

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH DJELATNOSTI

1.1. Korištenje i namjena površina

Članak 1.

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

Pojedine površine razgraničene su prema svojoj namjeni kao:

MJEŠOVITA NAMJENA - pretežito stambena (M1)

Stanovanje niske gustoće (do 100 st./ha) (M1-1)

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

MJEŠOVITA NAMJENA - pretežito poslovna (M2)

GOSPODARSKA NAMJENA

UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA (T)

Hoteli (T1)

Prateća namjena - uslužna (T1-1)

Prateća namjena - trgovačka (T1-2)

Prateća namjena - ugostiteljska (T1-3)

Prateća namjena - društveni, kulturni i zabavni sadržaji (T1-4)

Prateća namjena - bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T1-5)

Prateća namjena - športska igrališta (T1-6)

Turističko naselje (T2)

Prateća namjena - uslužna (T2-1)

Prateća namjena - trgovačka (T2-2)

Prateća namjena unutar turističkog naselja - bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T2-5)

Prateća namjena unutar turističkog naselja - športska igrališta (T2-6)

GOSPODARSKA NAMJENA

POSLOVNA NAMJENA (K)

Uslužna namjena (K4-1)

Trgovačka namjena (K4-2)

Ugostiteljska namjena (K4-3)

Garažno-poslovne građevine (K4-4)

Društveni, kulturni i zabavni sadržaji (K4-5)

Kongresni centar (K4-6)

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Športska igrališta (R2)

Bazeni u zonama športa i rekreacije (R2-1)

Prateći ugostiteljski sadržaji (R2-2)

Kupališne zone (R3)

Bazeni unutra kupališnih zona (R3-1)

Uređena plaža (Pu)

Prirodna plaža (Pp)

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Parkovno uređene površine (Z1)

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (Z)

PROMETNE POVRŠINE

Cestovne površine - gradske i pristupne ulice
Pješačke površine - šetnice i pješačke ulice
Parkirališta (P)
Vidikovci (V)

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

1.2. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

Članak 2.

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.

U zonama mješovite - pretežito stambene namjene, kao dio stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestiti, mogu se graditi i uređivati sljedeći sadržaji:

- trgovine do 400 m² bruto razvijene površine
- predškolske ustanove i škole
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi
- tihi obrt i usluge
- društvene organizacije, kulturni sadržaji, uprave, vjerske zajednice i slični sadržaji javne i društvene namjene
- pošte, banke i slično
- šport i rekreacija
- parkovi i dječja igrališta
- ugostiteljski i turistički sadržaji
- javne garaže
- infrastrukturni objekti

U zonama mješovite-pretežito stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri, proizvodne građevine i bučni obrti, kao ni ostali sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet i na ostale načine ometaju stanovanje.

1.3. Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)

Članak 3.

U zonama mješovite - pretežito poslovne namjene grade se poslovne i srednje stambeno-poslovne građevine koje u prizemlju obavezno imaju javne ili poslovne sadržaje, a u ostalim etažama najmanje 30% BRP-a mora biti stambene namjene.

U zonama mješovite-pretežito poslovne namjene mogu se graditi i uređivati sljedeći sadržaji:

- poslovne i stambeno-poslovne građevine
- građevine javne i društvene namjene
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene
- tržnice i robne kuće (moraju imati skladišta)

- parkovi i dječja igrališta
- javne garaže
- infrastrukturni objekti

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 4.

Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T) ovim se Planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:

- Hoteli (T1)
- Prateća namjena - uslužna (T1-1)
- Prateća namjena - trgovačka (T1-2)
- Prateća namjena - ugostiteljska (T1-3)
- Prateća namjena - društveni, kulturni i zabavni sadržaji (T1-4)
- Prateća namjena - bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T1-5)
- Prateća namjena - športska igrališta (T1-6)
- Turističko naselje (T2)
- Prateća namjena - uslužna (T2-1)
- Prateća namjena - trgovačka (T2-2)
- Prateća namjena unutar turističkog naselja - bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T2-5)
- Prateća namjena unutar turističkog naselja - športska igrališta (T2-6)

Namjenska kategorija T1 obuhvaća površine namijenjene za rekonstrukciju, zamjenu, dogradnju i nadogradnju postojećih hotela.

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.

Namjenska kategorija T2 obuhvaća površine namijenjene za gradnju turističkih vila u zelenilu.

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 5.

Površine poslovne namjene (K) ovim se Planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:

- Uslužna namjena (K4-1)
- Trgovačka namjena (K4-2)
- Ugostiteljska namjena (K4-3)
- Garažno-poslovne građevine (K4-4)
- Društveni, kulturni, zabavni i sportski (polivalentna sportska dvorana) sadržaji (K4-5)
- Kongresni centar (K4-6)

Ovim Planom predviđa se gradnja poslovnih sadržaja na lokaciji "Kongresnog centra" u sklopu kojeg je moguć smještaj svih navedenih namjenskih kategorija.

1.5. Športsko-rekreacijska namjena (R)

Članak 6.

Površine športsko-rekreacijska namjena (R) ovim se Planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:

- Športska igrališta (R2)
- Bazeni u zonama športa i rekreacije (R2-1)
- Prateći ugostiteljski sadržaji (R2-2)
- Kupališne zone (R3)
- Bazeni unutra kupališnih zona (R3-1)
- Uređena plaža (Pu)
- Prirodna plaža (Pp)

U sklopu rekreacijskih površina s oznakom R2 uređuju se površine za male sportove kao što su tenis, košarka, rukomet, badminton, boćanje, odbojka na pijesku, muzički paviljon, teatar na otvorenom i slično, pješačke staze te parkirališta uz opremanje urbanom opremom, biciklističke staze i hortikulturno uređenje prema posebnom projektu.

Površine s oznakom R2-1 i R2-2 namijenjene su gradnji bazena i ugostiteljskih sadržaja te ostalih pratećih sadržaja.

U kupališnim zonama sa zadržanim prirodnim izgledom obalnog pojasa (R3) mogu se uređivati samo staze za pješake i elektromobile, kao i sportski 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.

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, interpolacija manjih prostora boravka u stjenovitim dijelovima na potezu hotel „President“ - hotel „Neptun“ te izgradnjom manjih pratećih ugostiteljskih, skladišnih i sl. građevina.

Prirodne plaže (Pp) zadržavaju se u potpuno prirodnom obliku.

1.6. Javne zelene površine (Z)

Članak 7.

Javne zelene površine unutar obuhvata plana dijele se na:

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

Parkovno uređene površine (Z1) su javna neizgrađena područja oblikovana vegetacijom i parkovnom opremom, namijenjena šetnji i odmoru građana i korisnicima okolnih turističkih sadržaja.

Zaštitne zelene i pejzažne površine (Z) su pretežito neizgrađeni prostori u kojem je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza.

1.7. Prometne površine

Članak 8.

Prometne površine dijele se na:

- Cestovne površine - gradske i pristupne ulice
- Pješačke površine - šetnice i pješačke ulice
- Parkiralište (P)
- Vidikovci (V)

Prometne površine obuhvaćaju koridore namijenjene izgradnji prometnica- ulica i pješačkih komunikacija, parkirališta i vidikovaca.

U koridorima prometnih površina nije moguća gradnja građevina koje nisu vezane za funkciju pojedine prometnice.

1.8. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 9.

Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaćaju površine za smještaj postojećih i planiranih trafostanica, te postojeće i planirane vodospreme.

1.9. Razgraničenje namjene površina

Članak 10.

Površine različite namjene razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom

Katastarska čestica nedovoljne površine, koja se nalazi unutar zone na kojoj je dopuštena gradnja i ima pristup sa javne prometnice, može se koristiti za gradnju samo uz uvjet prethodnog spajanja s okolnim česticama iste namjene radi formiranja građevine čestice potrebne minimalne površine.

Ukoliko 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 11.

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 12.

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 13.

- za izgradnju predmetne građevine utvrđuje se površina od cca 62000 m² koja se sastoji od poslovnog dijela smještenog na lokaciji postojećih teniskih terena i rekreacijskog dijela koji je odvojen Ulicom Iva Dulčića
- u slučaju parcijalne realizacije pojedinog dijela izgradnje predviđene na ovoj lokaciji minimalna površina čestice za smještaj građevine iznosi 8000 m²
- 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 tenis igrališta u okviru površine za smještaj jedne ili više građevina povezanih u podzemnim i djelomično nadzemnim etažama
- u sklopu kongresnog centra moguća je gradnja hotela maksimalnog kapaciteta do 195 kreveta
- visina izgradnje građevina na lokaciji „Kongresnog centra“ iznosi najviše 20,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke građevine
- najveća izgrađenost građevne čestice za predmetnu građevinu iznosi $K_{ig} = 0,40$
- najveća iskoristivost građevne čestice za smještaj poslovne građevine, na lokaciji „Kongresni centar“ iznosi $K_{is} = 3,50$
- najmanje 30% površine čestice trebaju činiti pješačke površine, trgovi i drugi javni prostori, a preostalih 30% uređene zelene površine
- obvezni sadržaj predmetne lokacije predstavlja 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 2100 PM ili oko 52.500 m²
- predmetna lokacija realizira se temeljem cjelovitog urbanističko-arhitektonskog natječaja pri čemu isto treba omogućiti i faznu izgradnju pojedinih dijelova i prioriternih sadržaja
- temeljem 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.*
- posebnim hortikulturnim projektom treba riješiti uređenje otvorenih pješačkih (šetnica, trgova, terasa i stepeništa) i parkovno tretiranih zelenih površina

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

Članak 14.

