

1947 2007

UIH

urbanistički
institut
hrvatske d.d.



dioničko društvo za prostorno planiranje i uređenje prostora

Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, Hrvatska

tel 01 480 4 300

fax 01 481 2 708

e-mail uih@zg.t-com.hr

GRAD DUBROVNIK

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA BABIN KUK

FAZA: KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

Zagreb, srpanj 2008.

Nositelj izrade: GRAD DUBROVNIK
Gradonačelnica
Dubravka Šuica, prof.

Investitor: DUBROVNIK BABIN KUK, d.d.
Predsjednik Uprave
Niko Koncul

Stručni izrađivač: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE, d.d.
Direktor
mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Koordinacija izrade: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Voditelj izrade: Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.

Broj radnog naloga: 9817

Dokumentacijski broj: 1270

Stručni tim na izradi
Plana:
(abecednim redom)

NATAŠA AVAKUMOVIĆ, dipl.ing.ur.kraj.
DUBRAVKA BROZIČEVIĆ, ing.arh.
KATARINA DIKLIĆ, dipl.ing.ur.kraj.
mr.sc. NINOSLAV DUSPER, dipl.ing.arh.
IVICA GALASSO, dipl.ing.građ.
LUSIANA IVEKOVIĆ, dipl.ing.arh.
MLADEN KARDUM, ing.građ.
DARKO LATIN, aps.arh.
GORDAN MAČEK, dipl.ing.prom.
BOŽICA MUNJIĆ, ing.arh.
VEDRAN OBERAN, dipl.ing.arh.
VLADIMIR TUTEK, dipl.ing.arh.
LAURA VITASOVIĆ-VOJNIĆ, dipl.ing.građ.
DEAN VUČIĆ, ing.geod.

Konzultacije i suradnja:

- Stručne službe tvrtke
DUBROVNIK-BABIN KUK,d.d.
- Upravni odjel za zaštitu okoliša i prostorno uređenje

Nike Sudarević, dipl.ing.agr.
Malojka Sertić, dipl.ing.arh.
Branka Burić, dipl.ing.prom.

- Stručne službe pravnih osoba s javnim
ovlastima i trgovačka društva sa djelokrugom
rada u okviru prometne i komunalne
infrastrukture

mr.sc. Biserka Dumbović Bilušić, dipl.ing.arh.
mr.sc. Viki Jakaša Borić, dipl.pov.umj.
(KONZERVATORSKA DOKUMENTACIJA
ZA UPU BABIN KUK)

SADRŽAJ:

str.

A. TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE	7
1. POLAZIŠTA	8
1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA	8
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	8
1.1.1.1. Uvod	8
1.1.1.2. Prostorna i prirodna obilježja	9
1.1.1.3. Namjena površina	10
1.1.1.4. Kapaciteti prostornih jedinica	13
1.1.1.5. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	14
1.1.2. Prostorno-razvojne značajke	15
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	16
1.1.3.1. Promet	16
1.1.3.2. Odvodnja	17
1.1.3.3. Vodoopskrba	17
1.1.3.4. Elektroopskrba	17
1.1.3.5. TK mreža	18
1.1.3.6. Opskrba plinom	18
1.1.3.7. Toplovod	18
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	18
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	28
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	33
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	36
2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA	36
2.1.1. Demografski razvoj	36
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	36
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	37
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	37
2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA	38
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora	38
2.2.2. Valorizacija i uređenje vrijednih prirodnih i krajobraznih prostora	39
2.2.2.1. Općenito	39
2.2.2.2. Osobitosti biljnog materijala na zadanoj lokaciji	41
2.2.2.3. Analiza krajobraznih karakteristika prirodnog šumskog krajobraza	42
2.2.2.4. Krajobrazne karakteristike oblikovanih zelenih površina	44
2.2.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	48
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	50
3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	50
3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	53
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA	57
3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA	61
3.5. KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA	63
3.5.1. Odvodnja	63
3.5.2. Vodoopskrba	64
3.5.3. Elektroopskrba	64
3.5.4. Telekomunikacije	65
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	65

3.6.1. Uvjeti i način gradnje	65
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	72
3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	75
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	79
1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH DJELATNOSTI	80
1.1. Korištenje i namjena površina	80
1.2. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)	81
1.3. Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)	81
1.4. Gospodarska namjena	82
1.4.1. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)	82
1.4.2. Poslovna namjena (K)	82
1.5. Sportsko-rekreacijska namjena (R)	83
1.6. Javne zelene površine (Z)	83
1.7. Prometne površine	84
1.8. Površine infrastrukturnih sustava	84
1.9. Razgraničenje namjene površina	84
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI	84
2.1. Posebno razgraničene zone gospodarske namjene - poslovne (K)	85
2.1.1. Lokacija „Kongresni centar“ uključivo smještaj poslovno-garažne građevine (K4) ..	85
2.2. Posebno razgraničene zone gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)	85
2.3. Uvjeti smještaja gospodarskih građevina u mješovitim zonama (M1 i M2)	90
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	91
3.1. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene u mješovitim zonama (M1 i M2)	91
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	92
4.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	92
4.1.1. Gradnja niskih stambenih i stambeno-poslovnih građevina u pretežito neizgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama (M1-1)	94
4.1.2. Gradnja srednjih stambenih i stambeno-poslovnih građevina u pretežito neizgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama (M1-2)	94
4.1.3. Gradnja srednjih stambenih i stambeno-poslovnih građevina u pretežito izgrađenim mješovitim - pretežito stambenim zonama (M1-2)	95
4.1.4. Gradnja srednjih poslovno-stambenih građevina u pretežito izgrađenim mješovitim - pretežito poslovnim zonama (M2)	95
4.2. Način gradnje pomoćnih građevina	97
4.3. Uređenje građevne čestice	98
4.4. Oblikovanje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina	98
5. UVJETI UREĐENJA OSNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	98
5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže	98
5.1.1. Cestovni promet	99
5.1.2. Neposredni pristup (pristupni put)	100
5.1.3. Promet u mirovanju	101
5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine	102
5.1.5. Biciklistički promet	103
5.1.6. Autobusni promet	103
5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže	104
5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	105
6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH I ŠPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA	110
6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina	110
6.2. Uvjeti uređenja športsko-rekreacijskih površina	111

7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRADEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	114
7.1.	Mjere zaštite posebno vrijednih područja prirode	114
7.2.	Mjere zaštite posebno vrijednih izgrađenih područja	114
8.	POSTUPANJE S OTPADOM	117
9.	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	117
9.1.	Mjere zaštite tla	117
9.2.	Zaštita podzemnih voda	117
9.3.	Zaštita mora	117
9.4.	Mjere zaštite zraka	118
9.5.	Mjere zaštite od buke	118
9.6.	Mjere zaštite od požara i uvjeti gradnje skloništa za sklanjanje stanovništva	118
9.6.1.	Mjere zaštite od požara	118
9.6.2.	Uvjeti gradnje skloništa za sklanjanje stanovništva	120
10.	MJERE PROVEDBE PLANA	120
10.1.	Obveza izrade detaljnih planova uređenja	120
III.	PRILOZI	121
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 (poseban uvez)

1.	POSTOJEĆE STANJE	1:2000
2.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
3.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
3.1.	Promet	1:2000
3.2.	Pošta i telekomunikacije	1:2000
3.3.	Energetski sustav	1:2000
3.4.	Vodoopskrba	1:2000
3.5.	Odvodnja otpadnih i oborinskih voda	1:2000
4.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:2000
5.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:2000
6.	NAČIN I UVJETI GRADNJE II	1:2000
7.	ANALIZA PROSTORNIH KAPACITETA TURISTIČKE ZONE BABIN KUK	1:2000

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Uvod

Urbanističkim planom uređenja Babinog Kuka obuhvaćeno je ukupno područje veličine 87,92 ha. Unutar tog područja veći dio prostora zauzimaju postojeće ugostiteljsko-turističke aktivnosti i objekti u turističkim zonama "Babin Kuk" i „Neptun“, dok samo manji - rubni južni i istočni dio prostora obuhvaća izgradnja pojedinačnih objekata mješovite stambeno-poslovne namjene.

Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika predmetni se prostor na svom sjevernom i zapadnom dijelu tretira kao turističko područje dok se njegov manji južni i istočni dio dovršava - zaokružuje sa kompletiranjem postojeće stambene izgradnje.

Unutar naprijed navedenih struktura, čije se daljnje uređenje regulira novim GUP-om grada Dubrovnika, poseban značaj ima razvitak turizma kao dio ukupnog turističkog razvoja grada Dubrovnika. Prema tome u okviru ciljeva budućeg uređivanja predmetnog područja naglasak se stavlja na dio prostora predviđenog za razvoj turizma.

Dijelovi područja namijenjeni stambenoj izgradnji predstavljaju prostorno, urbano - funkcionalno i oblikovno zaokruživanje i dovršenje započete izgradnje, pa se Planskim zahvatima treba na tim rubnim dijelovima planom obuhvaćenog područja formirati urbano atraktivna stambena područja višeg standarda, posebno iz razloga njihovog neposrednog kontakta sa zonama turizma.

Naime, budući razvitak turizma te nužna transformacija postojeće izgradnje u turističke objekte više kategorije, ima utjecaj i na područje Babinog Kuka, gdje zahvatima na postojećim ugostiteljsko-turističkim građevinama i novom izgradnjom treba ostvariti navedene ciljeve vezano uz novu kvalitetu turističkog područja. Takav pristup nužan je posebno i iz razloga što postojeća turistička struktura izgrađena u periodu 1971. do 1987. godine ne može udovoljiti zahtjevima današnjeg i budućeg turističkog tržišta.

Upravo takvi novi trendovi u okviru suvremenog turizma traže da se i unutar dijela područja Babinog Kuka, definiranog kao prostora za razvoj turističke djelatnosti, provede promjena postojećeg korištenja prostora vezano uz njegove izgrađene i neizgrađene dijelove. Pri tome treba istražiti i utvrditi mogućnosti redizajna postojećih struktura i njihovog usklađivanja sa novim trendovima, dok na danas neizgrađenim ili neadekvatno korištenim dijelovima prostora treba osmisliti nove strukture koje će svojim standardom, sadržajnošću i oblikovanjem udovoljavati ne samo današnjim nego i budućim uvjetima turističke potražnje.

Unutar dijelova prostora namijenjenog stambenoj izgradnji treba kroz cjelovito prostorno-funkcionalno i oblikovno rješenje pojedinih manjih stambenih cjelina stvoriti privlačne i humane urbane ambijente sa visokim standardom stambenog i urbanog prostora. Osim toga, način gradnje i oblikovanja pojedinih dijelova prostora treba podrediti kako zatečenoj (autohtonoj - mediteranskoj) tipologiji izgradnje i morfologiji terena tako i vizuelnoj eksponiranosti odnosno potrebi uklapanja u okolne krajobrazne karakteristike.

Radi toga se nove stambene zone na južnom rubu predmetnog područja oblikuju u formi rahle izgradnje manje visine i manje nazočnosti u prostoru. Stambene zone na istočnom

rubu definiraju se kao urbano kompaktnije sa većom visinom, usklađeno sa susjednom urbanom zonom „Solitudo“, a sve u cilju formiranja urbanog ambijenta sa naglašenim gradskim karakteristikama.

Naprijed izneseni generalni ciljevi, zajedno sa uvjetima iz novog Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika vezano uz namjenu prostora, te uvjete i način izgradnje, predstavljaju osnovna polazišta za daljnje oblikovanje urbane strukture u okvirima turističke i stambene namjene, uvažavajući pri tom sve potrebe zaštite i očuvanja prirodnih, krajobraznih i povijesnih vrijednosti unutar predmetnog područja.

U cilju boljeg sagledavanja postojećeg stanja i mogućih negativnih utjecaja planiranih intervencija na okoliš uzeti su u obzir projekti čija izrada se vremenski poklopila za izradom ovog Plana te je napravljen niz ciljanih studija.

Navedeni projekti i studije su:

- Program i programska studija za izradu UPU-a Babin Kuk
- Projekti rekonstrukcije hotela „Plakir“ i „Neptun“
- Smjernice za razvoj i zaštitu krajobraza sa aspekta postojećeg biljnog materijala
- Idejno rješenje uređenja obalnog pojasa
- Elaborat zaštite okoliša za projekt sanacije i rekonstrukcije tri postojeće plaže turističkog naselja Babin Kuk
- Konzervatorska dokumentacija za područje Babin Kuk

1.1.1.2. Prostorna i prirodna obilježja

Prirodne posebnosti prostora evidentne su kroz topografiju odnosno konfiguraciju terena, karakteristike obale, zastupljenost i vrste vegetacije, te prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Konfiguracija terena na predmetnom području je specifična i može se podijeliti na dva karakteristična tipa koji obuhvaćaju područja sjeverno i južno od Ulice I. Dulčića.

Sjeverni dio prostora karakterizira relativna zaravnjenost u formi većeg platoa sa određenim visinskim razlikama (kota platoa prosječno 25 - 30 m.n.m., uz Put I. Dulčića 25 m.n.m. - zapadni dio, 50 m.n.m. - istočni dio) kao posljedice blagog spuštanja terena prema sjevernom obalnom rubu te nešto strmije prema zapadnom i sjeverozapadnom. Južni dio prostora karakterizira razvijena topografija sa uzvisinom - vrhom Babinog Kuka (na koti 99 m.n.m.), te relativno strmim spuštanjem terena (oko 58%) prema Ulici kardinala A.Štepinca (kote 35 - 45 m.n.m.) odnosno morskoj obali. Navedena obilježja konfiguracije terena imale su odraza i na izgrađenost prostora pa je veći dio turističke izgradnje smješten na ravnijem platou sjeverno od Ulice I. Dulčića, a samo manji dio na konfiguracijski nepogodnijem zapadnom i jugozapadnom rubu.

Obalni rub ukupne dužine oko 3 km karakteriziraju ograničenja proizašla iz relativno strmog spuštanja terena prema moru pa su samo manji dijelovi tog područja organizirani kao kupališni prostor za rekreaciju turista zona „Babin Kuk“ i „Neptun“ uključivo i ostalih korisnika sa drugih dijelova urbanog područja grada Dubrovnika.

Tako se obalni pojas za rekreaciju na moru koristi prvenstveno unutar dvije lokacije na sjevernom rubu (plaže „Kava“ i „Copacabana“), te manjim uređenim površinama uz hotel „President“ i u zoni „Neptun“, što daje ukupnu funkcionalnu dužinu uređenog obalnog prostora od oko 700 m. Preostalo je područje nepristupačno, neuređeno ili nepogodno za veće zahvate uređenja. Također i radi očuvanja prirodnog izgleda stjenovite obale nisu dopušteni veći zahvati u taj značajni dio prirodnog okoliša.

Obzirom na ograničene mogućnosti korištenja obale već danas su unutar turističkog područja smješteni atraktivno uređeni prostori vanjskih bazena (uz hotele „Plakir - Tirena“ i „Minčeta“, uključivo na obalnom dijelu zone „Neptun“), sa prostranim terasama i pratećim sadržajima koji dopunjavaju ukupni kapacitet kupališnog prostora.

Razmatrano područje je obzirom na prisutnu vegetaciju vrlo vrijedno, posebno iz razloga što je veći dio prostora unutar turističke zone tretiran kao parkovni prostor sa uređenim zelenim površinama. Također i izvan zona izgradnje na rubnom priobalnom sjevernom i južnom dijelu prostora prisutna je vrijedna mediteranska vegetacija sa posebnim krajobraznim karakteristikama pojedinih lokaliteta. Područje južno od Ulice I. Dulčića predstavlja neizgrađeni brežuljak - uzvisinu sa vrhom Babinog Kuka. Taj dio prostora je danas gotovo u potpunosti neizgrađen (posebno njegova sjeverna padina) te kao takav obzirom na prisutnu vegetaciju ima poseban krajobrazni značaj i vizuelno eksponirani položaj, što je prepoznato i kroz prostorno-plansku dokumentaciju (GUP Dubrovnik), gdje se predmetno područje štiti kao krajobrazno vrijedan prostor.

1.1.1.3. Namjena površina

Prostorni obuhvat Urbanističkog plana uređenja područja Babin Kuk (u daljnjem tekstu: UPU) utvrđen je Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika.

Slijedom iznesenog u okvirima granica zahvata UPU-a Babin Kuk nalazi se područje veličine 87,92 ha, sa dužinom obalnog ruba od oko 3,0 km.

U namjensko funkcionalnom pogledu na predmetnom prostoru smještene su zone stambene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, uključivo zonu sa sadržajima javne namjene („Mali Stradun“). Osim navedenog predmetno područje obuhvaća i prostore parkovnog, zaštitnog ili krajobraznog zelenila, te kupališne i prometne (kolne, pješačke) površine.

Unutar prostora razmatranog UPU-om stambena izgradnja zauzima pretežito istočni dio između ili uz ulice I. Dulčića i V. Lisinskog, dok su samo pojedinačne stambene građevine smještene uz Put M. i N. Pucića, te obalnu šetnicu uz sjevernu granicu obuhvata Plana. Navedene površine angažirane za stambenu namjenu iznose 1,45 ha.

Ukupno ugostiteljsko-turističko područje (sa svim funkcionalnim prostorima) obuhvaća površinu od oko 53,81 ha, a sastoji se od dvije prostorne i organizacijske cjeline sa radnim nazivom:

- zona „BABIN KUK“ (hoteli i autokamp) površine 49,23 ha
- zona „NEPTUN“ (hoteli) površine 4,58 ha

Unutar ugostiteljsko-turističkog područja turistička namjena sa zonama pojedinih turističkih objekata zauzima prostor veličine 16,13 ha. Prostorna, organizacijsko-funkcionalna, te namjenska cjelina - zona „Babin Kuk“ smještena je sjeverno od Ulice I. Dulčića do obalne linije, sa istočnom granicom po putu prema morskoj obali, a sa zapadne i sjeverne strane do linije morske obale. Unutar opisanog područja zone ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju lokacije pet hotela („President“, „Plakir“, „Argosi“, „Tirena“ i „Minčeta“) i autokamp sa slijedećom površinom :

- zone hotela (T1) površine.....8,40 ha
- zone autokampa (T3) površine.....5,91 ha
- ukupna ugostiteljsko-turistička namjena.....14,31 ha

Drugu organizacijsko-funkcionalnu cjelinu ugostiteljsko-turističke namjene čini zona „Neptun“, a nalazi se na južnom rubu zapadnog dijela poluotoka Babin Kuk. Površina predmetne namjene iznosi 1,82 ha, a obuhvaća tri hotelska objekta („Neptun“ I, II i III) i villu „Elite“.

U okvirima svake od navedenih prostornih cjelina (stambene ili ugostiteljsko-turističke namjene) smješten je određeni broj sadržaja javne namjene (društveno-javne, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i dr.) koji zadovoljavaju dnevne potrebe korisnika okolnih turističkih objekata i stanovnika užeg okolnog područja. Tako su unutar pojedine prostorne cjeline locirani sljedeći sadržaji:

- stambena zona, uz Ul. V. Lisinskog (uslužna, servisno-zanatska, trgovačka i ugostiteljska) sa površinom navedenih sadržaja javne namjene od 0,20 ha,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke zone „Babin Kuk“ sa većom koncentracijom sadržaja javne namjene u sklopu lokacije „Mali Stradun“, dok se na druge dvije lokacije („Copacabana“ i „Komin“) nalaze ugostiteljski sadržaji. Ukupna površina angažirana za zone sadržaja javne namjene iznosi 1,15 ha.
- Unutar prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene „Neptun“ sadržaji javne namjene locirani su u priobalnom dijelu zone, a unutar predmetne lokacije smješteni su pretežito sadržaji ugostiteljstva, koji sa pripadajućim prostorom obuhvaćaju ukupnu površinu od 0,34 ha.

Poseban sadržajni i funkcionalni dio naprijed opisanih zona turizma čine površine sporta i rekreacije. Iste se nalaze gotovo isključivo unutar turističke zone „Babin Kuk“, a obuhvaćaju uređene površine - igrališta i lokacije bazena uz pojedine turističke objekte. Značajnije površine sporta i rekreacije smještene su uz Ul. I. Dulčića (tenis tereni), sjeverno od hotela „Minčeta“ (bazen, manje rekreativne površine - igrališta) i uz hotele „Plakir“ - „Tirena“. Ukupno angažirani prostor za potrebe sporta i rekreacije iznosi 2,13 ha.

