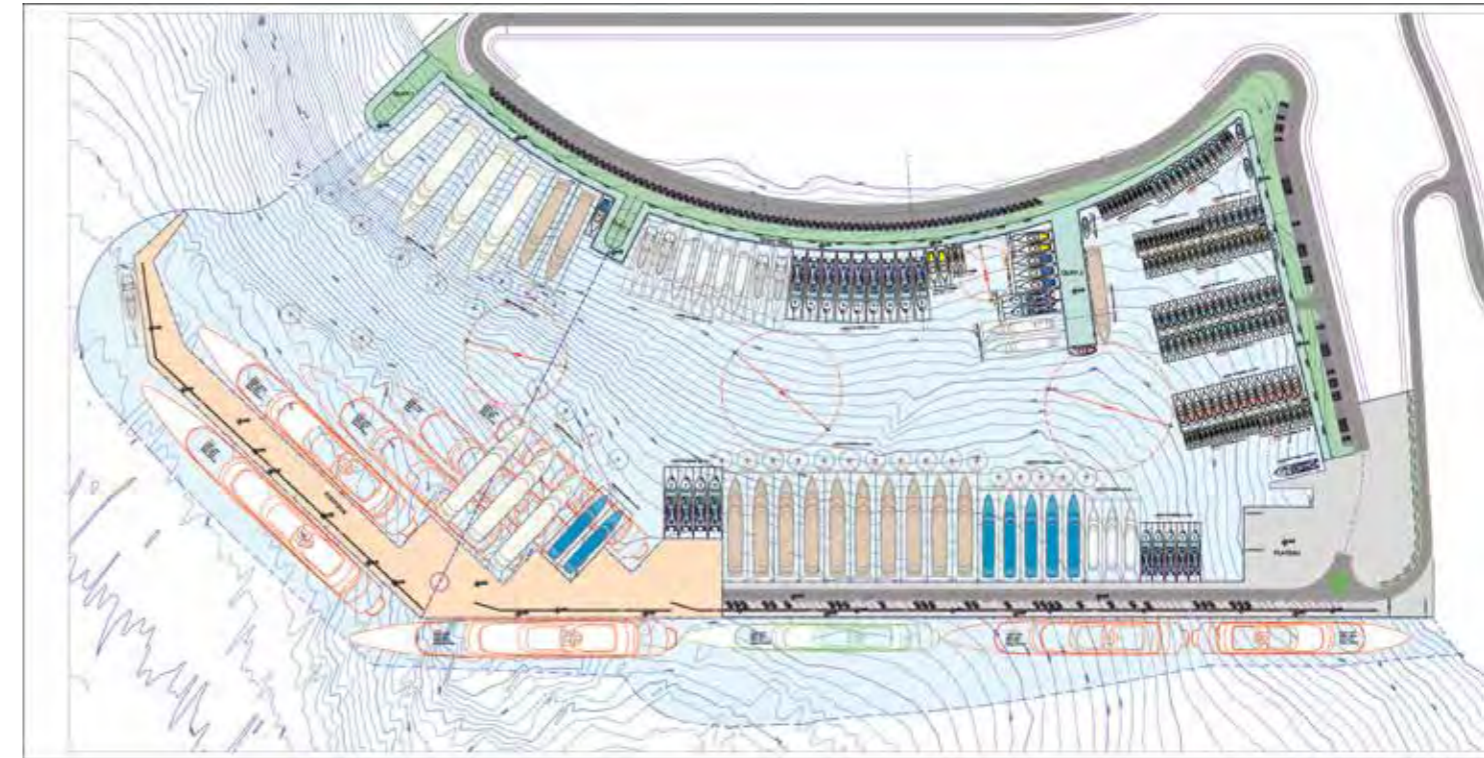
TOTAL INVESTMENT 920 MILLION EUROS  
40 HA TOURISTIC ZONE T1 AND T2 - 3500 BEDS

- 7 HOTELS
- 221 VILLAS
- 500 APARTMENTS
- CONVENTION CENTRES / CASINOS / RESTAURANTS
- HIGH END SHOPPING STREET
- 12 ha MARINA FOR MEGAYACHTS WITH 400 BERTHS
- 208 ha GOLF COURSE WITH 27 HOLES
- SPORT FACILITIES
- CULTURAL FACILITIES

# MARINA

## CONCEPT DESIGN

12 ha MARINA FOR MEGAYACHTS WITH 400 BERTHS



BED CAPACITY BY SPATIAL ZONES (TOURIST ZONES) AND SPATIAL UNITS (PLANNED CONSTRUCTION PLOTS)

TOURIST ZONE SPATIAL ZONE	SPATIAL UNIT				SPATIAL UNIT			Nº OF BEDS OF SPATIAL ZONE
	TYPE OF ACCOMODATION	Nº OF BEDS	Nº OF BEDS IN SPATIAL UNUIT	TYPE OF ACCOMODATION	Nº OF BEDS IN SPATIAL UNUIT	Nº OF BEDS TOTAL		
T2-1 /PC 1/	T2-1 HR HOTEL + RESIDENCES	HOTEL	62	110	T 2-1 - V1 - Vile	18	72	186
		RESIDENCES	48		T 2-1 - V2 - Vile	6		
					T 2-1 - V3 - Vile	24		
					T 2-1 - V4 - Vile	24		
T2-2 /PC 2/	T2-2 HR HOTEL + RESIDENCES	HOTEL	420	552	T 2-2 - V1 - Vile	18	66	618
		RESIDENCES	132		T 2-2 - V2 - Vile	24		
					T 2-2 - V3 - Vile	24		
T2-3 /PC 3/	T2-3 HR HOTEL + RESIDENCES	HOTEL	320	520	T 2-3 - V1 - Vile	30	54	574
		RESIDENCES	200		T 2-3 - V2 - Vile	24		
T2-4 /PC 4/	T2-4 HR HOTEL + RESIDENCES	HOTEL	240	540	T 2-4 - V1 - Vile	12	30	740
		RESIDENCES	304		T 2-4 - V2 - Vile	18		
		T2-4 PB	KOMERC + APP		166	166		
T2-5 /PC 5/	T2-3 HR HOTEL + RESIDENCES	HOTEL	150	444	T 2-5 - V1 - Vile	18	36	480
		RESIDENCES	294		T 2-5 - V2 - Vile	18		
T2-6 /PC 6/	T2-6 HR HOTEL	HOTEL	272	272	T 2-6 - V1 - Vile	18	174	906
					T 2-6 - V2 - Vile	18		
	T2-6 A1 TOURIST APARTMENTS	TOURIST APARTMENTS	192	192	T 2-6 - V3 - Vile	30		
					T 2-6 - V4 - Vile	36		
	T2-6 A2 TOURIST APARTMENTS	TOURIST APARTMENTS	268	268	T 2-6 - V5 - Vile	36		
					T 2-6 - V6 - Vile	36		
TOTAL CAPACITY OF TOURIST ZONE								3500