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 sportski tereni (T1-6).

Članak 15.

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 16.

Analizom postojeće izgrađenosti (Kig) i iskorištenosti (Kis) ukupnog turističkog područja (T1 i T2) površine 31,58 ha utvrđeni su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti: Kig= 0,218 i Kis= 0,412. Mogućnosti daljnjeg povećanja prostornih kapaciteta opisane su u sljedećem tabelarnom prikazu:

ZONA	POVRŠINA (m2)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m2)		KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI (Kig)		BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (m2)		KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI (Kis)	
		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
		MOGUĆE POVEĆANJE POVRŠINE POD OBJEKTIMA (m2)				MOGUĆE POVEĆANJE BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (m2)			
		25932				122566			

Članak 17.

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.

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

Održavanje i sanacija postojećih hotela unutar postojećih gabarita izvodi se uz osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta sukladno uvjetima ovog Plana. Parkirališni prostori se 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.* Ukoliko 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"

Dogradnja hotela "President" izvodi se unutar za to predviđenih površina koje su označene na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*

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

Postojeća se građevna čestica hotela može povećati do maksimalno 38000 m2.

Maksimalna tlocrtna površina dogradnje iznosi 3000 m2, a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 9000 m2.

Najveća visina dograđenih dijelova je 10,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1.

Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., se 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.*

Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

C. Gradnja nove depandanse hotela "Plakir"

Gradnja nove depandanse izvodi se unutar za to predviđene površine koja je označena na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*

Novu depandansu moguće je realizirati kroz jednu ili više građevina.

Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti planirani zahvati je 15000 m².

Maksimalna tlocrtna površina nove depandanse iznosi 3000 m², a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 9000 m².

Najveća visina je 10,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1.

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.*

Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.

Maksimalni smještajni kapacitet dograđenih dijelova je 93 kreveta, odnosno 47 soba (prema standardu 1 soba = 2 kreveta).

Uz planiranu depandansu, unutar površine s oznakom T1-5, gradi se i otvoreni bazen s pratećim ugostiteljskim sadržajima.

Prateći ugostiteljski objekt uz bazen gradi se kao prizemnica maksimalne visine 4,0 metra i maksimalne površine 200 m².

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

D. Dogradnja kompleksa "Argosy-Mali Stradun-Tirena"

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.*

Planirana dogradnja pratećih sadržaja u zoni "Mali Stradun" provodi se temeljem cjelovitog projekta.

Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti planirani zahvati je 10000 m².

Maksimalna bruto građevinska površina ne smije prelaziti 28021 m².

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).

Najveća visina dograđenih dijelova je 10,5 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+1+Pk.

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.

Kolni pristup podzemnoj garaži u zoni prateće namjene "Mali Stradun" ostvarit će podzemnom vezom sa odvojka Ulice Iva Dulčića prema hotelu "Tirena".

Sjeverno od hotela "Argosy", unutar površine s oznakom T1-5, gradi se i otvoreni bazen s pratećim ugostiteljskim sadržajima. Ovaj zahvat može se provesti posebno, izdvojen iz gore navedenog cjelovitog projekta dogradnje zone pratećih sadržaja.

Prateći ugostiteljski objekt uz bazen gradi se kao prizemnica maksimalne visine 4,0 metra i maksimalne površine 200 m².

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

E. Dogradnja hotela "Minčeta"

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

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

Postojeća se građevna čestica hotela može povećati do maksimalno 30000 m².

Maksimalna tlocrtna površina dogradnje iznosi 1000 m², a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 3000 m².

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

Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., se 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.*

Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.

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

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

F. Dogradnja hotela "Neptun"

Dogradnja hotela "Neptun" obuhvaća:

- izgradnju prateće građevine sjeverozapadno od hotela "Neptun" koja sadrži podzemnu garažu, polivalentnu kongresnu dvoranu, zatvoreni bazen i ostale prateće sadržaje
- izgradnju nove depandanse hotela "Neptun" jugoistočno od hotela "Neptun III"

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

Postojeća se građevna čestica hotela može povećati do maksimalno 20000 m².

Maksimalna tlocrtna površina prateće građevine sjeverozapadno od hotela "Neptun" iznosi 1200 m², 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.

Maksimalna tlocrtna površina nove depandanse iznosi 1100 m², a bruto građevinska površina ne smije prelaziti 5000 m². Najveća visina ove građevine je 20,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca građevine, uz katnost S+P+3.

Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., se 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*, i ne uračunavaju se u gore navedenu nadzemnu izgrađenost.

Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.

Maksimalni smještajni kapacitet u novoj depandansi je 140 kreveta, odnosno 70 soba (prema standardu 1 soba = 2 kreveta).

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

G. Uvjeti gradnje za novi hotel uz postojeći hotel "More"

Novi hotel se gradi 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 depandansa hotelu More.

Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti novi hotel je 2600 m². Maksimalna tlocrtna površina novog hotela iznosi 750 m², a najveća bruto građevinska površina nadzemnog dijela ne smije prelaziti 2000 m². Gradivi dio čestice unutar kojeg mora biti smještena buduća građevina označena je na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.*

Kolni pristup se ostvaruje sa ulice Alojza Stepinca.

Zona izgradnje je od regulacijskog pravca udaljena 5,0 metara, a prostor između se uređuje kao predvrt.

Zbog velikog nagiba terena moguće je dio predvrtu 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 garažnog lifta. U tom slučaju dozvoljena je izgradnja kućice kojom bi se sakrila konstrukcija lifta.

Garažni lift mora biti smješten unutar gradivog dijela čestice.

Dozvoljena je i izgradnja lifta za goste s objektom recepcije.

Visina recepcije na strani više kote terena ne smije biti veća od 4,0 metra.

Maksimalna visina hotela je 10,5 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena do vijenca.

Parkirališni prostori, čiji kapaciteti se dimenzioniraju prema standardu iz članka 46., moraju se organizirati na građevnoj čestici, u podzemnoj garaži.

Moguća je gradnja potpuno ukopanih podzemnih garaža.

Maksimalni smještajni kapacitet je 40 soba, kategorije 5 zvjezdica.

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

H. Rekonstrukcija restorana "Komin"

Rekonstrukcija podrazumijeva dogradnju i nadogradnju postojećeg objekta do katnosti Po+P+1, odnosno 9,0 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.

Postojeću građevinu je moguće dograditi do ukupne površine (postojeće i dograđeno) od 300 m². Najveća dopuštena nadzemna bruto građevinska površina nadograđene građevine iznosi 600 m².

Moguće je iskoristiti do 30% bruto građevinske površine za gradnju turističkih smještajnih kapaciteta.

Planirana dogradnja postojeće građevine i uređenje parkirališta moraju se smjestiti unutar predviđene površine s oznakom T1-3.

Građevnu česticu nije moguće povećavati.

I. Uvjeti gradnje za turističko naselje

Maksimalna tlocrtna površina svih turističkih vila i građevina prateće namjene u zoni turističkog naselja (T2) iznosi 12458 m², a najveća bruto građevinska površina ne smije prelaziti 60500 m². Maksimalna površina građevne čestice na kojoj će se smjestiti turističko naselje je 110000 m².

Unutar površina označenih na kartografskom prikazu 6. *Način i uvjeti gradnje II.* građevine za turistički smještaj grade se kao turističke vile prema sljedećim uvjetima:

- turističke vile se grade kao samostojeće
- minimalno pripadajući prostor smještaja pojedinačne građevine unutar Planom utvrđenih zona izgradnje iznosi 800 m²
- prostorom za smještaj građevina smatra se površina s oznakom T2 na kartografskom prikazu 2. *Korištenje i namjena površina*
- unutar predmetnog prostora smještaja pojedinačne građevine najmanje 30% površine treba hortikulturno urediti, uključivo moguće površine sa terasama, bazenima ili rekreacijskim površinama
- veličina građevine određuje se kroz ograničenje izgrađenosti (Kig) unutar površine za smještaj građevine sa najviše 0,3, odnosno maksimalne iskoristivosti tog prostora (Kis) sa najviše 1,50
- minimalna udaljenost građevine od ruba površine za smještaj građevine iznosi 5,0 metara
- iznimno, moguće je, na strani na kojoj se ne planira susjedna građevina te prema Ulici Iva Dulčića, smjestiti građevinu na udaljenost 3,0 metra od ruba za smještaj građevine
- visina građevine limitirana je sa $V=Po(S)+P+2+PK$ odnosno 13,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezinog vijenca
- turističke vile mogu imati kosi, ravan ili kombinirani krov
- nagib kosog krova kreće se između 20° i 30°
- turistička vila može imati najviše 8 smještajnih jedinica
- na području turističkog naselja potrebno je osigurati potreban 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
- uređenje zelenih površina u turističkom naselju provodi se putem posebnog hortikulturnog projekta.