Najznačajniju kvalitetu čitavog područja čine zelene (parkovne i zaštine) i neizgrađene pejzažne površine, sa višom ili nižom razinom uređenja. Obzirom na njihovu uređenost i atraktivnost, razlikuju se:

- parkovno uređene površine unutar zona „Babin Kuk“ i „Neptun“ smještene uz pojedine ugostiteljsko-turističke građevine,
- parkovno uređene površine izvan zona izgradnje veličine 5,18 ha smještene u sklopu prostorne cjeline zone „Babin Kuk“,
- pejzažno i krajobrazno vrijedne zelene površine koje obuhvaćaju prostor „Glavice“ Babinog Kuka (dio između Ul. I. Dulčića i Kardinala A. Stepinca), uključivo područje vegetacijsko atraktivnog lokaliteta „Solitudo“ (sjeverno od Ul. V. Lisinskog) te prostor na dijelu Lapada između Ul. Kardinala A. Stepinca i šetnice M. i N. Pucića, te u sklopu turističke zone „Neptun“. Navedena krajobrazno atraktivna područja zauzimaju prostor veličine oko 25,67 ha.

Preostale zelene površine nisu temeljem svojeg uređenja ušle u rang parkovno uređenih prostora, a obzirom na oskudniju vegetaciju i položaj u prostoru nemaju krajobrazni značaj, te se ovim Planom tretiraju kao zaštitno zelenilo, tj. zeleni međuprostori između pojedinih uređenih dijelova prostora. Ove površine imaju veličinu od oko 20,35 ha.

Važan dio ukupne namjene površina predstavlja i područje neposrednog obalnog pojasa koji je uglavnom zadržan u prirodnom izgledu, uz provedene intervencije uređenja na lokacijama postojećih, kupališnih prostora „Copacabana“, „Kava“ i „Neptun“. Zadržane prirodne - uglavnom stjenovite površine uz morsku obalu na kojima nisu provedeni zahvati

uređenja obuhvaćaju površinu od oko 1,85 ha, dok prostori sa većim ili manjim zahvatima uređenja zauzimaju prostor veličine od oko 2,29 ha.

Relativno ograničene površine sastoje se od neizgrađenih, napuštenih ili neuređenih prostora (neizgrađenih građevnih čestica) koji nemaju vegetacijsku ili krajobraznu vrijednost, a zauzimaju oko 1,81 ha.

Prometne površine - gradske ulice omogućavaju kolni pristup (javni prijevoz - autobusi, osobna vozila i opskrba) do pojedinih građevina i zona interesa, uključivo površine za promet u mirovanju. Postojećom organizacijom prometnih površina osigurana je unutar turističkih i stambenih zona prometna cirkulacija vozila i pješaka uz angažiranje ukupne površine od 9,37 ha (5,61 ha kolne komunikacije i 3,76 ha pješačke površine). Analizom prostora konstatirano je nedovoljno kapacitiranje parkirališnog prostora u stambenim i turističkim zonama.

Objekti komunalne infrastrukture odnose se na nadzemne građevine: postojeće TS 10/0,4 kV, plinsku stanicu (izvan upotrebe) i vodospremu. Navedene građevine kao sastavni dijelovi infrastrukturno-komunalnih sustava smješteni su na površini veličine 0,29 ha.

Sumirajući iznesene pokazatelje o postojećem korištenju površina može se dati prikaz cjelovite strukture površina prema zatečenoj namjeni u okvirima granica obuhvata ovog Plana:

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA ha	UČEŠĆE u ukupnom prostoru %	UČEŠĆE u pojedinoj kategoriji %
STANOVANJE	1,45	1,65	7,53
UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	16,13	18,35	83,71
SADRŽAJI PRATEĆE NAMJENE U ZONAMA TURIZMA I OSTALI SADRŽAJI POSLOVNE NAMJENE	1,69	1,92	8,76
UKUPNO IZGRAĐENO	19,27	21,92	100
SPORT I REKREACIJA	2,13	2,42	11,22
UREĐENA OBALA	2,29	2,60	12,07
PARKOVNO UREĐENE POVRŠINE	5,18	5,89	27,32
KOLNE - PJEŠAČKE POVRŠINE I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	9,37	10,64	49,39
UKUPNO UREĐENO	18,97	21,57	100
UKUPNO URBANIZIRANO (IZGRAĐENO I UREĐENO)	38,24	43,49	-
PEJZAŽNO ZELENILO	25,67	29,20	51,68
ZAŠTITNO ZELENILO	20,35	23,15	40,96
PRIRODNA OBALA	1,85	2,10	3,72
NEUREĐENI PROSTORI	1,81	2,06	3,64
UKUPNO BEZ IZGRADNJE I UREĐENJA	49,68	56,51	100
SVEUKUPNO	87,92	100	-

1.1.1.4. Kapaciteti prostornih jedinica

Unutar prostora stambene namjene realizirane su ukupno 23 stambene ili stambeno-turističke građevine sa potencijalnim kapacitetom od oko 97 stanova ili 290 korisnika - stanovnika.

Vezano uz naprijed iznesene pokazatelje prosječna netto gustoća naseljenosti unutar postojećih zona stambene namjene iznosi $G=200$ st./ha.

Ugostiteljsko-turističko područje obzirom na pojedinu zonu raspolaže sa slijedećim smještajnim kapacitetima:

ZONA „BABIN KUK“

TURISTIČKI OBJEKTI (HOTELI)	Broj soba apartmani	Broj kreveta	Površina postojeće čestice hotela (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Brutto razvijena površina (m ²)	Brutto razvijena površina po krevetu (m ²)
"PRESIDENT"	163 (4 AP)	326 (8 AP)	34172	16890,21	21971	67,40
"PLAKIR"	416	832	47404	15800	31300	37,62
"ARGOSY"	308	616	21829	6200	16403	26,63
"TIRENA"	208	416	9277	3500	11876	28,55
"MINČETA"	340	680	25332	4400	12527	18,42
SVEUKUPNO	1435	2870	-	46790,21	94077	35,72
AUTOKAMP	206 k.j.	900 kor.	-	59100 m ² (zona)	800,0 ⁽¹⁾	-
SVEUKUPNO	1641	3770	-	105890,21	94877	-

⁽¹⁾ Objekti pratećih sadržaja unutar kampa
(Prosječni prostorni standard u zoni „Babin Kuk“ iznosi 30,4 m² / krevet)

ZONA „NEPTUN“

TURISTIČKI OBJEKTI (HOTELI)	Broj soba (apartmana)	Broj kreveta	Površina postojeće čestice hotela (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Brutto razvijena površina (m ²)	Brutto razvijena površina po krevetu (m ²)
"NEPTUN I"	90	195	cca 17420	426,0	3730,0	19,12
„NEPTUN II“	110	220		1470,0	5940,0	27,00
"NEPTUN III"	29	62		880,0	2640,0	42,58
"VILLA ELITE"	6	12		321,0	885,0	73,75
NOVA RECEPCIJA	-	-		560,0	880,0	-
UKUPNO	235	489		3657,0	14.075,0	40,61

(Prosječni prostorni standard u zoni „Neptun“ iznosi 26,5 m² ntto / krevet)

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI KAPACITETI NA PODRUČJU OBUHVATA UPU-a

SMJEŠTAJNI KAPACITETI	Broj soba (apartmana) kamp jedinica	Broj kreveta (korisnika)	Površina pod objektima i kampovima (m ²)	Brutto razvijena površina (m ²)
HOTELSKI OBJEKTI	1670	3359	50.447,21	108.152,0
KAMPOVI	206	900	59.100 ⁽³⁾	800,0
SVEUKUPNO	1876	4259	109.547,21	108.952,0

1.1.1.5. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Zatečene strukture ugostiteljsko-turističke namjene izgrađene su sa pojedinačnim hotelskim građevinama ujednačenog gabarita (visine do P+2 - osim hotela President, Plakir i Neptun I) i oblikovanja. Postojeći hoteli (od kojih su neki manje ili više uređeni i sanirani radi zadovoljavanja standarda kategorizacije) izgrađeni su pred oko 20-tak godina pa već iz tog pokazatelja proizlaze njihova glavna obilježja, uključivo evidentne potrebe usaglašavanja i prilagođavanja novim potrebama turističkog tržišta (viši standard sadržaja i usluge površine smještajnih jedinica i dr.) adekvatno turističkoj destinaciji Dubrovnika. Takvi veći zahvati prvenstveno trebaju obuhvatiti hotel "Plakir", te dio turističkih objekata u zoni hotela "Neptun", odnosno i druge objekte u smanjenom opsegu. Unutar obuhvata ovog Plana ukupna površina zona pojedinačnih hotelskih objekata zauzima prostor veličine 10,22 ha sa kapacitetom 3362 kreveta.

Istočni dio razmatranog područja zauzet je prostorom kampa (3 zone) koji je duži period bio izvan korištenja, a dijelom je stavljen u ponovnu funkciju. Obzirom da ova turistička namjena značajno odudara od poželjnog visokog standarda, trebati će u budućnosti predmetno područje prenamijeniti za turističke objekte visoke kategorije u tipologiji luksuznih turističkih vila. Postojeća zona kampa zauzima područje površine 5,91 ha sa kapacitetom od oko 900 korisnika (206 kamp jedinica).

Dio ukupno izgrađene strukture obuhvaća urbani potez manjeg lokalnog centra koji povezuje hotelske objekte, te formira karakterističnu pješačku ulicu sa atraktivnim trgovima (Mali Stradun). Brojnost i struktura sadržaja te preklapanje zatvorenih i otvorenih prostora daju ovom centru posebnu privlačnost te isti predstavlja funkcionalnu, sadržaju i prostorno-oblikovnu kvalitetu u okviru izgrađenih struktura.

Zatečeno stanovanje uglavnom je realizirano kroz manje zone - grupe objekata ili pojedinačne objekte na sjevernom, istočnom i južnom rubu obuhvata Plana. Dio južne granice obuhvata Plana ide rubom stambenog područja (izvan obuhvata Plana) koja sa lapadske strane dolazi gotovo do samog vrha uzvisine, a postojeća stambena struktura definirana je kroz različite vrlo heterogeno oblikovane tipove izgradnje (višestambeni i obiteljski objekti) koji sa nezadovoljavajućim urbanim standardom (prevelikom gustoćom, neprimjerenim gabaritima i nedostatnim zelenilom) narušavaju ambijentalne vrijednosti ovog dijela grada.

Buduće nove zone stambene izgradnje koje na rubu postojećeg stambenog područja predstavljaju kontakt prema turističkom prostoru Babinog Kuka treba realizirati sa viši prostornim standardom, prvenstveno kao organizirani i planski osmišljeni urbani prostor,

⁽³⁾ Površina se odnosi na ukupne prostore kamp zona

koji će na taj način predstavljati oblikovno i prostorno kvalitetan završetak postojećih stambenih struktura, te doprinijeti podizanju ambijentalnih vrijednosti predmetnog područja.

Analizom postojeće stambene izgradnje unutar razmatranog područja evidentirano je ukupno 23 objekata (izgrađenih ili u fazi realizacije). Obzirom na današnju ograničenu zastupljenost stanovanja unutar predmetnog područja, nije došlo do izgradnje pratećih sadržaja javne namjene i urbanih funkcija uz stanovanje, već su isti smješteni unutar turističke zone „Babin Kuk“ (Mali Stradun). Sadržaji javne namjene za potrebe stanovanja realiziraju se unutar okolnih stambenih zona sa većom koncentracijom objekata i stanovništva (zona „Solitudo“).

Posebnu ambijentalnu vrijednost u prostoru predstavljaju uređeni zeleni prostori unutar turističkih zona („Babin Kuk“ i „Neptun“), isti stvaraju izuzetno atraktivne parkovne prostore između pojedinih turističkih objekata. Navedena kvaliteta prirodnog prostora prisutna je i uz potez sjeverne i južne obale gdje se u prostore zelenila uklapaju pješačke šetnice i sadržaji sporta i rekreacije. Danas neizgrađeno područje uzvisine južno od Ulice I. Dulčića predstavlja posebnu vizuelnu i krajobraznu dominantu u prostoru, pa kao takvo predstavlja krajobrazno obilježje značajno za ukupni dojam i sliku ovog područja.

Drugi dio ambijentalnih vrijednosti predstavlja oblikovanje postojećih građevina. Naime, zatečeni hotelski objekti se svojim vertikalnim gabaritom u potpunosti (osim hotela „Plakir“ i „Neptun I“) uklapaju unutar postojeće vegetacije, čime se vizuelno naglašava prisutnost vegetacije, te smanjuje dojam izgrađenosti prostora. Taj pokazatelj trebao bi biti osnova daljnjeg „ambijentalnog“ planiranja predmetnog područja sa posebnim ograničenjima za formiranje vertikalnog gabarita nove izgradnje.

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Predmetni lokalitet pretežito ugostiteljsko-turističke namjene sa obuhvatom postojećih turističkih zona „Babin Kuk“ i „Neptun“ u ukupnoj površini od oko 53,81 ha predstavlja najveću kompleksnu turističku destinaciju na prostoru Grada Dubrovnika, ali i širem području Južnog Jadrana.

Danas je Planom razmatrani prostor, posebno u segmentu ugostiteljsko-turističke namjene, iskorišten samo djelomice, te postoje mogućnosti dodatnog proširenja postojećih hotela, ali i izgradnje novih smještajnih i pratećih objekata. Drugi značajan zahvat, koji se već odvaja na tom području, obuhvaća rekonstrukciju i obnovu postojećih hotela sa ciljem udovoljenja visokim svjetskim standardima, te postizanja što više kategorije adekvatne značaju Dubrovnika kao turističke destinacije.

Dio turističkog područja zone „Babin Kuk“ u namjeni kampa još uvijek se koristi, ali sa nešto smanjenom površinom. Takva namjena turističke zone ne odgovara dugoročnom razvojnom usmjerenju, pa i na tom prostoru postoje prostorne mogućnosti za izgradnju novih turističkih struktura usklađenih sa generalnim ciljem i konceptom formiranja visokostandardnog turističkog područja.

Osim promjena u okviru ugostiteljsko-turističke djelatnosti (povećanje kapaciteta i kategorije) nužno je ostvariti i dodatne sadržaje, budući da raspoloživi prostori omogućavaju proširenje opsega sadržaja trgovačke, uslužne i ugostiteljske namjene. Naime, u sklopu postojećih i novih turističkih struktura, ali i kroz proširenje postojećeg lokalnog centra („Mali Stradun“) treba ostvariti dodatne sadržaje kako za povećani broj korisnika, tako i kroz promjenu strukture i kvalitete tih sadržaja.

Prostorne mogućnosti daljnjeg razvitka turističkog područja proizlaze i iz raspoloživog prostora na koji se može provesti premještanje određenih namjena ili sadržaja iz neatraktivnih rubnih dijelova na atraktivnije i funkcionalno povoljnije prostore. Tako će se kompleks tenis igrališta smješten uz Ul. I. Dulčića premjestiti na bliže morskoj obali i hotelskim objektima, a predmetna se lokacija kao značajan prostorno-razvojni resurs predviđa za smještaj kongresnog centra sa brojnim pratećim sadržajima (društveno-zabavni prostori, ugostiteljstvo, usluge, trgovina, garaže i dr.) koji imaju širi razvojni značaj.

Posebnu prostornu i prirodnu vrijednost predstavlja parkovno zelenilo u sklopu turističkih područja, stjenoviti i uređeni dijelovi obalnog pojasa, te krajobrazno vrijedno područje vrha Babin Kuka. Navedena područja prirodnih vrijednosti imaju važan prostorno-razvojni značaj jer svojim ambijentalnim kvalitetama ulaze u ukupni spektar neophodnih preduvjeta za formiranje turističkog područja visoke razine atraktivnosti.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Promet

Prometna mreža na području Babinog Kuka danas je razvijena u skladu sa potrebama postojeće izgradnje, a to znači prvenstveno kao pristup pojedinim zonama turističke namjene. U tom smislu dvije glavne prometnice koje osiguravaju vezu predmetnog područja sa preostalim dijelom urbane strukture grada Dubrovnika jesu Ulica I. Dulčića i Ulica kardinala A. Stepinca.

Osim ove dvije glavne ulice pomoćni prometni pravac čini Ulica V. Lisinskog. Sa predmetnih ulica granaju se odvojci prema pojedinim hotelima i kampu, odnosno trgovačkom centru (Mali Stradun). Najbolji prometni standard ostvaren je na Ulici I. Dulčića, gdje se uz kolnik vode i pješački pločnici, dok je niži standard na preostalim ulicama. Druge ulice sa nižim rangom značaja obuhvaćaju put od Babinog Kuka (makadamski put) koji se odvaja od Ulice I. Dulčića te vodi do vršnih dijelova Babinog Kuka prema postojećoj izgradnji, odnosno povezuje se prema Kliševskoj i Mostarskoj ulici.

Prostori za promet u mirovanju rješavani su na čitavom razmatranom području ispod neophodnog standarda te ne zadovoljavaju postojeće potrebe za parkirališnim prostorom. Naime, parkirališta su izgrađena kao uređeni prostori na terenu uz postojeće prometnice bez posebnih garaža unutar turističkih objekata. Također i zatečena stambena izgradnja nema u okvirima parcela rješene adekvatne parkirališne prostore koji bi zadovoljili povećanu potrošnju za takvim prostorima proizašlu iz prisutne turističke djelatnosti u okviru privatnog smještaja. Jedan veći parkirališni prostor lociran je uz Ulicu Iva Dulčića (uz teniske terene) te jedini ima nešto povoljniji kapacitet. Obzirom na njegovu udaljenost od područja interesa posjetitelja (hoteli, plaža, sadržaji - Mali Stradun) isti je čak i tijekom špice turističke sezone nedovoljno popunjen, pa se koristi neadekvatno kao parking turističkih autobusa i poligon autoškole. Nedostatak parkirališnih mjesta osjeća se prvenstveno vezano uz potrebe posjetitelja kupališnim zonama i sadržajima javne namjene u okviru Malog Straduna. Radi toga je prisutan poseban pritisak na kolne površine gdje se realizira neregularno parkiranje, odnosno zauzimaju se parkirališta namijenjena korisnicima turističkih objekata.

Posebnu kvalitetu predmetnog područja čini relativno razvijena mreža pješačkih komunikacija i šetnica unutar turističkih zona. Budući se iste uglavnom vode kroz parkovno i vegetacijski vrlo atraktivna područja, a djelomice i u blizini obalnog ruba, imaju osim komunikacijskog i rekreativni značaj kao šetnice koje koriste gosti u turističkim objektima, ali u velikoj mjeri i drugi posjetitelji sa gradskog područja.

1.1.3.2. Odvodnja

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda turističkog naselja Babin Kuk riješen je kao razdjelni sustav odvodnje. Sve sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar turističkog kompleksa cjevovodima se odvođe prema postojećim crpnim stanicama. Unutar zone obuhvata UPU-a Babin Kuk postoje tri crpne stanice prema kojima gravitiraju otpadne vode. Crpne stanice su cjevovodima međusobno povezane u jedinstven kanalizacijski sustav i zajednički čine javni sustav odvodnje.

Lokacija prve crpne stanice je na sjevernoj strani obuhvata UPU-a na prostoru plaže "Copacabana". Ova crpna stanica prihvaća otpadne vode objekata na samoj plaži ("Orsan" i Vila Mladenov). Pumpanje ovih otpadnih voda vrši se u kolektor koji je položen trasom hotel "Minčeta"-sjeverna strana hotela "Argosy"-hotel "President".

Uz sjevernu stranu hotela "President" nalazi se druga crpna stanica. Od te crpne stanice, koja prikuplja i otpadne vode hotela "President", nastavno se otpadne vode pumpanjem transportiraju prema kolektoru koji prolazi središnjim dijelom hotela u razini 3 etaže.

Treća crpna stanica nalazi se na plaži ispod hotela "President" u pravcu hotela "Neptun". Na ovu crpnu stanicu spojene su otpadne vode hotela ispod treće etaže. Iz te crpne stanice se otpadne vode pumpaju u kolektor na koji se spajaju i otpadne vode hotela "Neptun". Kolektor je položen uz obalnu šetnicu u smjeru uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Kanalizacija za prikupljanje oborinskih voda na prostoru hotelskog kompleksa Babin Kuk izvedena je na prostoru između hotela "President", "Argosy", "Tirena" i "Plakir". Oborinskom kanalizacijom se oborinske vode sa krovnih i prometnih površina te prostora trgovačkog centra odvođe prema obali uz hotel "President" gdje se upuštaju u podmorje.

1.1.3.3. Vodoopskrba

Vodoopskrbna mreža naselja Babin Kuk riješena je kao prstenasti sustav koji osigurava potrošačima opskrbu vodom iz dva smjera. Postojeći cjevovodi su od azbest-cementnih cijevi profila DN 350 mm do DN 80 mm.

Spoj na glavnu gradsku vodoopskrbnu mrežu je osiguran na glavnoj Ulici Ive Dulčića iznad gospodarskog centra. Od tog spoja vodoopskrbna mreža razvedena je po poluotoku u dužini od cca 11 000 m.

Iznad Ul. I. Dulčića na koti 75 m.n.m. nalazi se vodosprema kapaciteta 2000 m³ (2x1000 m³), koja se koristi za protupožarne potrebe i kao osiguranje vodoopskrbe hotela za slučaj da dođe do opadanja pritiska u gradskoj mreži. Na svim priključnim mjestima prema krajnjim korisnicima ugrađeni su vodomjeri.

