

## SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUBROVNIKA

Broj 16. Godina LII

Dubrovnik, 7. prosinca 2015.

od stranice

---

Sadržaj

stranica

### GRADSKO VIJEĆE

186. Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Babin Kuk“ – pročišćeni tekst

187. Zaključka Gradskog vijeća, Klasa: 350-01/06-01/32, Urbroj: 2117/01-09-13-401  
- pročišćeni tekst

### GRADONAČELNIK

188. Zaključak o stavljanju izvan snage Pravilnika o gospodarenju tvrđavom Revelin

### GRADSKO VIJEĆE

#### 186

Na temelju članka 2. Odluke o osnivanju Odbora za statut i poslovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/15. i 6/15.), Odbor za Statut i Poslovnik Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika, na sjednici održanoj 23. studenoga 2015., utvrdio je pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Babin kuk.

Pročišćeni tekst Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Babin kuk“ obuhvaća Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja Babin kuk objavljenu u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“, broj 02/09 i Odluku o izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Babin kuk objavljenu u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“, broj 13/14.

U tim aktima naznačeno je vrijeme njihova stupanja na snagu.

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „BABIN KUK“ (pročišćeni tekst)

## I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Donosi se Urbanistički plan uređenja "Babin kuk" u Dubrovniku koji je izradio Urbanistički Institut Hrvatske d.d., Zagreb i TLO studio d.o.o. iz Dubrovnika.

Članak 2.

(1) Urbanistički plan uređenja "Babin kuk" sadržava:

A - Tekstualni dio:

- I. Obrazloženje,
- II. Odredbe za provođenje.

B – Grafički dio:

- I. Postojeće stanje,
- II. Korištenje i namjena površina,
- III. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža,
  - III.1. Promet,
  - III.2. Pošta i telekomunikacija,
  - III.3. Energetski sustav,
  - III.4. Vodoopskrba,
  - III.5. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda,
- IV. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
- V. Način i uvjeti gradnje,
- VI. Način i uvjeti gradnje II,
- VII. Analiza prostornih kapaciteta turističke zone Babin kuk.

C – Obavezni prilozi:

### OPĆI DIO

1. Izvadak iz sudskog registra
2. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata
3. Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu provedbenih dokumenata prostornog uređenja

### TEKSTUALNI DIO

1. Evidencija postupka izrade Prostornog plana
2. Izvješće o zahtjevima za izradu Prostornog plana
3. Izvješće o Javnoj raspravi
4. Naknadno pristiglo očitovanje na javnu raspravu

### SAŽETAK ZA JAVNOST

### Članak 3.

- (1) Urbanistički plan uređenja "Babin kuk" u Dubrovniku (u daljnjem tekstu: UPU) određen je Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika u površini od 87,92 ha.
- (2) Detaljne granice UPU-a utvrđene su u grafičkim priložima.

### Članak 4.

- (1) UPU iz članka 2. ove odluke, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, sastavni je dio ove odluke.

### Članak 5.

- (1) Provedba UPU-a temelji se na Odredbama za provođenje ove odluke kojima se definira namjena i korištenje prostorom, način uređivanja prostora i zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata UPU-a.
- (2) Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata ovoga plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu UPU-a, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavka.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH DJELATNOSTI

#### 1.1. Korištenje i namjena površina

### Članak 6.

- (1) Razgraničenje prostora javnih i drugih namjena provedeno je graničnom linijom i bojom pojedine površine, te planskim znakom na kartografskom prikazu 2. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

- (2) Pojedine površine razgraničene su prema svojoj namjeni kao:

#### 1. MJEŠOVITA NAMJENA – pretežito stambena (M1)

- 1.1 Stanovanje niske gustoće (do 100 st./ha) (M1-1)
- 1.2 Stanovanje srednje gustoće (od 100 do 200 st./ha) (M1-2)

#### 2. MJEŠOVITA NAMJENA – pretežito poslovna (M2)

#### 3. GOSPODARSKA NAMJENA

##### 3.1 UGOSTITELJSKO–TURISTIČKA NAMJENA (T)

- 3.1.1 Hoteli (T1)
- 3.1.2 Prateća namjena – uslužna (T1-1)

- 3.1.3 Prateća namjena – trgovačka (T1-2)
- 3.1.4 Prateća namjena – ugostiteljska (T1-3)
- 3.1.5 Prateća namjena – društveni, kulturni i zabavni sadržaji (T1-4)
- 3.1.6 Prateća namjena – bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T1-5)
- 3.1.7 Prateća namjena – športska igrališta (T1-6)
- 3.1.7 Turističko naselje (T2)
- 3.1.8 Prateća namjena – uslužna (T2-1)
- 3.1.9 Prateća namjena – trgovačka (T2-2)
- 3.1.10 Prateća namjena unutar turističkog naselja – bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T2-5)
- 3.1.11 Prateća namjena unutar turističkog naselja – športska igrališta (T2-6)

### **3.2 POSLOVNA NAMJENA (K)**

- 3.2.1 Uslužna namjena (K4-1)
- 3.2.2 Trgovačka namjena (K4-2)
- 3.2.3 Ugostiteljska namjena (K4-3)
- 3.2.4 Garažno-poslovne građevine (K4-4)
- 3.2.5 Društveni, kulturni i zabavni sadržaji (K4-5)
- 3.2.6 Kongresni centar (K4-6)

### **3.3 ŠPORTSKO–REKREACIJSKA NAMJENA (R)**

- 3.3.1 Športska igrališta (R2)
- 3.3.2 Bazeni u zonama športa i rekreacije (R2-1)
- 3.3.3 Prateći ugostiteljski sadržaji (R2-2)
- 3.3.4 Kupališne zone (R3)
- 3.3.5 Bazeni unutar kupališnih zona (R3-1)
- 3.3.6 Uređena plaža (Pu)
- 3.3.7 Prirodna plaža (Pp)

### **3.4 JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z)**

- 3.4.1 Parkovno uređene površine (Z1)
- 3.4.2 Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (Z)

### **3.5 PROMETNE POVRŠINE**

- 3.5.1 Cestovne površine – gradske i pristupne ulice
- 3.5.2 Pješačke površine – šetnice i pješačke ulice
- 3.5.3 Parkirališta (P)
- 3.5.4 Vidikovci (V)

### **3.6 POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

## **1.2. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)**

### **Članak 7.**

- (1) Površine mješovite - pretežito stambene namjene dijele se na dvije podcjeline, i to: mješovita -pretežito stambena namjena niske gustoće (oznaka M1-1) u kojoj se grade niske stambene i stambeno-poslovne građevine, i mješovita – pretežito stambena namjena srednje gustoće (oznaka M1-2), u kojoj se grade srednje građevine.

- (2) U zonama mješovite - pretežito stambene namjene, kao dio stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestici, mogu se graditi i uređivati sljedeći sadržaji:
1. trgovine do 400 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine,
  1. predškolske ustanove i škole,
  2. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi,
  3. tihi obrt i usluge,
  4. društvene organizacije, kulturni sadržaji, uprave, vjerske zajednice i slični sadržaji javne i društvene namjene,
  5. pošte, banke i slično,
  6. šport i rekreacija,
  7. parkovi i dječja igrališta,
  8. ugostiteljski i turistički sadržaji,
  9. javne garaže,
  10. infrastrukturni objekti.
- (3) U zonama mješovite – pretežito stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri, proizvodne građevine i bučni obrti, ni ostali sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet i na ostale načine ometaju stanovanje.

### **1.3. Mješovita namjena – pretežito poslovna (M2)**

#### Članak 8.

- (1) U zonama mješovite - pretežito poslovne namjene grade se poslovne i srednje stambeno-poslovne građevine koje u prizemlju obvezno imaju javne ili poslovne sadržaje, a u ostalim etažama najmanje 30% BRP-a mora biti stambene namjene.
- (2) U zonama mješovite – pretežno poslovne namjene mogu se graditi i uređivati sljedeći sadržaji:
1. poslovne i stambeno-poslovne građevine,
  2. građevine javne i društvene namjene,
  3. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,
  4. tržnice i robne kuće (moraju imati skladišta),
  5. parkovi i dječja igrališta,
  6. javne garaže,
  7. infrastrukturni objekti.
- (3) U zonama mješovite – pretežito poslovne namjene ne mogu se graditi trgovački centri, industrijska skladišta i građevine proizvodne namjene.

### **1.4. Gospodarska namjena**

#### *1.4.1. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)*

#### Članak 9.

- (1) Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T) ovim se planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:
1. Hoteli (T1),
  2. Prateća namjena – uslužna (T1-1),
  3. Prateća namjena – trgovačka (T1-2),

4. Prateća namjena – ugostiteljska (T1-3),
  5. Prateća namjena – društveni, kulturni i zabavni sadržaji (T1-4),
  6. Prateća namjena – bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T1-5),
  7. Prateća namjena – športska igrališta (T1-6),
  8. Turističko naselje (T2),
  9. Prateća namjena – uslužna (T2-1),
  10. Prateća namjena – trgovačka (T2-2),
  11. Prateća namjena unutar turističkoga naselja – bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T2-5),
  12. Prateća namjena unutar turističkoga naselja – športska igrališta (T2-6).
- (2) Namjenska kategorija T1 obuhvaća površine namijenjene za rekonstrukciju, zamjenu, dogradnju i nadogradnju postojećih hotela.
  - (3) Namjenske kategorije T1-1, T1-2, T1-3 i T1-4 obuhvaćaju površine namijenjene za rekonstrukciju, zamjenu, dogradnju i nadogradnju postojećih uslužnih, trgovačkih, ugostiteljskih, društvenih, kulturnih i zabavnih pratećih sadržaja uz hotele, dok su površine s oznakama T1-5 i T1-6 namijenjene uređenju bazena s pratećim ugostiteljskim sadržajima i športskih igrališta.
  - (4) Namjenska kategorija T2 obuhvaća površine namijenjene za gradnju turističkih vila u zelenilu.
  - (5) Namjenske kategorije T2-1 i T2-2 obuhvaćaju površine namijenjene za gradnju uslužnih i trgovačkih pratećih sadržaja uz turističke vile, dok su površine s oznakama T2-5 i T2-6 namijenjene uređenju bazena s pratećim ugostiteljskim sadržajima i športskih igrališta (košarka, rukomet, odbojka, tenis, mali golf, bočanje, pješačke staze i sl.).

#### *1.4.2. Poslovna namjena (K)*

##### Članak 10.

- (1) Površine poslovne namjene (K) ovim se planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:
  1. Uslužna namjena (K4-1),
  2. Trgovačka namjena (K4-2),
  3. Ugostiteljska namjena (K4-3),
  4. Garažno-poslovne građevine (K4-4),
  5. Društveni, kulturni, zabavni i športski (polivalentna športska dvorana) sadržaji (K4-5),
  6. Kongresni centar (K4-6).
- (2) Planom se predviđa gradnja poslovnih sadržaja na lokaciji "Kongresnog centra" u sklopu kojega je moguć smještaj svih navedenih namjenskih kategorija.

#### **1.5. Športsko-rekreacijska namjena (R)**

##### Članak 11.

- (1) Površine športsko-rekreacijske namjene (R) ovim se planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:
  1. Športska igrališta (R2),
  2. Bazeni u zonama športa i rekreacije (R2-1),

3. Prateći ugostiteljski sadržaji (R2-2),
4. Kupališne zone (R3),
5. Bazeni unutar kupališnih zona (R3-1),
6. Uređena plaža (Pu),
7. Prirodna plaža (Pp).

- (2) U sklopu rekreacijskih površina s oznakom R2 uređuju se površine za male športove kao što su tenis, košarka, rukomet, badminton, boćanje, odbojka na pijesku, glazbeni paviljon, teatar na otvorenome i slično, pješačke staze te parkirališta uz opremanje urbanom opremom, biciklističke staze i hortikulturno uređenje prema posebnom projektu.
- (3) Površine s oznakom R2-1 i R2-2 namijenjene su gradnji bazena i ugostiteljskih sadržaja te ostalih pratećih sadržaja.
- (4) U kupališnim zonama sa zadržanim prirodnim izgledom obalnog pojasa (R3) mogu se uređivati samo staze za pješake i elektromobile, kao i športski sadržaji koji ne narušavaju prirodni izgled obalnog pojasa (mini golf). U sklopu ovih zona nije dopuštena gradnja. Unutar kupališnih zona određene su površine za smještaj bazena (R3-1), te ugostiteljskih i pratećih sadržaja.
- (5) Zahvati uređenja plaža (Pu) odnose se na postojeće plaže Kava - Copacabana, hotel "President" i hotel "Neptun". Uređenje plaža provodi se: učvršćenjem postojeće obale radi zaštite od utjecaja mora, povećanjem šljunkovitih površina, uređenjem površina u pozadini plaže za boravak, interpolacijom manjih prostora boravka u stjenovitim dijelovima na potezu hotel "President" - hotel "Neptun" te izgradnjom manjih pratećih ugostiteljskih, skladišnih i sličnih građevina.
- (6) Prirodne plaže (Pp) zadržavaju se u potpuno prirodnom obliku.

## **1.6. Javne zelene površine (Z)**

### Članak 12.

- (1) Javne zelene površine unutar obuhvata plana dijele se na:
  1. Parkovno uređene površine (Z1),
  2. Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (Z).
- (2) Parkovno uređene površine (Z1) su javna neizgrađena područja oblikovana vegetacijom i parkovnom opremom, namijenjena šetnji i odmoru građana i korisnicima okolnih turističkih sadržaja.
- (3) Zaštitne zelene i pejzažne površine (Z) su pretežito neizgrađeni prostori u kojima je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza.

## **1.7. Prometne površine**

### Članak 13.

- (1) Prometne površine dijele se na:
  1. Cestovne površine – gradske i pristupne ulice,
  2. Pješačke površine – šetnice i pješačke ulice,
  3. Parkirališta (P),
  4. Vidikovce (V).
- (2) Prometne površine obuhvaćaju koridore namijenjene izgradnji prometnica - ulica i pješačkih komunikacija, parkirališta i vidikovaca.
- (3) U koridorima prometnih površina nije moguće graditi građevine koje nisu vezane za funkciju pojedine prometnice.

## **1.8. Površine infrastrukturnih sustava**

Članak 14.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaćaju površine za smještaj postojećih i planiranih trafostanica, te postojećih i planiranih vodosprema.

## **1.9. Razgraničenje namjene površina**

Članak 15.

- (1) Površine različite namjene razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom.
- (2) Katastarska čestica nedovoljne površine, koja se nalazi unutar zone na kojoj je dopuštena gradnja i ima pristup s javne prometnice, može se koristiti za gradnju samo uz uvjet prethodnog spajanja s okolnim česticama iste namjene radi formiranja građevne čestice potrebne minimalne površine.
- (3) Ako se dio katastarske čestice nalazi na prostoru određenom za gradnju, a površina tog dijela odgovara uvjetima za osnivanje građevne čestice, može se predmetni dio zadržati kao građevna čestica.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

Članak 16.