Maksimalni smještajni turističkog naselja ograničen je s 635 kreveta.

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 3,0 metra 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 metara 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 važe za gradnju turističkih vila

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 m², uz uvjet udaljenosti 3,0 metra od ruba površine za smještaj građevine.

Članak 18.

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 19.

U zonama prateće namjene T1-6 i T2-6 uređuju se svi tipovi otvorenih igrališta za sport i rekreaciju.

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

Članak 20.

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:

- minimalna je veličina građevinske čestice 400 m², a maksimalna 800 m²
- maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,3
- maksimalni je koeficijent iskorištenosti 1,0
- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
- građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javnoprometnu površinu kolnika najmanje širine od 6,0 m
- 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
- najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevinskoj čestici prema parkirališnim standardima definiranim ovim Planom

Članak 21.

U mješovitim zonama namijenjenima uglavnom stanovanju (M1) te 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:

- minimalna je veličina građevinske čestice 1.000 m², a maksimalna 5.000 m²,
- maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,3,
- maksimalni je koeficijent iskorištenosti 0,8,
- građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javnoprometnu površinu kolnika širine najmanje 6,0 m,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 građevine (mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), ali ne manje od 3,0 m,
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno,
- 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 22.

Ovim Planom 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:

- građevinska čestica mora imati pristup na javnoprometnu površinu minimalne širine od 6,0 m,

- udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica ne može biti manja od polovine visine građevine ($H/2$),
- minimalna je veličina građevinske čestice 800 m²,
- maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,4,
- maksimalni je koeficijent iskorištenosti 3,0.
- gradnju novih građevina društvenih djelatnosti obvezna je provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja.
- 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 23.

Stambene građevine se grade kao niske ili visoke, u mješovitim- pretežito stambenim (M1) i mješovitim- pretežito poslovnim zonama (M2).

U mješovitim-pretežito stambenim zonama niske gustoće (M1-1) stambene građevine se grade kao niske građevine.

U mješovitim- pretežito stambenim zonama srednje gustoće (M1-2) i mješovitim-pretežito poslovnim zonama (M2) stambene građevine se grade kao srednje građevine.

Članak 24.

Niske građevine su građevine stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene namjene s najviše 4 stambene jedinice.

Niske građevine na ravnom terenu mogu se graditi do maksimalne visine $Po (S)+P+1+Pk$ (podrum ili suteran, prizemlje, kat, potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca od 8,0 m.

Niske građevine na kosom terenu mogu se graditi do maksimalne visine $Po +S+P+1+Pk$ (podrum, suteran, prizemlje, kat, potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca od 10,0 m.

Na građevnoj čestici uz nisku građevinu mogu se graditi pomoćne građevine.
Niska građevina ne može biti manja od 50m².

Srednje građevine su građevine stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene namjene s najviše 8 stambenih jedinica.

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.

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.

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.

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

Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine.

Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine.

Više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi). Podrumске etaže se 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.

Moguće je spajanje susjednih potpuno ukopanih podzemnih, isključivo parkirališnih etaža.

Suteren se ne smije graditi na ravnom terenu.

Suterenom je na kosom terenu etaža kod koje kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže 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.

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. Dozvoljena visina nadozida je 120 cm mjereno u unutrašnjosti građevine od kote gotovog poda do najvišeg presjeka unutrašnje plohe zida s ravinom donje plohe konstruktivnog nosivog elementa krova. Ukoliko se potkrovlje građevine oblikuje ravnim krovom vrijedi pravilo da se volumen takve građevine mora moći upisati u volumen pretpostavljene građevine s kosim krovom.

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

Članak 25.

Pristup građevnim česticama u zonama mješovite namjene će se realizirati prema terenskim uvjetima i tijekom ishodađenja lokacijskih dozvola ili rješenja o uvjetima gradnje, a temeljem prethodnog odobrenja ovlaštenog tijela gradske uprave.

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

Članak 26.

Niske stambene i stambeno-poslovne građevine se u zonama mješovite- pretežito stambene namjene niske gustoće grade prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m²
- maksimalna površina građevne čestice iznosi 600 m²
- Planom se predviđa samo izgradnja samostojećih građevina
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{ig}=0,3$
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iskorištenosti $K_{is}=2,0$
- najveća visina građevine na kosom terenu iznosi $Po+S+P+1+P_k$ ili najviše 10,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezinog vijenca
- minimalna udaljenost do međe iznosi 3,0 m a do javne prometne površine 5,0 m
- u okviru stambene ili stambeno-poslovne građevine mogu se izgraditi najviše četiri stambene jedinice
- 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)
- potreban parkirališni prostor za stambene dijelove građevine i ostale poslovne sadržaje treba osigurati na predmetnoj čestici pretežito u podzemnim garažama prema parkirališnim standardima definiranim ovim Planom
- prostor građevne čestice treba ozeleniti prema hortikulturnom projektu

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

Članak 27.

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m²
- Planom je predviđena izgradnja samostojećih građevina s najviše 8 stambenih jedinica
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{ig}=0,3$
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iskorištenosti $K_{is}=2,5$
- minimalna udaljenost do međe iznosi 5,0 m
- minimalna udaljenost do javne prometne površine 5,0 m
- najveća visina građevine ograničava se sa $V = Po+S+P+2+P_k$ (ili 15,0 m) na kosom terenu, odnosno $V = Po+P+2+P_k$ (13,0 m) na ravnom terenu
- visina građevine ne smije prelaziti kotu prometnice Iva Dulčića kako bi se sačuvale vizure
- 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 odnosno kolnim prometom (posebno teretnim), pri čemu se u podrumskom, suterenskom i prizemnom dijelu mogu smještavati ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti dok se na gornjim etažama smještavaju samo „tihi“ poslovni prostori bez povećanog prometa korisnika (uredi - biroi, odvjetničke kancelarije, udruge)
- potreban parkirališni prostor za stambene dijelove građevine i ostale poslovne sadržaje treba osigurati na predmetnoj čestici pretežito u podzemnim garažama parkirališnim

- neizgrađeni dio čestice treba urediti prema hortikulturnom projektu te predvidjeti prostor za boravak stanovnika - korisnika građevine

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

Članak 28.

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m^2 , a maksimalna 800 m^2
- Planom je predviđena izgradnja samostojećih građevina s najviše 8 stambenih jedinica
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{ig}=0,3$
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iskorištenosti $K_{is}=2,5$
- minimalna udaljenost građevine od međe iznosi $3,0 \text{ m}$
- minimalna udaljenost građevine od javne prometne površine $5,0 \text{ m}$
- 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
- 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 odnosno kolnim prometom (posebno teretnim), pri čemu se u podrumskom, suterenskom i prizemnom dijelu mogu smještavati ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti dok se na gornjim etažama smještavaju samo „tih“ poslovni prostori bez povećanog prometa korisnika (uredi - biroi, odvjetničke kancelarije, udruge)
- potreban parkirališni prostor za stambene dijelove građevine i ostale poslovne sadržaje treba osigurati na predmetnoj čestici pretežito u podzemnim garažama prema parkirališnim neizgrađeni dio čestice treba urediti prema hortikulturnom projektu te predvidjeti prostor za boravak stanovnika - korisnika građevine

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

Članak 29.

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m^2 , a maksimalna 800 m^2
- Planom je predviđena izgradnja samostojećih građevina s najviše 8 stambenih jedinica
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{ig}=0,3$
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iskorištenosti $K_{is}=2,5$
- minimalna udaljenost građevine od međe iznosi $3,0 \text{ m}$
- minimalna udaljenost građevine od javne prometne površine $5,0 \text{ m}$
- 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
- 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 te ostvarivati negativan utjecaj na okoliš
- 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

moгу smjestiti samo „tihi“ poslovni sadržaji tipa ureda i biroa, odvjetničkih kancelarija i liječničkih ordinacija.

- neizgrađeni dio čestice treba urediti prema hortikulturnom projektu te predvidjeti prostor za boravak stanovnika - korisnika građevine
- potreban parkirališni prostor treba osigurati na predmetnoj čestici pretežito u podzemnim garažama prema parkirališnim standardima definiranim ovim Planom

Članak 30.

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) se primjenjuju samo na onaj dio građevinske čestice koji se nalazi u mješovitoj namjeni.

Članak 31.

U slučaju gradnje više od jedne podrumске etaže, na kojima je predviđeno uređenje isključivo garaže, moguće je povećati Kis 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 Kis za preostale dijelove građevine. U navedenom slučaju, maksimalni Kis bi iznosio - za niske građevine 3,0; za srednje građevine 3,5.