1.1.3.4. Elektroopskrba

Spoj naselja Babin Kuk na visokonaponsku mrežu ostvaren je u transformatorskoj stanici Lapad (Medarevo) 35/10 KV gdje se nalazi glavna obračunska mjerna garnitura.

Iz TS Lapad podzemnom trasom koja prolazi ulicama Kralja Tomislava i Iva Dulčića položena su dva napojna kabla. Kod gospodarskog centra jedan kabel ulazi i izlazi u TS "Gospodarski centar" 10/0.4 kV. Od gospodarskog centra kablovi su položeni desnom stranom Ulice Iva Dulčića do hotela "Plakir" (glavno rasklopište) gdje ulaze u energetske kanal.

Iz glavnog rasklopišta kablovi se razvođe energetskim kanalima do trafostanica za pojedine hotele: TS "President" 10/0.4 kV, TS "Argosy" 10/0.4 kV, TS "Tirena" 10/0.4 kV, TS Plakir

10/0.4 kV, gdje se ujedno i nalaze kontrolne garniture za mjerenje potrošnje električne energije za svaki objekt. TS hotela Neptun dobiva struju iz TS Crvena Zvijezda i spojena je podzemnim kablom s istom. Potrebe stambenog područja zadovoljavaju se preko TS 10/0,4 kV „Lazareti“ smještene uz Put I. Dulčića.

1.1.3.5. TK mreža

Glavni telefonski vod od pošte u Dubrovniku dolazi na telefonsku centralu u “Gospodarski centar” odakle se svaki hotel i Trgovački centar spajaju posebnim kabelima i to:

- 350 parica za hotele “Plakir” i “Argosy”
- 300 parica za hotel “President”
- 250 parica za hotel “Tirenu”
- 100 parica za Trgovački centar

Kabeli su jednim dijelom položeni uz Ulicu Ive Dulčića uz energetske kabele, a u razini plinske stanice su položeni postojećom stazom do Trgovačkog centra. Od trgovačkog centra se kablovi vode energetskim kanalima do objekata u kojima su smještene telefonske centrale.

1.1.3.6. Opskrba plinom

Opskrba potrošača plinom unutar turističkog područja u zoni „Babin Kuk“ rješavana je prije centralnim napajanjem preko plinovoda koji su bili povezani na zajedničku plinsku stanicu kapaciteta 2x30 m³. Plinsku stanicu su sačinjavali spremnici, pretakalište i isparavački dio. Danas ta plinska stanica više nije u funkciji. Hoteli “Minčeta” i “Tirena” imaju vlastite plinske stanice od kojih se plinovod razvodi do krajnjih korisnika.

1.1.3.7. Toplovod

Za pripremu tople vode u objektima izvedena je centralna kotlovnica od koje se u energetskom kanalu cijevi vode do podstanice svakog pojedinog objekta.

Energetski kanal je izveden iz betonskih elemenata sa pokrovnim betonskim pločama tako da su cjevovodi zaštićeni od djelovanja vlage i oborinskih voda. Cjevovodi su propisno izolirani kako bi se smanjili toplinski gubici. Centralna kotlovnica se nalazi u hotelu “Plakir” gdje su smješteni i spremnici za mazut.

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

Prirodne vrijednosti unutar razmatranog područja obuhvaćaju prvenstveno vizuelno eksponirane lokalitete kao krajobrazno atraktivne prostore. Takva se karakteristika prvenstveno odnosi na vrh Babinog Kuka, čiji istaknuti položaj u ukupnoj okolnoj konfiguraciji traži ograničenje - minimaliziranje izgradnje, uz daljnje aktivnosti na njegovom dodatnom ozelenjavanju i pošumljavanju, a ovim Planom se predmetno područje planski tretira kao osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz.

Isto takva kategorija planske zaštite prirodnih vrijednosti uspostavljena je i na zapadnom dijelu poluotoka Lapad - Babin Kuk sa očuvanjem postojeće vegetacije i krajobraznih karakteristika. Ovo područje treba zadržati u prirodnom izgledu bez većih intervencija na obali, uz zabranu bilo kakve eksploatacije mora (akvakulture i sl.) ili drugih prirodnih resursa.

Posebnu prirodnu vrijednost predstavlja skupina stabala kod Kuće starog kapetana, za koji lokalitet se predviđa planska zaštita na razini spomenika prirode.

Osim prostora sa posebnim prirodnim obilježjima štite se i kontaktna prirodna područja uz pojedina kulturna dobra. Tako se uz objekt Orsana (sjeverna obala - Copacabana) i objekt utvrde Gnjilište sa arheološkom zonom (vrh Babinog Kuka) uspostavljaju zone stroge zaštite.

Konzervatorska podloga za Urbanistički plan uređenja Babin kuk izrađuje se s ciljem izrade uvjeta, smjernica i preporuka za zaštitu ambijentalnih, urbanističkih i graditeljskih vrijednosti te njihovog kvalitetnog uključivanja u suvremeni život. Osim stručne ocjene prostornih, kulturno povijesnih i graditeljskih obilježja, analiziraju se i promašaji - konflikti u prostoru, odnosno neprihvatljivi prostorni ili graditeljski zahvati kojima su umanjene kvalitete ovog specifičnog gradskog područja - turističkog krajolika.

Cilj izrade ove podloge je definiranje zahvata na povijesnoj graditeljskoj strukturi sukladno standardima konzervatorske struke, s težištem na unapređenju i poboljšanju stanja u prostoru, te planiranje njegova razvoja na način kojim će se očuvati prepoznate vrijednosti.

Metodološki postupak pri izradi ove dokumentacije temelji se na istraživanjima povijesnih izvora, pisane i grafičke arhivske dokumentacije i relevantne literature. Za ovo područje dosad nije provedena detaljna analiza i vrednovanje prostora, već je prostor Babina kuka obrađen kao dio povijesne cjeline grada Dubrovnika, u okviru Konzervatorske podloge za Generalni urbanistički plan (Konzervatorski odjel u Dubrovniku, 2002)

Za potrebe ove podloge, osim kabinetskih, obavljena su i terenska istraživanja prostora i građevne strukture, koja su rezultirala obradom svih građevina u okviru zone obuhvata plana.

Rezultati istraživanja ukazali su na potrebu korekcije granice zaštite povijesne cjeline grada Dubrovnika, u pogledu definiranja zona i stupnjeva zaštite, ali i potrebu njezina proširenja na područja krajolika koji su nedjeljivi činitelji slike grada.

Stanje zaštite kulturnih dobara na području obuhvata UPU Babin kuk

Na području obuhvata UPU Babin kuk upisom u Registar kulturnih dobara zaštićeni su: utvrda Gnjilište (čest.zgr.364/3, 364/1 na čest.zem. 1262/4, 1065/6, uključujući česticu starog puta čest.zem. 1262/1 i 1324 sve k.o.Gruž (stara izmjera), odnosno čest.zgr. 421, 422, čest.zem. 5097/2 sve k.o.Dubrovnik(nova izmjera)- registrirana kao kulturno dobro, rješenjem broj: 12/3-1-66, pod rednim brojem 1298), Orsan (čest.zgr. 362/2, čest.zem. 1130/9 sve k.o.Gruž - preventivno zaštićeno kulturno dobro, rješenje: Klasa: UP/I-612-08/04-07/207) i Vila Elita (čest.zgr. 788, čest.zem. 1065/84, 1125/2 sve k.o.Gruž - preventivno zaštićeno kulturno dobro, rješenje: Klasa: UP/I-612-08/06-05/9036 od 18. rujna 2006), te je upisano u Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem 1933. Rješenjem o preventivnoj zaštiti zaštićena je Nova baterija-Lapad (čest.zgr. 362/1 k.o.Gruž - stara izmjera).

Na prostoru obuhvata plana tijekom izrade ove dokumentacije evidentirane su građevine i prostori kulturno povijesnih vrijednosti lokalnog značaja kao što su: trasa stare makadamske ceste s kamenim odbojnicima, predjeli prirodnog i kultiviranog krajolika, panoramske vizure.

Smjernice iz konzervatorske dokumentacije i planova višeg reda (Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika

Iz Provedbenih odredbi Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Dubrovnika(službeni glasnik....) proizlazi slijedeće:

- područje obuhvata UPU Babin kuk nalazi se prema članku 103. odredbi GUP-a Dubrovnika u Posebno osjetljivim područjima, u koja se ubrajaju prostori koncentrirane neplanske izgradnje kojom su ugroženi zeleni vrhovi Montovjerne, Babina kuka

- na posebno osjetljivim područjima i cjelinama treba provoditi propisane mjere uređenje zemljišta i mjere zaštite okoliša
- za područje Babinog kuka predviđa se izrada UPU-a, za koji treba izraditi Konzervatorsku podlogu u kojoj se treba provesti detaljna analiza i valorizacija prostornih i graditeljskih struktura te redefinirati stupnjeve i zone zaštite
- očuvanje zone ekspozicije (vizualne izloženosti) dominantnih građevina:

Od općih uvjeta zaštite povijesnih dijelova grada navode se slijedeće:

- u planiranju širenja građevinskih područja naselja, njihovom dimenzioniranju i prostornom smještaju treba nastojati očuvati karakteristike njegove matrice, prostorna i tipološka obilježja. Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, poljodjelskih površina, dolina potoka i padina brda pokrivenih šumama, jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture čini i pripadajuće pejzažno okruženje.

Povijesno prostorni razvoj

Prostor Babinog kuka detaljno je prikazan na katastarskoj karti općine Gruž iz 1831. godine. Karta je popraćena protokolima parcela i građevina iz godine 1837. i 1851., kao i raznim opisima ovog područja, što omogućava sagledavanje funkcije, prostorne situacije kao i analizu njegova razvoja.¹

Navedeni izvori prostor Babinog kuka prikazuju kao gospodarsko područje prekriveno uglavnom maslinicima, mjestimice vinogradima te velikim površinama pašnjaka. Izgradnja je rijetka i uglavnom u funkciji gospodarskog karaktera prostora, a riječ je o malenim zidanicama s cisternama, rasutima po cijelom području poluotoka.

Dominiraju dva građevna sklopa koja su u vlasništvu dviju obitelji kojima pripada većina zemalja ovog poluotoka. To je ladanjski sklop obitelji Ghetaldi, k.č. 390, 391, 392, smješten na sjevernoj obali poluotoka, sa svim karakterističnim elementima jednog dubrovačkog ljetnikovca (stambeni objekt, orsan, terasa, kapela, dvorište, vrt). Zapadnije od Ghetaldija, prema samom vrhu poluotoka, nalazi se ostatak ladanjskog sklopa obitelji DeGiorgi, k.č. 362/2, (već tada je postojao samo orsan u funkciji magazina), druge obitelji u čijem je vlasništvu dio područja Babina kuka.

Prema spomenutoj katastarskoj karti evidentno je da prostor poluotoka Babin kuk, naročito njegova južna strana, nije bio atraktivan za ladanjsku izgradnju poput obližnjeg Gruža i Rijeke dubrovačke. Uzrok tome je vjerojatno nezaštićenost kao i geomorfološke osobine terena kojeg određuju strme padine što završavaju na stjenovitim obalama. Sjeverna obala, uz zaštićenost i orijentaciju prema kopnu, definirana je blagim padinama i nižim obalama što je bilo prikladnije za smještaj ladanjskih sklopova, pa su Ghetaldi i De Giorgi ovaj prostor odabrali za izgradnju svojih ljetnikovaca.

Na istoj karti ucrtana je ruina tvrđave, (k.č. 364/1), a u protokolu objekata vodi se kao ruina s cisternom i mnogo maslina. Riječ je o utvrdi sagrađenoj u razdoblju francuske vlasti u Dubrovniku kada general August Marmont izvršava Napoleonovu zapovjed iz 1806. godine koja se odnosi na pojačavanje svih gradskih utvrđenja kao i građenje novih reduta i utvrda na strateški važnim mjestima.² Godine 1811. i 1812., zbog sve opasnije nazočnosti engleske mornarice, dodatno se utvrđuje Daksu, Koločep i Rudu te se grade utvrde duž obale. Jedna od tada sagrađenih obalnih utvrda je ova na Gnjištu (Lapad).

Već na karti iz prve polovice 19. stoljeća ucrtane su sve važnije ceste koje će ostati prepoznatljive i u današnjoj mreži osnovnih prometnih putova poluotoka. Postoje dvije glavne ceste koje iz smjera Gruža vode dalje prema zapadnom dijelu poluotoka. Jedna vodi prema De Giorgijevom orsanu, dok se druga pruža južnije uz rub manjih parcela koje

¹ Katastarska karta popraćena pisanom dokumentacijom koja se odnosi na parcele i građevine ovog prostora (Provincia Dalmata - Protocollo degli Edifici della Commune Gravosa, 1837, Protocollo delle Particelle dei terreni del Commune di Gravosa, 1851.) nalazi se u Kartografskoj zbirci Hrvatskog državnog arhiva u Splitu.

² G. Vuković: Preobrazba Dubrovnika početkom 19. stoljeća, Radovi IPU 24/2000 (35-60)

se spuštaju prema Lapadu i južnoj obali Babinog kuka. S obzirom da ova južna cesta vodi do same utvrde pretpostavlja se da su je sagradili Francuzi kako bi joj omogućili pristup. Na istoj karti ucrtan je i put koji iz Gruža vodi prema Ghetaldijevom ljetnikovcu. Protezao se jednim dijelom uz obalu, a kod sanitarne kuće je skretao prema unutrašnjem prostoru poluotoka te u izlomljenoj liniji vodio prema ljetnikovcu na sjevernoj obali. Već tada formira se i šetnica duž južne obale poluotoka.

Tijekom prve polovice 20. stoljeća na Babinom kuku gradi se nekoliko vila od kojih je svakako najznačajnija vila Elita, sagrađena prema projektu slovenskog arhitekta Jože Plečnika. Smještena je podno brežuljka Gnjilište na južnoj obali poluotoka, te osim izuzetnih oblikovnih dosega posjeduje i visoku kvalitetu odnosa prema okolnom prostoru. Ogledni je primjer moderne izgradnje koja se uklapa i poštuje okvire mediteranskog ambijenta.

U ovom kontekstu treba spomenuti vilu poznatu pod nazivom *Kapetanova kuća*, sagrađenu na sjevernoj obali poluotoka, nedaleko *Orsana*. Ovaj kubični volumen koji nosi obilježja moderne arhitekture također je na primjeren način uklopljen u prostor kojeg određuju mediteranska morfologija i vegetacija.

Nekoliko manje vrijednih stambenih objekata u ovom je periodu sagrađeno na manjim parcelama koje se nižu duž početnog dijela južne obale poluotoka.

Zaključuje se da Babin kuk tijekom prve polovine 20. stoljeća počinje shvaćati kao prostor prikladan za izgradnju ladanjskih objekata, a razlog tomu moguće je tražiti u novonastalim uvjetima odnosno sigurnijim vremenima kao i novom konceptu pojma odmaranja.

S razvojem turizma tijekom druge polovine 20. stoljeća Babin kuk postaje atraktivni prostor na kojem započinje izgradnja hotelskih kompleksa.³ Hotelski objekti uglavnom zauzimaju zapadno područje poluotoka nastojeći se prilagoditi topografskim uvjetima prostora. Uglavnom je riječ o rahloj izgradnji objekata ograničene visine, materijalima i oblikovanjem prilagođenima karakteru ovog podneblja. Iznimka u ovom kontekstu je zgrada hotela Neptun koja predstavlja prostorni konflikt zbog neprimjerene visine kojom remeti sklad horizontala ovog prostora.

ANALIZA I VALORIZACIJA POVIJESNIH GRAĐEVNIH I PROSTORNIH STRUKTURA

Lokacija i odnos poluotoka Babin kuk prema okruženju

Babin kuk je najistureniji dio poluotoka Lapada u smjeru zapada kao predprostor ulaza u luku Gruž i Rijeku Dubrovačku. Zbog svog je položaja prisutan u vizurama s glavnog prilaznog cestovnog pravca Dubrovniku iz smjera Stona, iz gradskih ulica Lapada, ali i s morske strane.

Južni dio poluotoka zauzima brdo Babin kuk, obraslo grmolikom vegetacijom i makijom, na čijem je vrhu smještena tvrđava-reduta. Obalni pojas je u većem dijelu, naročito na krajnjem zapadu, strm i slabo pristupačan. Na središnjem dijelu poluotoka zaravnjene forme, blago nagnute prema sjevernoj strani, smješteni su glavni hotelski sklopovi.

Kapacitet prostora za razvitak gradskih i turističkih sadržaja određen je prije svega topografskim obilježjima - konfiguracijom terena i prirodnim vrijednostima prostora.

Već se u Generalnom urbanističkom planu Dubrovnika iz 1968. godine govori o *prekrasnom i dramatičnom pejzažu kao jednoj od privlačnih snaga ovog područja, koja osim klime pruža izvrsne mogućnosti za turizam i rekreaciju*. Istovremeno se zaključuje da *topografski uvjeti veoma otežavaju povezanu urbanu ekspanziju*.

Analiza i valorizacija povijesne matrice prostora

Prostornu matricu turističkog krajolika Babina kuka čine zone hotelskih sklopova hotela: Argosy, Minčeta, Neptun, Plakir, President i Tirena smještene na priobalnim dijelovima poluotoka i međusobno povezane mrežom kolnih i pješačkih ulica; zonom stanovanja i auto kampom Solitudo. Sa širim gradskim prostorom su u smjeru Lapada povezani jedino ulicom kardinala A. Štepinca i dužobalnom šetnicom, a sa Gružem ulicom I. Dulčića.

³ Zbirka nacrtu regulacijske osnove Dubrovnik, 1968. (Zbirka građevinskih nacrtu, HDA, 905.1.10.)

Na najvišoj točki, na vrhu brijega, nmv 99 m smještena je tvrđava (danas ruševine) Babin kuk (Gnjilište) s početka 19. stoljeća, kao prostorna dominanta do koje vodi istovremeno izgrađena makadamska cesta, linijom svoje trase prilagođena konfiguraciji terena.

Prvu fazu urbanizacije (protourbanizacije) ovog prostora nije moguće sa sigurnošću odrediti, budući da je prisutna tek u arheološkom sloju, koji na ovom prostoru još nije istražen.

Razdoblje prve polovice 19. stoljeća koje ilustrira karta 1. katastarske izmjere iz 1837. godine, može se smatrati prvim potanko dokumentiranim slojem urbanizacije ovog područja. Prostor je u to vrijeme u cijelosti bio neizgrađen i u manjoj mjeri kultiviran vinogradima i maslinicima, a od građevina bili su zastupljeni samo ljetnikovac Ghetaldi smješten na sjevernoj obali, orsan kao ostatak graditeljskog sklopa Giorgi te nekoliko kuća s vrtovima na predjelu Lapada. Dominantnu poziciju ovog prostora zauzimala je utvrda, smještena na zaravni najvišeg brda, s koje se lako kontrolirao širi akvatorij kao i ulaz u luku Gruž i Rijeku Dubrovačku. U tom razdoblju do tvrđave je vodila cesta iz smjera Gruža. Tri tadašnje ceste kapilarnog su karaktera, polazeći iz Gruža ciljano vode do krajnjih točaka: ljetnikovca, orsana i tvrđave. Iz smjera Lapada duž obale vodila je cesta do starije građevine na lokaciji današnje vile Elite, današnja dužobalna šetnica.



Sklop ljetnikovca Ghetaldi Gundulić

Sklop ljetnikovca Ghetaldi i de Giorgi kao začeci urbane inicijacije iz 18. stoljeća nisu imali snažniji utjecaj na kasnije urbaniziranje i oblikovanje prostora, iako je sporadična izgradnja vila i kuća za odmor započela na ovom području sredinom prošlog stoljeća, točnije kasnih tridesetih godina⁴. Na tragu tradicije dubrovačkih ljetnikovaca izgrađena je početkom 40.-tih godina na samoj obali vila Elite prema projektu uvaženog slovenskog arhitekta Plečnika. Činjenica je da je matrica prostora do tog razdoblja formirana bez planske (urbanističke) osnove, organskim razvojem.