- (1) Građevine gospodarske djelatnosti mogu se graditi na površinama poslovne namjene (K), ugostiteljsko-turističke namjene (T), mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

### **2.1. Posebno razgraničene zone gospodarske namjene - poslovne (K)**

Članak 17.



- (1) Posebno razgraničena zona gospodarske – pretežito poslovne namjene definirana je na lokaciji "Kongresnog centra".

### 2.1.1. Lokacija "Kongresni centar" uključivo smještaj poslovno-garažne građevine (K4)

#### Članak 18.

1. za izgradnju predmetne građevine utvrđuje se površina od cca 62.000 m<sup>2</sup> koja se sastoji
  - a. od poslovnog dijela smještenoga na lokaciji postojećih teniskih terena i rekreacijskog dijela koji je odvojen Ulicom Iva Dulčića;
2. u slučaju parcijalne realizacije pojedinog dijela izgradnje predviđene na ovoj lokaciji, minimalna površina čestice za smještaj građevine iznosi 8.000 m<sup>2</sup>;
3. predmetna građevina predstavlja višenamjenski poslovni prostor koji uključuje sve tipove namjene: K4-1, K4-2, K4-3, K4-4, K4-5 i K4-6, te se realizira na lokaciji postojećih teniskih igrališta u okviru površine za smještaj jedne ili više građevina povezanih u podzemnim i djelomično nadzemnim etažama;
4. u sklopu Kongresnog centra moguća je gradnja hotela maksimalnog kapaciteta do 195 kreveta;
5. visina izgradnje građevina na lokaciji "Kongresnog centra" iznosi najviše 20,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke građevine;
6. najveća izgrađenost građevne čestice za predmetnu građevinu iznosi  $K_{ig} = 0,40$ ;
7. najveća iskoristivost građevne čestice za smještaj poslovne građevine, na lokaciji "Kongresni centar" iznosi  $K_{is} = 3,50$ ;
8. najmanje 30% površine čestice trebaju činiti pješačke površine, trgovi i drugi javni prostori, a preostalih 30% uređene zelene površine;
9. obvezni sadržaj predmetne lokacije je podzemna garaža (jedna ili više etaža) koja se može izvesti ispod čitave površine građevne čestice (uz uvjet uređenja pješačkih i zelenih površina iznad garaže), čiji orijentacijski kapacitet iznosi oko 2.100 PM, ili oko 52.500 m<sup>2</sup>;
10. predmetna lokacija realizira se na temelju cjelovitoga urbanističko-arhitektonskog natječaja, pri čemu isti treba omogućiti i faznu izgradnju pojedinih dijelova i prioriternih sadržaja;
11. na temelju odabranog rješenja izradit će se Detaljni plan uređenja za predmetnu lokaciju čija je granica obuhvata prikazana na kartografskom prikazu 4. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*;
12. posebnim hortikulturnim projektom treba riješiti uređenje otvorenih pješačkih (šetnica, trgova, terasa i stubišta) i parkovno tretiranih zelenih površina.

### 2.2. Posebno razgraničene zone gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)

#### Članak 19.

- (1) Unutar posebno razgraničene zone gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene razlikuju se tri zasebne namjenske kategorije: zona hotela T1 (hotelski kompleksi "Babin kuk" i "Neptun" te planirani hotel "More II."), zona turističkih vila T2 (u sklopu turističke cjeline "Babin kuk") i zone pratećih uslužnih (T1-1, T2-1), trgovačkih (T1-2, T2-2), ugostiteljskih (T1-3), društvenih, kulturnih i zabavnih (T1-4) sadržaja te pratećih rekreacijskih sadržaja – bazeni (T1-5) i športski tereni (T1-6).

Članak 20.

- (1) Ukupna izgrađenost površina namijenjenih ugostiteljsko-turističkoj namjeni, koja obuhvaća zonu postojećih hotela (T1) i planiranu zonu turističkog naselja (T2), ne smije biti veća od 30 % ( $K_{ig}=0,3$ ). Ukupna iskorištenost navedenih površina ne smije prelaziti 80 % ( $K_{is}=0,8$ ).

Članak 21.

- (1) Analizom postojeće izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $K_{is}$ ) ukupnoga turističkog područja (T1 i T2) površine 31,58 ha utvrđeni su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti:  $K_{ig}=0,218$  i  $K_{is}=0,412$ . Mogućnosti daljnjeg povećanja prostornih kapaciteta opisane su u sljedećem tabličnom prikazu:

ZONA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )		KOEFIJIENT IZGRAĐENOST I ( $K_{ig}$ )		BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )		KOEFIJIENT ISKORIŠTENOSTI ( $K_{is}$ )	
		postojeća	planirana	postojeći	planirani	postojeća	planirana	postojeći	planirani
UKUPNA ZONA TURIZMA NA PODRUČJU BABIN KUK (T)	315830	68817	94749	0,218	0,3	130098	252664	0,412	0,8
		<b>MOGUĆE POVEĆANJE POVRŠINE POD OBJEKTIMA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>MOGUĆE POVEĆANJE BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (m<sup>2</sup>)</b>			
		<b>25932</b>				<b>122566</b>			

Članak 22.

- (1) Maksimalni prostorni kapaciteti (tlocrtne i bruto građevinske površine) preraspodjeljuju se na planirane zahvate rekonstrukcije postojećih i gradnje novih građevina ugostiteljsko-turističke i pratećih namjena, na način da ukupna tlocrtna i bruto građevinska površina tih zahvata ne prelazi maksimalne vrijednosti utvrđene prethodnim člankom.
- (2) U tekstu koji slijedi utvrđuju se planirani zahvati rekonstrukcije postojećih i gradnje novih građevina ugostiteljsko-turističke (T1 i T2) i pratećih (T1-1, T1-2, T1-3 itd.) namjena te uvjeti gradnje za te zahvate:

**a) Održavanje i sanacija postojećih hotela**

- (3) Održavanje i sanacija postojećih hotela unutar postojećih gabarita izvodi se uz osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta sukladno uvjetima ovog Plana.

Parkirališni se prostori mogu organizirati nadzemno kao otvorena parkirališta ili kao podzemne garaže. Parkirališta i podzemne garaže moraju se smjestiti unutar pripadajućih zona hotela koje su označene na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjene površina.*

- (4) Ako se sanacija provodi paralelno s dogradnjom hotela, moguće su manje izmjene glavne građevine na mjestima spajanja s dograđenim dijelom, kako bi se ostvario funkcionalan spoj dvaju dijelova. Pri sanaciji postojećih hotela nije dopuštena prenamjena prostora u stambenu namjenu.

#### **b) Dogradnja hotela "President"**

- (5) Dogradnja hotela "President" izvodi se unutar za to predviđenih površina koje su označene na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*
- (6) Rekonstrukcija hotela podrazumijeva proširenje smještajnih kapaciteta i gradnju pratećih sadržaja (uslužnih, trgovačkih, društvenih, rekreacijskih itd.).
- (7) Postojeća se građevna čestice hotela može povećati do maksimalno 38.000 m<sup>2</sup>.
- (8) Maksimalna tlocrtna površina dogradnje iznosi 3000 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 9.000 m<sup>2</sup>.
- (9) Najveća visina dograđenih dijelova je 10,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1.
- (10) Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., mogu se organizirati nadzemno kao otvorena parkirališta ili kao podzemne garaže.
- (11) Parkirališta i podzemne garaže moraju se smjestiti unutar pripadajućih zona hotela koje su označene na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjene površina.*
- (12) Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.
- (13) Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

#### **c) Gradnja nove dependanse hotela "Plakir"**

- (14) Gradnja nove dependanse izvodi se unutar za to predviđene površine koja je označena na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*
- (15) Novu dependansu moguće je realizirati kroz jednu ili više građevina.
- (16) Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti planirani zahvati je 15.000 m<sup>2</sup>.
- (17) Maksimalna tlocrtna površina nove dependanse iznosi 3.000 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 9.000 m<sup>2</sup>.
- (18) Najveća visina je 10,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1.

- (19) Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., trebaju se organizirati kao podzemne garaže koje se moraju smjestiti unutar pripadajuće zone depandanse, označene na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjene površina.*
- (20) Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.
- (21) Maksimalni smještajni kapacitet dograđenih dijelova je 93 kreveta, odnosno 47 soba (prema standardu 1 soba = 2 kreveta).
- (22) Uz planiranu depandansu, unutar površine s oznakom T1-5, gradi se i otvoreni bazen s pratećim ugostiteljskim sadržajima.
- (23) Prateći ugostiteljski objekt uz bazen gradi se kao prizemnica maksimalne visine 4,0 m i maksimalne površine 200 m<sup>2</sup>.
- (24) Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

**d) Dogradnja kompleksa "Argos –Mali Stradun–Tirena"**

- (25) Dogradnja kompleksa "Argosy–Mali Stradun–Tirena" izvodi se unutar za to predviđene površine koja je označena na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*
- (26) Planirana dogradnja pratećih sadržaja u zoni "Mali Stradun" provodi se na temelju cjelovitog projekta.
- (27) Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti planirani zahvati je 10.000 m<sup>2</sup>.
- (28) Maksimalna bruto građevinska površina ne smije prelaziti 28.021 m<sup>2</sup>.
- (29) Do 30% planirane bruto građevinske površine može se koristiti kao luksuzni turistički smještajni kapacitet – najviše 82 kreveta, odnosno 41 soba (prema standardu 1 soba = 2 kreveta).
- (30) Najveća visina dograđenih dijelova je 10,5 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1+Pk.
- (31) Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., trebaju se organizirati kao podzemne garaže. Moguće je imati više podzemnih, potpuno ukopanih etaža, koje služe isključivo podzemnom parkiranju.
- (32) Kolni pristup podzemnoj garaži u zoni prateće namjene "Mali Stradun" ostvarit će podzemnom vezom s odvojkama Ulice Iva Dulčića prema hotelu "Tireni".
- (33) Sjeverno od hotela "Argosy", unutar površine s oznakom T1-5, gradi se i otvoreni bazen s pratećim ugostiteljskim sadržajima. Taj zahvat može se provesti posebno, izdvojen iz gore navedenoga cjelovitog projekta dogradnje zone pratećih sadržaja.

(34) Prateći ugostiteljski objekt uz bazen gradi se kao prizemnica maksimalne visine 4,0 m i maksimalne površine 200 m<sup>2</sup>.

(35) Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

#### **e) Dogradnja hotela "Minčeta"**

(36) Dogradnja hotela "Minčeta" izvodi se unutar za to predviđene površine koja je označena na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*

(37) Rekonstrukcija hotela podrazumijeva proširenje smještajnih kapaciteta i gradnju pratećih sadržaja (uslužnih, trgovačkih, društvenih, rekreacijskih itd.).

(38) Postojeća se građevna čestice hotela može povećati do maksimalno 30.000 m<sup>2</sup>.

(39) Maksimalna tlocrtna površina dogradnje iznosi 1.000 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 3.000 m<sup>2</sup>.

(40) Najveća visina dograđenih dijelova je 9,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1.

(41) Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., mogu se organizirati nadzemno kao otvorena parkirališta ili kao podzemne garaže.

(42) Parkirališta i podzemne garaže moraju se smjestiti unutar pripadajućih zona hotela koje su označene na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjene površina.*

(43) Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.

(44) Maksimalni smještajni kapacitet dograđenih dijelova je 40 kreveta, ili 20 soba (prema standardu 1 soba = 2 kreveta).

(45) Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

#### **f) Dogradnja hotela "Neptun"**

(46) Dogradnja hotela "Neptun" obuhvaća:

1. izgradnju prateće građevine sjeverozapadno od hotela "Neptun" koji sadrži podzemnu garažu, polivalentnu kongresnu dvoranu, zatvoreni bazen i ostale prateće sadržaje,
2. izgradnju nove dependanse hotela "Neptun" jugoistočno od hotela "Neptun III".

(47) Dogradnja hotela "Neptun" izvodi se unutar za to predviđene površine koja je označena na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*

(48) Postojeća se građevna čestice hotela može povećati do najviše 20.000 m<sup>2</sup>.

(49) Maksimalna tlocrtna površina prateće građevine sjeverozapadno od hotela "Neptun" iznosi 1.200 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 6000

m2. Najveća visina ove građevine je 19,5 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost Po+S+P+3.

- (50) Maksimalna tlocrtna površina nove dependanse iznosi 1.100 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 5.000 m<sup>2</sup>. Najveća visina ove građevine je 20,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+3.
- (51) Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., mogu se organizirati nadzemno kao otvorena parkirališta ili kao podzemne garaže.
- (52) Parkirališta i podzemne garaže moraju se smjestiti unutar pripadajućih zona hotela koje su označene na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjene površina*, i ne uračunavaju se u gore navedenu nadzemnu izgrađenost.
- (53) Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.
- (54) Maksimalni smještajni kapacitet u novoj dependansi je 140 kreveta, odnosno 70 soba (prema standardu 1 soba = 2 kreveta).
- (55) Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

**g) Uvjeti gradnje za novi hotel uz postojeći hotel "More"**

- (56) Novi hotel gradi se na zasebnoj građevnoj čestici, Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika označenoj oznakom T1, na južnoj padini poluotoka Babin kuk, s lapadske strane. Novi hotel čini funkcionalnu cjelinu s hotelom "More" na susjednoj čestici i može se graditi i kao dependansa toga hotela.
- (57) Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti novi hotel je 2.600 m<sup>2</sup>.
- (58) Maksimalna tlocrtna površina novog hotela iznosi 750 m<sup>2</sup>, a najveća bruto građevinska površina nadzemnog dijela ne smije prelaziti 2.000 m<sup>2</sup>. Gradivi dio čestice unutar kojeg mora biti smještena buduća građevina označena je na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II*.
- (59) Kolni pristup ostvaruje se s Ulice Alojzija Stepinca.
- (60) Zona izgradnje je od regulacijskog pravca udaljena 5,0 m, a prostor između uređuje se kao predvrt.
- (61) Zbog velikog nagiba terena moguće je dio predvrta u širini od 6,0 m iskoristiti kao pristupnu rampu kojom se svladava jedan dio visinske razlike do ulaza u podzemnu garažu, koji je moguće izvesti uz upotrebu garažnoga dizala. U tom slučaju dozvoljena je izgradnja kućice kojom bi se skrila konstrukcija dizala.
- (62) Garažno dizalo mora biti smješteno unutar gradivog dijela čestice.
- (63) Dopuštena je i izgradnja dizala za goste s objektom recepcije.