Članak 32.

Postojeće građevine u mješovitim-pretežito stambenim zonama M1-1 i M1-2 te u mješovitoj pretežito poslovnoj zoni M2, izgrađene na česticama manjim od onih propisanih za nove građevine mogu se rekonstruirati - nadograditi u okviru postojećeg horizontalnog gabarita bez povećanja koeficijenta izgrađenosti (Kig) do visine propisane za nove građevine.

Postojeće građevine u mješovitim-pretežito stambenim zonama M1-1 i M1-2 te u mješovitoj pretežito 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.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina mora se poštivati udaljenost građevnog od regulacijskog pravca ili susjedne međe propisane za nove građevine.

Članak 33.

Rekonstrukcija postojećih građevina u zoni mješovite namjene M1-1 na sjevernom dijelu obuhvata Plana moguća je samo u postojećim gabaritima i postojećoj namjeni u slučaju dotrajalosti građevine radi zadovoljavanja neophodnih uvjeta života i rada.

Pod rekonstrukcijom stambenih građevina u cilju poboljšavanja uvjeta stanovanja podrazumijeva:

- izmjene ili sanaciju krovišta, bez promjene vanjskog oblika
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora
- unutarnje preinake bez povećanja volumena uz mogućnost promjene namjene prostora
- izmjene ili sanacija drugih konstruktivnih dijelova građevine, bez promjene vanjskog oblika građevine

4.2. Način gradnje pomoćnih građevina

Članak 34.

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:

- u gabaritu osnovne građevine ili kao izdvojene tlocrtne površine
- maksimalne visine Po+P odnosno 4,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
- maksimalna površina pomoćne građevine iznosi 50 m²
- minimalna udaljenost od susjedne međe iznosi 3,0 m
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca iznosi isto kao i za glavni objekt
- garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine osim u slučaju kosog terena kada se garaža može graditi odvojeno na minimalnoj udaljenosti 3,0 m od regulacijskog pravca
- krov pratećih građevina se oblikuje kao ravni ili kosi nagiba 20-30 stupnjeva
- nije dopuštena prenamjena postojećih garaža
- površine otvorenih bazenskih školjki većih od 12 m² se obračunavaju u koeficijent izgrađenosti građevne čestice
- bazeni s propadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) moraju se smjestiti na udaljenost najmanje 5,0 m od susjedne građevne čestice

4.3. Uređenje građevne čestice

Članak 35.

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

- građevinska čestica mora imati osiguran kolni ili pješački pristup maksimalne dužine 50,0 m na javnu prometnu površinu minimalne širine 3,0 m
- ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može osigurati kolni pristup obavezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m
- građevinske čestice na spoju ulice obavezno se priključuju na ulicu nižeg značaja
- građevinska čestica mora se uređivati poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora
- između ulice i građevine obavezno se hortikulturno uređuju predvrtovi uz upotrebu autohtonog biljnog materijala
- postojeće i planirano zelenilo mora biti pokazano u lokacijskoj odnosno građevinskoj dozvoli
- za svako uklonjeno stablo prve i druge kategorije boniteta obavezna je sadnja dva stabla najviše kategorije, a za uklonjena stabla niže kategorije boniteta obavezna je sadnja stabla iste ili više kategorije boniteta
- najmanje 30% građevinske čestice mora biti uređeni teren pri čemu uređeni teren predstavljaju šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, sportska i dječja igrališta, te parkirališta i terase ukoliko nisu konstruktivni dio građevine ili podzemne etaže
- prilikom gradnje građevine obavezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena na način da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja
- kosi teren se uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom nagibu
- u slučaju kaskadnog uređenja potporni zidovi ne smiju preći visinu od 3,0 m

- iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. čija visina ne prelazi 85 cm
- ograda pojedinačnih građevinskih čestica gradi se sukladno tradicionalnom načinu gradnje i ne smije biti viša od 1,5 m
- 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 8%

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

Članak 36.

Sve građevine mogu imati ravni, kosi, bačvasti ili kombinirani krov, a ukoliko se grade s kosim krovom nagib krova je minimalno 20°, a maksimalno 30°.

Moguća je gradnja sunčanih kolektora pri čemu ne smiju zauzimati više od 1/3 ukupne površine krov ploha.

Ukoliko 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 OSNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 37.

Na području obuhvata Plana 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.

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.

Planom se predviđa gradnja na način da se sadašnja ulična mreža funkcionalno nadopuni novim trasama ulica.

Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina ulične mreže vrši se neposrednom provedbom Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

Članak 38.

Planom se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05) predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

Prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera i zapreka.

5.1.1. Cestovni promet

Članak 39.

Unutar obuhvata Plana prema *Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne, županijske i lokalne ceste* (NN 25/98, 111/00, 98/01, 143/02, 153/02) sve su ulice kategorizirane kao nerazvrstane ceste.

Članak 40.

Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana, definira slijedeće razine ulica:

- **Glavne ulice naselja** (Ive Dulčića, Alojza Stepinca i Vatroslava Lisinskog),
- **ostale ulice** (neki ogranci Ive Dulčića, Od Babina Kuka, Kliševska i Mostarska)
- **pješačke šetnice** (Šetalište Nika i Meda Pucića, neki ogranci Ive Dulčića i planirana šetnica južno od Ive Dulčića).

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

- **glavna ulice naselja**
 - 9 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
- **ostale ulice**
 - 5 m - 6 m ŠPP
- **pješačke šetnice**
 - min 2,5 m ŠPP

Trase stajališta i okretišta elektromobila, vertikalni plažni liftovi kao i pješačke šetnice bit će točno definirane u fazi izrade stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Članak 41.

Kategorizacija prometnica na **glavne ulice naselja, ostale ulice i pješačke površine** načelno definira osim poprečnog profila i režim prometa, gustoću, odvijanje javnog prometa, javnu rasvjetu, vrstu prometa i računsku brzinu na pojedinoj ulici.

Glavne ulice naselja vrše temeljnu distribuciju prometa područjem naselja:

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

Ostale ulice su u funkciji povezivanja objekata ili skupine objekata na uličnu mrežu:

- računska brzina 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 12%,
- poprečni nagib u pravcu 2,5 %,
- poprečni nagib u krivini 7 %,
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,00 m,
- jednostrani nogostup 1,50 m,
- prometni režim dvosmjernog prometa,
- mješoviti promet,

- okretišta za komunalna i interventna vozila,

Pješačke šetnice isključivo u funkciji pješačkog prometa:

- Minimalne širine 2,5
- pješački promet,
- dio pješačkih komunikacija u funkciji trim staze.

Interne prometnice unutar zone turističkog naselja (T2) ne smatraju se javnim prometnim površinam. Na ulazima u turističko naselje mogu se postaviti rampe zbog kontrole internog prometa turističkog naselja.

5.1.2 Neposredni pristup (pristupni put)

Članak 42.

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).

Pristupni put do građevne čestice minimalne je širine 3,00 m ako se njime koristi za kolni i pješački promet, a njegova najveća duljina može biti do 50,0 m. Na njega se vežu najviše dvije građevinske čestice.

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 dozvoljene širine 1,50 m.

Ulice koje imaju slijepi završetak treba projektirati ili rekonstruirati s okretištem za interventna vozila na njihovom kraju. Najveća dozvoljena duljina slijepice ulice iznosi 180 m. Iznimno se za postojeće ulice dozvoljava zadržavanje postojećeg stanja.

Minimalna udaljenost regulacijskog pravca svih planiranih ulica od osi kolnika ne može biti manja od 4,50 m osim u već izgrađenim dijelovima naselja.

Na svim križanjima u zoni pješačkih prijelaza treba izvesti položene ivičnjake za svladavanje arhitektonskih barijera i to s tipskim elementima širine 2,00 m. Prilikom projektiranja prometnica u svemu poštovati odrednice Zakona i Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

Članak 43.

Iz ulice Vatroslava Lisinskog prema dijelu planiranog turističkog naselja kontroliran je pristup suvremenim sustavom kontrole prolaska vozila, rampom. Elektronskom rampom će se na tome dijelu regulirati ulazak i izlazak vozila.

Članak 44.

Sustavom cestovnih površina planirana su okretišta u funkciji sigurnosti i komfornosti prometa. Izgrađeno stanje prometne mreže kao i geografska konfiguracija (poluotok) na području obuhvata Plana određuju na pojedinim lokacijama navedeni prometni zahvat. Projektni elementi okretišta za komunalna i interventna vozila zahtijevaju minimalni vanjski radijus 12,0 m i minimalni unutarnji 6,0 m.

Članak 45.

Planirana križanja će se izvoditi kao kanalizirana s uvođenjem trećeg traka za lijevog skretača gdje za to postoje prostorne mogućnosti.

Sva postojeća križanja koja ne zadovoljavaju minimalne prometne standarde moraju se rekonstruirati uz ista pravila koja vrijede i za planirana križanja.