Tek nakon donošenja Prostornog plana Južni Jadran⁵ i Generalnog urbanističkog plana Dubrovnika, izrađuje se Urbanistički plan i projekt turističkog naselja Babin kuk⁶ temeljem kojeg dolazi do realizacije današnjih hotelskih sklopova. Tim je planom bila predviđena sanacija flornih oblika i vegetacije ovog područja, rekonstruiranje perivoja ljetnikovca Solitudo -Ghetaldi, a u kreiranju pejzažnih i izgrađenih površina namjeravao se oblikovati

⁴ Prema podaci iz građevnog fonda HDA u Dubrovniku tridesetih godina je izdano nekoliko dozvola za gradnju kuća na Lapadu

⁵ Prostorni plan Južni Jadran (urbanistički institut) i Generalni urbanistički plan Dubrovnika (A.Marinović Uzelac) izrađeni su 1968. godine

⁶ Urbanistički plan i projekt Babin kuk izrađen je 1968.godine, autori: N. Kovačević, Z. Krznarić, B. Šerbetić, O. i L. Helweg i S. Lindberg

atraktivan međuodnos. Urbanističkim planom ostale su očuvane velike zelene površine na *dinamičnoj i izražajnoj konfiguraciji terena*⁷. Istodobno su definirani i jaki zeleni prodori uzduž koncentriranog arhitektonskog tkiva turističkog središta. Prostorni se koncept osim na očuvanju tradicije ladanjske izgradnje i pejzaža, zasnivao i na ideji reinterpretacije jadransko mediteranskih urbanih prostora i motiva: ulice, trga, rive, šetališta kojima je omogućen vizualni kontakt s morem. Tema novog Straduna na Babinom kuku je reinterpretirana u arhitektonskim formama i oblicima novog regionalizma na primjerima nekoliko hotela, a rezultirala je više ili manje uspješnim primjerima arhitekture hotela Argosy, Plakir, Tirena, Minčeta; koji za razliku od prvog hotela Neptun smještenog na samom rubu poluotoka, gdje se kao prostorna dominanta svojom vertikalom od osam katova nameće okolnom krajoliku, prilagođavaju obilježjima prirodnog krajolika. Arhitektura hotela Neptun nepotrebno se nametnula okolnom prostoru, bez snage i značaja prostorne dominante. Njegov arhitektonski izraz ne uspostavlja vezu s pejzažom u kojem se nalazi, naprotiv, naglašava se svojom visinom, dok univerzalnim geometrizmom, koristeći standardni vokabular moderne i internacionalnog stila, ne ostavlja autorski pečat.

Analiza i valorizacija povijesne građevne strukture

Povijesna građevna struktura očuvana na prostoru poluotoka Babin Kuk po tipu pripada ljetnikovcima, odnosno dijelovima njihovih graditeljskih sklopova (orsan) te fortifikacijskoj arhitekturi.

Vila Elita smještena je u uvali podno jugozapadne padine brežuljka Gnjišće na južnoj obali Babinog Kuka. Izgrađena je 1936. godine za stomatologa Ivana Verčona, prema projektu slovenskog arhitekta Jože Plečnika.

Longitudinalna kamena građevina, blago konkavnog oblika, glavnim pročeljem orijentirana je prema jugozapadu. Sastoji se od visokog prizemlja, reprezentativnog prvog kata s velikom verandom, salonima i balkonom te drugog kata na kojem su spavaće sobe. U artikulaciji kamenih fasada prevladava Plečnikov stil prepoznatljiv u karakterističnom visokoreljefnom kamenom vezu koji obuhvaća prizemlje i prvi kat, oblikovanju otvora, korištenju citata povijesnih stilova kao što su vitki dorski kameni stupovi, polukružnom začelnom stubištu smještenom unutar cilindričnog volumena, te masivnim romboidnim željeznim zaštitnim rešetkama prozora visokog prizemlja. Posebnu osebujnost tvori odnos različitih tekstura ploha pročelja vile postignutih grubljim kamenom u visokom reljefu i fino obrađenim koji stvara glatku finu plohu, kao i odnos ploha i plastike.

Vila je okružena vrtom i ograđena željeznom ogradom. Pred glavnim pročeljem, s pogledom na pučinu, smještena je prostrana terasa s balustradnom ogradom i pergolom na kamenim stupovima. Vila je sedamdesetih godina 20. stoljeća pregrađena s ciljem adaptacije za suvremene turističke potrebe. U Domovinskom ratu je teško oštećena granatama. U recentnoj obnovi interijer je potpuno preuređen pri čemu je zanemarena izvorna prostorna organizacija.

Ovo arhitektonsko ostvarenje objedinilo je svojstven i prepoznatljiv Plečnikov izraz s elementima tradicionalne mediteranske arhitekture. Upotreba kamena kao građevinskog materijala upućuje na zaključak da je doista uvažavan regionalni kontekst kojeg Plečnik nikada nije zanemarivao. Ideja moderniteta ostvarena je čistim plohami na kojima se pojavljuju citati iz repertoara klasične arhitekture u kombinaciji sa suvremenim originalnim rješenjima prozorskih otvora i rešetaka. Zamjetan je kvalitetan odnos ovog objekta s vanjskim prostorom koji se zasniva na prilagodbi i respektiranju geomorfoloških osobina priobalnog terena na kojem je objekt sagrađen.

⁷ Pasinović A, 2001: Izazov mišljenja o prostornom jedinstvu, 276



vila Elita

Objekt poznat pod nazivom **Orsan**, smješten na plaži sjeverne obale Babina Kuka, pripadao je stambenom sklopu obitelji De Giorgi. Njegovu pripadnost sklopu građevina dokazuju kamene strukture očuvane do visine cca. 1 m na zapadnoj strani kao i tragovi spojeva s preostalim elementima sklopa koji se iščitavaju na njegovim perimetralnim zidovima. Već na katastarskoj karti iz 1837. godine ucrtan je samo ovaj objekt, a funkcija mu je skladišna, pa se zaključuje da je sklop već tada izvan stambene funkcije odnosno da su stambeni dijelovi sklopa potpuno propali. Analogijom komparativnih primjera kao i temeljem zatečenih struktura pretpostavlja se karakteristični L tlocrt kojeg je činio vjerojatno stambeni objekt s dvorištem i orsan.

Orsan je građevina pravokutne osnove dimenzija cca. 10x5, građena od kamenih klesanaca i priklesanaca. Bila je prekrivena dvostrešnim krovom na što upućuju zabatni zaključci s prozorima koji danas strše bez funkcije. Prema karakterističnoj tipologiji orsan nikada nije imao dvostrešni krov već ravni zaključak koji je bio u funkciji terase, pa se stoga pretpostavlja dvostrešno krovšte De Giorgievog orsana ne uklapa u uobičajenu sliku jednog dubrovačkog ladanjskog sklopa. S obzirom da je stambeni dio sklopa već u 19. stoljeću potpuno propao moguće je da je krovšte na orsanu kasnije podignuto.

Unutrašnji prostor je jedinstvena cjelina zaključena bačvastim svodom zidanim od kamena. Zabatno pročelje orijentirano prema moru rastvoreno je velikim vratnim otvorom kojeg definiraju kamene monolitni elementi, a zaključuje ga luneta.

Objekt ima ugostiteljsku funkciju što je sasvim u skladu s njegovim položajem, karakterom i stanjem. Ova funkcija ne ugrožava i ne narušava njegov identitet. Osim održavanja objekta i rekonstrukcije krovišta potrebno je izraditi projekt uređenja okolnog prostora koji bi uključio i strukture nekadašnjeg sklopa.



orsan

Utvrdna na Gnjištu je smještena na najvišem platou brežuljka Gnjište na Babinom kuku. S njene pozicije kontrolira se prilaz s mora kao i dio gružke luke. Sagrađena je 1811.-1812. godine po naredbi Napoleona, a pod nadzorom francuskog generala Marmonta. U trenutku kada je pojačana opasnost od engleske mornarice grade se utvrde i redute na otocima i isturenijim dijelovima kopna kako bi se zaštitili morski koridori, te je jedna od tada sagrađenih i ova na Gnjištu.

Riječ je o reduti kakve su gradili Francuzi na više mjesta uokolo Dubrovnika. Imala je poligonalnu osnovu s polukružnim jezičcem prema Gružu. Njena tlocrtna forma isčitava se iz sačuvanih kamenih struktura. U elevaciji je sačuvan dio istočnog zida s puškarnicama kao i dijelovi podzida prema jugu i sjeveru.

Nova baterija Lapad je smještena podno šetališta uz more hotelsko turističkog naselja Babin Kuk. Sagrađena je 1851. godine na položaju nazivanom Križ. Danas je u ruševnom stanju.

Analiza i valorizacija arheoloških lokaliteta

Ostaci utvrde Gnjište ili tvrđavice Babin kuk kako je se naziva na povijesnim kartama očuvani su u obliku zidova i svodova u zoni podruma te zidovima prizemlja. Zidovi su građeni kamenim klesanim blokovima, debljine oko 50 cm. 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 istaknute konfiguracije i lokacije, na brdu Babin kuk prisutni su tragovi obitavanja ili utvrđivanja ranijih povijesnih razdoblja, stoga se brdo smatra potencijalnom arheološkom zonom prapovijesnog razdoblja.

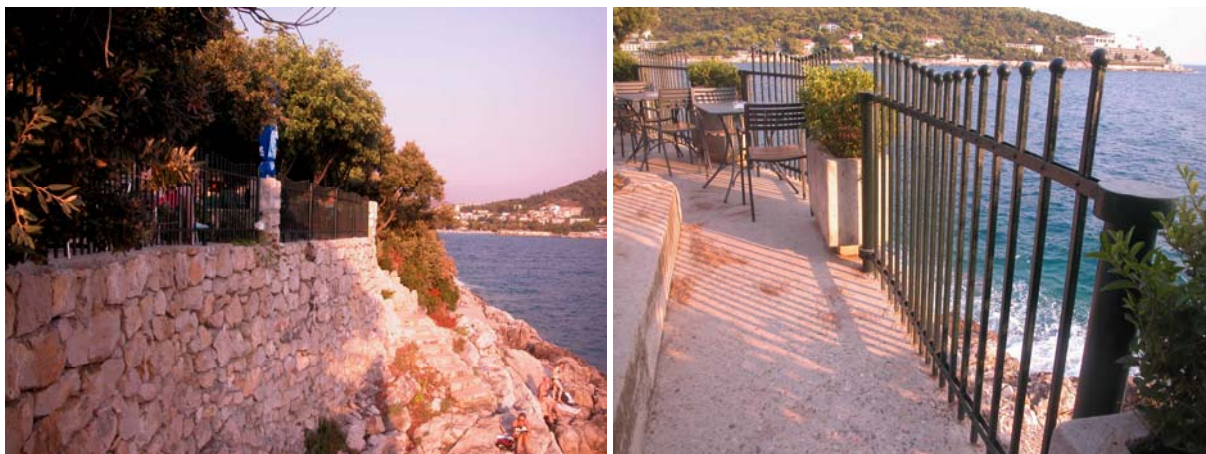


trvđava reduta Babin Kuk - Gnjište

Analiza i valorizacija elemenata povijesne opreme i uređenja javnih prostora

Ostaci stare duž obalne šetnice lungo mare od Lapada do hotela Neptun čija je trasa prikazana na karti iz 1837. godine, uz koju se s istočne strane vile Elite, uz ugostiteljski lokal, nalaze solidno uređene terase, ispod krošnji autohtonih vrsta stabala, s kojih se kamenim stubama silazi do uređene plaže, kvalitetan su primjer uređenja obalnog prostora. Terasa su obrađene u brušenom kuliru, čiji su granulat sitni oblutci, a s nepretencioznim dizajnom željezne ograde stvaraju skladnu cjelinu. Plaže u podnožju su u najvećoj mjeri očuvale svoj prirodni izgled, s tek mjestimično umjetno uređenim manjim betonskim platoima.

Plaža Copacabana uz Orsan uređena na način kojim se zadržava i integrira prirodna struktura stijena u kreirani prostor, uspješan je pristup rješenju ove funkcije.



detalji obrade vanjskih površina i javnih prostora

Analiza prostornih i oblikovnih konflikata te ocjena ugroženosti povijesno vrijednih struktura i slike prostora

Slika prostora kao mentalna predodžba koju zajedno čine prirodni i izgrađeni oblici u složenoj prostornoj strukturi turističkog krajolika, značajna je sastavnica njegovog identiteta. Prepoznatljivost, izražajnost i kvaliteta slike prostora je viša ukoliko je povezanost graditeljskih formi i prirodnog pejzaža skladnija (uravnoteženija). Turistički krajolik Babina kuka artikuliran je topografskim elementima, konfiguracijom terena, vegetacijskim pokrovom, načinom uređenja i organiziranja partera te arhitektonskim i graditeljskim strukturama. Analize panoramskih slika poluotoka pokazuju uspješne i konfliktne primjere. Panorama poluotoka Babin kuk snimljena s kopna, s mosta kod Rijeke Dubrovačke, pokazuje uravnoteženu sliku guste i koncentrirane izgradnje hotelskih sklopova međusobno odvojenih zonama visokog zelenila. Svojom visinom i igrom krovnih ploha sugeriraju blagu dinamiku horizontalne siluete, koja je naglašena i cjelovitom zonom zelenila između morske obale i građevina.

Vizura s Lapada prema zapadnom dijelu poluotoka Babin kuk pokazuje još u velikoj mjeri dominaciju prirodnog nad izgrađenim prostorom. Prostorna dominantna brda Babin kuk s ostacima tvrđave i neizgrađenim padinama koje se spuštaju sve do obale, velika je prostorna kvaliteta. Nažalost predviđenim nastavkom zone izgradnje od Lapada do samog vrha brijega i tvrđave, bitno će se narušiti i devastirati slika prostora.



Vizura s mosta kod Rijeke Dubrovačke



vizura s Lapada



vizura s mora sa zapadne strane



recentna izgradnja u podnožju tvrđave Babin kuk

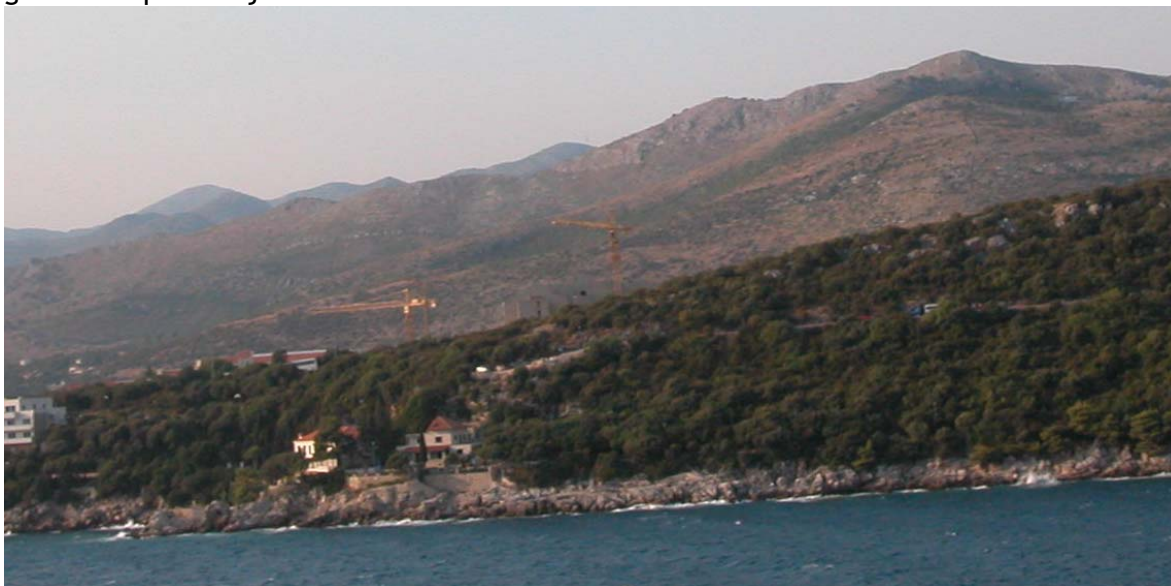
Recentna stambena izgradnja, nastala tijekom posljednja dva desetljeća na istočnom dijelu poluotoka, neprihvatljiva je i neprimjerena te predstavlja prostorni konflikt. Predimenzionirane građevine, bez oblikovnih kvaliteta, proizvele su kaos i zastrašujuće vizure. Ostatak poluotoka, koji još uvijek posjeduje kvalitetne ambijente, potrebno je zaštititi mjerama koje će osigurati izgradnju u skladu s geomorfološkim vrijednostima prostora i karakterom podneblja, ali istovremeno na tragu suvremenih tendencija u arhitektonskom oblikovanju. Neki prostori moraju ostati neizgrađeni kako bi cjelina imala smisao i ritam. Prije svega to se odnosi na površine podno tvrđave čija bi izgradnja značila nastavak započete devastacije.

Definiranje zona zaštite povijesnih urbanističkih i građevnih struktura te elemenata slike prostora

Zone zaštite pojedinačnih građevina Ville Elite i Orsana nadovezuju se na prostore uređenog obalnog pojasa- plaža i šetnica i proširuju se prema neizgrađenim prostorima u kojima dominiraju elementi reljefa i prirodne vrijednosti.

Zona zaštite vile Elite obuhvaća izgrađeni prostor - parcelu koja pripada samoj građevini i neizgrađeni dio obalnog pojasa s njezine istočne i zapadne strane. Važan element njezina oblikovanja je pejzažno uređeni prostor koji u prezentaciji građevine ima 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. Ovaj je prostor, izvorno visokih estetskih kvaliteta, reinterpretiran u novim materijalima i registru oblikovnih elemenata.

Orsan ljetnikovca De Giorgi, danas u funkciji ugostiteljskog sadržaja plaže „Copacabana“, ostatak je povijesnog graditeljskog sklopa s očuvanom strukturom zidova i svoda, ali bez krovšta. S njegove su zapadne strane očuvani dijelovi zidova srušene starije stambene građevine, podnog kamenog popločenja, te dijelovi pragova, stuba i cisterne. U obalnom pojasu prostor oko Orsana tretiran je kao uređena plaža. Zona zaštite uključuje prostor parcele i okruženja - uređenog obalnog pojasa plaže s istočne i zapadne strane. Rješenjem o preventivnoj zaštiti zona stroge zaštite obuhvaća kč. 1130/9, a okolni prostor ucrtan na grafičkom prikazu je kontaktna zona.



područje zaštite uz vilu Elite

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostor razmatran UPU-om Babin Kuk predstavlja dio gradskog područja obuhvaćenog Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika.

Namjena prostora utvrđena je kao pretežito ugostiteljsko-turističko područje uz manje zone stanovanja smještene na istočnom i južnom rubu područja Babin Kuk, sa dijelovima pratećih sadržaja garažno-poslovne namjene.

Osim prostora građenja GUP-om su utvrđeni prostori pretežitog uređenja. Isti se odnose na rekreacijske površine te kupališta (sa pratećim ugostiteljskim i plažnim objektima), uključivo javne (javni parkovi) i zaštitne (zaštitno zelenilo i pejzažne površine) zelene površine. Unutar zelenih površina zadržavaju se pojedinačno izgrađene građevine / parcele te se iste namjenski tretiraju kao kategorija „zaštitnog i pejzažnog zelenila s postojećim građevinama“ .

Pojedine naprijed navedene namjenske kategorije označene su slijedećim oznakama:

- A. Pretežito stambena namjena
 - (M₁) kao pretežito stambena namjena niske gustoće do 100 st./ha
 - (M₂) kao pretežito stambena namjena srednje gustoće 100 - 200 st./ha
- B. Stambena, pretežito poslovna namjena - (M2)
- C. Ugostiteljsko-turistička namjena
 - hotelski kompleksi (T1)
 - turističko naselje (T2)
- D. Sportsko-rekreacijska namjena
 - Sportsko igralište (R₂)
 - Kupališne zone (R₃)
- E. Javne zelene površine
 - Javni parkovi (Z₁)
- F. Zaštitne zelene površine
 - Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (Z)
- G. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Planiranom namjenom površina utvrđenom kroz novi GUP Dubrovnika osigurani su potrebni razvojni prostori u okvirima slijedećih namjenskih kategorija sa zahvatima:

A. Stambena izgradnja

- Dovršenje i transformacija - prenamjena postojećih (započetih) zona stanovanja (između Ulica I. Dulčića i V. Lisinskog) kao pretežito stambenih područja srednje gustoće tipa (M₂) i pretežito poslovnih područja tipa (M2)
- Transformacija i prenamjena dijela površina kampa u prostore nove izgradnje pretežito stambene namjene srednje gustoće tipa (M₂).
- Nova izgradnja na južnoj strani Babinog Kuka uz Ul. kardinala A. Stepinca kao pretežito stambene zone niske gustoće tipa (M₁).

B. Ugostiteljsko-turistička izgradnja

- Transformacija i prenamjena dijela turističke zone „Babin Kuk“ u dijelu postojećeg kampa, uključivo i okolnog neizgrađenog prostora u naselje turističkih villa (T2),
- Povećanje zone hotela „President“ i „Plakir“ sa mogućnostima proširenja tih hotela ili izgradnje novih hotela, odnosno hotelskih depadansi.
- Povećanje zone hotela „Neptun III“ sa mogućnostima proširenja tog hotela ili izgradnje novog hotelskog objekta, odnosno hotelske depadanse.