- (64) Visina recepcije na strani više kote terena ne smije biti veća od 4,0 m.
- (65) Maksimalna visina hotela je 10,5 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca.
- (66) Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., moraju se organizirati na građevnoj čestici, u podzemnoj garaži.
- (67) Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.
- (68) Maksimalni smještajni kapacitet je 40 soba kategorije 5 zvjezdica.
- (69) Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

#### **h) Rekonstrukcija restorana "Komin"**

- (70) Rekonstrukcija podrazumijeva dogradnju i nadogradnju postojećeg objekta do katnosti Po+P+1, odnosno 9,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine, te uređenje parkirališta prema parkirališnom standardu iz članka 46. ovog plana. Moguća je i gradnja podzemnog parkirališta u sklopu podrumске etaže.
- (71) Postojeću građevinu moguće je dograditi do ukupne površine (postojeće i dograđeno) od 300 m<sup>3</sup>.
- (72) Najveća dopuštena nadzemna bruto građevinska površina nadograđene građevine iznosi 600 m<sup>2</sup>.
- (73) Moguće je iskoristiti do 30% bruto građevinske površine za gradnju turističkih smještajnih kapaciteta.
- (74) Planirana dogradnja postojeće građevine i uređenje parkirališta moraju se smjestiti unutar predviđene površine s oznakom T1-3.
- (75) Građevnu česticu nije moguće povećavati.

#### **i) Uvjeti gradnje za turističko naselje**

- (76) Maksimalna tlocrtna površina svih turističkih vila i građevina prateće namjene u zoni turističkog naselja (T2) iznosi 12.458 m<sup>2</sup>, a najveća bruto građevinska površina ne smije prelaziti 60.500 m<sup>2</sup>. Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti turističko naselje je 110.000 m<sup>2</sup>.
- (77) Unutar površina označenih na kartografskom prikazu 6. Način i uvjeti gradnje II. građevine za turistički smještaj grade se kao turističke vile prema sljedećim uvjetima:
  1. turističke vile grade se kao samostojeće,
  2. minimalno pripadajući prostor smještaja pojedinačne građevine unutar Planom utvrđenih zona izgradnje iznosi 800 m<sup>2</sup>,

3. prostorom za smještaj građevina smatra se površina s oznakom T2 na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjena površina*,
4. unutar predmetnog prostora smještaja pojedinačne građevine najmanje 30% površine treba hortikulturno urediti, uključivo moguće površine s terasama, bazenima ili rekreacijskim površinama,
5. veličina građevine određuje se na temelju ograničenja izgrađenosti (Kig) unutar površine za smještaj građevine s najviše 0,3, odnosno maksimalne iskoristivosti tog prostora (Kis) s najviše 1,50,
6. minimalna udaljenost građevine od ruba površine za smještaj građevine iznosi 5,0 m,
7. iznimno, moguće je, na strani na kojoj se ne planira susjedna građevina te prema Ulici Iva Dulčića, smjestiti građevinu na udaljenost 3,0 m od ruba za smještaj građevine,
8. visina građevine limitirana je sa  $V=Po(S)+P+2+PK$  odnosno 13,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca,
9. turističke vile mogu imati kosi, ravan ili kombinirani krov,
10. nagib kosog krova kreće se između 20 i 30°,
11. turistička vila može imati najviše 8 smještajnih jedinica,
12. na području turističkog naselja potrebno je osigurati parkirališni standard prema članku 46. ovog plana, a garaže i parkirališta moguće je graditi i uređivati u podrumskim i suterenskim etažama turističkih vila ili u zelenom pojasu uz pristupne ceste,
13. uređenje zelenih površina u turističkom naselju provodi se prema posebnom hortikulturnom projektu.

(78) Maksimalni smještajni turističkog naselja ograničen je s 635 kreveta.

(79) Postojeće građevine u zonama uslužne (T2-1) i trgovačke (T2-2) prateće namjene moguće je dograditi, nadograditi ili zamijeniti novim građevinama, uz uvjet minimalne udaljenosti od 3,0 m od granice površine za smještaj građevine. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,3, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) 0,9. Katnost je ograničena s  $Po+P+1$ , odnosno visinom od 9,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine. Unutar površine s oznakom T2-1 i T2-2 moguća je i gradnja turističke vile u sklopu koje se mogu smjestiti i prateći sadržaji. U tom se slučaju primjenjuju uvjeti gradnje koji vrijede za gradnju turističkih vila.

(80) Uređenje rekreacijskih površina realizira se unutar predviđenih površina s oznakama T2-5 (bazeni s pratećim ugostiteljskim sadržajima) i T2-6 (sportska igrališta). Prateće ugostiteljske građevine uz bazene (T2-5) mogu se graditi kao prizemnice do ukupne bruto građevinske površine od 150 m<sup>2</sup>, uz uvjet udaljenosti 3,0 m od ruba površine za smještaj građevine.

## Članak 23.

- (1) Građevne čestice mogu se formirati na način da svojom površinom budu u jednoj ili više namjenskih kategorija kako bi se omogućilo ostvarivanje funkcionalnih sklopova hotela i pratećih sadržaja koji se nalaze u nekoj drugoj namjenskoj kategoriji.

## Članak 24.



- (1) U zonama prateće namjene T1-6 i T2-6 uređuju se svi tipovi otvorenih igrališta za šport i rekreaciju.

### **2.3. Uvjeti smještaja gospodarskih građevina u mješovitim zonama (M1 i M2)**

#### Članak 25.

- (1) U mješovitim zonama mogu se graditi građevine gospodarske namjene komplementarne osnovnoj namjeni (uslužni i proizvodni obrt, servisni, trgovački, komunalni i sl. sadržaji) prema sljedećim uvjetima:
1. minimalna je veličina građevinske čestice 400 m<sup>2</sup>, a maksimalna 800 m<sup>2</sup>,
  2. maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,3,
  3. maksimalni je koeficijent iskorištenosti 1,0,
  4. djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
  5. građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javnoprometnu površinu kolnika najmanje širine od 6,0 m,
  6. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 građevine (mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca), ali ne manje od 3,0 m,
  7. najmanje 40% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno,
  8. parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema parkirališnim standardima definiranim ovim planom.

#### Članak 26.

- (1) U mješovitim zonama namijenjenima uglavnom stanovanju (M1) i pretežito poslovnim zonama (M2) mogu se graditi gospodarske građevine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu, kao što su manji hoteli s pratećim ugostiteljskim sadržajima prema sljedećim uvjetima:
1. minimalna je veličina građevinske čestice 1.000 m<sup>2</sup>, a maksimalna 5.000 m<sup>2</sup>,
  2. maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,3,
  3. maksimalni je koeficijent iskorištenosti 0,8,
  4. građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javnoprometnu površinu kolnika širine najmanje 6,0 m,
  5. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih čestica iznosi H/2 građevine (mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), ali ne manje od 3,0 m,
  6. najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno,
  7. parkiranje vozila mora se rješavati na građevinskoj čestici prema parkirališnim standardima definiranim ovim planom.

## **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

### **3.1. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene u mješovitim zonama (M1 i M2)**

#### Članak 27.

(1) UPU-om nisu određene posebno razgraničene površine javne i društvene namjene, ali je dozvoljena gradnja građevina komplementarnih (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske građevine) osnovnoj namjeni na zasebnoj čestici. Gradnja građevina javne i društvene namjene definirana je sljedećim uvjetima:

1. građevinska čestica mora imati pristup na javnoprometnu površinu minimalne širine od 6,0 m,
2. udaljenost građevina od susjednih građevinskih čestica ne može biti manja od polovine visine građevine ( $H/2$ ),
3. minimalna je veličina građevinske čestice 800 m<sup>2</sup>,
4. maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,4,
5. maksimalni je koeficijent iskorištenosti 3,0,
6. za gradnju novih građevina društvenih djelatnosti obvezna je provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja,
7. parkiranje vozila mora se rješavati na građevinskoj čestici prema parkirališnim standardima definiranim ovim planom.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### 4.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

###### Članak 28.

- (1) Stambene građevine grade se kao niske ili visoke, u mješovitim – pretežito stambenim (M1) i mješovitim – pretežito poslovnim zonama (M2).
- (2) U mješovitim – pretežito stambenim zonama niske gustoće (M1-1) stambene građevine grade se kao niske građevine.
- (3) U mješovitim – pretežito stambenim zonama srednje gustoće (M1-2) i mješovitim – pretežito poslovnim zonama (M2) stambene građevine se grade kao srednje građevine.

###### Članak 29.

- (1) **Niske građevine** su građevine stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene namjene s najviše četiri stambene jedinice.
- (2) Niske građevine na ravnom terenu mogu se graditi do maksimalne visine  $P_o(S)+P+1+P_k$  (podrum ili suteran, prizemlje, kat, potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca od 8,0 m.
- (3) Niske građevine na kosom terenu mogu se graditi do maksimalne visine  $P_o+S+P+1+P_k$  (podrum, suteran, prizemlje, kat, potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca od 10,0 m.
- (4) Na građevnoj čestici uz nisku građevinu mogu se graditi pomoćne građevine. Niska građevina ne može biti manja od 50m<sup>2</sup>.
- (5) **Srednje građevine** su građevine stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene namjene s najviše osam stambenih jedinica.

- (6) Najviše 30% BGP srednje stambeno-poslovne namjene može biti poslovna namjena. Srednje građevine na ravnom terenu mogu se graditi do maksimalne visine  $Po(S)+P+2+Pk$  (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca od 13,0 m mjereno od najniže kote terena uz građevinu do njezina vijenca.
- (7) Srednje građevine na kosom terenu mogu se graditi do maksimalne visine  $Po+S+P+2+Pk$  (podrum, suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje), dakle do maksimalne visine od 15,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca.
- (8) **Podrumom se na ravnom terenu** drži najniža etaža ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 1,0 m od kote konačno zaravnatog terena.
- (9) **Podrumom se na kosom terenu** drži najniža etaža ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ili etaže leži na koti konačno zaravnatog terena na višem dijelu i ako kota konačno zaravnatog terena nije niža od 2,0 m od kote gornjeg ruba stropne konstrukcije na najnižem dijelu konačno zaravnatog terena
- (10) **Podrum** može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopan dio građevine.
- (11) Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine.
- (12) Više od jedne podrumске etaže omogućava se kad se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ako se koriste posebni gotovi parkirališni sustavi). Podrumске se etaže ne smiju namjenjivati stambenim ili poslovnim prostorima za boravak ljudi. Samo prva podrumска etaža može imati dopušteni nadzemni dio, dok ostale moraju biti potpuno ukopane. Dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumску etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine 5,5m.
- (13) Moguće je spajati susjedne potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže.
- (14) *Suteran se ne smije graditi na ravnom terenu.*
- (15) **Suteranom se na kosom terenu** smatra etaža kojoj kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne prelazi 1,0 m i ide do izjednačivanja kote gornjeg ruba podne konstrukcije s kotom konačno zaravnatog terena na višem dijelu, i ako je kota konačno zaravnatog terena na najnižem dijelu maksimalno 4,0 m od kote gornjeg ruba stropne konstrukcije.
- (16) **Potkrovljem** se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad stropne konstrukcije posljednje etaže građevine; potkrovlje može biti oblikovano kosim, bačvastim, kombiniranim, ravnim ili sličnim krovom. Dopuštena visina nadozida je 120 cm mjereno u unutrašnjosti građevine od kote gotovog poda do najvišeg presjeka unutrašnje plohe zida s ravninom donje plohe konstrukcijskog nosivog elementa

krova. Ako se potkrovlje građevine oblikuje ravnim krovom, vrijedi pravilo da se volumen takve građevine mora moći upisati u volumen pretpostavljene građevine s kosim krovom.

- (17) **Pod kosim se terenom** podrazumijeva nagib terena veći od 12%, ili ako je visinska razlika najviše i najniže kote prirodnog terena uz građevinu do 1,5 m, teren se smatra ravnim, a ako je ta visinska razlika veća, teren se smatra kosim.

#### Članak 30.

- (1) Pristup građevnim česticama u zonama mješovite namjene realizirat će se prema terenskim uvjetima i tijekom ishoda lokacijskih dozvola ili rješenja o uvjetima gradnje, a na temelju prethodnog odobrenja ovlaštenog tijela gradske uprave.

#### *4.1.1. Gradnja niskih stambenih i stambeno-poslovnih građevina u pretežito neizgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama (M1-1)*

#### Članak 31.

- (1) Niske stambene i stambeno-poslovne građevine u zonama se mješovite – pretežito stambene namjene niske gustoće grade prema sljedećim uvjetima:
1. minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>,
  2. maksimalna površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>,
  3. planom se predviđa samo izgradnja samostojećih građevina,
  4. maksimalni koeficijent izgrađenosti  $K_{ig}=0,3$ ,
  5. maksimalni koeficijent iskorištenosti  $K_{is}=2,0$ ,
  6. najveća visina građevine na kosom terenu iznosi  $P_o+S+P+1+P_k$  ili najviše 10,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca,
  7. minimalna udaljenost do međe iznosi 3,0 m a do javne prometne površine 5,0 m,
  8. u okviru stambene ili stambeno-poslovne građevine mogu se izgraditi najviše četiri stambene jedinice,
  9. poslovni prostor u okviru stambene građevine može se smjestiti na svim etažama, a maksimalno iznosi do 30% BRP-a (biroi, uredi, odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, trgovina),
  10. potreban parkirališni prostor za stambene dijelove građevine i ostale poslovne sadržaje treba osigurati na predmetnoj čestici pretežno u podzemnim garažama prema parkirališnim standardima definiranim ovim planom,
  11. prostor građevne čestice treba ozelenjeti prema hortikulturnom projektu.

#### Članak 31a.

- (1) Zahvat oznake 1.7 na kartografskom prikazu „6. Način i uvjeti gradnje II“, gradi se prema sljedećim uvjetima:
1. površina građevne čestice iznosi 400 - 600 m<sup>2</sup>,
  2. građevna čestica može biti i veće površine od maksimalnih propisanih ovom Odlukom, ali se u tom slučaju koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) obračunavaju na maksimalnu površinu čestice propisane prethodnim stavkom, a ne na cijelu površinu građevne čestice,
  3. maksimalni koeficijent izgrađenosti,  $K_{ig}=0,3$ ,

4. podrum koji se izvodi kao potpuno ukopan može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije,
5. maksimalni koeficijent iskorištenosti,  $K_{is}=1,2$ ,
6. najveća visina građevine na kosom terenu iznosi  $Po+S+P+1+P_k$  ili najviše 10,0 m mjereno od konačno uređenog zaravnalog terena uz pročelje suterenske etaže građevine na njegovom najnižem dijelu, do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata,
7. podrum ( $Po$ ) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
8. ako je potkrovlje oblikovano ravnim ili mješovitim krovom, može imati najviše 75% površine karakteristične etaže,
9. minimalna udaljenost građevine od međe iznosi 3,0 m, a do regulacijskog pravca 5,0m,
10. minimalna udaljenost dijela građevine bez otvora od međe iznosi 1 m,
11. dio podruma koji se koristi kao garaža može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, ali ne manje od 1 m od granice građevinske čestice,
12. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevinskoj čestici, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti ( $K_{is}$ ),
13. planira se koridor komunalne infrastrukture, širine 3 m, uz istočni rub tematske zone, unutar koje je moguće smjestiti nove vodove komunalne infrastrukture u okviru građevinske čestice mješovite namjene,
14. koridor je načelnog karaktera i podložan je promjenama na temelju detaljnije projektne dokumentacije ili posebnih uvjeta komunalnih tvrtki,
15. građevina se ne može graditi unutar infrastrukturnog koridora,
16. građevina može biti smještena uz granicu infrastrukturnog koridora,
17. najmanje 30% građevinske čestice mora biti zadržano kao prirodni teren, odnosno vrt zasađen stablašicama,
18. moguće je natkrivanje nenatkrivenih terasa ili suterenskih pomoćnih građevina na tradicionalan način (pergole, glorijeti i sl.) bez mogućnosti formiranja zatvorenih prostora, što se ne obračunava u koeficijent izgrađenosti  $K_{ig}$ .