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 križanja, dodavanje dodatne trake u križanju za lijevog ili desnog skretača, izvedba autobusnog ugibališta, podzida, nasipa i sl.

Planom se predviđa rekonstrukcija spoja ulica Vatroslava Lisinskog i Iva Dulčića te pripadajućih križanja. Rekonstrukcija će se provesti temeljem posebnog idejnog rješenja. Granice zahvata rekonstrukcije mogu odstupati od Planom predviđenog koridora, odnosno čestice prometnice.

Planom se predviđa rekonstrukcija spoja ulica Alojza Stepinca i Iva Dulčića te pripadajućih križanja. Rekonstrukcija će se provesti temeljem posebnog idejnog rješenja. Granice zahvata rekonstrukcije mogu odstupati od Planom predviđenog koridora, odnosno čestice prometnice.

Članak 46.

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

5.1.3. Promet u mirovanju

Parkirališta i garaže

Članak 47.

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.

Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta izgrađuje se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.

Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta.

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 sa udaljenosti 1,0 m od njezinih rubova, uz maksimalni podzemni koeficijent izgrađenosti od 0,80.

Prostor za promet u mirovanju treba ovisno o namjeni i veličini građevine dimenzionirati prema niže utvrđenom standardu.

- stambene građevine tipologije **M1-1, M1-2 i M2** sa **2 parkirna mjesta** na jedan stan ili 2 PM na 100 m² uz dodatna mjesta za poslovni prostor (osim površine garaže),
- ugostiteljsko-turističke građevine tipologije **T1 (hotel) i T2 (turističko naselja)** sukladno vrijedećem "Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli",
- poslovni sadržaji u funkciji kongresne dvorane, kina, dvorane za javne skupove, uredi i kancelarije sa **1 parkirnim mjestom** na svakih **50 m²** btto površine (osim površine garaže),

- poslovni sadržaji u funkciji **restorana, kavane, banke, agencije, poslovnice** sa **1 parkirnim mjestom** na svakih **25 m²** bruto površine,
- trgovine sa **1 parkirnim mjestom** na svakih **30 m²** prodajne površine,
- **cafe bar, slastičarnica** sa **1 parkirnim mjestom** na svakih **10 m²** bruto površine,
- **sportsko-rekreacijske površine „otvorenog“ korištenja (igrališta)** sa **1 parkirnim mjestom** na svakih **250 m²** uređene površine,
- rekreacijske površine „otvorenog“ korištenja (kupališta, plaže) sa **1 parkirnim mjestom** na svakih **50 m²** uređene površine.

Članak 48.

Na parkiralištu se mora od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati min. 5 % površine ukupnog broja parkirališnih mjesta za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75 × 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju 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*).

Na parkiralištima koja imaju manje od 20 PM potrebno je osigurati 1 PM za automobile osoba s teškoćama u kretanju.

Javne garaže

Članak 49.

Postojeće garaže ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje.

Iznimno je moguće graditi garaže i urediti parkirališne površine u svim zonama, kao zasebne građevine, na građevinskim česticama koje svojim oblikom i veličinom ne udovoljavaju parametrima za gradnju stambenih i javnih građevina uz ispunjavanje sljedećih uvjeta:

- za pristup treba ishoditi odobrenje mjerodavnoga tijela ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup,
- 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 50.

Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se trase pješačkih putova, pješačkih šetnica kao i pješačkih stubišta prema kartografskom prikazu 3.1 »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet« u mjerilu 1:2.000. Sve pješačke putove i šetnice potrebno je urediti sa minimalnom širinom od 1,50 m, a na područjima gdje je to moguće sa max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju.

Duž obalne šetnice, mora se omogućiti pristup moru putem barem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu, te predvidjeti javna rasvjeta. Moguće je uređenje više ovakvih pristupa moru.

U sklopu zaštitnih zelenih, javnih zelenih površina i rekreacijskih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica.

Pješačke putove moguće je izvesti od kamena, škrilja, granitnih kocki ili asfalta, a rubove pješačkih putova završiti oborenim malim ivičnjakom.

Za uređenje otvorenih javnih prostora obvezan je arhitektonsko-urbanistički natječaj.

Članak 51.

Pješačke površine su, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, uz kolnike ulica naselja minimalne širine 1,5 m.

Pješačke površine je potrebno izvesti s konstrukcijom za srednje teški promet radi mogućnosti kretanja komunalnih vozila. Za prometovanje pješaka mogu se graditi i pješački mostovi preko prometnica kao i pješački liftovi.

Na pješačkim površinama treba riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i osvijetljene javnom rasvjetom.

Članak 52.

Neposrednom provedbom plana moguće je uređenje i korištenje kupališnih površina kao javnih površina za uređenje sunčališta, rekreativnih u koje spadaju i sportovi u vodi, animacijskih, prometnih, ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i drugih sadržaja a prema odredbama posebnih zakona. Ograđivanje dijelova obale na području plana nije dozvoljeno. Obavezno je označavanje i razgraničenje svih dijelova akvatorija koji se koriste u nekompatibilne svrhe (plovni putovi, pristupi obali, plovilima i skuterima od kupališnih površina).

Članak 53.

Javnu površinu većih trgova potrebno je popločiti betonskim, kamenim, granitnim ili sl. kockama te opremiti elementima urbane opreme (zastave, jarboli, urbani mobiljar, fontane i sl.). Prilikom uređenja zelenih poteza na trgovima potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

U sklopu uređenja pješačkih prometnih površina moguće je postavljanje uređaja za punjenje baterija elektrovozila kojima se odvija interni promet unutar kompleksa hotela "Babin Kuk".

5.1.5. Biciklistički promet

Članak 54.

Biciklističke staze mogu se graditi i uređivati odvojeno od ulica, kao zasebne površine unutar uličnog 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 trake za jedan smjer vožnje je 1,0 metar, a za dvosmjerni promet 1,60 metara. Ako je biciklistička staza neposredno uz kolnik, dodaje se zaštitna širina od 0,75 metara. Uzdužni nagib biciklističke staze ili trake ne može biti veći od 8%.

5.1.6. Autobusni promet

Članak 55.

Oblikovanje i smještaj autobusnih stajališta u zoni Urbanističkog plana uređenja, je moguć uz glavne ulice naselja, Ive Dulčića i Alojza 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 križanja na uzdužnom nagibu ceste ne većem od 5 %, iznimno i većem (ali ne većim od 10%).

Predviđena ugibaldišta opremiti nadstrešnicom za putnike i ostalom pratećom opremom. *Prema Pravilniku za utvrđivanje lokacije i minimalnih uvjeta za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta na javnim cestama (NN 119/07).* Točne lokacije utvrdit će se pri izradi projektne dokumentacije za predmetnu prometnicu.

Maksimalna udaljenost autobusnih stajališta smije iznositi maksimalno 400 m - 600 m, što podrazumijeva vremensko pješaćenje od 5 -10 minuta.

Na lokaciji Kongresnog centra planira se parkiralište za turističke autobuse.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 56.

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.

Planom se zadržava postojeća telekomunikacijska povezanost cijele turističke zone „Babin kuk“ sa postojećom telefonskom centralom u gospodarskom centru (van granica obuhvata Plana) od kuda će se izvesti i novi priključak za planiranu DTK mrežu, budući se dio postojeće mreže ukida - premješta radi nove realizacije stambenih i turističkih zona.

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 Ul. A. Stepinca i Ul. Petra Svačića. Također i nova izgradnja u zoni „Neptun“ priključiti će se na odvojak sa TK kabela (DTK) položenog u trasi Ul. A. Stepinca.

Članak 57.

Za razvoj poštanskog prometa i telekomunikacijske mreže osiguravaju se uvjeti u svrhu gradnje građevina i uređaja poštanskog prometa i telekomunikacijske mreže.

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, kabelska televizija, video nadzor itd.) na području obuhvata Plana.

Planirana distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima Ø 110, 75, 50 mm i montažnim zdencima tipa D0 do D4.

Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

Članak 58.

Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže uz slijedeće uvjete:

- A. Osnovna postaja sa antenskim sustavom na građevinskim objektima tipa A koji ne prelazi visinu objekta na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2 metra iznad najviše točke građevine.

- B. Osnovna postaja sa antenskim sustavom na građevinama ugostiteljsko-turističke namjene, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene, tipa B2 do max. 5 m od najviše točke građevine.

Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu sa 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, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru RH.

Članak 59.

Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže iz prethodnog članka potrebno je poštivati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju naročito u blizini pojedinačnih kulturnih dobara za koje je potrebno ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Do osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je osigurati kolni pristup.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 60.

Svi novi vodovi komunalne infrastrukture načelno se smještavaju u okvirima kolnih i pješačkih površina odnosno u zaštitni zeleni pojas uz ulicu (iznimno javno parkovno zelenilo), a Planom su date načelne trase koje su podložne promjenama temeljem detaljnije dokumentacije ili posebnih uvjeta mjerodavnih institucija.