C. Ostala izgradnja

- Transformacija i prenamjena postojećih sportsko-rekreativnih površina uz Put

I. Dulčića u garažno-poslovnu namjenu (potencijalna lokacija Kongresnog centra).

Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika utvrđeni su minimalni uvjeti i standardi koje treba ispuniti prilikom uređivanja prostora stambene, ugostiteljsko-turističke, garažno-poslovne i sportsko-rekreacijske namjene. Uvjeti za izgradnju pojedine vrste građevina obuhvaćaju:

A. Stambene građevine

- 1)
 - Tip građevine: Pretežito stambena, niska građevina, niske gustoće (M1₁)
 - Zona izgradnje: pretežito neizgrađeno područje uz Ul. Kardinala A. Stepinca
 - Maksimalna gustoća: 100 st./ha
 - Uvjeti gradnje:
 - Maksimalna visina građevina na kosom terenu iznosi Po+S+P+1+Pk ili 10,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
 - Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ograničava se sa Kig = 0,3 za samostojeće građevine, Kig = 0,4 za dvojne građevine te Kig = 0,5 za skupne građevine.
 - Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ograničava se sa Kis = 2,0 (Kis = 3,0 ukoliko se podrumski etaža gradi kao podzemna garaža)
 - Minimalna i maksimalna površina građevne čestice u pretežito neizgrađenim dijelovima naselja iznosi 400 - 600 m² za samostojeće građevine, 300 - 500 m² za dvojne građevine, te 250 - 500 m² za skupne građevine.
 - Minimalna udaljenost do međe iznosi 3,0 m.
 - Najviše 4 stambene jedinice
- 2)
 - Tip građevine: Pretežito stambena, srednja građevina, srednje gustoće (M1₂)
 - Zona izgradnje: pretežito neizgrađeno područje između ulica I. Dulčića i V. Lisinskog
 - Maksimalna gustoća: 100 - 200 st./ha
 - Uvjeti izgradnje:
 - Grade se kao samostojeće
 - Maksimalna visina građevina iznosi:
 - na kosom terenu Po+S+P+2+Pk ili 15,0 m
 - na ravnom terenu: Po+P+2+PK ili 13,0 m, pri čemu se visina mjeri od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine
 - Minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m²,
 - Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice Kig = 0,3,
 - Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ograničava se sa Kis = 2,5 (Kis = 3,5 ukoliko se podrumski etaža gradi kao podzemna garaža)
 - Minimalna udaljenost do susjedne međe iznosi 3,0 m.
 - Najviše 8 stambenih jedinica
 - Najviše 30% BGP srednje stambeno-poslovne namjene može biti poslovna namjena
 - Visina građevine ne smije prelaziti kotu Ulice Iva Dulčića
- 3)
 - Tip građevine: Pretežito stambena, srednja građevina, srednje gustoće (M1₂)
 - Zona izgradnje: pretežito izgrađeno područje između ulica I. Dulčića i V. Lisinskog
 - Maksimalna gustoća: 100 - 200 st./ha
 - Uvjeti izgradnje:
 - Grade se kao samostojeće, dvojne ili skupne
 - Maksimalna visina građevina iznosi:
 - na kosom terenu Po+S+P+2+Pk ili 15,0 m
 - na ravnom terenu: Po+P+2+PK ili 13,0 m,

pri čemu se visina mjeri od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine

- Minimalna i maksimalna površina građevne čestice u pretežito neizgrađenim dijelovima naselja iznosi 400 - 800 m² za samostojeće građevine, 300 - 600 m² za dvojne građevine, te 250 - 500 m² za skupne građevine
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice Kig = 0,3 za samostojeće, Kig = 0,4 za dvojne, te Kig = 0,5 za skupne građevine,
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ograničava se sa Kis = 2,5 (Kis = 3,5 ukoliko se podrumaska etaža gradi kao podzemna garaža)
- Minimalna udaljenost do susjedne međe iznosi 3,0 m.
- Najviše 8 stambenih jedinica
- Najviše 30% BGP srednje stambeno-poslovne namjene može biti poslovna namjena

- 4) - Tip građevine: Pretežito poslovna, srednja ili visoka građevina (M2)
- Zona izgradnje: pretežito izgrađeno područje između ulica I. Dulčića i V. Lisinskog
- Uvjeti izgradnje će se definirati prostornim planovima detaljnijeg stupnja razrade

B. Ugostiteljsko-turističke građevine

- 1) - Tip građevine: Ugostiteljsko-turističke građevine: ville u zelenilu (T2)
- Zona izgradnje: lokacija u sklopu turističkog naselja (max. kapaciteta 830 kreveta)
- Uvjeti izgradnje:
- Minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m²,
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti Kig = 0,3,
- Maksimalna visina građevina iznosi $P_0(S) + P + 2 + PK$ ili 13,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
- Najmanje 50% zone turističkog naselja treba biti u funkciji otvorenih, zelenih i rekreacijskih površina.
- 2) - Tip građevine: Postojeća ugostiteljsko-turistička sa zahvatima rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i gradnje zamjenskih građevina
- Prilikom rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i gradnje zamjenskih građevina u sklopu postojećih (izgrađenih) turističkih zona, obvezno je poštovati kriterij zadržavanja postojeće udaljenosti od morske obale, na kojem je prostoru zabranjena bilo kakva nova gradnja, osim uređenja kupališta, bazena, šetnica, odmorišta, parkova i ostalih uređenih zelenih površina,
- Nije dopuštena prenamjena zona i građevina ugostiteljsko-turističke namjene (T1 - hotel, T2 - turističko naselje) u stambenu / mješovitu namjenu, tj. u višeapartmanske ili višestambene objekte,
- U okviru izgrađenih ugostiteljsko-turističkih zona za zaštićene građevine i povijesne vrtove, u svrhu rekonstrukcije, zamjene, dogradnje i nadogradnje potrebno je ishoditi konzervatorske uvjete,
- Postojeći koeficijent izgrađenosti moguće je povećati samo ako je zadovoljena minimalna udaljenost od susjedne građevinske čestice od 4,0 metra,
- Postojeće građevine visine do P+4+Pk ne mogu se nadograđivati,
- Koeficijent iskorištenosti (Kis) moguće je povećati za 1-1,5 ako postojeći koeficijent izgrađenosti (Kig) nije veći od 0,7,
- Ako se rekonstrukcijom povećavaju kapaciteti podzemnog garažiranja, postojeći koeficijent iskorištenosti moguće je povećati do maksimalno 4,0, dopušta se gradnja podrumskih potpuno ukopanih etaža do 70% izgrađenosti građevinske čestice ako na njoj nema postojećeg vrijednog visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojećeg zelenila.

- 3) - Tip građevine: Postojeća ugostiteljsko-turistička sa zahvatima rekonstrukcije i dogradnje - hotel "Neptun"
- Izgradnja prateće građevine sjeverozapadno od hotela "Neptun" koja sadržava podzemnu garažu, polivalentnu kongresnu dvoranu, zatvoreni bazen i ostale prateće sadržaje.
 - Izgradnja nove dependanse hotela "Neptun" jugoistočno od hotela "Neptun III",
 - Izgradnja otvorenih bazena koji se nalaze u kupališnoj zoni R3, a koji su sastavni dio hotelskog kompleksa "Neptun",
 - Pri rekonstrukciji ili izgradnji novih građevina primjenjuju se sljedeći uvjeti koji reguliraju gradnju osnovnih i pratećih građevina: maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) 0,6, maksimalni koeficijent iskorištenosti 4,0, maksimalna visina 22,0 metra od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
 - Uvjet je da se najmanje 30% građevinske čestice hortikulturno uredi uz očuvanje ukupnog visokog zelenila temeljem posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.
- 4) - Tip građevine: Garažno-poslovna (K4)
- Zona izgradnje: uz Ulicu I. Dulčića na lokaciji postojećeg parkirališta i tenis igrališta
 - Uvjeti izgradnje:
 - Minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m²,
 - Maksimalni koeficijent izgrađenosti Kig = 0,4,
 - Maksimalni koeficijent iskoristivosti Kis = 3,5
 - Najmanja udaljenost od međa iznosi H/2, a ne manje od 3,0 m,
 - Najmanja udaljenost od javno-prometne površine iznosi 5,0 m,
 - Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
 - Građevna čestica mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu kolnika širine najmanje 5,5 m ili je za istu prethodno izdana lokacijska dozvola

Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika utvrđene su mjere i režimi zaštite prirodnih vrijednosti i kulturnih dobara unutar područja obuhvata ovog UPU-a. Zaštita navedenih dijelova prostora uspostavlja se za pojedinačne lokacije ili područja temeljem provedene valorizacije, koja obuhvaća:

A. Prirodne vrijednosti

- osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz
- skupina stabala kod Kuće starog kapetana
- kontaktno prirodno područje uz kulturna dobra

B. Kulturna dobra

- arheološke zone
- civilna građevina - Orsan
- civilna građevina - stambeni objekt Jakšić
- civilna građevina - villa Elite
- vojna građevina - utvrda Gnjišće

Važećim prostorno-planskim dokumentom utvrđeni su prometni i infrastrukturni koridori značajni za funkciju urbanog područja. U sklopu prometnih površina definirani su standardi za dimenzioniranje garažno - parkirališnog prostora, koji se realizira na pojedinoj građevnoj čestici sa kapacitetom vezanim uz namjenu i veličinu (BRP) pojedine građevine. Standardi koje treba osigurati za osnovne namjenske kategorije koje se javljaju na prostoru obuhvata UPU-a bili bi:

- Stambene građevine	2 PM / 1 stan ili 2 PM na 100 m ² ,
- Smještajni objekti iz skupine hoteli	Sukladno važećem "Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli"
- Trgovine	1 PM/ 30 m ² prodajne površine
- Restoran, kavana	1 PM / 25 m ²
- Caffé bar, slastičarnica	1 PM / 10 m ²
- Banke, agencije, poslovnice	1 PM / 25 m ²
- Kina, dvorane za javne skupove	1 PM / 50 m ²
- Kongresne dvorane	1 PM / 50 m ²
- Sportski objekti (otvoreni) bez gledališta	1 PM / 250 m ²

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

Ocjena mogućnosti nove izgradnje

Osnovnu podlogu za daljnju izgradnju i uređenje prostora predstavlja Generalni urbanistički plan grada Dubrovnika kojim su definirana područja građenja i njihova namjena te uvjeti za izgradnju građevina i uređenje prostora. Temeljem tog Plana daljnje mogućnosti uređenja prostora mogu se svrstati u slijedeće namjenske kategorije:

- izgradnja ugostiteljsko-turističkih objekata (hoteli i turističke vile)
- stanovanje u zonama niske i srednje gustoće
- površine sporta i rekreacije, kupališta, ugostiteljski i plažni objekti
- zelene površine
- prometnice i objekti za promet u mirovanju,
- objekti komunalne infrastrukture.

Naprijed navedene površine različite namjenske strukture utvrđene u okvirima GUP-a grada Dubrovnika pružaju dobre mogućnosti daljnjeg uređenja i urbano-prostornog te oblikovnog kompletiranja predmetnog dijela naselja. Osiguranjem prostora pogodnih za novu izgradnju stvorena je dobna razvojna podloga koja će se realizirati kroz planske dokumente niže razine.

Druga povoljna mogućnost daljnjeg razvoja proizlazi iz raspoloživog neizgrađenog prostora, odnosno prostora koji je danas neadekvatno korišten, uvažavajući pri tom uvjet da se predmetna područja nalaze u okvirima zona izgradnje određenih GUP-om grada Dubrovnika. Naime, područje kampova i okolnog neizgrađenog prostora daje dobre mogućnosti u pogledu raspoložive potrebne površine sa povoljnom konfiguracijom za daljnju izgradnju. Prema uvjetima namjene površina GUP-a grada Dubrovnika predmetno područje definirano je kao turističko naselje - zona vila i manjih hotela. Također, blizina prometne i druge komunalne infrastrukture te dobra povezanost sa urbanim centrima u Gružu i povijesnoj jezgri, uključivo uređenost i opremljenost ovog područja predstavlja dodatnu pogodnost za novu izgradnju.

Važan faktor za podsticaje budućeg razvitka jeste i postojeća izgrađenost prostora, kako turističkim objektima tako i pratećom prometnom i komunalnom infrastrukturu. Unutar razmatranog područja postoji razvijena turistička struktura kapaciteta oko 3362 kreveta na koju će se nastaviti nova izgradnja, bilo kroz dogradnju postojećih objekata, izvedbu depadansi ili realizaciju posve novih hotela i turističkih vila. Naime, izgrađena turistička struktura sa svom pratećom infrastrukturu i dodatnim sadržajima (sport i rekreacija,

plaže, bazeni, turistički centar - Mali Stradun i dr.) predstavlja kvalitetnu osnovu na koju se može nadovezati budući razvoj novih turističkih kapaciteta i različitih dodatnih sadržaja. Određeni zahvati izgradnje proizaći će također iz potreba da se dio postojećih neadekvatnih turističkih kapaciteta (kamp) ukloni i na njihovim lokacijama realiziraju nove visokostandardne turističke strukture.

Istočni i južni dio razmatranog područja definiran je u okviru namjene površina GUP-a grada Dubrovnika kao prostor buduće stambene izgradnje niske i srednje gustoće. Kako je na dijelu tih područja već započela stambena izgradnja te postoji određeni broj izgrađenih stambenih objekata, realizacija novih stambenih zona čini u većem ili manjem opsegu dogradnju i kompletiranje započete stambene izgradnje sa ciljem njezinog kvalitetnog završetka.

Obzirom na tipologiju individualne stambene izgradnje niže gustoće koja može zauzimati i terene sa težom konfiguracijom, smatra se da postoje povoljne mogućnosti za realizaciju novog stanovanja.

Sumiranjem ukupnih faktora vezano uz GUP-om uvjetovanu namjenu površina, povoljne prirodne uvjete, konfiguraciju terena, atraktivnost prirodnog ambijenta uključivo uređenost i opremljenost ovog dijela urbanog područja potrebnim sadržajima, te prometnom i komunalnom infrastrukturom može se konstatirati da generalno postoje vrlo povoljne mogućnosti za buduću izgradnju.

Demografski pokazatelji utvrđeni na razini gradskog naselja Dubrovnik, a definirani kroz GUP grada Dubrovnika ukazuju na povećanje broja stanovnika sa postojećih 30.436 (uže područje Grada 2001. godine), na oko 35.000 stanovnika planske 2015. godine.

Navedeni demografski pokazatelji ukazuju na potrebu daljnje stambene izgradnje koja će se dijelom realizirati i unutar granica obuhvata ovog Plana. Nova stambena izgradnja treba omogućiti i smještaj stanovništva bliže području rada, pa će se tako moći osigurati i dio potrebnog smještaja radne snage angažirane u okvirima novih turističkih kapaciteta i sadržaja na području Babinog Kuka.

Upravo osiguranjem adekvatnog smještaja budućeg stanovništva kroz planiranje nove stambene izgradnje eliminiraju se eventualna ograničenja razvoja vezano uz stanovništvo i potrebnu radnu snagu nužnu za ostvarenje planiranog gospodarskog razvoja u segmentu turizma, i drugih gospodarskih djelatnosti koje će se realizirati na predmetnom području, ali i drugim dijelovima urbanog područja grada Dubrovnika.

Ograničenja razvoja i uređenja prostora

Već je naprijed konstatirano da je važećim planskim dokumentom - GUP-om grada Dubrovnika rezerviran kvalitetan prostor na kojemu se može ostvariti daljnja izgradnja kao dio ukupnog turističkog razvitka Grada, pa u tom segmentu ne postoje posebna ograničenja.

Također, iz naprijed iznesenog vidljiva je povoljna demografska situacija sa pozitivnim demografskim prognozama za budući period do 2015. godine.

Radi toga se može zaključiti da sa aspekta prostornih, demografskih i gospodarskih pokazatelja ne postoje ograničenja koja bi utjecala na planirano prostorno uređenje predmetnog područja.

Postojeća ograničenja vezana su prvenstveno uz zatečene prirodne uvjete (konfiguracija terena), i postojeću zauzetost prostora, kao i potrebu zaštite prirodnog okoliša - vegetacijski vrijednog prostora i neposrednog obalnog pojasa.

Najveće ograničenje budućoj izgradnji predstavlja zaštita krajobrazno i vegetacijski atraktivnih predjela, čime se relativno veliki dijelovi prostora izostavljaju iz zona izgradnje. Isti se samo djelomice mogu koristiti kao područja uređena za potrebe određenih vrsta sporta i rekreacije, uz značajno ograničenu izgradnju pratećih objekata.

Drugi segment ograničenju predstavlja pretežito sjeverna orijentacija prostora te njegova izloženost udarima bure, što će zahtijevati dodatne radove na uređenju prostora radi ostvarenja potrebnih mjera zaštite (orijentacija objekta, sadnja visoke vegetacije i dr.). Također i postojeći raspoloživi kapacitet obale kao i njezine karakteristike predstavljaju određeno ograničenje obzirom na predvidivi broj korisnika iz zone Babin Kuka i drugih područja grada. Novim zahvatima uređenja prostora treba stoga osigurati i dodatne kupališne površine, bilo uređenjem plaža ili gradnjom bazena. U tom smislu određeno ograničenje predstavlja i lokacija budućeg nautičko-turističkog centra (smještenog izvan obuhvata ovog Plana) koji dolazi u blizinu glavne plaže "Copacabana".

Posebno "ograničenje" kroz stvaranje negativne slike izgleda urbanog prostora predstavlja i zatečena stambena izgradnja koja je iz pravca Lapada zauzela rubno područje uz granicu obuhvata ovog Plana te se značajno približila vršnom području Babinog Kuka. Oblikovna heterogenost i niska kvaliteta uređenju urbanog prostora narušavaju izgled ukupnog područja, pa novi zahvati stambene izgradnje trebaju doprinijeti poboljšanju zatečenih prostorno-oblikovnih karakteristika tog područja.

Postojeća ograničenja, vezano uz nedostatke sadržaja javne namjene u zonama stanovanja, te kapacitete parkirališta i dijelova komunalne infrastrukture trebati će riješiti lociranjem adekvatnih sadržaja u prizemnim dijelovima stambenih građevina, te izgradnjom podzemnih garaža (radi manje nazočnosti u prostoru), uključivo proširenje i povećanje kapaciteta sustava komunalne infrastrukture.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

2.1.1. *Demografski razvoj*

Važećim prostorno-planskim dokumentom (GUP grada Dubrovnika) data je prognoza demografskog razvoja, koja na užem području Grada predviđa povećanje broja stanovnika do planske 2015. godine za oko 5000 žitelja. Posve je jasno da će se dio budućeg stanovništva smjestiti i na prostoru obuhvata UPU-a u okvirima planiranih stambenih područja.

Ovim se Planom, u daljnjoj razradi namjene površina utvrđene GUP-om grada Dubrovnika, predviđaju nove strukture stambene izgradnje koje mogu zadovoljiti potrebe za stambenim prostorom, vezano uz novo, ali i postojeće stanovništvo. Pri tome se uz novim zonama treba ostvariti značajno viši urbani standard te oblikovna kvaliteta urbanog prostora i samih stambenih građevina. Radi osiguranja odgovarajuće gustoće osnovnih sadržaja javne namjene (trgovina, servisi, usluge i dr.) potrebnih novom stanovništvu, namjenska tipologija stambenih građevina tretirana je kao stambeno-poslovna (dijelom poslovno-stambena) sa poslovnim prostorima prvenstveno u prizemnim ali i ostalim dijelovima stambenih građevina (individualnih i višestambenih).

2.1.2. *Odabir prostorne i gospodarske strukture*

Obzirom na specifičnost Planom obuhvaćenog turističkog područja kao dvije funkcionalno i organizacijski odvojene turističke zone („Babin Kuk“ i „Neptun“) to je i gospodarska struktura utvrđena sa objektima turističke djelatnosti tipa hotel i turističko naselje sa pratećim poslovnim sadržajima na odvojenim lokacijama („Mali Stradun“ i „Kongresni centar“) bez drugih značajnijih gospodarskih subjekata.

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture proizlaze iz GUP-a grada Dubrovnika određivanjem veličine pojedinih zona i njihovom namjenom, te kapacitiranjem nove izgradnje.