#### *4.1.2. Gradnja srednjih stambenih i stambeno-poslovne građevina u pretežito neizgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama (M1-2)*

#### Članak 32.

(1) Srednje stambene i stambeno-poslovne građevine se u zonama mješovite – pretežito stambene namjene srednje gustoće grade prema sljedećim uvjetima:

1. minimalna površina građevne čestice iznosi  $800\text{ m}^2$ ,
2. planom je predviđena izgradnja samostojećih građevina s najviše osam stambenih jedinica,
3. maksimalni koeficijent izgrađenosti  $K_{ig}=0,3$ ,
4. maksimalni koeficijent iskorištenosti  $K_{is}=2,5$ ,
5. minimalna udaljenost do međe iznosi 5,0 m,

6. minimalna udaljenost do javne prometne površine 5,0 m,
7. najveća visina građevine ograničava se sa  $V = P_o+S+P+2+PK$  (ili 15,0 m) na kosom terenu, odnosno  $V = P_o+P+2+PK$  (13,0 m) na ravnom terenu,
8. visina građevine ne smije premašiti kotu Ulice Iva Dulčića kako bi se sačuvala vizura,
9. poslovni prostor u građevini može zauzeti do 30% BRP-a a poslovni sadržaji ne smiju negativno utjecati na korištenje preostalim prostorom ili rezultirati povećanim pješačkim ili kolnim prometom (posebno teretnim), pri čemu se u podrumskom, suterenskom i prizemnom dijelu mogu smještati ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti, dok na gornjim etažama samo "tihi" poslovni prostori bez povećanog prometa korisnika (uredi - biro, odvjetničke kancelarije, udruge),
10. potreban parkirališni prostor za stambene dijelove građevine i ostale poslovne sadržaje treba osigurati na predmetnoj čestici pretežno u podzemnim garažama,
11. neizgrađeni dio čestice treba urediti prema hortikulturnom projektu i predvidjeti prostor za boravak stanovnika - korisnika građevine.

#### *4.1.3. Gradnja srednjih stambenih i stambeno-poslovnih građevina u pretežito izgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama (M1-2)*

##### Članak 33.

- (1) Srednje stambene i stambeno-poslovne građevine se u zonama mješovite – pretežito stambene namjene srednje gustoće grade prema sljedećim uvjetima:

1. minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>, a maksimalna 800 m<sup>2</sup>,
2. planom je predviđena izgradnja samostojećih građevina s najviše osam stambenih jedinica,
3. maksimalni koeficijent izgrađenosti  $K_{ig}=0,3$ ,
4. maksimalni koeficijent iskorištenosti  $K_{is}=2,5$ ,
5. minimalna udaljenost građevine od međe iznosi 3,0 m,
6. minimalna udaljenost građevine od javne prometne površine 5,0 m,
7. najveća visina građevine ograničava se sa  $V = P_o+S+P+2+PK$  (ili 15,0 m) na kosom terenu, odnosno  $V = P_o+P+2+PK$  (13,0 m) na ravnom terenu,
8. poslovni prostor u građevini može zauzeti do 30% BRP-a a poslovni sadržaji ne smiju negativno utjecati na korištenje preostalog prostora ili rezultirati povećanim pješačkih ili kolnim prometom (posebno teretnim), pri čemu se u podrumskom, suterenskom i prizemnom dijelu mogu smještati ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti, dok na gornjim etažama samo "tihi" poslovni prostori bez povećanog prometa korisnika (uredi - biro, odvjetničke kancelarije, udruge),
9. potreban parkirališni prostor za stambene dijelove građevine i ostale poslovne sadržaje treba osigurati na predmetnoj čestici pretežno u podzemnim garažama prema članku 52. Odluke,
10. neizgrađeni dio čestice treba urediti prema hortikulturnom projektu i predvidjeti prostor za boravak stanovnika - korisnika građevine.

#### *4.1.4. Gradnja srednjih poslovno-stambenih građevina u pretežito izgrađenim mješovitim - pretežito poslovnim zonama (M2)*

##### Članak 34.

(1) Srednje poslovno-stambene građevine u izgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama grade se prema sljedećim uvjetima:

1. minimalna površina građevne čestice iznosi  $400 \text{ m}^2$ , a maksimalna  $800 \text{ m}^2$ ,
2. planom je predviđena izgradnja samostojećih građevina s najviše osam stambenih jedinica,
3. maksimalni koeficijent izgrađenosti  $K_{ig}=0,3$ ,
4. maksimalni koeficijent iskorištenosti  $K_{is}=2,5$ ,
5. minimalna udaljenost građevine od međe iznosi  $3,0 \text{ m}$ ,
6. minimalna udaljenost građevine od javne prometne površine  $5,0 \text{ m}$ ,
7. najveća visina građevine ograničava se sa  $V = P_o+S+P+2+PK$  (ili  $15,0 \text{ m}$ ) na kosom terenu, odnosno  $V = P_o+P+2+PK$  ( $13,0 \text{ m}$ ) na ravnom terenu,
8. poslovni sadržaji unutar građevine obuhvaćaju najmanje  $50\%$  i najviše  $75\%$  BRP-a, a mogu se smjestiti na svim etažama građevine, pri čemu svojom funkcijom ne smiju ometati korištenje preostalog prostora i negativno utjecati na okoliš,
9. poslovni prostori na etaži prizemlja, suterena i podruma (ne odnosi se na dodatne podzemne etaže koje se smiju koristiti isključivo za parkiranje) mogu obuhvatiti poslovne sadržaje tipa tihih obrta i usluga, sadržaje javne i društvene namjene (društvene organizacije, kultura, uprava, vjerske zajednice i udruge), trgovine, ugostiteljstvo, pošte, banke, agencije i predstavništva, dok se na višim etažama mogu smjestiti samo "tahi" poslovni sadržaji tipa ureda i biroa, odvjetničkih kancelarija i liječničkih ordinacija,
10. neizgrađeni dio čestice treba urediti prema hortikulturnom projektu i predvidjeti prostor za boravak stanovnika - korisnika građevine,
11. potreban parkirališni prostor treba osigurati na predmetnoj čestici pretežito u podzemnim garažama prema parkirališnim standardima definiranim ovim planom.

#### Članak 35.

(1) Građevinske čestice u zonama mješovite namjene (M1-1, M1-2 i M2) mogu se formirati tako da obuhvaćaju pojas uređenog zelenila uz pristupnu prometnicu. U tom slučaju, parametri gradnje (koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti) primjenjuju se samo na onaj dio građevinske čestice koji se nalazi u mješovitoj namjeni.

#### Članak 36.

(1) U slučaju gradnje više od jedne podrumске etaže na kojima je predviđeno uređenje isključivo garaže, moguće je povećati  $K_{is}$  za maksimalno  $1$ , s time da se navedeno povećanje može primijeniti isključivo na dodatne podrumске – garažne prostore, te se istim ne može povećati prethodno definirani  $K_{is}$  za preostale dijelove građevine. U navedenom slučaju, maksimalni  $K_{is}$  iznosio bi – za niske građevine  $3,0$ , a za srednje građevine  $3,5$ .

#### Članak 37.

(1) Postojeće građevine u mješovitim – pretežito stambenim zonama M1-1 i M1-2 te u mješovitoj pretežito poslovnoj zoni M2, izgrađene na česticama manjima od onih propisanih za nove građevine, mogu se rekonstruirati – nadograditi u okviru postojećega horizontalnog gabarita bez povećanja koeficijenta izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) do visine propisane za nove građevine.

- (2) Postojeće građevine u mješovitim – pretežno stambenim zonama M1-1 i M1-2 te u mješovitoj pretežno poslovnoj zoni M2, izgrađene na građevnim česticama u skladu s propisima za nove građevine, mogu se rekonstruirati do maksimalno 10% više od postojećeg koeficijenta izgrađenosti i rekonstruirati – nadograditi do maksimalne visine propisane za nove građevine.
- (3) Pri rekonstrukciji postojećih građevina mora se poštovati udaljenost građevnog od regulacijskog smjera ili susjedne međe propisanu za nove građevine.

#### Članak 38.

- (1) Rekonstrukcija postojećih građevina u zoni mješovite namjene M1-1 na sjevernom dijelu obuhvata plana moguća je samo u postojećim gabaritima i postojećoj namjeni zbog dotrajalosti građevine, i to radi zadovoljavanja prijeko potrebnih uvjeta života i rada.
- (2) Pod rekonstrukcijom stambenih građevina poradi poboljšavanja uvjeta stanovanja podrazumijevaju se:
  1. izmjene ili sanacija krovišta, bez promjene vanjskog oblika,
  2. preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora,
  3. unutarnje preinake bez povećanja volumena uz mogućnost promjene namjene prostora,
  4. izmjene ili sanacija drugih konstrukcijskih dijelova građevine, bez promjene vanjskog oblika građevine.

### 4.2. Način gradnje pomoćnih građevina

#### Članak 39.

- (1) Na građevnoj čestici mogu se, uz osnovnu stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu graditi i pomoćne građevine, kao garaže, ljetne kuhinje, radne prostorije, bazeni, spremišta i sl. prema sljedećim uvjetima:
  1. u gabaritu osnovne građevine ili kao izdvojene tlocrtne površine,
  2. maksimalne visine Po+P odnosno 4,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
  3. maksimalna površina pomoćne građevine iznosi 50 m<sup>2</sup>,
  4. minimalna udaljenost od susjedne međe iznosi 3,0 m,
  5. minimalna udaljenost od regulacijskog smjera iznosi isto kao i za glavni objekt,
  6. garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine u slučaju kosog terena, kada se garaža može graditi odvojeno na minimalnoj udaljenosti 3,0 m od regulacijskog pravca,
  7. krov pratećih građevina se oblikuje kao ravni ili kosi nagiba 20-30 stupnjeva,
  8. nije dopuštena prenamjena postojećih garaža,
  9. površine otvorenih bazenskih školjka većih od 12 m<sup>2</sup> obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice,
  10. bazeni s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) moraju se smjestiti na odaljenost najmanje 5,0 m od susjedne građevne čestice.

### 4.3. Uređenje građevne čestice

#### Članak 40.



(1) U sklopu gradnje stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene građevine moraju se preostale površine na građevnoj čestici urediti prema sljedećim uvjetima:

1. građevinska čestica mora imati osiguran kolni ili pješački pristup maksimalne dužine 50,0 m na javnu prometnu površinu minimalne širine 3,0 m,
2. ako se zbog konfiguracije terena ne može osigurati kolni pristup, obvezno je urediti pješački pristup minimalne širine 1,5 m,
3. građevinske čestice na spoju ulice obavezno se priključuju na ulicu nižeg značaja,
4. građevinska čestica mora se uređivati poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora,
5. između ulice i građevine obvezno se hortikulturno uređuju predvrtovi uz uporabu autohtonoga biljnog materijala,
6. postojeće i planirano zelenilo mora biti pokazano u lokacijskoj dozvoli, rješenju o uvjetima gradnje, odnosno potvrdi glavnog projekta,
7. za svako uklonjeno stablo prve i druge kategorije boniteta obvezna je sadnja dvaju stabala najviše kategorije, a za uklonjena stabla niže kategorije boniteta obvezna je sadnja stabla iste ili više kategorije boniteta,
8. najmanje 30% građevinske čestice mora biti uređeni teren, pri čemu uređeni tereni predstavljaju šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, športska i dječja igrališta, te parkirališta i terase ako nisu konstrukcijski dio građevine ili podzemne etaže,
9. pri gradnji građevine obvezno je očuvati prirodnu konfiguraciju terena tako da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja,
10. kosi teren uređuje se kaskadno ili se ostavlja u prirodnom nagibu,
11. pri kaskadnom uređenju potporni zidovi ne smiju premašiti visinu od 3,0 m,
12. iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, žardinjere, *pižule* i sl. kojih visina ne premašuje 85 cm,
13. ograda pojedinačnih građevinskih čestica gradi se sukladno tradicionalnom načinu gradnje i ne smije biti viša od 1,5 m,
14. sve niske i srednje građevine moraju unutar građevinske čestice osigurati prostor za odlaganje smeća koji mora bit ozidan i pristupačan vozilima za odvoz smeća, s maksimalnim nagibom od 8%.

#### **4.4. Oblikovanje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina**

Članak 41.

- (1) Sve građevine mogu imati ravni, kosi, bačvasti ili kombinirani krov, a ako se grade s kosim krovom, nagib je krova minimalno 20°, a maksimalno 30°.
- (2) Moguća je gradnja sunčanih kolektora, pri čemu ne smiju zauzimati više od 1/3 ukupne površine krovnih ploha.
- (3) Ako se podrumaska etaža izvodi kao potpuno ukopana, može biti smještena na samoj granici građevinske čestice. U tom slučaju gornja ploha stropne konstrukcije podruma mora biti uređena kao terasa, parkiralište ili uređena zelena površina.

#### **5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S**

## PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

#### Članak 42.

- (1) Na području obuhvata UPU-a određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture u funkciji razvoja i uređenja osnovne ulične mreže, tako da se osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 3.1. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet« u mjerilu 1:2.000.
- (2) Planom je omogućena i gradnja pratećih prometnih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, kao što su javne parkirališno-garažne i pješačke površine, okretišta i autobusna stajališta.
- (3) Planom se predviđa gradnja na način da se sadašnja ulična mreža funkcionalno dopuni novim trasama ulica.
- (4) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina ulične mreže obavlja se neposrednom provedbom plana uz posebne uvjete građenja mjerodavnih ustanova s javnim ovlastima.

#### Članak 43.

- (1) Planom se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* ("Narodne novine", broj 151/05.) predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.
- (2) Prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera i zapreka.

#### 5.1.1. Cestovni promet

#### Članak 44.

- (1) Unutar obuhvata plana prema *Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne, županijske i lokalne ceste* ("Narodne novine", broj 122/08. i 13/09.) sve su ulice kategorizirane kao nerazvrstane ceste.

#### Članak 45.

- (1) Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana, definira sljedeće razine ulica:
  1. **glavne ulice naselja** (Iva Dulčića, Alojzija Stepinca i Vatroslava Lisinskog),
  2. **ostale ulice** (neki ogranci Iva Dulčića, Od Babina kuka, Kliševska i Mostarska),
  3. **pješačke šetnice** (Šetalište Nika i Meda Pucića, neki ogranci Iva Dulčića i planirana šetnica južno od Iva Dulčića).