Energetski sustav

Članak 61.

Planom se za razvoj energetskeg sustava predviđa gradnja građevina i uređaja elektroenergetske mreže.

Energetski sustav iz prethodnog 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 62.

Unutar obuhvata Plana predviđa se gradnja jedne nove 35/10 kV transformatorske stanice TS »Lazareti« kao i gradnja 9 novih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV na području Babinog kuka. Nove TS-ice se za sada planiraju za 10 kV naponski nivo sa mogućnošću prelaska na 20 kV napon uz ugradnju prespojivih transformatora.

Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine od armirano-betonskih elemenata u koje se ugrađuju transformatori.

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

Članak 63.

U narednom razdoblju u području obuhvata Plana za elektroenergetsku mrežu naponske razine 10 mora se osigurati prelazak na 20 kV, a pri tome se planira:

- zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima i rekonstrukcija postojećih trafostanica;
- ugradnja novih kabelskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača;
- povezivanje više trafostanica kabelskim (podzemnim) vodovima u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže iz stavka (1) prethodnog članka vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedene građevine grade ili prilagođavaju.

Nove TS 10(20)/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili u sastavu većih građevina. Samostojeće transformatorske stanice smještavaju se na Planom osiguranim zasebnim građevnim česticama veličine 7,0 x 7,0 m (max. 10x10 m za jače transformatore) smještenim uz javno prometne površine radi pristupa i servisiranja. Udaljenost od kolnika ulice mora biti minimalno 3,0 m i 1,0 od granice parcele. Obvezno je hortikulturno urediti okoliš oko TS-a.

Lokacije novih Planom predloženih trafostanica 10 (20) / 0,4 kV i trase priključnih vodova 10(20) kV mogu se izmijeniti, a biti će točno utvrđene lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

Trase priključnih vodova 10(20) kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni vodovi 10(20) kV vode se ispod javnih površina.

Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Članak 64.

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.

Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

Članak 65.

Na području obuhvata Plana moguće je korištenje i drugih alternativnih energetske izvora (sunčeva energija, energija mora i sl.), pri čemu nije dozvoljeno postavljanje sunčevih kolektora na zaštićenim i evidentiranim kulturnim spomenicima.

Članak 66.

Iznimno se dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su odstupanja obrazložena projektnom dokumentacijom, a osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje elektroopskrbne mreže.

Vodnogospodarski sustav

Članak 67.

Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda) i
- odvodnju otpadnih voda.

Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava biti će točno utvrđene temeljem lokacijske dozvole na osnovu projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

Vodoopskrba

Članak 68.

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.

Za potrebe opskrbe vodom područja Babin kuk u funkciju se stavlja postojeća vodosprema Babin kuk na koti +75 m.n.m., a Planom se predviđa gradnja nove vodospreme na vršnom dijelu Babinog kuka na koti +95 m.n.m..

Također se Planom predviđa gradnja nove crpne stanice uz vodosprema Babin kuk na koti +75 m.n.m. za potrebe punjenja vodom vodospreme na koti +95 m.n.m.

Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.

Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih vodoopskrbnih građevina mora se osigurati kolni pristup do parcele građevine i izvesti transparentnu ogradu visine do najviše 2,0 m. Sve važnije objekte potrebno je osvijetliti.

Članak 69.

Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u sklopu planirane građevinske čestice ulica. Prije izgradnje ulica potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

Vodovodne cijevi polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Glavne vodoopskrbne cjevovode polagati na dubinu od 90 do 100 cm, a ostale na dubinu od oko 60 cm.

Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom, da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Članak 70.

Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.

Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante sa 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 71.

Vodoopskrbni odvojci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.

Vodomjerna okna izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

Članak 72.

Sve se građevine na vodoopskrbnom sustavu moraju projektirati i izvoditi sukladno posebnim propisima i uvjetima ovlaštenih tijela.

Nije dozvoljeno 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 73.

Iznimno se dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih vodoopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su odstupanja obrazložena projektom dokumentacijom, a osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje vodoopskrbne mreže.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Članak 74.

Trase cjevovoda te 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 75.

Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Planom se predviđa spajanje novih hotela „Plakir II“ i „Neptun IV“ na postojeći sustav sanitarne kanalizacije, kao i druga proširenja postojećih hotela, uključivo i višenamjenski centar (Kongresni centar) planiran na prostoru današnjih tenis terena.

Planom se određuje nadogradnja kanalizacijskog sustava na prostoru današnjeg auto kampa „Solitudo“, gdje se planiraju nove turističke vile i zone stanovanja.

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.

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 76.

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 izvesti od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi. Otpadne vode iz objekata ispuštati će se u kanalizacijski sustav preko priključno kontrolnih okana.

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, a sve prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99, 6/01 i 14/01).

Članak 77.

Oborinsku kanalizaciju izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu.

Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki te, gdje god je moguće, koristiti kao tehnološku vodu (za polijevanje ulica i zelenih površina i sl.).

Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m².potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM. Sve čiste oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode prema moru.

Članak 78.

Cijevi se polažu u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda, na pješčanu posteljicu debljine 10 cm, uz zatrpavanje do 30 cm iznad tjemena cijevi.

Minimalni dozvoljeni 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 dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.

Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Članak 79.

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:

- detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,
- sustavnom sagledavanju problematike oborinskih, i sanitarnih otpadnih voda na području Babinog kuka,
- važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Planom se planira gradnja nove, te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže u cilju osiguranja odvodnje cijelog područja obuhvata Plana. Iznimno se dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih kanalizacijskih cjevovoda u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su odstupanja obrazložena projektnom dokumentacijom, a osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje cjelokupnog sustava odvodnje.

Članak 80.

Samostalno rješavanje otpadnih voda putem sabirne jame moguće je samo privremeno, do mogućnosti priključka na kanalizacijsku mrežu, i to samo za individualne građevine do najviše 10 ES. Prilikom gradnje sabirne jame potrebno je izvesti jamu kao trodijelnu i nepropusnu, smjestiti ju van zaštitnog pojasa ulice, udaljiti jamu najmanje 3,0 m od granice susjedne građevinske čestice, te omogućiti kolni pristup radi održavanja i pražnjenja jame.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno 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 81.

Javne zelene površine unutar obuhvata plana dijele se na:

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

Parkovno uređene površine (Z1) izvode se kao planski osmišljene, hortikulturno uređene površine s potrebnim pješačkim komunikacijama te 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 Plan predviđa uređenje svi ostalih zelenih površina u sklopu zone turističkog naselja Villa i mješovitih zona.

Unutar postojećih parkovnih površina potrebno je sanirati urbanu opremu i šetnice. Za završnu obradu pješačkih komunikacija moguće je koristiti samo autohtone prirodne materijale (kamen, obluci, šljunak, drvo itd).

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

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

Sve intervencije u svrhu uređenja parkovnih površina izvode se prema posebnim hortikulturnim projektima.

Zaštitne zelene i pejzažne površine (Z) su pretežito neizgrađeni prirodni prostori u kojim je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza maksimalne širine 2,0 metra. 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 Alojza Stepinca.

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.

Na mjestima posebno atraktivnih vizura potrebno je uz pješačke staze formirati proširene uređene površine- vidikovce koje se mora opremiti potrebnom urbanom opremom kao što su klupe, košarice za smeće itd. To se osobito odnosi na lokalitet na vršnom dijelu Babinog Kuka gdje se nalaze i ostaci francuske tvrđave, koja se može revitalizirati i staviti u funkciju turističke ponude prema posebnim konzervatorskim uvjetima.

U sklopu uređenja zaštitnih zelenih i pejzažnih površina obavezno je sanirati oštećene dijelove krajolika (deponije smeća). To uključuje odvoz otpadnog materijala, sanaciju zemljišta i sadnju bilnog materijala u vegetacijskom sastavu koji odgovara okolnom šumskom krajobrazu.

Potrebno je osigurati njegu postojeće šumske vegetacije odnosno nadzor stručnih osoba koje će pratiti stanje postojećeg zelenila cijelog predjela i intervenirati po potrebi.

Unutar zona zaštitnog zelenila i pejzažnih površina potrebno je planirati protupožarnu zaštitu, odnosno odrediti pravce šumskih prosjeka.

Mjere zaštite ovih područja su:

- čuvanje vrijednih prirodnih i kultiviranih predjela Grada pošumljavanjem i hortikulturnim uređenjem na temelju hortikulturnog projekta,
- zabrana svake izgradnje građevina, izuzevši uređenja vidikovaca i objekata infrastrukture,
- moguće je uređenje odmorišta i vidikovaca,
- za sječú stabala debljine debla minimalno od 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 82.

Unutar ukupne površine športsko-rekreacijske namjene (R) zasebne rekreacijske cjeline dijele se prema posebnostima sadržaja na:

- Športska igrališta (R2)
- Bazeni u zonama športa i rekreacije (R2-1)

- Prateći ugostiteljski sadržaji u zonama športa i rekreacije (R2-2)
- Kupališne zone (R3)
- Bazeni unutra kupališnih zona (R3-1)
- Uređena plaža (Pu)
- Prirodna plaža (Pp)

Članak 83.