Urbanističkim planom uređenja se unutar definiranih turističkih (hoteli = T1, turističko naselje = T2) i stambenih zona (mješovite stambeno-poslovne M1₁ i M1₂ te poslovno stambene namjene M2) prostorna i gospodarska struktura utvrđuju temeljem pretežitosti budućih zahvata u prostoru i tipologije građevina, pa se predviđa:

- U zonama ugostiteljsko-turističke namjene:
 - Sanacija, rekonstrukcija i dogradnja postojećih hotela radi povećanja kategorije, promjene strukture kapaciteta te inkorporiranja novih sadržaja,
 - Nova izgradnja na dijelu postojećih kampova i okolnog prostora u formi turističkog naselja sa luksuznim turističkim vilama kapaciteta cca 700 kreveta uz visoki standard opreme objekata i okolnog prostora,
 - nova izgradnja hotelskog objekta „Plakir II“ kapaciteta 144 kreveta
 - Nova izgradnja hotelskog objekta „Neptun“ u okviru turističke zone „Neptun“ kapaciteta 140 kreveta.
- U zoni poslovne namjene K4 (nova izgradnja, te rekonstrukcija postojećih građevina)
 - Realizacija sadržaja šireg značaja (kongresni centar),

- Realizacija sadržaja gradskog značaja (kultura, zabava),
- Realizacija sadržaja užeg značaja (poslovni prostori, rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, usluge, garaža).
- U zonama stambene namjene prostorna i gospodarska struktura formiraju se putem:
 - građevina individualnog tipa (samostojeći) uz južnu granicu, te istočni rub obuhvata Plana, koje su pretežito stambene i mogu cijelom sadržavati poslovne prostore ili su na dijelovima prostora građevine pretežito poslovne namjene sa većom zastupljenosti poslovnih i gospodarskih sadržaja
 - građevina višestambenog tipa u kontaktnom prostoru prema turističkoj zoni „Babin Kuk“ kao stambeno-poslovne, sa manjim učešćem poslovnih i gospodarskih sadržaja u okviru građevine.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Osnovni gradski prometni pravci (Ul. I. Dulčića, Kardinala A. Stepinca i V. Lisinskog) zadržavaju se u funkciji s time da se realizira njihovo dodatno povezivanje. Također i pristup vršnim zonama stambene izgradnje rješava se višim standardom uz povezivanje prema postojećim ulicama.

Potrebe prometa u mirovanju zadovoljavaju se u turističkoj namjeni izgradnjom podzemnih garaža. Posebnu ulogu imati će garaža uz kongresni centar koja će osim potreba samog centra osigurati parkirališni prostor za „vanjske“ posjetitelje prema zoni „Malog Straduna“ te plažama „Kava“ i „Copacabana“.

Pješački promet na glavnim (priobalnim) šetnicama zadržava se u kontinuitetu uz spoj na Šetalište M. i N. Pucića, uz izvedbu i niza novih pješačkih šetnica na prostoru južno od Ul. I. Dulčića (brežuljak sa vrhom Babin Kuka).

Daljnja izgradnja građevina (turističkih, stambenih i ostalih) te uređivanje novih otvorenih površina rezultirati će proširenjem i dogradnjom gradskih infrastrukturnih sustava (cjevovoda, kableske mreže i dr.) kao i izgradnju pratećih građevina (vodospreme, trafostanice). Nove trase komunalne infrastrukture vode se u pravilu unutar koridora prometnica ili pješačkih staza odnosno zelenih površina, dok se samo priključni vodovi polažu unutar zona izgradnje.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Prostorne posebnosti predmetnog područja, kao dijela naselja Dubrovnik, očituju se prvenstveno u skladnom uklapanju većeg dijela postojeće izgradnje ugostiteljsko-turističke namjene unutar zatečene vegetacije i šireg krajobraza. Navedene kvalitete proizlaze iz većeg slobodnog prostora tretiranog kao parkovno uređeno područje između hotelskih građevina, uključivo relativnu disperznost postojećih turističkih građevina, te njihov uglavnom primjereni vertikalni gabarit (pretežito oko P+2).

Osim opisanih ugostiteljsko-turističkih građevina, koje su se uglavnom dobro uklopile u prirodni okoliš, stambena izgradnja locirana na prostoru sjeverno od Puta I. Dulčića (u istočnom dijelu obuhvata Plana) nije poštivala mjerilo i oblikovne karakteristike lokacije te vrijednosti šireg okruženja. Stambene građevine svojim gabaritima, heterogenim oblikovanjem, neadekvatnim uređenjem okolnih zelenih i drugih površina, te nedostatnim parkirališno-garažnim prostorima i lošom organizacijom prometnog pristupa značajno odstupaju od potrebnog standarda uređenja urbanog prostora na kontaktnom prostoru prema važnom turističkom području. Naime, ovim Planom treba onemogućiti nastavak

stambene izgradnje niskog urbanog standarda na način ostvaren sa lapadske strane (izgradnja uz ulice A. Stepinca, P. Svačića i Kliševsku), te će se planskim uvjetima osigurati očuvanje prostornih kvaliteta i posebnosti predmetnog područja.

Uvažavajući naprijed iznesene karakteristike uklapanja postojećih struktura u prirodni okoliš Planom se postavljaju ciljevi koji trebaju i nadalje osigurati očuvanje i unaprjeđenje prostornih posebnosti ovog dijela naselja Dubrovnik, a sastoje se od:

- ograničene promjene gabarita postojećih građevina, ali bez povećanja njihove visine,
- usmjeravanje daljnje izgradnje na lokacijama postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina primarno u pravcu njihovog opremanja dodatnim sadržajima (min 50% nove površine), a sekundarno u povećanju smještajnih kapaciteta,
- izgradnja novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene (hotela i villa) ograničene visine najviše do Po+P+2+Pk (Po+S+P+2 na kosom terenu).
- prosječne brutto gustoće u ukupnom turističkom području (zonama „Babin Kuk“ i „Neptun“) najviše do 120 kreveta /ha.
- očuvanja postojećih i osiguranja novih uređenih zelenih površina na najmanje 50% ugostiteljsko-turističke zone, a posebno u zoni turističkih vila.
- osiguranja potrebnog prostora za promet u mirovanju uz ili unutar pojedine ugostiteljsko- turističke građevine, odnosno u okviru centralne lokacije za veće ili čitavo područje, pri čemu se radi očuvanja zelenih površina prednost daje izgradnji garažnog prostora u odnosu na angažiranje terena.
- smanjenje kolnog prometa vanjskih posjetitelja unutar turističkih zona njegovim zaustavljanjem uz centralnu garažu na lokaciji tenisa (budući kongresni centar) uz Put I. Dulčića,
- na južnom rubu obuhvata Plana (lapadska strana) realizacija individualnih samostojećih stambenih građevina sa najviše 3 stana / građevini na većim parcelama sa značajnijim učešćem zelenila u okviru stambenih zona veće disperznosti izgradnje uz primjenu gustoća do 100 st./ha (prosječno bruto za sve zone iste tipologije izgradnje -M1₁).
- sjeverno od Puta I. Dulčića realizacija pretežito višestambenih samostojećih građevina (više od 3 stana po građevini) sa većim uređenim slobodnim prostorom uz objekt, uz standard veličine građevne čestice od minimalno 800 m² u neizgrađenim i 600 m² u izgrađenim dijelovima te parkirališnim prostorima riješenim pretežito u okviru podzemne garaže i primjenom maksimalne gustoće do 200 st./ha (prosječno bruto za sve zone iste tipologije M1₂).

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Osnovni parametri racionalnog korištenja prostora uspostavljeni su temeljem namjene površina i uvjeta građenja unutar pojedine zone utvrđene važećim GUP-om grada Dubrovnika.

Unutar tako određenih smjernica i okvirnih uvjeta ciljevi prostornog uređenja vezano uz racionalno korištenje i zaštitu prostora utvrđeni ovim Planom obuhvatili bi:

- Mogućnost proširenja postojećih hotela u svrhu dizanja kategorije, prvenstveno kroz gradnju pratećih sadržaja,
- Limitiranje kapaciteta novog turističkog naselja luksuznih villa sa cca 630kreveta (u odnosu na GUP-om utvrđene maksimalne mogućnosti od 830 kreveta),

- Primjenu racionalnih gustoća unutar turističkih zona u rasponu 100-120 korisnika (turista) / ha
- Primjenu visokih gustoća naseljenosti u stambenim zonama od 100 odnosno 200 stanovnika/ha.
- Ograničenje izgradnje unutar neposrednog priobalnog područja (ispod pješačke šetnice) samo na prateće objekte i uređenje kupališnih zona, bez većih građevinskih zahvata.
- Izgradnja bazena s pratećim sadržajima u neposrednom kontaktu sa smještajnim objektima radi rasterećenja obale, te postizanja potrebnog prostornog standarda.
- Rješavanje potrebnog parkirališnog prostora izgradnjom podzemnih garaža u cilju očuvanja slobodnih zelenih i drugih površina.
- Uključivanje vršnog dijela Babinog Kuka (prostor južno od puta I. Dulčića) u ukupni funkcionalni prostor turističke zone izvedbom pješačkih staza, vidikovca, planskim ozelenjavanjem i dr., kao dio ukupne aktivnosti usmjerene na povećanje parkovnih i uređenih zelenih površina, te površina za sport i rekreaciju.
- Osiguranje zaštite prostora primjenom odgovarajućih zakonskih propisa i planskih režima za područja prirodnih vrijednosti i kulturna dobra,
- Provedbu zaštite prostora na područjima koja se štite primjenom planskih rješenja, prvenstveno kroz ograničenje izgradnje i očuvanje zatečenih prirodnih (ili povijesnih) karakteristika, pri čemu se posebna pažnja usmjerava na očuvanje i daljnje uređenje slobodnih i neizgrađenih prostora između postojećih građevina.
- Zaštitu neposrednog obalnog područja kroz ograničene zahvate izgradnje i uređenja samo kao nužno uređenje u cilju sadržajnog kompletiranja i zaokruženja potrebnog uređenja (prvenstveno radi zaštite od utjecaja mora) pojedinog lokaliteta na obali.
- Ambijentalne vrijednosti, koje se između ostalog (naprijed navedenog) štite i kroz ograničenje visine izgradnje novih građevina sa najviše Po+P+2+PK ili 13,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- Minimalno komunalno - infrastrukturno opremanje prostora kao dio zaštite prostora, prvenstveno u segmentu zaštite od požara, ali i drugim aspektima zaštite (uklanjanje „divljih“ odlagališta otpada, prihvaćanje otpadnih i oborinskih voda).
- Zaštitu ambijentalnih, urbanističkih i graditeljskih vrijednosti te njihovog kvalitetnog uključivanja u suvremeni život definiranjem zahvata na povijesnoj graditeljskoj strukturi sukladno standardima konzervatorske struke, s težištem na unapređenju i poboljšanju stanja u prostoru, te planiranje njegova razvoja na način kojim će se očuvati prepoznate vrijednosti.

2.2.2. Valorizacija i uređenje vrijednih prirodnih i krajobraznih prostora

2.2.2.1. Općenito

Vegetacija na području Babinog Kuka veoma je vrijedan prostorni sudionik i predstavlja element identiteta samog poluotoka, ali i cijelog gradskog područja, pa je radi toga u okviru izrade ovog Plana provedena njezina inventarizacija i valorizacija te date smjernice za daljnje uređenje prirodno i krajobrazno vrijednih prostora.

Inventarizacijom biljnog materijala utvrđeno je da vegetaciju na području Babinog Kuka možemo promatrati kao onu koja je samonikla i pokriva neizgrađene dijelove poluotoka - postojeću vegetaciju neizgrađenog dijela prostora i onu koja se nalazi u sklopu otvorenih površina izgrađenih objekata - oblikovane zelene površine u zoni turističke izgradnje.

Osim po vegetacijskim sastojinama koje su utvrđene inventarizacijom, ove dvije zone se razlikuju po načinu na koji se ta vegetacija razvija i raste - u šumi se samostalno razvija i raste dok se u slučaju oblikovanih zelenih površina ona sadi, oblikuje i njeguje.

Vrednovanjem tako diferenciranog biljnog materijala određene su zone sa visoko vrijednom vegetacijom i onom koja raste na strateškim položajima sa biološko-krajobraznog aspekta, kao i zone unutar oblikovanih zelenih površina koje zbog određenih karakteristika imaju veliku vrijednost u prostoru.

Nakon odrađenog vrednovanja biljnog materijala na poluotoku Babin Kuk te postavljanjem u kontekst sa ostalim prostornim čimbenicima, zone sa postojećom vegetacijom definirane su kao prirodni krajobraz dok su oblikovane zelene površine u sklopu turističkih objekata definirane kao uređeni krajobraz.

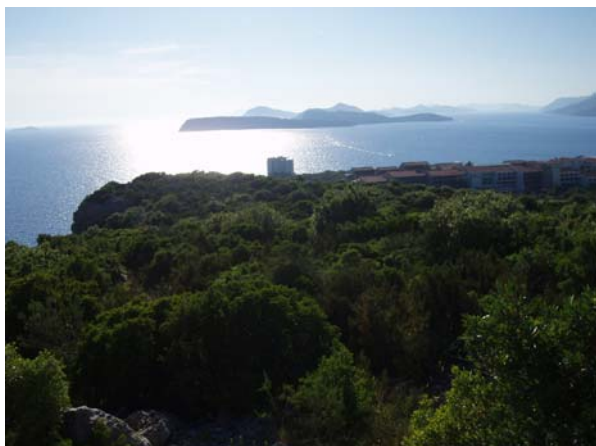
Analizom krajobraznih karakteristika proizašle su smjernice za razvoj i zaštitu, odnosno daljnje oblikovanje i upravljanje otvorenim površinama predmetnog područja, u vidu zaštite i unaprjeđenja biljnog materijala, kao i planiranja prostorno-programskih sadržaja. Obradi biljnog materijala i krajobraznih karakteristika pristupljeno je na ovako kompleksan način zbog njihovog prostornog značenja na samoj predmetnoj lokaciji, ali i utjecaju na cjelokupnu krajobraznu sliku grada Dubrovnika.

Prirodna obilježja prostora očituju se kroz konfiguraciju terena, karakteristike obale, zastupljenost i vrste vegetacije, te prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Konfiguracija terena na području obuhvata može se podijeliti na dva karakteristična tipa; područja sjeverno i južno od ulice I. Dulčića.

Sjeverni dio prostora karakterizira relativna zaravnjenost u formi većeg platoa sa određenim visinskim razlikama kao posljedice blagog spuštanja terena prema sjevernom obalnom rubu i nešto strmije prema zapadnom i sjeverozapadnom. Južni dio terena karakterizira razvijena topografija sa uzvisinom - vrhom Babinog Kuka, te relativno strmim spuštanjem terena prema Ulici kardinala Stepinca odnosno morskoj obali. Navedena obilježja konfiguracije utjecala su i na izgrađenost prostora pa je veći dio turističke izgradnje smješten na ravnijem platou sjeverno od ulice I. Dulčića, a samo manji dio na konfiguracijski nepogodnijem zapadnom i jugozapadnom rubu.

Slika 1. Prirodni krajobraz na Babinom Kuku



Slika 2. Plaža ispred hotela "President"



2.2.2.2. Osobitosti biljnog materijala na zadanoj lokaciji

Kao što je već spomenuto, postojeća vegetacija na području Babinog Kuka razlikuje se kao onu koja se samostalno razvija i raste - postojeća vegetacija, i druga na čiji rast i razvoj utječe čovjek - oblikovane zelene površine.

Važno je napomenuti da je i oblikovano zelenilo u okruženju hotela, osim vrsta koje su uvedene, ne odudara puno od okolne vegetacije, koja se sama na mnogim mjestima prodire i širi se unutar uređenih površina.

Uvođenje elemenata makije unutar uređenih gradskih površina i jest jedna od glavnih karakteristika dubrovačke parkovne arhitekture.

To se posebno lijepo očituje na predmetnoj lokaciji, budući da veći dio prostora izgrađuje postojeća vegetacija, koji se nalazi u harmoničnom odnosu sa uređenim dijelovima prostora, tako da zapravo zajedno tvore jednu vegetacijsku cjelinu.

Najupečatljiviji biljni element je *hrast crnika* - *Quercus ilex* (po dubrovački - česmina), bilo kao dominantna vegetacijska sastojina, ili kao oblikovni element uređenog dijela prostora.



Slika 3. Šuma hrasta crnike



Slika 4. Hrast crnika kao element oblikovanja trga

Osim hrasta crnike, kao druga zastupljena vrsta javlja se *zelenika* - *Phyllirea media*, koja dolazi iz porodice *Oleaceae*, te je, kao i maslina, izuzetno otporna na sve uvjete (suša, posolica, vjetar...).

Zanimljivo je vidjeti vrste, uobičajene i u prirodnom i uređenom dijelu, (*maslina*, *zelenika*, *planika*, *lempirka*, *rogač*, *česmina*) kako se na različitim lokacijama različito razvijaju, odnosno u šumi slobodno rastu, a u uređenom dijelu se oblikuju rezanjem, sade u arlama, kombiniranju sa cvjetnim trajnicama i pokrivačima itd.

Vegetacija na području Babinog Kuka osobiti je i veoma vrijedan prostorni element i treba joj se pristupiti sa posebnom pozornošću.

2.2.2.3. Analiza krajobraznih karakteristika prirodnog šumskog krajobraza

A. Vršni dio

Vršni dio poluotoka "Babin kuk" predstavlja veoma vrijedan predjel prirodnog krajobraza. Uzvisina na južnoj strani poluotoka na kojoj se ujedno nalazi i najviši vrh, potpuno je neizgrađena, osim ostataka francuske tvrđave na samom vrhu, te dva degradirana područja prekrivena građevinskim materijalom.

Vegetacija se nalazi u pozitivnom stadiju (stanju) prirodnog razvoja, iako ona ovdje ne predstavlja najveću vrijednost, odnosno na predmetnom području Babin kuk nalaze se vegetacijske zone sa bujnijom i bolje razvijenom vegetacijom (obalni pojas). Najveća vrijednost ovog predjela postojeće vegetacije definirana je istaknutim vršnim položajem i stanjem prirodne očuvanosti.

Stanje ovog predjela najizravnije utječe na estetsko-krajobraznu kvalitetu prostora u odnosu na mikrolokaciju (Babin kuk) i makrolokaciju (grad Dubrovnik), te bi njegovom gospodarenju trebalo pristupiti s najvećim oprezom i uz maksimalno poštivanje prirodnih vrijednosti i datosti.

Kako ovaj predjel predstavlja najupečatljiviji element identiteta predmetnog područja svako buduće djelovanje trebalo biti usmjereno na njegovo unaprjeđenje i zaštitu, uz minimalne intervencije koje bi mogle utjecati na postojeće stanje - ovaj je prostor potrebno očuvati u što izvornijem obliku.

Područja degradirana nemarnim gospodarenjem otpadnim materijalom trebalo bi u što skorijem roku sanirati, kako bi s novo uvedena vegetacija mogla razvijati u skladu sa ostalom vegetacijom koja se nalazi na lokaciji.

Ovaj predjel bi se i dalje trebao razvijati pod utjecajem prirodnih procesa i zakona kako bi se zaštitila i unaprijedila biološka i krajobrazna raznolikost mikro i makro lokacije.

B. Zona - plato sjeverno od Ulice I. Dulčića

Ulica Ivana Dulčića razdjeljuje vršni (južni) vegetacijski predjel koji je u cijelosti neizgrađen sa sjevernim predjelom šumske vegetacije koji seže do turističkih i stambenih objekata i ulazi u njihove otvorene prostore.

Po vegetacijskim sastojinama i degradacijskom stadiju razvoja vegetacije, ova dva predjela su veoma slična odnosno u tom pogledu jednako vrijedna.

U vrijednosnom smislu ona se razlikuju po važnosti svog položaja, krajobrazno-estetskom značenju i značenju za identitet prostora na mikro (Babin kuk) i makro (grad Dubrovnik) lokaciji.

Postojeća vegetacija u zoni sjeverno od Ulice Ivana Dulčića ima ulogu zaštitnog zelenila te važnog faktora u ukupnoj prostornoj ravnoteži izgrađenih i neizgrađenih dijelova prostora, kao i važnu ulogu u zaštiti biološke i krajobrazne raznolikosti.

Kako taj predjel predstavlja prostor unutar kojeg se šire izgrađene zone, prilikom buduće izgradnje treba sačuvati pozitivan omjer izgrađenog i neizgrađenog, antropogenog i prirodnog prostora.

Prilikom planiranja buduće izgradnje i smještaja novih kapaciteta, trebalo bi obratiti pažnju na mikrolokacije ovog prostora gdje se razvija bujna i vrijedna vegetacija, te da ako iste ulaze u zone buduće izgradnje, onda budu dio njihovih otvorenih (zelenih) površina.

Također se trebaju zaštititi rubni vegetacijski dijelovi koji graniče sa ostalim vegetacijskim područjima u cilju njihovog povezivanja u jedan ekosustav, a time i zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti.

C. Obalni dio

Obalni pojas postojeće vegetacije proteže se cijelim predmetnim područjem s izuzetkom lokacija na kojima se nalaze hoteli "President" i "Neptun" I, II i III (dijelom potpuno izgrađeno područje, a dijelom vegetacija ulazi u izgrađenu zonu), koji se nalaze na vrhu poluotoka u neposrednoj obalnoj zoni.

Vrijednosni značaj ovog šumskog poteza je višestruk i u nekim pogledima jedinstven.

U pogledu kvalitativnih svojstava vegetacije ovaj je predjel po stadiju razvoja šumske vegetacije najrazvijeniji u odnosu na cijelo predmetno područje sa vrijednim primjercima vrste. U obalnom pojasu raste najbujnija vegetacija makije što je uvjetovano prirodnim karakteristikama mikrolokacije. To se pogotovo odnosi na južni dio poluotoka gdje je teren izuzetno strm, tako da u podnožju obiluje padinskim korelativom, odnosno plodnim tlom. Na sjevernoj strani obalnog pojasa na plodno tlo ukazuje pojava hrasta medunca (*Quercus pubescens*) sa primjercima vrsta šumske vegetacije u najvišem razvoju.