(2) Sukladno hijerarhijskom ustroju u prometnom sustavu i konfiguraciji terena utvrđene su trase i širine poprečnih profila (ŠPP) za realizaciju ili rekonstrukciju pojedinih prometnica.

1. **glavne ulice naselja**

- m ŠPP (2x3,0 m - kolnik +2x1,5 m - nogostup)
- 19 m ŠPP (2x3,0 m+2x5,0 – zelenilo + 2x3,0+1,5 m ) – rekonstrukcija dionice Vatroslava Lisinskog

2. **ostale ulice**

- 5 m – 6 m ŠPP

3. **pješačke šetnice**

- min 2,5 m ŠPP

(3) Trase stajališta i okretišta elektromobila, vertikalna plažna dizala i pješačke šetnice bit će točno definirane u fazi izrade stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Članak 46.

(1) Kategorizacija prometnica na **glavne ulice naselja, ostale ulice i pješačke površine** načelno definira uz poprečni profil i režim prometa, gustoću, odvijanje javnog prometa, javnu rasvjetu, vrstu prometa i brzinu na pojedinoj ulici.

(2) **Glavne ulice naselja** obavljaju temeljnu distribuciju prometa u naselju:

1. računaska brzina 40 - 50 km/h,
2. maksimalni nagib nivelete 7% (10%),
3. poprečni nagib u pravcu 2,5 %,
4. poprečni nagib u zavoju 7 %,
5. broj prometnih trakova i širina kolnika 2x3,00 m,
6. obostrani nogostup 2 x 1,50 m,
7. ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet,
8. prometni režim dvosmjernog prometa,
9. mješoviti promet,
10. javna rasvjeta.

(3) **Ostale ulice u funkciji su povezivanja objekata ili skupine objekata na uličnu mrežu:**

1. računaska brzina 40 km/h,
2. maksimalni nagib nivelete 12%,
3. poprečni nagib u pravcu 2,5 %,
4. poprečni nagib u zavoju 7 %,
5. broj prometnih trakova i širina kolnika 2x3,00 m,
6. jednostrani nogostup 1,50 m,
7. prometni režim dvosmjernog prometa,
8. mješoviti promet,
9. okretišta za komunalna i interventna vozila.

(4) **Pješačke šetnice isključivo u funkciji pješačkog prometa:**

1. minimalne širine 2,5 m,

2. pješački promet,
  3. dio pješačkih komunikacija u funkciji trim-staze.
- (5) Interne prometnice unutar zone turističkog naselja (T2) ne smatraju se javnim prometnim površinama. Na ulazima u turističko naselje mogu se postaviti rampe radi nadzora internog prometa u turističkom naselju.

#### 5.1.2 Neposredni pristup (pristupni put)

##### Članak 47.

- (1) Građevna čestica mora imati neposredni pristup na jednu od postojećih i planiranih ulica i mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa (poželjno pod kutom od 75 -105°).
- (2) Pristupni put do građevne čestice minimalne je širine 3,00 m ako se njime koristi za kolni i pješački promet, a njegova najveća dužina može biti do 50,0 m. Na njega se vežu najviše dvije građevinske čestice.
- (3) Iznimno, ako se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristupni put građevnoj čestici, neposrednim pristupom smatra se i pješački put ili pješačke stube najmanje dopuštene širine 1,50 m.
- (4) Ulice koje imaju slijepi završetak, treba projektirati ili rekonstruirati s okretištem za interventna vozila na njihovu kraju. Najveća dopuštena dužina slijepice ulice iznosi 180 m. Iznimno se za postojeće ulice dopušta zadržavanje postojećega stanja.
- (5) Minimalna udaljenost regulacijskog pravca svih planiranih ulica od osi kolnika ne može biti manja od 4,50 m osim u već izgrađenim dijelovima naselja.
- (6) Na svim raskrižjima u zoni pješačkih prijelaza treba izvesti položene rubnjake za svladavanje arhitektonskih barijera, i to s tipskim elementima širine 2,00 m. Pri projektiranju prometnica treba u svemu poštovati odrednice Zakona i Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

##### Članak 48.

- (1) Iz Ulice Vatroslava Lisinskoga prema dijelu planiranoga turističkog naselja kontroliran je pristup suvremenim sustavom kontrole: elektronskom rampom će se na tome dijelu regulirati ulazak i izlazak vozila.

##### Članak 49.

- (1) U sustavu cestovnih površina planirana su okretišta poradi sigurnosti i regulacije prometa. Izgrađeno stanje prometne mreže i geografska konfiguracija (poluotok) na području obuhvata UPU-a određuju na pojedinim lokacijama navedeni prometni zahvat. Projektni elementi okretišta za komunalna i interventna vozila zahtijevaju minimalni vanjski radijus od 12,0 m i minimalni unutarnji od 6,0 m.

##### Članak 50.

- (1) Planirana raskrižja izvodit će se kao kanalizirana s uvođenjem trećega traka za lijevo skretanje gdje za to ima prostornih mogućnosti.
- (2) Sva postojeća raskrižja koja ne zadovoljavaju minimalne prometne standarde, moraju se rekonstruirati uz ista pravila koja vrijede i za planirana raskrižja.
- (3) Na pojedinim dijelovima postojećih i planiranih ulica građevinska čestica ulice može biti i veće širine od one definirane ovim planom radi prometno-tehničkih zahtjeva, kao što su: proširenje raskrižja, dodavanje dodatnog traka u križanju za lijevo ili desno skretanje, izvedba autobusnoga ugibališta, podzida, nasipa i slično.
- (4) Planom se predviđa rekonstrukcija spoja ulica Vatroslava Lisinskoga i Iva Dulčića te pripadajućih raskrižja. Rekonstrukcija će se provesti na temelju posebnoga idejnog rješenja. Granice zahvata rekonstrukcije mogu odstupati od planiranoga koridora, to jest čestice prometnice.
- (5) Planom se predviđa rekonstrukcija spoja ulica Alojzija Stepinca i Iva Dulčića te pripadajućih raskrižja. Rekonstrukcija će se provesti na temelju posebnoga idejnog rješenja. Granice zahvata rekonstrukcije mogu odstupati od planiranoga koridora, odnosno čestice prometnice.

#### Članak 51.

- (1) Završetak kolnog pristupa kongresnoj dvorani hotela "Plakir" treba urediti tako da se uz uporabu hortikulturnih elemenata stvori kvalitetan pretprostor kongresne dvorane kolno- pješačkog karaktera, uz osiguranje površine za okretanje i privremeno parkiranje vozila.

#### *5.1.3. Promet u mirovanju*

#### **Parkirališta i garaže**

#### Članak 52.

- (1) Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile određuje se prema važećim hrvatskim normama. Gradnja i uređivanje prostora za smještaj automobila na otvorenim parkiralištima i u garažama ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevinama za koje se grade odnosno uređuju parkirališta ili garaže.
- (2) Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta izgrađuje se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.
- (3) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan je kriterij jedno stablo na tri parkirališna mjesta.
- (4) Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje. Na izgradnju podzemne garaže ne primjenjuje se koeficijent izgrađenosti građevne čestice za omeđeni tip i namjenu građevine, već garaža (podzemna) može

zauzeti ukupnu površinu predviđenu za smještaj građevine s udaljenošću 1,0 m od njezinih rubova, uz maksimalan podzemni koeficijent izgrađenosti od 0,80.

- (5) Prostor za promet u mirovanju treba, ovisno o namjeni i veličini građevine, dimenzionirati prema niže utvrđenom standardu:
1. stambene građevine tipologije M1-1, M1-2 i M2 s dva parkirališna mjesta na jedan stan ili 2 PM na 100 m<sup>2</sup> uz dodatna mjesta za poslovni prostor (osim površine garaže),
  2. ugostiteljsko-turističke građevine tipologije T1 (hotel) i T2 (turističko naselja) sukladno vrijedećemu "Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli",
  3. poslovni sadržaji u funkciji kongresne dvorane, kina, dvorane za javne skupove, uredi i kancelarije sa jednim parkirališnim mjestom na svakih 50 m<sup>2</sup> bruto površine (osim površine garaže),
  4. poslovni sadržaji u funkciji restorana, kavane, banke, agencije, poslovnice s jednim parkirališnim mjestom na svakih 25 m<sup>2</sup> bruto površine,
  5. trgovine s jednim parkirališnim mjestom na svakih 30 m<sup>2</sup> prodajne površine,
  6. caffe bar i slastičarnica s jednim parkirališnim mjestom na svakih 10 m<sup>2</sup> bruto površine,
  7. športsko-rekreacijske površine "otvorenog" korištenja (igrališta) s jednim parkirališnim mjestom na svakih 250 m<sup>2</sup> uređene površine,
  8. rekreacijske površine "otvorenog" korištenja (kupališta, plaže) s jednim parkirališnim mjestom na svakih 50 m<sup>2</sup> uređene površine.

#### Članak 53.

- (1) Na parkiralištu se mora od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati min. 5% površine ukupnog broja parkirališnih mjesta za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ta parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75 × 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještaju se na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, "Narodne novine", broj 151/05.) .
- (2) Na parkiralištima koja imaju manje od 20 PM, potrebno je osigurati 1 PM za automobile osoba s teškoćama u kretanju.

#### Javne garaže

#### Članak 54.

- (1) Postojeće garaže ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje.
- (2) Iznimno je moguće graditi garaže i urediti parkirališne površine u svim zonama kao zasebne građevine, na građevnim česticama koje svojim oblikom i veličinom ne udovoljavaju parametrima za gradnju stambenih i javnih građevina uz ispunjavanje sljedećih uvjeta:
  1. za pristup treba ishoditi odobrenje mjerodavnoga tijela ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup,

2. maksimalna udaljenost do građevine kojoj parkiralište ili garaža služe, treba biti 100 m.

#### *5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine*

### **Pješački promet**

#### Članak 55.

- (1) Sustavom pješačkih površina na području obuhvata UPU-a utvrđuju se trase pješačkih putova, pješačkih šetnica i pješačkih stubišta prema kartografskom prikazu 3.1. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet« u mjerilu 1:2.000.
- (2) Sve pješačke putove i šetnice potrebno je urediti s minimalnom širinom od 1,50 m, a na područjima gdje je to moguće sa maks. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba s poteškoćama u kretanju.
- (3) Uzduž obalne šetnice mora se omogućiti pristup k moru barem jednom poprečnom pješačkom vezom obalne šetnice s javnim površinama u njezinu zaleđu, te osigurati javna rasvjeta. Moguće je urediti više takvih pristupa k moru.
- (4) U sklopu zaštitnih zelenih, javnih zelenih površina i rekreacijskih površina dopušteno je urediti pješačke šetnice.
- (5) Pješačke putove moguće je izvesti od kamena, škrilja, granitnih kocaka ili asfalta, a rubove pješačkih putova završiti oborenim malim rubnjakom.
- (6) Za uređenje otvorenih javnih prostora obavezan je arhitektonsko-urbanistički natječaj.

#### Članak 56.

- (1) Pješačke su površine, gdje prostorne mogućnosti to dopuštaju, uz kolnike ulica naselja minimalne širine 1,5 m.
- (2) Pješačke površine potrebno je izvesti s konstrukcijom za srednje teški promet radi mogućnosti kretanja komunalnih vozila. Za prometovanje pješaka mogu se graditi i pješački mostovi preko prometnica i pješačka dizala.
- (3) Na pješačkim površinama treba riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.
- (4) Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i funkcionalnu javnu rasvjetu.

#### Članak 57.

- (1) Neposrednom provedbom UPU-a moguće je uređenje i korištenje i kupališnih površina kao javnih površina za uređenje sunčališta, te rekreativnih (u koje se ubrajaju i športovi u vodi), animacijskih, prometnih, ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i drugih sadržaja a prema odredbama posebnih zakona. Ograđivanje dijelova obale na području plana nije dopušteno. Obvezno je označavanje i razgraničenje svih dijelova

akvatorija kojima se koristi u nekompatibilne svrhe (plovni putovi, pristupi obali, plovilima i skuterima od kupališnih površina).

Članak 58.

- (1) Javnu površinu većih trgova treba popločiti betonskim, kamenim, granitnim ili sl. kockama i opremiti elementima urbane opreme (zastave, jarboli, urbani mobiljar, fontane i sl.). Pri uređenju zelenih poteza na trgovima treba se poslužiti autohtonim parkovnim vrstama raslinja.
- (2) U sklopu uređenja pješačkih prometnih površina moguće je postavljanje uređaja za punjenje baterija elektrovozila kojima se odvija interni promet unutar kompleksa hotela "Babin kuka".

#### *5.1.5. Biciklistički promet*

Članak 59.

- (1) Biciklističke staze mogu se graditi i uređivati odvojeno od ulica, kao zasebne površine unutar uličnoga profila, te kao dio kolnika ili pješačke staze obilježen prometnom signalizacijom. Trase biciklističkih staza nisu posebno ucrtane u grafičkim prikazima. Najmanja širina biciklističke staze ili traka za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,60 m. Ako je biciklistička staza neposredno uz kolnik, dodaje se zaštitna širina od 0,75 m. Uzdužni nagib biciklističke staze ili trake ne može biti veći od 8%.

#### *5.1.6. Autobusni promet*

Članak 60.

- (1) Oblikovanje i smještaj autobusnih stajališta u zoni UPU-a, mogući su uz glavne ulice naselja, Iva Dulčića i Alojzija Stepinca. Stajališta se smještaju uz desni vozni trak izvan kolnika postojećih cesta, sa širinom od 3,0 m i po mogućnosti 20,0 m od raskrižja na uzdužnom nagibu ceste ne većemu od 5 %, a iznimno i većem (ali ne više od 10%).
- (2) Predviđena ugibališta opremaju se nadstrešnicom za putnike i ostalom pratećom opremom - prema Pravilniku za utvrđivanje lokacije i minimalnih uvjeta za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta na javnim cestama ("Narodne novine", broj 119/07.). Točne lokacije utvrdit će se pri izradbi projektne dokumentacije za predmetnu prometnicu.
- (3) Maksimalna udaljenost autobusnih stajališta smije biti najviše 400 – 600 m, što odgovara vremenskom pješačenju od 5 do 10 minuta. Na lokaciji Kongresnoga centra planira se parkiralište za turističke autobuse.

## **5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže**

Članak 61.