U sklopu rekreacijskih površina (R2) uređuju se površine za male sportove kao što su 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 dizajn partera, s mogućnošću kaskadnog oblikovanja koje prati prirodnu konfiguraciju terena, maksimalne visine podzida 1,0 metar. Obuhvat ovako uređene površine ne smije biti veći do 500 m².

Članak 84.

Površine za gradnju bazena u zonama športa i rekreacije (R2-1) formiraju se u rekreacijskim zonama i uređuju se prema sljedećim uvjetima:

- bazenske školjke i prateći prostori i građevine se smještavaju unutar definiranih površina s oznakom R2-1, koje ujedno predstavljaju i građevinske čestice, i ne uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti
- 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
- maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona je 150 m²/1 ha, obračunato na površinu dijela rekreacijske zone (R2) unutar koje se nalazi, a koji je definiran kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje
- sanitarni čvorovi garderobe i pomoćni prostori mogu se graditi u podzemnoj etaži

Članak 85.

Prateće ugostiteljske građevine u zonama športa i rekreacije (R2-2) grade se prema sljedećim uvjetima:

- građevine se smještavaju unutar definiranih površina s oznakom R2-2, koje ujedno predstavljaju i građevinske čestice
- 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
- maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona je 150 m²/1 ha, obračunato na površinu dijela rekreacijske zone (R2) unutar koje se nalazi, a koji je definiran kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje

Članak 86.

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 formiranje pješačkih staza i staza za elektromobile širine do 2,0 metra, kao i manja proširenja za okretišta elektromobila. Uređenje manjih sportskih igrališta moguće je u zoni sjeverozapadno od hotela "Neptun" kao poboljšanje turističke ponude tog hotela. Uvjeti uređenja športskih terena isti su kao i za zonu R2.

Članak 87.

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

- bazenske školjke i prateći prostori i građevine se smještavaju unutar definiranih površina s oznakom R3-1, koje ujedno predstavljaju i građevinske čestice, i ne računavaju se u koeficijent izgrađenosti
- 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
- maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona je 150 m²/1 ha, obračunato na površinu dijela kupališne zone (R3) unutar koje se nalazi, a koji je definiran kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje.

Gradnja bazena u kupališnim zonama omogućena je na dvije lokacije, Nova Baterija sjeveroistočno od hotela "Argosy" čijoj će gradnji prethoditi ishođenje posebnih konzervatorskih uvjeta, i jugozapadno od hotela "Neptun".

Članak 88.

Zahvati uređenja plaža (Pu) provode se prema posebnom projektu uređenja obale koji će se izraditi temeljem smjernica iz ovog članka, a koji mora uključivati detaljno strukturiranje namjene i oblikovanje površina uz obaveznu 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.

Oblikovanje uređenog kupališnog pojasa treba biti u skladu s lokalnim uvjetima. Prilikom formiranja planiranih sunčališta i šetnica potrebno je koristiti prirodne materijale (kamen, šljunak, pijesak), te postojeće betonske površine oplemeniti istima.

Završna obrada elemenata učvršćivanja obale mora biti kameno popločenje na betonskoj podlozi.

Sunčališta na tvrdj podlozi i terase moraju biti obrađena kamenom ili oplemenjenim betonom dok se sunčališta na rastresitoj podlozi oblikuju pijeskom, šljunkom ili oblucima.

Pješačke komunikacije moraju imati kao završnu obradu kamen, utabani šljunak ili utabani kamene oblutke.

Prateće građevine namijenjene za ugostiteljstvo, svlačionice, sanitarije, smještaj plažnih rekvizita i sl. grade se do maksimalne bruto građevinske površine od 100 m², visine prizemlja, odnosno najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena do vijenaca.

Članak 89.

Prirodne plaže (Pp) zadržavaju se u potpuno prirodnom obliku, potpuno očuvanog 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 90.

Prema Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije i Generalnom urbanističkom plani grada Dubrovnika osobito vrijedan predjel- prirodni krajobraz obuhvaća zapadni dio poluotoka Lapad (dio obuhvaćenog područja je prostire zapadnim dijelom poluotoka Babin Kuk) i zelene padine Babinog Kuka. Obuhvaćene površine su prikazane na kartografskom prikazu 5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

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 zaštite i očuvanja istih. Smjernice definirane ovom stručnom podlogom prikazane su kao uvjeti za uređenje javnih zelenih površina u poglavlju 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina ovih Odredbi.

Osim zaštite koja se provodi uvjetima za uređenje javnih zelenih površina posebno vrijedna područja prirode štite se i uvjetima za uređenje ostalih namjenskih kategorija u vidu usmjeravanja izgradnje na prirodno manje atraktivne prostore kao i ograničenjem intenzitet izgradnje i visine građevina.

Kao nužni dio stručnih podloga za ishođenje lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima gradnje, potrebno je izraditi elaborat valorizacije zelenila kako bi se odredio bonitet svakog stabla. Stabla prve i druge kategorije boniteta ne smiju se uklanjati, a svako uklonjeno stablo niže kategorije boniteta treba zamijeniti novim stablom.

Generalnim urbanističkim planom zelena padine Babinog Kuka označene su kao vrijedan predjel - prirodni krajobraz za koji je potrebna izrada stručnih podloga i njihove zaštite u smislu Zakona.

7.2. Mjere zaštite posebno vrijednih izgrađenih područja

Članak 91.

Dijelovi obuhvata Plana spadaju pod zone stroge zaštite spomenika i spomeničkih cjelina koje obuhvaćaju sljedeća registrirana zaštićena kulturna dobra:

- Orsan ljetnikovca De Giorgi uz plažu „Copacabana“
- Villa Elite unutar turističke zone „Neptun“
- utvrda Babin Kuk-Gnjilište na vrhu brežuljka Babinog Kuka

Zona 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.

Zaštita navedenih kulturnih dobara usmjerena je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog okoliša s mogućnošću rekonstrukcije na temelju detaljne konzervatorske dokumentacije.

Članak 92.

Na kartografskom prikazu 5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina prikazano je arheološko područje na lokaciji utvrde Gnjilište te pojedinačni arheološki lokalitet zapadno od utvrde Gnjilište.

Arheološka zona tvrđavice Babin Kuk - Gnjilište koja je smještena na najvišoj točki brda danas je prostor prirodnog 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, naročito prema Lapadu i prema zapadu ima danas značenje prostornog akcenta šireg značaja. Bitan je element prostornog i vizualnog identiteta poluotoka Babin Kuk. Zbog postojanja niza manjih arheoloških ostataka na prostoru brda, 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.

Na prostoru brda treba očuvati geometriju trase i građevinsku strukturu stare makadamske ceste, te ju kao stazu koristiti u okviru budućeg 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 šireg obalnog područja, definirajući kvalitetu prostornog identiteta turističkog krajolika Babinog Kuka.

Postupak zaštite se odnosi na dokumentaciju te konzervaciju i prezentaciju ostataka kulturnog dobra, bez mogućnosti izgradnje, osim ako to nije drugačije određeno DPU-om

Članak 93.

Oblikovno vrijedne cjeline obuhvaćaju kontaktne zone graditeljsko-krajobraznih sklopova ville Elite i Orsana ljetnikovca De Giorgi područje povijesne graditeljske cjeline- gradsko naselje na sjevernom i južnom obalnom pojasu Babinog Kuka te su detaljno definirane kartografskim prikazom 5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Povijesni kontinuitet naseljavanja područja poluotoka Babin Kuk očuvan je u malobrojnim primjerima graditeljske baštine kao što su: Orsan ljetnikovca De Giorgi, Villa Elite te ostaci tvrđavice Babin Kuk - Gnjilište s pristupnom starom makadamskom cestom. Važan element njihovog oblikovanja je pejzažno uređeni prostor koji u prezentaciji dobiva iznimni značaj. Vanjski prostor Ville Elite - uređeni vrt u tradiciji nekadašnjih ljetnikovaca, sastavni je dio i izuzetno važan element arhitektonske kompozicije. U recentnoj obnovi Villa je zadržala izvorne elemente oblikovanja pročelja, međutim, interijer i prostor vrta u potpunosti su izmijenjeni. Novim oblikovnim elementima interpretiran je ovaj prostor, nekada visokih estetskih kvaliteta. Vanjsko oblikovanje pročelja Ville Elite treba zadržati u svim izvornim elementima oblikovanja kao i svu kvalitetnu vegetaciju, te geomorfološka obilježja obalnog pojasa.

Uređenje šetnica i staza prema obali treba u oblikovnom pogledu uskladiti s vrijednošću i karakterom arhitekture arhitekta Plečnika. Okruženje vile prema hotelima „Neptun“ treba zadržati u pejzažnoj formi.