Osim po svojem razvojnem stadiju, vrijednost ovog vegetacijskog pojasa očituje se i u njegovoj raznolikosti. Tako se na JI dijelu nalazi zona, jedinstvena na cijelom području obuhvata "Babin kuk", u kojoj ne dominiraju vegetacijske sastojine karakteristične makiji. Ona predstavlja šumski predjel sa dominantnom vrstom alepskim borom - *Pinus halepensis*.

Za estetsko-krajobraznog značenje ova zona ima veliku vrijednost jer predstavlja kontaktno područje kopna i mora, u ovom slučaju sa veoma lijepom, razvijenom i raznolikom vegetacijom koja seže do same obale. Ta slika predstavlja snažan element identiteta ne samo predmetne lokacije, već i cijelog grada, pogotovo stoga što je to jedino takvo područje u užoj gradskoj zoni.

Još jedan vrijednosni vidik odnosi se na činjenicu da prirodni šumski krajobraz izgrađuje zaleđe dviju najvećih plaža na predmetnom području - "Copacabana" i "Cava".

Iz tog razloga bi kontaktna zona između obale u užem smislu i obalnog pojasa prirodnog šumskog krajobraza, prilikom organizacije boravišnih prostora, trebala biti tretirana u cilju očuvanja i unaprjeđenja iste.

Najugroženiji dio predstavlja vegetacijski pojas u zaleđu plaže "Copacabana". Ona je smještena neposredno ispod hotela "Minčeta" od kojeg ga dijeli samo uski vegetacijski pojas. Budući da nema prostornih mogućnosti da se taj prostor proširi, od velike je važnosti da ta zona ostane maksimalno zaštićena od eventualnog prorjeđivanja vegetacije i pod stalnim nadzorom stručnih osoba.

2.2.2.4. Krajobrazne karakteristike oblikovanih zelenih površina

A. Oblikovane zelene površine u zoni autokampa „Solitudo“

Zona autokampa "Solitudo" dio je turističkog naselja Babin Kuk i namjena ove otvorene površine je turističko-rekreativnog karaktera.

Po vegetacijskom sastavu ova je zona slična zoni postojeće vegetacije neizgrađenog dijela prostora, odnosno njome prevladavaju vrste karakteristične šumskoj zajednici hrasta crnike. Primjerci vrsta nalaze se u vrlo dobrom stanju očuvanosti i predstavljaju vrijedni zeleni materijal kojega je, prilikom buduće izgradnje u toj zoni, potrebno ukomponirati u otvorene površine izgrađenih dijelova krajobraza.

Najvrjedniji primjerci vegetacije odnose se na skupinu stabala pinije - *Pinus pinea* koja se nalaze u sklopu nekadašnjeg disko kluba "Piramida".

Stabla pinije ne pripadaju karakterističnim vegetacijskim sastojinama na Babinom Kuku, već ih je uveo čovjek i nalaze se na svega nekoliko mjesta na predmetnom području. Ova koja se nalaze u sklopu AC "Solitudo", sa estetsko krajobraznog aspekta predstavljaju najvrjednije primjerke vrsta koje je potrebno sačuvati u prostoru. Oni stvaraju akcent u

prostoru u odnosu na cijelo predmetno područje i vrlo su važan element koji pridonosi biološko-krajobraznoj raznolikosti.



Slika 5. Pinije kao akcent u prostoru koje je potrebno sačuvati



Slika 6. Skladna vegetacijska cjelina pinija i ostalih karakterističnih vrsta

I ostala vegetacija u sklopu AC "Solitudo" (rogač, maslina, crnika) veoma je vrijedna u estetskom smislu te sa pinijskom predstavlja raznolikost i bogatu vegetacijsku cjelinu koju je potrebno sačuvati, njegovati i unaprijediti.

B. Oblikovane zelene površine u zoni teniskih terena

Zelenilo u zoni teniskih terena predstavlja uske poteze vegetacije koji se nalaze u okruženju terena. Od njih se ističu potezi čempresa koji se nalaze u funkciji burobrana koji okružuju teniske terene na najjužnijoj lokaciji. Čempresi na predmetnoj lokaciji nisu učestali biljni element te ih je prilikom oblikovanja krajobraznog rješenja potrebno uvesti u prostor, a ove postojeće nastojati zadržati u sklopu buduće izgradnje.

Među vegetacijom koja okružuje teniske terene nalaze se vrijedni primjerci vrsta, među kojima se ističu stabla bjelogorice - rašeljka i smokva koje se također treba nastojati uklopiti u buduću izgradnju.

C. Oblikovane zelene površine u okruženju hotela „Minčeta“, „Tirena“, „Argosy“, „President“ i „Plakir“.

Prilikom ove analize oblikovanih zelenih površina hotele "Minčeta", "Tirena", "Argosy" i "President" promatrat ćemo kao jednu krajobrazno-vegetacijsku cjelinu, a oblikovane zelene površine hotela "Plakir" će se obraditi zasebno.

Hotel „Plakir“

Hotel "Plakir" sa pripadajućim oblikovanim zelenim površinama izdvaja se od ostalih hotelskih kompleksa kao jedini hotel koji je van upotrebe i čije su izgrađene i otvorene površine u zapuštenom stanju. Nalazi se na južnom dijelu poluotoka, a sa svoje J, i Z strane je uklopljen u šumski krajobraz dok se na sjevernom dijelu nastavlja na hotelski kompleks "Tirena". Isto tako zbog svog položaja na višem dijelu poluotoka sa te lokacije se otvaraju vizure, a posebno su atraktivne one u smjeru pučine i hridi. Zbog tih danih prirodnih preduvjeta otvorene površine hotela treba planirati tako da se maksimalno iskoristi okolni prirodni prostor - more i šume.



Slika 7. Zapušteno zelenilo koje je potrebno sanirati



Slika 8. Vrijedna vegetacija koju je potrebno sačuvati

Što se tiče pripadajuće vegetacije, tu je potrebno izvršiti sanacije, ali iako je zelenilo posve zapušteno, ono tamo divlje raste i ima izuzetnih primjeraka koje je potrebno sačuvati. Obnova oblikovanih zelenih površina zbog toga neće biti jako zahtjevna.

Hoteli „Minčeta“, „Tirena“, „Argosy“ i „President“

Zbog sličnosti u izgledu i karakteru biljnog materijala i krajobraznih elemenata, oblikovane zelene površine hotela "Minčeta", "Tirena", "Argosy" i "President" obrađene su zajedničkom analizom krajobraznih elemenata.

Uzgajana vegetacija nalazi se u veoma dobrom stanju i intervencije u vidu sanacije većih zelenih površina nije potrebna. Takve radnje se po potrebi mogu odnositi na pojedine biljne elemente koji će se u određenom trenutku nalaziti u lošem stanju.

Važno je napomenuti da je većina vrsta autohtonog podrijetla, istovjetna vrstama prirodnog šumskog krajobraza što uvelike olakšava njihovo održavanje, a na što bi se trebalo obratiti pažnju prilikom budućeg planiranja sadnje.

Takve vrste se na nekim područjima uzgajaju i njeguju na drugačiji način nego u prirodnim uvjetima (režu se, sade u arama) što pridonosi krajobraznoj raznolikosti predmetnog područja; unutar prirodnog šumskog krajobraza nailazimo na vrste makije koje se samostalno razvijaju i šire dok se iste unutar oblikovanih zelenih površina modelira od strane čovjeka te prilagođava reprezentativnom prostoru u kojem se nalazi.

To se lijepo očitava na primjeru hotela "Minčeta". Tako bi se i ubuduće trebao oblikovati biljni materijal, uz upotrebu vrsta makije i u prirodnom obliku.

Na taj način se stvara kompleksnost prostornih elemenata oblikovanih zelenih površina što poboljšava kvalitetu prostora i čini ga interesantnim.



Slika 9. Lijepo oblikovana zelena površina
- travnata ploha, juke i trajnice -
bazen hotela Tirena



Slika 10. Šumska vegetacija -
melija, čempresi i
rezana zelenika -
zelenilo hotela „Minčeta“

Na pojedinim mjestima biljni materijal bi se trebao malo prorijediti jer prostor djeluje zagušeno, odnosno nije usklađen omjer ploha-volumen.

U oblikovnom smislu, ponegdje nedostaje ravnih ploha (plošnih elemenata) što je moguće riješiti odgovarajućim pokrivačima tla, koji bi trebali biti autohtonog podrijetla, otporni na sadnju ispod makije.



Slika 11. Vegetacija uz stazu – šipak i rezana pitospora

Park „Maslinata“

Park „Maslinata“ po svome značenju i položaju predstavlja jedinstveni i visokovrijedni otvoreni prostor unutar predmetnog područja.

Sa estetsko-krajobraznog aspekta Park "Maslinata" predstavlja veoma vrijedan prostor koji se nalazi između zgrada i čini njihovu zajedničku otvorenu površinu.

Vegetacija srednjeg i visokog rasta nalazi se dobrom stanju očuvanosti.

Travnate plohe zahtijevaju sanaciju, budući da su na određenim dijelovima travnate površine potpuno ogoljene.

Cvjetnjaci su diskretno locirani, a sađene vrste odgovaraju ambijentu parka te bi se na takav način trebali planirati cvjetnjaci i u buduću.

Obzirom na svoju centralnu poziciju, pristupačan je posjetiteljima svih hotela i predstavlja glavni pješački pravac koji ih povezuje.

U tom smislu staze koje su trasirane unutar parka potrebno je prilagoditi kapacitetu i profilu posjetitelja.



Slika 12. Današnje dječje igralište koje je potrebno obnoviti



Slika 13. Šetnica i travnjačke površine koje zahtijevaju sanaciju

2.2.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je pretežito izgrađeno područje na dijelu poluotoka Babin Kuk. Planskim rješenjima treba ostvariti poboljšanje uvjeta unutar izgrađenih dijelova kao i odgovarajući standard na novim zonama izgradnje. Obzirom na nužnost daljnjeg unaprijeđenja uređenja naselja, glavni ciljevi vezani uz potrebne zahvate u prostoru obuhvaćaju:

- proširenje uređenog i funkcionalnog prostora na područje južno od Puta I. Dulčića, kao bi isto u formi prirodnog i parkovnog prostora (šetne staze, Vidikovci i sl.) bilo jače i neposrednije uključeno u preostali dio urbane strukture, čime bi se smanjio nedostatak takvih površina u okolnim turističkim a posebno stambenim zonama, te povećao postojeći urbani standard.
- izgradnju novih prometnica u planiranim stambenim i turističkim zonama radi pristupa do pojedine zone i lokacija predviđenih za promet u mirovanju, uključivo protupožarne puteve.
- osiguranje potrebnog prostora za promet u mirovanju u sklopu stambenih i turističkih zona te vezano uz zone poslovnih sadržaja javne namjene, rekreacije i kupališne površine, pri čemu isti treba realizirati pretežito kao podzemne garaže sa

- najmanjim narušavanjem površine terena, radi očuvanja u postojećih ili formiranja novih uređenih zelenih - parkovnih ili rekreativnih prostora.
- isključivanje tranzitnog i drugog prometa koji nije vezan uz pojedinu zonu (posebno u okviru turističkog područja) te zadržavanje istog uz lokaciju centralne garaže uz „Kongresni centar“ što se posebno odnosi na prihvrat posjetitelja plaža i drugih sadržaja.
 - osiguranje dodatnih sadržaja u sklopu turističkih zona, kako u okvirima pojedinog objekta, tako i proširenjem - dogradnjom postojeće zone sadržaja javne namjene u sklopu „Malog Straduna“.
 - stvaranje mjesta koncentracije sadržaja na budućoj lokaciji „Kongresnog centra“, kao završne ili početne točke glavne pješačke komunikacije naselja sa vezom prema „Malom Stradunu“.
 - dodatne uslužne i servisne sadržaje za postojeće i planirane zone stanovanja koji se smještavaju u novim zonama poslovno-stambene namjene, dok će se društveno-javne funkcije realizirati u okviru zone veće koncentracije stanovništva i više gustoće - kolektivnog stanovanja u neposrednoj blizini (zona „Solitudo“).
 - proširenje zona rekreacije (posebno kupališne površine) kroz izgradnju novih bazena i uređenje postojećih plaža, uključivo i nove sportsko-rekreacijske površine smještene bliže morskoj obali i korisnicima prostora odnosno smještajnim objektima.

Obzirom da se radi o pretežito izgrađenim dijelovima naselja na tom području postoji izgrađena ukupna komunalna infrastruktura vezana uz namjenu prostora i zatečene građevine.

Postojeća infrastruktura zadržava se u potpunosti, osim na dijelovima gdje je istu potrebno izmjestiti izvan zona izgradnje ili rekonstruirati - zamijeniti radi osiguranja potrebnog većeg kapaciteta. Minimalni komunalni standard obuhvaća izvedbu mreže i objekata za potrebe vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbe i javne rasvjete i telekomunikacija.

Vezano uz izneseno, ciljevi prostornog uređenja u dijelu unaprijeđenja komunalne infrastrukture unutar postojećih i novih zona obuhvaćaju zahvate rekonstrukcije i nove izgradnje u sustavima:

- Sustav vodoopskrbe uključivo izgradnja vodospreme na vrhu Babinog Kuka te provedbu protupožarne zaštite u postojećim i novim zonama,
- Sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda sa potrebnim crpnim stanicama te drugim građevinama i ispustima,
- Sustav elektroopskrbe i javne rasvjete sa potrebnim VN i NN kabelima, objektima trafostanica 35/10 (20) kV i 10 (20) / 0,4 kV, te stupovima i rasvjetnim tijelima rasvjete.
- Sustav telekomunikacija, sa izvedbom telefonske kanalizacije (DTK) i armirano-betonskih montažnih zdenaca.

Sastavni dio unaprjeđenja komunalno - infrastrukturnog sustava prometnog dijela naselja čini i zbrinjavanje otpada, odnosno sprječavanje nelegalnog deponiranja otpada. U tom cilju potrebno je sanirati dijelove prostora južno od Puta I. Dulčića.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Program gradnje i uređenja prostora vezan je uz smjernice proizašle iz GUP-a grada Dubrovnika, kojim su u okviru namjene površina utvrđeni prostori za daljnje zahvate unutar predmetnog područja, uključivo i uvjeti vezani uz način gradnje, tipologiju i visinu građevina, te intenzitet korištenja prostora (gustoće, kapaciteti, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice).

Ovisno o GUP-om utvrđenim zonama određene namjene: ugostiteljsko-turističke (T1 i T2), stambene (stambeno-poslovne M_{1-1} i M_{1-2} te poslovno-stambene: M_2), poslovne (garažno-poslovne: K_4) i sportsko-rekreacijske (rekreacijske površine: R_2 i kupalište sa ugostiteljskim i plažnim objektima: R_3) predviđaju se slijedeći zahvati vezano uz izgradnju građevina:

- Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina tipologije „T1“ - hoteli te gradnja odvojenih dependansa postojećih hotela („Plakir“ i „Neptun“) unutar utvrđenih zona ugostiteljsko-turističke namjene: hoteli (T1) u funkciji povećanja funkcionalnosti građevina te kvalitete ponude, kako u pogledu na broj, veličinu, kvalitetu i strukturu pratećih sadržaja, tako i u odnosu na poboljšanje prostornih i drugih standarda vezano uz površinu, strukturu i opremljenost smještajnih jedinica.
- Gradnja novih ugostiteljsko-turističkih građevina tipologije „T2“ - turističko naselje na prostoru zona postojećeg autokampa uz proširenje na neizgrađene dijelove prostora prema Putu I. Dulčića, kako je to utvrđeno planom višeg reda.
- Gradnja garažno-poslovne građevine tipa „K4“ na lokaciji postojećih igrališta između Puta I. Dulčića i hotela „Minčeta“ u okviru turističke zone „Babin Kuk“ (između pristupnih puteva hotelima „Plakir - Tirena“ i „Minčeta“), pri čemu se u okviru predmetne lokacije predviđa realizacija višenamjenskog poslovnog prostora širokog sadržajnog opsega (Kongresni centar, zabavni, društveni, ugostiteljski, turistički, rekreacijski, uslužni i poslovni sadržaji) sa centralnom garažom za potrebe okolnih hotela, dijela turističkog naselja, uključivo korisnike sadržaja na predmetnoj lokaciji odnosno posjetitelje sadržaja u okviru „Malog Straduna“ i plaža. U sklopu kompleksa kongresnog centra planira se i hotel za smještaj sudionika budućih manifestacija (kongresa, konvencija itd.).
- Gradnja stambenih građevina (stambeno-poslovnih ili poslovno-stambenih) smještenih u zonama niske i srednje gustoće na istočnom i južnom rubu Planom obuhvaćenog područja, definiranim pretežito u formi nove zone izgradnje, a samo manjim dijelom kao dogradnja postojeće već izgrađene strukture.

Uređenje prostora obuhvaća također i zahvate nužne zbog potrebnog osiguranja dodatnih - novih funkcionalnih površina za korisnike prostora (zelene - parkovne, kupališno-plažne i rekreacijske površine), ali i radi neophodnih intervencija vezano uz poboljšanje ambijentalnih kvaliteta prostora. Navedeni zahvati uređenja prostora bez ili sa smanjenim opsegom gradnje smješteni su pretežito na slijedećim područjima:

- Daljnje proširenje zelenih parkovnih površina unutar postojećih i novih zona izgradnje (stambene i turističke), uz značajnije intervencije na prostoru između Puta I. Dulčića i Kardinala A. Štepinca (padine i vrh Babinog Kuka) gdje će se pojedina područja kroz dodatnu vegetacijsku obradu transformirati (posebno u dijelu rekreacijske namjene) u sportsko-rekreacijske i parkovno uređene površine.

- Dodatno uređenje kupališnog prostora na postojećim plažama „Copacabana“, „Kava“ i uz hotele „President“, te postojeći prateći ugostiteljski objekt u zoni „Neptun“, pri čemu sve intervencije idu u cilju minimaliziranja građevnih zahvata, a usmjerene su na kvalitetnu obradu površina, zaštitu plaža od utjecaja valova, te ograničenog prostornog proširenja na način potpunog uklapanja u zatečeni prirodni okvir.
- Povećanje funkcionalnih otvorenih površina kroz izgradnju kupališnih terasa sa bazenima, kako bi se smanjila deficitarnost kupališnog prostora i povećala razina standarda turističke zone, pri čemu se novi otvoreni i zatvoreni bazenski prostori trebaju ostvariti uz hotele „Plakir“ i „Argosy“, te u sklopu turističkog naselja, uključivo novi bazen unutar lokacije hotela „Neptun I“.
- Važan sadržajni segment turističke zone čine sportsko-rekreacijske površine, pri čemu se postojeća igrališta sa prostora uz Put I. Dulčića (udaljena od zona smještaja i obale) premještaju na lokacije uz hotel „Minčeta“ i priobalni potez sjeverno od pješačke šetnice, te unutar zone turističkog naselja.

Potrebni zahvati uređenja prostora obuhvaćaju i prometno-komunalni (infrastrukturni) segment, a odnose se posebno na nove prometne površine u zonama stanovanja i turističkog naselja, te izvedbu komunalne infrastrukture u tim novim zonama, uključivo rekonstrukciju i dogradnju postojeće mreže u izgrađenim zonama radi povećanja njezinog kapaciteta vezano uz očekivani povećani broj korisnika ili rast standarda potrošnje vode, energenata i dr.

U pogledu realizacije komunalno-infrastrukturnih građevina, iste obuhvaćaju izvedbu nove vodospreme, trafostanica i pumpnih stanica, koje prate izgradnju podzemne komunalne infrastrukture.

Navedeni Program gradnje i uređenja prostora realizira se unutar krajobrazno vrijednog prostora (obala, konfiguracija, vegetacija), pa se svi zahvati u prostoru provode na način da lokacija građevina, gustoća izgradnje i veličina njihovog gabarita bude usklađena sa prirodnim okruženjem, unapređujući postojeća oblikovana i ambijentalna obilježja.

Ostvarenje navedenih zahvata građenja i uređenja prostora moguće je samo unutar površina utvrđenih Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika za određenu namjenu. Analizom planirane namjene površina iz tog Plana dobiveni su pokazatelji o raspoloživim površinama, što za pojedinu namjensku kategoriju iznosi:

A. Stambena namjena

- Zona „Jug“, (Ul. A. Stepinca - Lapad) namjena stambeno-poslovna, niske gustoće do 100 st./ha (pretežito stambena, oznake M₁₋₁) površine 3,74 ha,
- Zona „Sjeveroistok“, (uz Ul. I. Dulčića i V. Lisinskog) namjena u dijelu prostora stambeno-poslovna srednje gustoće 100-200 st./ha (pretežito stambena, oznake M1-2) površine 5,73 ha.
- Zona „Sjeveroistok“, (uz ul. V. Lisinskog) namjena u dijelu prostora poslovna (poslovno-stambena, pretežito poslovna, oznake M2), površine 1,02 ha.
- Ukupno za stambeno-poslovnu i poslovno-stambenu namjenu osigurana površina od 10,22 ha.