- (1) Planom je definiran položaj jedinica poštanske mreže i trase telekomunikacijske mreže na kartografskom prikazu broj 3.2. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Pošta i telekomunikacije« u mjerilu 1 : 2.000.
- (2) Planom se zadržava postojeća telekomunikacijska povezanost cijele turističke zone "Babin kuk" s postojećom telefonskom centralom u Gospodarskom centru (van granica obuhvata UPU-a) odakle će se izvesti i novi priključak za planiranu DTK mrežu jer se dio postojeće mreže premješta i ukida radi nove realizacije stambenih i turističkih zona.
- (3) Unutar planiranih zona izgradnje za turističke vile i stanovanje predviđa se izgradnja nove DTK mreže, dok se dio stambene zone na lapadskoj strani planira spojiti na postojeću DTK mrežu koja je položena u Ulici A. Stepinca i Ulici Petra Svačića. Također i nova izgradnja u zoni "Neptuna" priključiti će se na odvojak s TK kabela (DTK) položenoga u trasi Ulice A. Stepinca.

#### Članak 62.

- (1) Za razvoj poštanskog prometa i telekomunikacijske mreže osiguravaju se uvjeti u svrhu gradnje građevina i uređaja poštanskog prometa i telekomunikacijske mreže.
- (2) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju nove i rekonstrukciju postojeće distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka, te zbog podizanja kvalitete usluga (internet, kabelaška televizija, videonadzor itd.) na području obuhvata plana.
- (3) Planirana distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima  $\varnothing$  110, 75 i 50 mm te montažnim zdencima tipa od D0 do D4.
- (4) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih i planiranih prometnica.
- (5) Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu najmanje 0,7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti minimalno 1,0 m.

#### Članak 63.

- (1) Planom se omogućuje gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže uz sljedeće uvjete:
  - a) Osnovna postaja s antenskim sustavom na građevinskim objektima tipa A koji ne prelazi visinu objekta na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2 m iznad najviše točke građevine.
  - b) Osnovna postaja s antenskim sustavom na građevinama ugostiteljsko-turističke namjene, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene, tipa B2 do maksimalno 5 m od najviše točke građevine.
- (2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu, predviđena je u skladu s Pravilnikom o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži ("Narodne novine", broj 58/95.), kojim je

određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, te važnije cestovne i željezničke prometnice i važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru RH.

#### Članak 64.

- (1) Pri izgradnji osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže iz prethodnog članka, potrebno je poštovati zakonske odredbe i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.
- (2) Pri izgradnji osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže treba voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju osobito u blizini pojedinačnih kulturnih dobara, za što je potrebno ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskoga odjela.
- (3) Do osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže osigurava se kolni pristup.

### **5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

#### Članak 65.

- (1) Svi novi vodovi komunalne infrastrukture načelno se smještaju u okvirima kolnih i pješačkih površina i u zaštitni zeleni pojas uz ulicu (iznimno javno parkovno zelenilo), a planom su dane načelne trase, koje su podložne promjenama na temelju detaljnije dokumentacije ili posebnih uvjeta mjerodavnih institucija.

### **Energetski sustav**

#### Članak 66.

- (1) Planom se za razvoj energetskog sustava predviđa gradnja građevina i uređaja elektroenergetske mreže.
- (2) Energetski sustav iz prethodnoga stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 3.3. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav« u mjerilu 1 : 2.000.

### **Elektroenergetska mreža**

#### Članak 67.

- (1) Unutar obuhvata planom predviđa se gradnja jedne nove 35/10 kV transformatorske stanice TS "Lazareti" i gradnja devet novih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV na području Babina kuka. Nove TS se zasad planiraju za 10 kV naponski nivo s mogućnošću prelaska na 20 kV napon uz ugradnju prespojivih transformatora.
- (2) Transformatorske stanice planiraju se kao tipske građevine od armiranobetonskih elemenata u koje se ugrađuju transformatori.

- (3) Postojeće 10 kV TS Lazareti, Plakir i Plakir rasklop, Tirena, Argosy, President i Neptun zadržavaju se u funkciji koju imaju i danas, uz mogućnost ugradnje novih, snažnijih transformatora i eventualnu rekonstrukciju objekata.

#### Članak 68.

- (1) U narednom razdoblju u području obuhvata plana za elektroenergetsku mrežu naponske razine 10 kV mora se osigurati prelazak na 20 kV, a pri tome se planira:
1. zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima i rekonstrukcija postojećih trafostanica,
  2. ugradnja novih kabelskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača,
  3. povezivanje više trafostanica kabelskim (podzemnim) vodovima radi osiguranja mogućnosti za dvostrano napajanje.
- (2) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže iz stavka prvog prethodnoga članka povezana je prvenstveno s pojavom novih većih potrošača za čije se potrebe navedene građevine grade ili prilagođuju.
- (3) Nove TS 10(20)/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće ili u sastavu većih građevina. Samostojeće transformatorske stanice smještaju se na planom osiguranim zasebnim građevnim česticama veličine 7,0 x 7,0 m (maks. 10x10 m za jače transformatore) smještenima uz javne prometne površine radi pristupa i servisiranja. Udaljenost od kolnika ulice mora biti minimalno 3,0 m i 1,0 m od granice parcele. Obvezno je hortikulturno urediti okoliš oko TS-a.
- (4) Lokacije novih planom predloženih trafostanica 10(20)/0,4 kV i trase priključnih vodova od 10(20) kV mogu se izmijeniti, a bit će točno utvrđene lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba potrošnje i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.
- (5) Trase priključnih vodova od 10(20) kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje ima prostornih mogućnosti, priključni se vodovi od 10(20) kV vode ispod javnih površina.
- (6) Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih planom uz uvjet da se do tih instalacija osigura neometan pristup za moguće popravke ili zamjenu te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

#### Članak 69.

- (1) Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na zasebnim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže, ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.
- (2) Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata planom potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njezino napajanje i upravljanje, odabir stupova i

njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela te traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

#### Članak 70.

- (1) Na području obuhvata UPU-a moguća je uporaba i drugih alternativnih energetske izvora (sunčeva energija, energija mora i sl.), pri čemu nije dopušteno postavljati sunčeve kolektore na zaštićenim i evidentiranim kulturnim spomenicima.

#### Članak 71.

- (1) Iznimno se dopušta odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene planom ako su odstupanja obrazložena projektnom dokumentacijom, a osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje elektroopskrbne mreže.

### **Vodnogospodarski sustav**

#### Članak 72.

- (1) Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:
  1. vodoopskrbu (sustav korištenja voda) i
  2. odvodnju otpadnih voda.
- (2) Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava bit će točno utvrđene na temelju lokacijske dozvole na osnovi projektne dokumentacije i rješavanja imovinskopravnih odnosa.

### **Vodoopskrba**

#### Članak 73.

- (1) Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 3.4. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba« u mjerilu 1 : 2.000.
- (2) Za potrebe opskrbe vodom područja Babin kuk u funkciju se stavlja postojeća vodosprema Babin kuk na koti +75 m.n.m., a planira se gradnja nove vodospreme na vršnom dijelu Babina kuka na koti +95 m.n.m.
- (3) Također se predviđa gradnja nove crpne stanice uz vodospremu Babin kuk na koti +75 m.n.m. za potrebe punjenja vodom vodospreme na koti +95 m.n.m.
- (4) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže za kvalitetniju opskrbu pitkom vodom cijeloga područja obuhvata plana.
- (5) Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih vodoopskrbnih građevina mora se osigurati kolni pristup do parcele građevine i izvesti transparentna ograda visine do najviše 2,0 m. Sve važnije objekte treba osvijetliti.

#### Članak 74.

- (1) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u sklopu planirane građevinske čestice ulica. Prije izgradnje ulica treba izgraditi vodoopskrbne cjevovode.
- (2) Vodovodne cijevi polažu se u rov kojega se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda. Cijevi se polažu na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Glavni vodoopskrbni cjevovodi polažu se na dubinu od 90 do 100 cm, a ostali na dubinu od oko 60 cm.
- (3) Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometan pristup poradi popravaka ili zamjene te da se za polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

#### Članak 75.

- (1) Opskrba novih zona pitkom vodom osigurava se iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.
- (2) Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu treba izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ako za tom postoji potreba.
- (3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

#### Članak 76.

- (1) Vodoopskrbni odvojci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.
- (2) Vodomjerna okna izvest će se prema uvjetima mjerodavne institucije tako da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

#### Članak 77.

- (1) Sve se građevine na vodoopskrbnom sustavu moraju projektirati i izvoditi sukladno posebnim propisima i uvjetima ovlaštenih tijela.
- (2) Nije dopušteno projektirati i izvoditi vodoopskrbnu mrežu na način koji bi onemogućio građenje na planiranim parcelama (dijagonalno presijecanje parcele pri polaganju cijevi i sl.), kako bi se spriječilo naknadno premještanje cjevovoda uvjetovano gradnjom planirane građevine.

#### Članak 78.

- (1) Iznimno se dopušta odstupiti od položaja objekata i vođenja trasa planiranih vodoopskrbnih vodova u odnosu prema položajima i trasama utvrđenima planom ako su ta odstupanja obrazložena projektnom dokumentacijom i osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje vodoopskrbne mreže.

## **Odvodnja otpadnih i oborinskih voda**

### Članak 79.

- (1) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 3.5. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih i oborinskih voda« u mjerilu 1 : 2.000.

### Članak 80.

- (1) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima odvojeno se prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.
- (2) Planom se predviđa spajanje novih hotela "Plakir II." i "Neptun IV." na postojeći sustav sanitarne kanalizacije, kao i proširenja postojećih hotela, uključivši i višenamjenski centar (Kongresni centar) planiran na prostoru današnjih teniskih terena.
- (3) Planom se određuje nadogradnja kanalizacijskog sustava na prostoru današnjega autokampa "Solitudo" gdje se planiraju nove turističke vile i zone stanovanja.
- (4) Zbog konfiguracije terena i visinskih razlika, planirana je gradnja nove crpne stanice ispod prostora "Solituda" koja bi preuzela glavninu otpadnih voda iz planiranih zona. Samo jedan manji dio zone stanovanja spajao bi se na postojeću kanalizaciju položenu Ulicom V. Lisinskog.
- (5) Za područje buduće stambene zone tipa M1-1 na južnom rubu obuhvata plana planira se spajanje nove kanalizacije na postojeći sustav koji gravitira prema Lapadu, i to ulicama Petra Svačića i kardinala Stepinca.

### Članak 81.

- (1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji Lapad smještenoj izvan obuhvata plana. Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda izvest će se od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi. Otpadne vode iz objekata ispuštat će se u kanalizacijski sustav preko priključnih kontrolnih okana.
- (2) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje, sve otpadne vode iz restorana i kuhinja moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda (mastolov) radi uklanjanja opasnih ulja, masti i drugih tvari, prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama ("Narodne novine", broj 40/99., 6/01. i 14/01.).

## Članak 82.

- (1) Oborinska kanalizacija izvodi se od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu.
- (2) Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetka te, gdje god je moguće, koristiti kao tehnološku vodu (za polijevanje ulica i zelenih površina i sl.).
- (3) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m<sup>2</sup> potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.
- (4) Iznimno, dopušteno je odvoditi oborinske vode s parkirališnih površina izravno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.
- (5) Sve čiste oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode prema moru.

## Članak 83.

- (1) Cijevi se polažu u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na pješčanu posteljicu debljine 10 cm, uz zatrpavanje do 30 cm iznad tjemena cijevi.
- (2) Minimalni dopušteni profil cijevi je DN 300 mm (iznimno DN 200 mm, ali samo za sanitarne otpadne vode), minimalni pad 2 ‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dopuštenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.
- (3) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obveznom ugradnjom penjalica i s poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.
- (4) Cijeli kanalizacijski sustav treba biti vodonepropustan.

## Članak 84.

- (1) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata plana konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:
  1. detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,
  2. sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području Babina kuka,
  3. vrijedećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.
- (2) Planira se gradnja nove, te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže radi osiguranja odvodnje s cijeloga područja obuhvata.
- (3) Iznimno se dopušta odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih kanalizacijskih cjevovoda u odnosu na položaje i trase utvrđene planom ako su

odstupanja obrazložena projektnom dokumentacijom i osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje cjelokupnog sustava odvodnje.

#### Članak 85.

(1) Samostalno rješavanje otpadnih voda sabirnim jamama moguće je samo privremeno, do mogućnosti priključka na kanalizacijsku mrežu, i to samo za individualne građevine do najviše 10 ES. Pri gradnji sabirne jame ona se izvodi kao trodijelna i nepropusna, te se smješta van zaštitnog pojasa ulice, najmanje 3,0 m od granice susjedne građevinske čestice, omogućujući kolni pristup radi održavanja i pražnjenja jame.

(2) Prije izradbi tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata planapotrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

### 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH I ŠPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA

#### 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

#### Članak 86.

(1) Javne zelene površine unutar obuhvata plana dijele se na:

1. Parkovno uređene površine (Z1),
2. Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (Z).

(2) **Parkovno uređene površine (Z1)** izvode se kao planski osmišljene, hortikulturno uređene površine s potrebnim pješačkim komunikacijama i s pratećom urbanom opremom (klupe, košarice za otpatke, javna rasvjeta itd.). Na predmetnom području to su postojeći park "Maslinata" te oblikovane zelene površine oko hotela "President", "Plakir", "Tirena", "Minčeta" i "Argosy", a planom se predviđa uređenje svi ostalih zelenih površina u sklopu zone turističkog naselja vila i mješovitih zona.

(3) Na postojećim parkovnim površinama potrebno je sanirati urbanu opremu i šetnice. Za završnu obradu pješačkih komunikacija moguće se koristiti samo autohtonim prirodnim materijalima (kamen, obluci, šljunak, drvo itd.).

(4) Kako vanjski prostori ne bi imali samo estetsku već i boravišnu funkciju u njima je potrebno planirati i urediti postojeće sadržaje, poput dječjih igrališta, prostora za starije osobe, tematskih parkova, čekaonica elektromobila, odmorišta itd.

(5) Svu postojeću visokovrijednu vegetaciju (hrast crnika, bor pinija) obvezno je zaštititi od sječe i uklopiti u buduće intervencije koje se planiraju u prostoru.

(6) Sve intervencije pri uređenju parkovnih površina izvode se prema posebnim hortikulturnim projektima.

(7) **Zaštitne zelene i pejzažne površine (Z)** pretežito su neizgrađeni prirodni prostori u kojima je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza maksimalne širine od 2,0 m. Veće površine zaštitnog zelenila na predmetnom području su: vršni dio poluotoka, zona sjeverno od turističkog naselja Villa i južno od planirane luke nautičkog turizma i obalni pojas vegetacije južno od Ulice A. Stepinca.