Orsan ljetnikovca De Giorgi danas je u funkciji ugostiteljskog sadržaja plaže „Copacabana“. Ostatak je povijesnog graditeljskog sklopa s očuvanom strukturom zidova i svoda, ali bez krovišta. S njegove su zapadne strane očuvani dijelovi zidova srušene starije stambene građevine, podnog kamenog popločenja, te dijelovi pragova, stuba i cisterne. Orsan bi trebalo obnoviti metodom rekonstrukcije nekadašnjeg krovišta, konzervacije svih očuvanih kamenih izvornih struktura i uklanjanjem recentnih betonskih elemenata. U okviru očuvanog tlocrtnog obrisa starih slojeva stambene građevine mogu se suvremenom reinterpretacijom u okviru lake konstrukcije (drvo, čelik) izgraditi potrebni plažni sadržaji. Ostala nova izgradnja u zoni plaže treba biti u formi niskih volumena kvalitetnog

suvremenog arhitektonskog izraza, uz korištenje materijala završne obrade lokalne graditeljske tradicije, prizemne visine kosog ili ravnog krova. Parterna obrada vanjskih ploha (obluci, prani kulir krupne granulacije) kao i integrirani elementi prirodne geomorfologije postojeća su kvaliteta, te ih treba zadržati i u sličnom načinu obrade, po potrebi, nastaviti i dalje.

Oko graditeljskog sklopa treba očuvati i zadržati svu kvalitetnu vegetaciju, a novo hortikulturno uređenje treba usuglasiti s karakteristikama ambijenta.

Članak 94.

Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika planirana je zona stambene izgradnje iznad Ulice Alojza 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 u cilju 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 njihovog vizualnog sagledavanja sa tvrđave.

Članak 95.

Zbog svoje izuzetne vizualne izloženosti s cestovnih prilaznih pravaca iz smjera Stona (Splita) iz unutrašnjih gradskih vizura (s Lapada i Gruža), a naročito s mora, područje Babinog Kuka vrlo je osjetljivo i zahtijeva studiosni pristup urbanističkom planiranju i gradograditeljstvu. Treba se nastaviti na kvalitetnu gradograditeljsku tradiciju i identitet područja kojeg kroz povijesni slijed čine malobrojni primjeri ljetnikovaca -ladanjskih građevina (De Giorgi i Ghetaldi) i Villa Elite arhitekta Plečnika, te izgradnja nekih hotela iz razdoblja početaka turističke industrije ovog područja 70-tih godina prošlog stoljeća. Osnovni koncept urbaniziranja temeljio se na uvažavanju, očuvanju i preoblikovanju pejzaža, formiranjem humanih i skladnih odnosa prirodnog krajolika i graditeljskih formi, izuzev predimenzioniranih gabarita hotelskih sklopova „Neptun“ i „Plakir“. Osnovne mjere očuvanja vizualnih identiteta su:

- očuvati vizualno istaknute padine brda s tvrđavom Babin Kuk - Gnjište u njenom pejzažnom karakteru bez nove izgradnje koja bi narušila kvalitetna pejzažna obilježja,
- obnoviti povijesno i arhitektonski najvrjednije građevine u okviru njihovih izvornih struktura i oblika (Orsan, Villu Elite, tvrđavicu Babin Kuk)
- u njihovom prostornom okruženju treba očuvati neposredni ambijent (kontaktnu zonu) od nove izgradnje, izuzev parternog i hortikulturnog uređenja i manje izgradnje koja je u dopunskoj funkciji osnovne građevine,
- ispred glavnih pročelja glomaznih volumena hotela „Plakir“ treba zasaditi visoku, brzorastuću vegetaciju kako bi se vizualno umanjio njegov volumen,
- 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 nadležni konzervatorski odjel izdati posebne konzervatorske uvjete. Za njihove pripadajuće parcele i neposredno okruženje treba izraditi projekte hortikulturnog uređenja koji trebaju dobiti odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.
- prilikom oblikovanja novih građevina u zonama T1, T2, K1, K2.... treba se rukovoditi načelom da sljeme krova treba biti paralelno sa slojnicama terena, pročelja obložena kamenim pločama ili žbukana i kolorirana u boji pijeska.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 96.

Komunalni otpad se odlaže unutar svake pojedinačne izgrađene građevne čestice u za te svrhe osiguranom prostoru koji mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz smeća. Vozila nadležnih službi u redovnim terminima vrše odvoz komunalnog otpada sa građevinskih čestica na postojeće odlagalište Grabovica.

Unutar obuhvata Plana nije dopušteno odlaganje inertnog građevinskog otpada već je odmah po nastanku obavezan njegov odvoz i deponiranje na postojeće odlagalište Grabovica ili potencijalno odlagalište inertnog građevinskog otpada na lokaciji Osojnik nakon što se izvrše sve istražne radnje.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 97.

Unutar obuhvata ovog Plana ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

9.1. Mjere zaštite tla

Članak 98.

U cilju očuvanja kvalitete tla na području obuhvata ovog Plana potrebno je na svakoj građevinskoj čestici osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

9.2. Zaštita podzemnih voda

Članak 99.

Zaštita podzemnih voda unutra obuhvata ovog Plana podrazumijeva planiranje razdjelnog sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih voda uz uvjet njihove nepropusnosti.

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.

Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina prikupljaju se u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijski rešetki, a na parkirališnim i manipulativnim površinama preko 200 m² potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja. Tako pročišćene oborinske vode usmjeravaju se putem kanalizacijskog sustava prema moru.

Obavezna je sanacija divljih odlagališta otpada.

9.3. Zaštita mora

Članak 100.

U cilju zaštite pripadajućeg morskog akvatorija poluotoka Babin Kuk Planom se stvaraju preduvjeti za izgradnju sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih voda, pročišćavanje i gradnju podmorskih ispusta dovoljne dužine.

Druge mjere zaštite morskog akvatorija podrazumijevaju ograničavanje izgradnja u obalnom pojasu i provedba praćenja stanja kakvoće mora na temelju zakonske regulative, pogotovo nakon izgradnje luke nautičkog turizma u neposrednoj blizini obuhvata Plana.

9.4. Mjere zaštite zraka

Članak 101.

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:

- stanje zaštite zraka ne smije prelaziti preporučene vrijednosti kakvoće zraka, pa zato treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti,
- za područje Grada Dubrovnika potrebno je prema Zakonu o zaštiti zraka uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka; mjerna mjesta valja postaviti u naseljenom i prometom opterećenom dijelu grada
- 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 102.

Mjere zaštite od buke obuhvaćaju:

- za potrebe utvrđivanja i praćenja razine buke treba izraditi karte buke za gradsko područje
- razina buke uvjetovana prometom smanjit će se optimalizacijom utjecaja prometa na okoliš, razdvajanjem pješačkih i glavnih kolnih prometnih tokova, rješavanjem prometa u mirovanju izgradnjom podzemnih garažnih objekata
- 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 te inspekcijskim nadzorom.

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

9.6.1. Mjere zaštite od požara

Članak 103.

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

- 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.
- 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.

- 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.
- slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište

Članak 104.

Ukoliko 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 br. 175/03 i 100/04), osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, temeljem Zakona o zaštiti od požara („Narodne novine“ br. 58/93 i 33/05) i Pravilnika o građevinama za koji nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara („Narodne novine“ br. 35/94 i 44/94).

Članak 105.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina 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 u slučaju da 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 106.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti ove županije.

Članak 107.

U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa.

Članak 108.

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

Članak 109.

Obvezno obratiti pažnju na to da se na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopusti gradnja objekata.

Članak 110.

Pošto se u ovom predmetu radi o turističkom području potrebno je, kod određenih objekata, ispoštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata („Narodne novine“ br. 100/99).

Članak 111.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Članak 112.

Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

9.6.2. Uvjeti gradnje skloništa za sklanjanje stanovništva

Članak 113.

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.

U obiteljskim i višeobiteljskim stambenim građevinama potrebno je graditi podrum kojim se daje koristiti kao zaklonom.

Sva skloništa obvezno se grade kao dvonamjenska.

U miru se njime koristi u skladu s potrebama vlasnika građevine (skladište, spremište, garaža itd.) i uz mogućnosti brze prenamjene u sklonišni prostor.

Obavezno je graditi skloništa za sklanjanje stanovništva, otpornosti 100 kPa, za sve građevine koje imaju 1.000 m² i više neto razvijene površine.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 114.

Obvezna je izrada detaljnog plana uređenja za lokaciju Kongresnog centra, približne površine 70000 m².

Obuhvat detaljnog plana uređenja definiran je na kartografskom prikazu 5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Izradi detaljnog plana uređenja prethodit će urbanističko-arhitektonski natječaj, temeljem kojeg će se pristupiti izradi detaljnog plana.

III. PRILOZI

1. Dokazi o poslovnoj sposobnosti Instituta
 - Izvod iz sudskog registra
 - Rješenje za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja
 - Rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovorne osobe i voditelje izrade Plana

B. GRAFIČKI PRIKAZI