- (8) Moguće je trasirati nove ili iskoristiti dio postojećih šetališnih pravaca za osmišljavanje poučnih staza, a zone sa zanimljivim prirodnim karakteristikama organizirati kao odmorišta uz adekvatan edukativni program.
- (9) Na mjestima posebno atraktivnih vizura potrebno je uz pješačke staze formirati proširene uređene površine – vidikovci, koji se moraju opremiti potrebnom urbanom opremom, kao što su klupe, košarice za smeće itd. To se osobito odnosi na lokalitet na vršnom dijelu Babina kuka, gdje se nalaze i ostaci francuske tvrđave, koja se može revitalizirati i staviti u funkciju turističke ponude prema posebnim konzervatorskim uvjetima.
- (10) U sklopu uređenja zaštitnih zelenih i pejzažnih površina obvezno je sanirati oštećene dijelove krajolika (deponije smeća). To uključuje odvoz otpadnog materijala, sanaciju zemljišta i sadnju biljnog materijala u vegetacijskom sastavu koji odgovara okolnom šumskom krajobrazu.
- (11) Potrebno je osigurati njegu postojeće šumske vegetacije i nadzor stručnih osoba koje će pratiti stanje postojećeg zelenila na cijelom predjelu i intervenirati po potrebi.
- (12) Unutar zona zaštitnog zelenila i pejzažnih površina potrebno je planirati protupožarnu zaštitu i odrediti pravce šumskih prosjeka.
- (13) Mjere zaštite ovih područja su:
  1. čuvanje vrijednih prirodnih i kultiviranih predjela Grada pošumljavanjem i hortikulturnim uređenjem na temelju hortikulturnog projekta,
  2. zabrana svake izgradnje građevina, izuzevši uređenja vidikovaca i objekata infrastrukture,
  3. uređenje odmorišta i vidikovaca,
  4. za sječū stabala debljine minimalno 20 cm, mjereno 100 cm od kote terena, potrebno je dobiti suglasnost mjerodavnoga odjela Grada Dubrovnika i odobrenje za sadnju zamjenskih stabala na alternativnoj lokaciji.

## **6.2. Uvjeti uređenja športsko-rekreacijskih površina**

### **Članak 87.**

- (1) Unutar ukupne površine športsko-rekreacijske namjene (R) zasebne rekreacijske cjeline dijele se prema posebnostima sadržaja na:
  1. Športska igrališta (R2),
  2. Bazene u zonama športa i rekreacije (R2-1),
  3. Prateće ugostiteljske sadržaje u zonama športa i rekreacije (R2-2),
  4. Kupališne zone (R3),
  5. Bazene unutar kupališnih zona (R3-1),
  6. Uređene plaže (Pu),
  7. Prirodne plaže (Pp).

### **Članak 88.**

- (1) U sklopu rekreacijskih površina (R2) uređuju se površine za male športove, kao tenis, košarka, badminton, boćanje, odbojka na pijesku, otvoreni bazeni i slično, te pješačke staze i staze za elektromobile uz opremanje urbanom opremom i hortikulturno uređenje prema posebnom projektu. Osim športskih igrališta moguće u postojećoj rekreacijskoj zoni uređivati i otvorene površine za društvena zbivanja (teatar na otvorenom, kino na otvorenom itd.). Takve površine uređuju se isključivo kroz dizajnu partera, s mogućnošću kaskadnog oblikovanja koje prati prirodnu konfiguraciju terena, maksimalne visine podzida 1,0 m. Obuhvat ovako uređene površine ne smije biti veći od 500 m<sup>2</sup>.

#### Članak 89.

- (1) Površine za gradnju bazena u zonama športa i rekreacije (R2-1) formiraju se u rekreacijskim zonama i uređuju se prema sljedećim uvjetima:
1. bazenske školjke i prateći prostori i građevine smještaju se unutar definiranih površina s oznakom R2-1, koje ujedno predstavljaju i građevinske čestice, i ne uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti,
  2. građevine pratećih sadržaja grade se kao prizemni, maksimalne visine 5,0 m od najniže točke uređenog terena do vijenca, s mogućnosti smještaja servisnih prostorija u podrumsku etažu,
  3. maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona je 150 m<sup>2</sup>/1 ha, obračunato na površinu dijela rekreacijske zone (R2) unutar koje se nalazi, a koji je definiran kartografskim prikazom 4. »Način i uvjeti gradnje«,
  4. sanitarni čvorovi, garderobe i pomoćni prostori mogu se graditi u podzemnoj etaži.

#### Članak 90.

- (1) Prateće ugostiteljske građevine u zonama športa i rekreacije (R2-2) grade se prema sljedećim uvjetima:
1. građevine se smještaju unutar definiranih površina s oznakom R2-2, koje ujedno predstavljaju i građevinske čestice,
  2. građevine pratećih sadržaja grade se do katnosti P+1, maksimalne visine 7,0 m od najniže točke uređenog terena do vijenca, s mogućnosti smještaja servisnih prostorija u podrumsku etažu,
  3. maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona je 150 m<sup>2</sup>/1 ha, obračunato na površinu dijela rekreacijske zone (R2) unutar koje se nalazi, a koji je definiran kartografskim prikazom 4. »Način i uvjeti gradnje«.

#### Članak 91.

- (1) U kupališnim zonama (R3) nije dopuštena gradnja. U obalnom pojasu nalazi se najvredniji pojas šumske vegetacije. Taj se prostor mora zaštititi u potpunosti kao kontaktna zona između izgrađenih površina i same obale. Dopušteno je formirati pješačke staze i staze za elektromobile širine do 2,0 m, i manja proširenja za okretišta elektromobila. Uređenje manjih športskih igrališta moguće je u zoni sjeverozapadno od hotela "Neptun" kao poboljšanje turističke ponude toga hotela. Uvjeti uređenja športskih terena jednaki su kao i za zonu R2.

#### Članak 92.

(1) Površine za gradnju bazena u kupališnim zonama (R3) uređuju se prema sljedećim uvjetima:

1. bazenske školjke i prateći prostori i građevine smještju se unutar definiranih površina s oznakom R3-1, koje ujedno predstavljaju i građevinske čestice, i ne uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti,
2. građevine pratećih ugostiteljskih sadržaja grade se kao prizemne, maksimalne visine 5,0 m od najniže točke uređenog terena do vijenca, s mogućnosti smještaja servisnih prostorija u podrumsku etažu,
3. maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona je 150 m<sup>2</sup>/1 ha, obračunato na površinu dijela kupališne zone (R3) unutar koje se nalazi, a koji je definiran kartografskim prikazom 4. »Način i uvjeti gradnje«.

(2) Gradnja bazena u kupališnim zonama omogućena je na dvije lokacije – Nova baterija, sjeveroistočno od hotela "Argosy" kojoj će gradnji prethoditi ishodenje posebnih konzervatorskih uvjeta, i jugozapadno od hotela "Neptun".

#### Članak 93.

- (1) Zahvati uređenja plaža (Pu) provode se prema posebnom projektu uređenja obale koji će se izraditi na temelju smjernica iz ovoga članka, a koji mora uključivati detaljno strukturiranje namjene i oblikovanje površina uz obveznu studiju morskih struja i vjetrova. Zahvati se odnose na rekonstrukciju postojećih plaža Kava - Copacabana, hotel „President“ i hotel „Neptun“. Uređenje kupališnog područja provodi se učvršćenjem postojeće obale radi zaštite od utjecaja mora, povećanjem šljunkovitih površina i uređenjem površina u pozadini plaže za boravak, te interpolacija manjih prostora boravka u stjenovitim dijelovima. Moguća je gradnja otvorenih bazena.
- (2) Oblikovanje uređenoga kupališnog pojasa treba biti u skladu s lokalnim uvjetima. Pri formiranju planiranih sunčališta i šetnica potrebno se koristiti prirodnim materijalima (kamen, šljunak, pijesak), te s pomoću njih oplemenit će se postojeće betonske površine.
- (3) Završna obrada elemenata učvršćivanja obale mora biti kameno popločenje na betonskoj podlozi.
- (4) Sunčališta na tvrdoj podlozi i terase moraju biti obrađena kamenom ili oplemenjenim betonom, dok se sunčališta na rastresitoj podlozi oblikuju pijeskom, šljunkom ili oblucima.
- (5) Pješačke komunikacije moraju imati kao završnu obradu kamen, utabani šljunak ili utabani kameni obluci.
- (6) Prateće građevine namijenjene za ugostiteljstvo, svlačionice, sanitarije, smještaj plažnih rekvizita i sl. grade se do maksimalne bruto građevinske površine od 100 m<sup>2</sup>, visine prizemlja, odnosno najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena do vijenca.

#### Članak 94.

- (1) Prirodne plaže (Pp) zadržavaju se u potpuno prirodnom obliku, potpuno očuvanoga zatečenog prirodnog obilježja.

## 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

### 7.1. Mjere zaštite posebno vrijednih područja prirode

#### Članak 95.

- (1) Prema Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije i Generalnom urbanističkom planu Grada Dubrovnika osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz obuhvaća zapadni dio poluotoka Lapada (dio obuhvaćenog područja prostire se zapadnim dijelom poluotoka Babina kuka) i zelene padine Babina kuka. Obuhvaćene su površine prikazane na kartografskom prikazu 5.»Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«.
- (2) Za navedene predjele u 1. stavku ove točke izrađena je stručna podloga pod nazivom "Smjernice za razvoj i zaštitu krajobraza sa aspekta postojećeg biljnog materijala", koja daje smjernice za uređenje posebno vrijednih zelenih predjela u smislu njihove zaštite i očuvanja. Smjernice definirane tom stručnom podlogom prikazane su kao uvjeti za uređenje javnih zelenih površina u poglavlju 6.1. »Uvjeti uređenja javnih zelenih površina ovih odredbi«.
- (3) Uz zaštitu koja se provodi na temelju uvjeta za uređenje javnih zelenih površina, posebno se vrijedna područja prirode štite i uvjetima za uređenje ostalih namjenskih kategorija u vidu usmjeravanja izgradnje na prirodno manje atraktivne prostore i ograničenjem intenziteta izgradnje i visine građevina.
- (4) Kao obvezni dio stručnih podloga za ishođenje lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima gradnje, potrebno je izraditi elaborat valorizacije zelenila kako bi se odredio bonitet svakoga stabla. Stabla prve i druge kategorije boniteta ne smiju se uklanjati, a svako uklonjeno stablo niže kategorije boniteta treba zamijeniti novim.
- (5) Generalnim urbanističkim planom zelena padine Babina kuka označena je kao vrijedan predjel – prirodni krajobraz, za koji je potrebna izradba stručnih podloga i njihova zaštita u smislu Zakona.

### 7.2. Mjere zaštite posebno vrijednih izgrađenih područja

#### Članak 96.

- (1) Dijelovi obuhvata plana pripadaju zonama stroge zaštite spomenika i spomeničkih cjelina, a to su sljedeća registrirana zaštićena kulturna dobra:
  1. Orsan ljetnikovca De Giorgi uz plažu "Copacabanu",
  2. Villa Elite unutar turističke zone "Neptun",
  3. utvrda Babin kuk – Gnjilište na vrhu brežuljka Babina kuka.

- (2) Zone stroge zaštite obuhvaćaju navedena zaštićena kulturna dobra s pripadajućom česticom i neposrednim kontaktnim prostorom koji je prikazan na kartografskom prikazu 5. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«.
- (3) Zaštita navedenih kulturnih dobara usmjerena je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra i njegova povijesnog i prostornog okoliša, s mogućnošću rekonstrukcije na temelju detaljne konzervatorske dokumentacije.

#### Članak 97.

- (1) Na kartografskom prikazu 5. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina« prikazano je arheološko područje na lokaciji utvrde Gnjilište i pojedinačni arheološki lokalitet zapadno od te utvrde.
- (2) Arheološka zona tvrđavice Babin kuk – Gnjilište, smještene na najvišoj točki brda, danas je prostor prirodnoga neodržavanog krajolika. Prema stanju iz 1837. godine ovo je područje dijelom bilo pokriveno šumom i makijom, a niže su padine bile pod maslinama. Utvrda s ozelenjelim padinama, osobito prema Lapadu i prema zapadu, ima danas značenje prostornog akcenta šireg značaja. Bitan je element prostornoga i vizualnog identiteta poluotoka Babina kuka. Zbog postojanja manjih arheoloških ostataka na brdu, čitav prostor treba arheološki istražiti i, ovisno o nalazima, prezentirati kao arheološki park s mogućim sadržajima kao što su vidikovac, manje ugostiteljstvo i sl. Treba urediti i postojeću povijesnu makadamsku cestu s očuvanim ostacima kamenih odbojnika.
- (3) Na prostoru brda treba očuvati geometriju trase i građevinsku strukturu stare makadamske ceste, te se njome kao stazom koristiti u okviru budućega parkovnog uređenja prostora. Južna padina brda bi, u cilju kvalitetne artikulacije i promišljenog urbaniziranja prostora, trebala ostati ozelenjena i prisutna u vizurama sa zapada, ali i širega obalnog područja, definirajući kvalitetu prostornoga identiteta turističkog krajolika Babina kuka.
- (4) Postupak zaštite odnosi se na dokumentaciju te konzervaciju i prezentaciju ostataka kulturnoga dobra, bez mogućnosti izgradnje, osim ako to nije drukčije određeno DPU-om.

#### Članak 98.

- (1) Oblikovno vrijedne cjeline obuhvaćaju kontaktne zone graditeljsko-krajobraznih sklopova Ville Elite i Orsana ljetnikovca De Giorgi, područje povijesne graditeljske cjeline, i gradsko naselje na sjevernomu i južnom obalnom pojasu Babina kuka, te su detaljno definirane kartografskim prikazom 5. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«.
- (2) Povijesni kontinuitet naseljavanja poluotoka Babina kuka očuvan je u malobrojnim primjerima graditeljske baštine kao što su: Orsan ljetnikovca De Giorgi, Villa Elite i ostaci tvrđavice Babin kuk - Gnjilište s pristupnom starom makadamskom cestom. Važan element njihova oblikovanja je pejzažno uređen prostor koji u prezentaciji dobiva iznimno značenje. Vanjski prostor Ville Elite – uređeni vrt u tradiciji nekadašnjih ljetnikovaca, sastavni je dio i iznimno važan element arhitektonske kompozicije. U recentnoj obnovi Villa je zadržala izvorne elemente oblikovanja

pročelja, ali je interijer i prostor vrta u potpunosti izmijenjeni. Novim oblikovnim elementima interpretiran je ovaj prostor, nekada visokih estetskih kvaliteta. Vanjsko oblikovanje pročelja Ville Elite treba zadržati u svim izvornim elementima kao i svu kvalitetnu vegetaciju, te geomorfološka obilježja obalnog pojasa.

- (3) Uređenje šetnica i staza prema obali treba u oblikovnom pogledu uskladiti s vrijednošću i karakterom arhitekture arhitekta Plečnika. Okruženje vile prema hotelu "Neptunu" treba zadržati u pejzažnom obliku.
- (4) Orsan ljetnikovca De Giorgi danas je u funkciji ugostiteljskog sadržaja plaže "Copacabane". Ostatak je povijesnoga graditeljskog sklopa s očuvanom strukturom zidova i svoda, ali bez krovišta. S njegove su zapadne strane očuvani dijelovi zidova srušene starije stambene građevine, podnoga kamenog popločenja, te dijelovi pragova, stuba i cisterne.
- (5) Orsan bi trebalo obnoviti metodom rekonstrukcije nekadašnjeg krovišta, konzervacije svih očuvanih kamenih izvornih struktura i uklanjanjem recentnih betonskih elemenata. U okviru očuvanoga tlocrtnog obrisa starih slojeva stambene građevine, mogu se suvremenom reinterpetacijom u okviru lake konstrukcije (drvo, čelik) izgraditi potrebni plažni sadržaji. Ostala nova izgradnja u zoni plaže treba biti u obliku niskih volumena kvalitetnoga suvremenog arhitektonskog izraza, uz korištenje materijalima završne obrade u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom, uz prizemnu visinu kosog ili ravnog krova. Parterna obrada vanjskih ploha (obluci, prani kulir krupne granulacije) i integrirani elementi prirodne geomorfologije postojeća su kvaliteta, pa ih treba zadržati i u sličnom načinu obrade, po potrebi, nastaviti i dalje.
- (6) Oko graditeljskog sklopa treba očuvati i zadržati svu kvalitetnu vegetaciju, a novo hortikulturno uređenje treba usuglasiti s karakteristikama ambijenta.

#### Članak 99.

- (1) Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika planirana je zona stambene izgradnje iznad Ulice A. Stepinca, koja nastavlja devastaciju ovog područja, započetu već od Lapada, izgradnjom stambenih građevina predimenzioniranih volumena, nekvalitetnog oblikovanja, prevelikog stupnja izgrađenosti, s nedovoljnim postotkom zelenila na parceli. Na parcelama između Ulice A. Stepinca i tvrđave poradi manje devastacije urbanog krajolika moguća je izgradnja niskih stambenih građevina manje gustoće i manjih volumena. Ako se peta fasada oblikuje ravnim krovom, on mora biti ozelenjen radi vizualnog sagledavanja s tvrđave.

#### Članak 100.

- (1) Zbog svoje iznimne vizualne izloženosti s cestovnih prilaznih smjerova iz Stona (Splita) iz unutrašnjih gradskih vizura (s Lapada i Gruža), a nadasve s mora, područje Babina kuka vrlo je osjetljivo i zahtijeva studiozan pristup urbanističkom planiranju i graditeljstvu. Treba se nastaviti na kvalitetnu gradograditeljsku tradiciju i identitet područja koje tijekom povijesnoga slijeda čine malobrojni primjeri ljetnikovaca – ladanjskih građevina (De Giorgi i Ghetaldi) i Villa Elite arhitekta Plečnika, te izgradnja nekih hotela iz razdoblja početaka turističke industrije na ovom području 70-ih godina prošloga stoljeća.

(2) Osnovni koncept urbaniziranja temeljio se na prihvaćanju, očuvanju i preoblikovanju pejzaža, formiranjem humanih i skladnih odnosa prirodnog krajolika i graditeljskih forma, izuzevši predimenzionirane gabarite hotelskih sklopova "Neptuna" i "Plakira". Osnovne mjere očuvanja vizualnih identiteta su:

1. očuvati vizualno istaknute padine brda s tvrđavom Babin kuk – Gnjilište u njezinu pejzažnom karakteru, bez nove izgradnje koja bi narušila kvalitetna pejzažna obilježja,
2. obnoviti povijesno i arhitektonski najvrjednije građevine u okviru njihovih izvornih struktura i oblika (Orsan, Villu Elite, tvrđavicu na Babinu kuku),
3. u njihovu prostornom okruženju treba očuvati neposredni ambijent (kontaktanu zonu) od nove izgradnje, izuzevši parterno i hortikulturno uređenje i manju izgradnju koja je u dopunskoj funkciji osnovne građevine,
4. ispred glavnih pročelja glomaznih volumena hotela "Plakira" treba zasaditi visoku brzorastuću vegetaciju kako bi se vizualno umanjio njegov volumen,
5. sastavni dio tehničke dokumentacije koja mora prethoditi svim građevinskim radovima na povijesno vrijednim građevinama (Villa Elite, Orsan, tvrđava) su konzervatorsko-restauratorska i arheološka istraživanja na temelju kojih će konzervatorski odjel izdati posebne konzervatorske uvjete. Za njihove pripadajuće parcele i neposredno okruženje treba izraditi projekte hortikulturnog uređenja koji trebaju dobiti odobrenje konzervatorskoga odjela,
6. pri oblikovanju novih građevina u zonama T1, T2, K1, K2.... treba se rukovoditi načelom da sljeme krova treba biti paralelno sa slojnicama terena a pročelja obložena kamenim pločama ili žbukana i kolorirana u boji pijeska.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 101.

- (1) Komunalni otpad odlaže se unutar svake pojedinačne izgrađene građevne čestice u za te svrhe osiguranom prostoru koji mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz smeća. Vozila komunalnih služba u redovitim terminima odvoze otpad s građevinskih čestica na postojeće odlagalište Grabovicu.
- (2) Unutar obuhvata plana nije dopušteno odlagati inertni građevinski otpad, već je odmah po nastanku obavezan njegov odvoz i deponiranje na postojeće odlagalište Grabovica ili potencijalno odlagalište inertnoga građevinskog otpada na lokaciji Osojnik nakon što se izvrše sve istražne radnje.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOGA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 102.

- (1) Unutar obuhvata UPU-a ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

### 9.1. Mjere zaštite tla

Članak 103.

- (1) Radi očuvanja kvalitete tla na području obuhvata potrebno je na svakoj građevnoj čestici osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

## **9.2. Zaštita podzemnih voda**

Članak 104.

- (1) Zaštita podzemnih voda unutar obuhvata UPU-a podrazumijeva planiranje razdjelnog sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih voda uz uvjet njihove nepropusnosti.
- (2) Postojećim i planiranim sustavom odvodnje sanitarnih voda, otpadne se vode usmjeravaju prema uređaju za pročišćavanje na Lapadu, pri čemu se otpadne vode većih korisnika (hoteli) moraju prije upuštanja u javni sustav odvodnje obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda (mastolov) radi uklanjanja opasnih ulja, masti i drugih tvari.
- (3) Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina prikupljaju se u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijski rešetka, a na parkirališnim i manipulativnim površinama većim od 200 m<sup>2</sup> potrebni su separatori mineralnih ulja. Tako pročišćene oborinske vode usmjeravaju se kanalizacijskim sustavom prema moru.
- (4) Obvezna je sanacija divljih odlagališta otpada.

## **9.3. Zaštita mora**

Članak 105.

- (1) Poradi zaštite pripadajućega morskog akvatorija poluotoka Babina kuka, stvaraju se preduvjeti za izgradnju sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih voda, pročišćavanje i gradnju podmorskih ispusta dostatne dužine.
- (2) Druge mjere zaštite morskog akvatorija odnose se na ograničavanje izgradnje u obalnom pojasu i praćenje stanja kakvoće mora na temelju zakonske regulative, pogotovo nakon izgradnje luke nautičkog turizma u neposrednoj blizini obuhvata UPU-a.

## **9.4. Mjere zaštite zraka**

Članak 106.

- (1) Kako je na temelju kategorizacije područja prema stupnju onečišćenja zraka utvrđeno da se područje Grada Dubrovnika ubraja u I. kategoriju kakvoće zraka, predlažu se sljedeće mjere:



1. stanje zaštite zraka ne smije prekoračiti preporučene vrijednosti kakvoće zraka, pa zato treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti,
2. za područje Grada Dubrovnika potrebno je prema Zakonu o zaštiti zraka uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka; mjerna mjesta valja postaviti u naseljenome i prometom opterećenom dijelu grada,
3. treba redovito pratiti emisije, voditi registar izvora emisija s podacima o prostornom smještaju, kapacitetu te vrsti i količini emisija, na temelju čega se vodi katastar emisija na gradskoj i županijskoj razini.

## **9.5. Mjere zaštite od buke**

Članak 107.

(1) Mjere zaštite od buke obuhvaćaju:

1. za potrebe utvrđivanja i praćenja razine buke treba izraditi karte buke za gradsko područje,
2. razina buke uvjetovana prometom smanjit će se optimalizacijom utjecaja prometa na okoliš, razdvajanjem pješačkih i glavnih kolnih prometnih tijekova, rješavanjem prometa u mirovanju izgradnjom podzemnih garažnih objekata,
3. razina buke uzrokovana bukom iznad dopuštene razine zbog rada ugostiteljskih objekata, regulirat će se vremenom njihova rada sukladno zakonskoj regulativi, uz uporabu karte buke za određeno područje i inspekcijskim nadzorom.

## **9.6. Mjere zaštite od požara i uvjeti gradnje skloništa za sklanjanje stanovništva**

### *9.6.1. Mjere zaštite od požara*

Članak 108.

(1) Urbanističke mjere zaštite od požara u gradskom području Dubrovnika obuhvaćaju sljedeće:

1. radi nesmetanog pristupa ugroženim objektima, valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima,
2. hotelske, turističke i druge javne objekte valja izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji gostiju iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata,
3. požarne zone treba uspostaviti u svim naseljima a gustoću izgrađenosti izvesti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora,
4. slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište.

Članak 109.

(1) Ako nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu za predmetnu građevinu u postupku izdavanja građevinske dozvole, potrebno je ishoditi potvrdu na glavni projekt, od

nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom (čl. 91. Zakona o gradnji - "Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.), osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, na temelju Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine", broj 58/93. i 33/05.) i Pravilnika o građevinama za koji nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara ("Narodne novine", broj 35/94. i 44/94.).

#### Članak 110.

- (1) Kako bi se spriječilo širenje požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od njih najmanje 4 m ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. – da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji ako građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

#### Članak 111.

- (1) Da bi se omogućilo spašavanje osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a pri gradnji ili rekonstrukciji vodoopskrbnih mreža mora se, ako ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. To se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na njih zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Tu zaštitu potrebno je planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje s otvorenih prostora. Na tim površinama je potrebno provoditi sve preventivne mjere zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uključujući sve specifičnosti ove županije.

#### Članak 112.

- (1) Pri planiranju skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, treba se pridržavati pozitivnih hrvatskih propisa.

#### Članak 113.

- (1) Potrebno je za svaku složeniju građevinu ili onu koja se ubraja u visoke, ishodovati posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

#### Članak 114.

- (1) Obvezno je obratiti pozornost na to da se na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopusti gradnja objekata.

#### Članak 115.

- (1) Budući da se u ovom predmetu radi o turističkom području, potrebno je, za određene objekte, ispoštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata ("Narodne novine", broj 100/99.).

#### Članak 116.

- (1) Pri gradnji ili rekonstrukciji vodoopskrbnih mreža posebnu je pozornost potrebno obratiti izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, i to prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara ("Narodne novine", broj 08/06.).

#### Članak 117.

- (1) Pri gradnji i projektiranju srednjih i velikih garaža obvezno je primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama, kojima se koristi u nedostatku domaćih smjernica kao pravilom tehničke prakse na temelju članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

### 9.6.2. *Uvjeti gradnje skloništa za sklanjanje stanovništva*

#### Članak 118.

- (1) Skloništa za zaštitu stanovništva pri pojavi ratne opasnosti grade se u višestambenim građevinama, javnim i društvenim građevinama (dječji vrtići, škole, učilišta, uprava, kultura, vjerske građevine i dr.), garažno-poslovnim kompleksima, turističkim i hotelskim kompleksima.
- (2) U obiteljskim i višeobiteljskim stambenim građevinama potrebno je graditi podrum kojim se daje koristiti kao zaklonom.
- (3) Sva skloništa obvezno se grade kao dvonamjenska.
- (4) U miru se njima koristi u skladu s potrebama vlasnika građevine (skladište, spremište, garaža itd.) uz mogućnosti brze prenamjene u sklonišni prostor.
- (5) Obvezno je graditi skloništa za sklanjanje stanovništva, otpornosti 100 kPa, za sve građevine koje imaju 1.000 m<sup>2</sup> i više neto razvijene površine.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### 10.1. **Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

#### Članak 119.

- (1) Obvezna je izrada detaljnog plana uređenja za lokaciju Kongresnog centra, približne površine od 70.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Obuhvat detaljnog plana uređenja definiran je na kartografskom prikazu 5. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«.

- (3) Izradi detaljnog plana uređenja prethodit će urbanističko-arhitektonski natječaj, na temelju kojega će se izraditi detaljni plan.

### III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 120.

- (1) Urbanistički plan uređenja "Babin kuk" u Dubrovniku izrađen je u četiri (4) izvornika ovjerovljena pečatom Gradskog vijeća i potpisom predsjednika Gradskoga vijeća.

Članak 121.

- (1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika".

KLASA: 350-01/13-01/12

URBROJ: 2117/01-09-15-66

Dubrovnik, 23. studenoga 2015.

Predsjednik Odbora za Statut i Poslovnik

Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika:

**Marko Potrebica**, v. r.

-----

187

Na temelju članka 2. Odluke o osnivanju Odbora za statut i poslovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/15. i 6/15.), Odbor za Statut i Poslovnik Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika, na sjednici održanoj 23. studenoga 2015., utvrdio je pročišćeni tekst Zaključka Gradskog vijeća Grada Dubrovnika.

Pročišćeni tekst Zaključka Gradskog vijeća obuhvaća Zaključak, Klasa: 350-01/06-01/32, Urbroj: 2117/01-09-13-401, od 30. srpnja 2013. i Zaključak o izmjeni Zaključka Gradskog vijeća, Klasa: 350-01/06-01/32, Urbroj: 2117/01-09-15-418, od 12. i 13. listopada 2015.

### Z A K L J U Č A K

1. Grad Dubrovnik se obvezuje da neće preuzeti materijalne obveze radi izgradnje infrastrukture za potrebe projekta Golf Park Dubrovnik, u iznosu koji je viši od iznosa ostvarenih komunalnim prihodima koji su uplaćeni od strane investitora odnosno prihoda iz sredstava Europske unije ukoliko ista budu osigurana i dodijeljena, niti će iz proračunskih sredstava Grada Dubrovnika financirati izgradnju, uklanjanje i izmještanje komunalne infrastrukture u iznosu koji je viši od ostvarenog komunalnog prihoda uplaćenog od strane investitora projekta Golf Park Dubrovnik.

2. Ovaj zaključak objavit će se u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

KLASA: 350-01/06-01/32  
URBROJ: 2117/01-09-15-418  
Dubrovnik, 23. studenoga 2015.

Predsjednik Odbora za Statut i Poslovnik  
Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika:  
**Marko Potrebica**, v. r.

-----

## GRADONAČELNIK

**188**

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, i 19/13-pročišćeni tekst) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

## ZAKLJUČAK

1. Stavlja se van snage Pravilnik o gospodarenju tvrđavom „Revelin“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 5/11., 2/12. i 1/14.).
2. Ovaj zaključak stupa na snagu danom objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

KLASA: 372-03/11-02/16  
URBROJ: 2117/01-01-15-6  
Dubrovnik, 4. prosinca 2015.

Gradonačelnik:  
mr. sc. **Andro Vlahušić**, dr. med., v. r.

-----