B. Ugostiteljsko-turistička namjena

- Postojeći hoteli i prateći sadržaji (oznaka T1) sa površinom 18,40 ha u zoni „Babin Kuk“ i 2,63 ha u zoni „Neptun“, odnosno ukupno zona postojećih hotela s pratećim sadržajima iznosi 21,03 ha.
- Planirano turističko naselje (oznaka T2) sa ukupnom površinom od 10,55 ha u okviru zone „Babin Kuk“,
- Ukupna ugostiteljsko-turistička namjena (T1 i T2) iznosi 31,58 ha.

C. Sadržaji poslovne namjene i garaže

- Planirani poslovni sadržaji sa garažom na lokaciji uz Ul. I. Dulčića (postojeći parking i tenis igrališta) oznake „K4“ sa pripadajućom površinom od 3,52 ha.

Sveukupna površina zona postojećih i planiranih građevina za stambenu, ugostiteljsko turističku i poslovnu namjenu iznosi 44,31 ha ili 50,4 % prostora obuhvaćenog ovim Planom (87,92 ha).

Unutar GUP-om definirane namjene površina formiraju se temeljem rješenja ovog Plana uži prostori smještaja građevina (uključivo i druge funkcionalne površine: prometnice, zelenilo i sl.) koji obuhvaćaju postojeće i planirane zone pojedine namjene.

Uzevši u obzir uvjete izgradnje utvrđene GUP-om, a koji se odnose na veličinu građevne čestice, njezinu maksimalno dozvoljenu izrađenost i iskorištenost, te visinu građevina i kapacitet pojedine zone, moguće je sagledati programski okvir buduće izgradnje i uređenja prostora.

Tako su rješenjem ovog Plana, u okvirima GUP-om uspostavljenih površina određene namjene, definirane pojedinačne - manje zone građenja i uređenja slijedećih veličina:

- Stambena namjena	8,51 ha
- Ugostiteljsko-turistička namjena	20,49 ha
- Poslovna namjena	3,34 ha
- Površine rekreacijske namjene	13,53 ha
- Zelene površine	30,40 ha
- Prometne površine i izgradnja komunalno-infrastrukturnih građevina	11,56 ha

Obzirom na programski utvrđene kapacitete planirane iz gradnje moguće je prognozirati i orijentacijski broj novih korisnika unutar Planom obuhvaćenog područja. Definiranje broja korisnika provedeno je temeljem standarda uspostavljenih ovim Planom, pri čemu se pretpostavlja:

- Posebna atraktivnost područja za „elitno“ stanovanje sa prosječno većim stambenim jedinicama površine 100 m² btto (80 m² ntto).
- Budući razvitak ugostiteljsko-turističke djelatnosti prema višoj kategoriji sa povećanjem prostornog standarda koji se utvrđuje sa prosječno 50 m² btto po krevetu ili korisniku za hotele i 100 m² brutto po krevetu ili korisniku za luksuzne ville u turističkom naselju. Temeljem iznesenih standarda na predmetnom području biti će:

- novih stambenih jedinica	406
- novih stanovnika	1219
- kreveta u planiranim turističkim villama	635
- kreveta u proširenju postojećih hotela (50% površine proširenja)	420

Sukladno budućem povećanju prostornog standarda do planirane razine od 50 m²/krevet prilikom rekonstrukcije postojećih ugostiteljsko-turističkih moguće je za očekivati i eventualno smanjenje postojećih turističkih kapaciteta, budući da današnji standard prosječno iznosi 26,5 - 30,4 m² po korisniku (krevetu).

Svi gore izneseni pokazatelji su orijentacijski i nisu obvezujući, te koriste samo za stvaranje okvirne slike opsega buduće izgradnje i dimenzioniranje drugim pratećih sadržaja kao što su parkirne površine, infrastrukturni objekti itd.

Kapacitet kupališnih površina

Kupališne površine obuhvaćaju postojeće uređene plaže postojeće i planirane bazene u zonama turizma i rekreacije. Ukupna površina kupališnih zona iznosi 46978 m² (cca 4,7 ha).

Uz standard 6-10 m²/kupaču i koeficijent istovremenog prisustva kupača (Fk)=1,49 može se konstatirati postotak istovremeno prisutnih kupača na kupališnim površinama (μ).

$$Fk = 100\% / \mu, \quad 1,49 = 100\% / \mu, \quad \mu = 67\%$$

Scenarij 1.

- standard - 6 m²/kupaču
- broj kupača = 46978 m² / 6m²/kupaču = 7829,66 kupača
- **ukupan broj korisnika = 7829,66 x 0,67 = 11666,19**

Scenarij 2.

- standard - 10 m²/kupaču
- broj kupača = 46978 m² / 10m²/kupaču = 4697,8 kupača
- **ukupan broj korisnika = 4697,8 x 0,67 = 7000**

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Generalni parametri raspodjele prostora prema određenoj namjeni utvrđeni su GUP-om te preuzeti u potpunosti prilikom izrade UPU-a Babin Kuk obzirom na Zakonom uvjetovanu usklađenost planova više i niže razine.

Unutar generalno utvrđenih zona stambene, ugostiteljsko-turističke, poslovne, rekreacijske i druge namjene ovim Planom provedeno je detaljnije strukturiranje namjene površina, poštujući pri tom određene smjernice GUP-a (na primjer: najmanje 50% zone turističkog naselja luksuznih villa treba predvidjeti kao zelene i rekreacijske površine).

Prostori pojedine namjene međusobno su razgraničeni graničnom linijom (rubom površine predviđene za određenu namjenu), te bojom i planskim znakom, a prikazani su na kartografskom prikazu plana br. 2: Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

U skladu sa generalnim smjernicama Plana višeg reda ovim je Urbanističkim planom uređenja predmetnog područja definirana namjena površina, vodeći pritom računa o već izgrađenim građevinama, te se ista iskazuje u slijedećim kategorijama, koje obuhvaćaju:

A.) Mješovita namjena (površine oker i smeđe boje) generalna oznaka „M“

- A1. - Mješovita stambeno-poslovna (pretežito stambena) namjena, kao niske građevine niske gustoće do 100 st./ha, oznake M₁₋₁
- A2. - Mješovita stambeno-poslovna (pretežito stambena) namjena, kao srednje građevine srednje gustoće 100 - 200 st./ha, oznake M₁₋₂.
- A3. - Mješovita namjena, poslovno-stambena (pretežito poslovna) kao srednje građevine srednje gustoće 100 - 200 st./ha, oznake M2.
- B.) Ugostiteljsko-turistička namjena (površine crvene boje), generalna oznaka „T“
- B1. Ugostiteljsko-turistička namjena tipa hoteli, oznake T1,
- B2. Prateća namjena u zoni hotelskih kompleksa - uslužna, oznake T1-1,
- B3. Prateća namjena u zoni hotelskih kompleksa - trgovačka, oznake T1-2,
- B4. Prateća namjena u zoni hotelskih kompleksa - ugostiteljska, oznake T1-3,
- B5. Prateća namjena u zoni hotelskih kompleksa - društvena, kulturna i zabavna, oznake T1-4,
- B6. Prateća namjena u zoni hotelskih kompleksa - bazeni i prateći ugostiteljski objekti, oznake T1-5,
- B7. Prateća namjena u zoni hotelskih kompleksa - sportska igrališta, oznake T1-6,
- B8. Ugostiteljsko-turistička namjena tipa turističko naselje villa, oznake T2,
- B9. Prateća namjena unutar turističkog naselja - uslužna, oznake T2-1,
- B10. Prateća namjena unutar turističkog naselja - trgovačka, oznake T2-2,
- B11. Prateća namjena unutar turističkog naselja - bazeni i prateći ugostiteljski objekti, oznake T2-5.
- B12. Prateća namjena unutar turističkog naselja - sportska igrališta, oznake T2-6.
- C.) Poslovna namjena (površine narančaste boje) generalna oznaka „K“
- C1. Poslovna namjena - uslužna, oznake K4-1,
- C2. Poslovna namjena - trgovačka, oznake K4-2,
- C3. Poslovna namjena - ugostiteljstvo, oznake K4-3,
- C4. Poslovna namjena s garažom, oznake K4-4,
- C5. Poslovna namjena - društveni, kulturni i zabavni sadržaji, oznake K4-5,
- C6. Poslovna namjena - Kongresni centar, oznake K4-6.

- D.) Športsko-rekreacijska namjena (površine sivo zelene, tirkizne, smeđe i tamnozelene boje) generalne oznake „R“
- D1. Športsko-rekreacijska namjena - sportska igrališta, oznake R2,
- D2. Športsko-rekreacijska namjena - bazeni u zonama športa i rekreacije, oznake R2-1,
- D3. Športsko-rekreacijska namjena - prateći ugostiteljski sadržaji, oznake R2-2,
- D4. Športsko-rekreacijska namjena - kupališne zone, oznake R3,
- D5. Športsko-rekreacijska namjena - bazeni unutar kupališnih zona, oznake R3-1,
- D6. Športsko-rekreacijska namjena - uređena plaža, oznake Pu,
- D7. Športsko-rekreacijska namjena - prirodna plaža, oznake Pp.
- E.) Javne zelene površine (površine svijetlo zelene i maslinasto zelene boje) generalne oznake „Z“
- E1. Parkovno uređene površine, oznake Z1
- E2. Zaštitno zelenilo i pejzažne površine, oznake Z
- F.) Prometne površine
- F1. Cestovne površine - gradske i pristupne ulice
- F2. Pješačke površine - šetnice i pješačke ulice
- F3. Parkirališta, oznake P,
- F4. Vidikovac, oznake V.
- G. Površine infrastrukturnih sustava (trafostanice i vodospreme), oznake IS.

Prilikom definiranja namjene, osim uvjeta proizašlih iz Plana višeg reda, uzete su u obzir karakteristike pojedinih dijelova prostora (topografija, vegetacija, izgrađenost), sa prometnicama i infrastrukturom, te je nastavno na zatečenu strukturu predviđena njezina daljnja dogradnja u cilju funkcionalnog i oblikovnog kompletiranja i dovršenja.

Planiranom namjenom površina formirane su pojedine zone određene namjene u kojima se realizira:

- Dogradnja postojećih stambenih i ugostiteljsko-turističkih građevina,
- Izgradnju novih stambenih, poslovnih i rekreacijskih građevina i površina.
- Izgradnja novih prometnica i građevina komunalne infrastrukture.
- Uređenje i zaštita zelenih i krajobrazno vrijednih prostora te obalnog pojasa.

Unutar prostornih cjelina namjene T1 (hoteli) i T2 (turističko naselje) utvrđene su pojedinačne zone smještaja građevina, u okviru kojih se provode zahvati dogradnje postojećih i izgradnje novih struktura što obuhvaća:

- Prostori smještaja pojedine postojeće ugostiteljsko-turističke građevine sa namjenom: hotel „T1“ (hoteli: „President“, „Plakir“, „Tirena“, „Argosy“, „Minčeta“, „Neptun“ i „Villa Elite“) u okviru koje se realizira njihova potencijalna dogradnja, sa ukupnom površinom tih zona od 12,23 ha.
- Prostori smještaja za nove ugostiteljsko-turističke građevne namjene: turističko naselje „T2“ (u tipologiji luksuznih tipa villa formirani kao 13 manjih zona pojedinačne površine 0,16 - 0,53 ha međusobno odvojenih zelenim, rekreacijskim i prometnim površinama) sa ukupnom površinom 4,00 ha.
- Planirani prostori dovršenja započete stambene i poslovne izgradnje na lokaciji između Puta I. Dulčića i Ulice V. Lisinskog te južno od Ulice A. Stepinca sa osiguranom površinom od 2,20 ha (namjene M1-1, veličine 0,36 ha, namjene M 1-2, veličine 1,66 ha i namjene M2 veličine 0,82 ha).
- Planirani prostori nove stambene izgradnje na lokaciji granično prema zoni turističkog naselja, južno od Puta I. Dulčića te sjeverno i južno uz Ul. V. Lisinskog namjene M 1-2 (mješovite srednje stambeno-poslovne građevine) sa ukupnom površinom od 2,60 ha.
- Planirani prostori nove mješovite izgradnje individualnog tipa sa samostojećim objektima uz Ulicu A. Stepinca (dvije zone) namjene M1-1 kao stambeno-poslovne građevine na ukupnoj površini od 3,07 ha.
- Prostori rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih zona prateće namjene u zoni turizma (T1) (centar „Mali Stradun“) sa ukupnom površinom od 1,87 ha.
- Novi prostori poslovne namjene (Kongresni centar sa širokim spektrom pratećih sadržaja) ukupne površine zone (čestice) od 3,50 ha (obuhvaća prostor za smještaj građevina pješačke komunikacije i zelenilo), uz prethodnu dislokaciju postojećih parkirališta i rekreacijskih površina (tenis igrališta). Novi prostori poslovne namjene - kongresni centar obuhvaća prostor za smještaj kongresne dvorane, polivalentne dvorane - kao dvorane za polivalentne namjene i društveni, kulturni i zabavni sadržaj, turističkih kapaciteta, informativnog centra.
- Nove površine za prometne - kolne i pješačke komunikacije te građevine komunalne infrastrukture imaju veličinu od 11,65 ha. Predmetne dodatne površine obuhvaćaju prvenstveno nove prometnice unutar zona turističkog naselja villa i područja stambene izgradnje, uključivo proširenje mreže pješačkih komunikacija (veličinom na južnom dijelu razmatranog područja). Takvo ograničeno povećanje prometnih površina rezultat je i koncepcije Plana da se prostori za promet u mirovanju smještavaju u podzemne dijelove građevina odnosno u podzemne garaže.
- Planirana namjena prostora osigurava površinu od 43,93 ha za dodatno proširenje sportsko-rekreativnih, kupališnih i zelenih - parkovnih površina, kako na potezu sjevernog obalnog ruba, tako i unutar ugostiteljsko-turističkih zona.

Planiranom namjenom površina temeljenoj na smjernicama GUP-a omogućena je daljnja izgradnja unutar razmatranog područja, kako u cilju dogradnje i zaokruženja postojećih stambenih i ugostiteljsko-turističkih struktura, tako i kao nova izgradnja kojom se postižu kvalitetniji prostorni standardi vezani uz funkcionalnost i oblikovanje prostora.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA

Naprijed prikazani program gradnje i uređenja prostora realizira se temeljem osiguranih površina različite namjene u okvirima kojih se ostvaruje dogradnja postojećih ili izgradnja novih građevina. Ukupna struktura namjene površina proizlazi kako iz potreba izgradnje građevina osnovne namjene (stanovanje, turizam, poslovni sadržaji) tako i kao rezultat nužnog osiguranja adekvatnog standarda urbanog prostora (rekreacijske i zelene površine), te pratećih prostora prometne i komunalno-infrastrukturne namjene.

Temeljem naprijed iznesenih potreba za prostorom i uvjeta za osiguranjem minimalnog urbanog standarda definirana je ukupna struktura namjene površina prikazana u narednoj tabeli:

PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Red.br.	NAMJENA	Površina ha	Učešće ukupno %	Učešće pojedinačno %
1	Mješovita stambeno-poslovna (M1-1)	3,43	3,90	40,31
2	Mješovita, stambeno-poslovna (M1-2)	4,26	4,84	50,05
3	Mješovita, poslovno-stambena (M2)	0,82	0,93	9,64
4	Ukupno stambena namjena	8,51	9,67	100
5	Ugostiteljsko-turistička - hoteli (T1)	12,23	13,91	59,68
6	Ugostiteljsko-turistička, turističko naselje villa (T2)	4,00	4,55	19,53
7	Prateća namjena unutar turističkih zona T1 i T2- lokacije „Mali Stradun“ (uslužna T1-1, trgovačka T1-2, ugostiteljska - T1-3, društveni, kulturni i zabavni sadržaji - T1-4), turističko naselje (uslužna T2-1, trgovačka T2-2), restorani „Komin“ i „Neptun“ (ugostiteljstvo T1-3)	2,51	2,85	12,25
8	Prateća namjena unutar turističkih zona T1 i T2- bazeni i prateći ugostiteljski objekti (T1-5, T2-5) i športska igrališta (T1-6 i T2-6)	1,75	2,00	8,54
9	Ukupno ugostiteljsko-turistička namjena	20,49	23,31	100
10	Poslovna, namjena s garažom - lokacija „Kongresni centar“ (uslužna - K4-1, trgovačka - K4-2, ugostiteljska - K4-3, garaža - K4-4, društveni i zabavni sadržaji - K4-5, kongresni centar - K4-6)	3,34	3,80	100
11	Ukupno poslovna namjena	3,34	3,80	100

12	Športsko rekreacijska namjena - sportska igrališta (R2)	5,97	6,79	44,13
13	Športsko rekreacijska namjena - bazeni u zonama sporta i rekreacije (R2-1)	0,70	0,79	5,18
14	Športsko rekreacijska namjena - prateći ugostiteljski sadržaji (R2-2)	0,15	0,18	1,11
15	Športsko rekreacijska namjena - kupališne zone (R3)	2,84	3,24	20,99
16	Športsko rekreacijska namjena - bazeni unutar kupališnih zona (R3-1)	0,46	0,52	3,40
17	Športsko rekreacijska namjena - uređena plaža (Pu)	2,58	2,93	19,06
18	Športsko rekreacijska namjena - prirodna plaža (Pp)	0,83	0,94	6,13
19	Ukupno rekreacijske površine	13,53	15,39	100
20	Zelene površine sa parkovnim uređenjem (Z1)	12,23	13,91	40,23
21	Zelene površine - zaštitno zelenilo i pejzažne površine (Z)	18,17	20,67	59,77
22	Ukupno zelene površine	30,40	34,58	100
23	Kolne prometne površine i parkirališta	8,53	9,70	73,23
24	Pješačke komunikacije i vidikovci	2,58	2,94	22,14
25	Objekti komunalne infrastrukture (TS i vodospreme)	0,54	0,61	4,63
26	Ukupno promet i komunalna infrastruktura	11,65	13,25	100
27	SVEUKUPNO	87,92	100	-

Određena karakteristika predloženog urbanističkog rješenja ilustrira i odnos površina namijenjenih izgradnji građevina i uređenja urbanih površina prema prostoru koji se zadržava u prirodnom izgledu bez zahvata izgradnje ili uređenja, a isti se mogu kvantificirati sa:

- izgrađeni prostor
(turistička, poslovna i mješovita namjena) 31,28 ha ili 35,57%
- uređeni prostor
(rekreacijske zone, uređene zelene i prometne površine) 37,64 ha ili 42,81%
- prirodni prostor
(pejzažne površine i prirodna obala) 19,00 ha ili 21,62%
- ukupno 87,92 ha ili 100,0%

Ostali pokazatelji koji ukazuju na kapacitete i način korištenja pojedinih prostornih jedinica i namjenskih kategorija te postignute prostorne (urbane) standarde prikazani su u narednom tekstu.

A. Stambena namjena

- Stanovništvo, ukupno	1509
- Postojeće.....	290
- Planirano	1219
- Stanovi, ukupno	503
- Postojeće.....	97
- Planirano	406

Prosječna bruto gustoća unutar stambeno-poslovne prostorne cjeline tipologije M1-1
 $G = 310/3,47 = 89,33 \text{ st./ha}$

Prosječna bruto gustoća unutar stambeno-poslovne prostorne cjeline tipologije M1-2
 $G = 1046/5,73 = 182,54 \text{ st./ha}$

Prosječna bruto gustoća unutar poslovno-stambene prostorne cjeline tipologije M2
 $G = 153/1,02 = 150 \text{ st./ha}$

Prosječna bruto gustoća unutar ukupne površine stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene
 $G = 1509/10,11 = 149,25 \text{ st./ha}$

B. Ugostiteljsko-turistička namjena

B1. Područje „Babin Kuk“

B1.1. - Zone hoteli (T1)

- Površina zone
 - ukupno hotelsko područje „Babin Kuk“ 31,38 ha
 - zone izgradnje..... 18,40 ha
- Kapacitet
 - ukupno 3150 kreveta
 - postojeći kapaciteti 2870 kreveta
 - proširenja 280 kreveta
- Prosječna btto gustoća unutar granica ukupnog hotelskog područja „Babin Kuk“
 $G_B = \frac{3150}{31,38} = 100,38 \text{ kr. /ha}$
- Prosječna ntto gustoća unutar GUP-om definirane namjene „T1“
 $G_N = \frac{3150}{18,40} = 171,19 \text{ kr. /ha}$

B1.2. - Zona turističkog naselja villa (T2)

- Površina
 - ukupno područje turističkog naselja..... 10,55 ha
 - zone izgradnje..... 4,00 ha
 - kapacitet - nova izgradnja..... 635 kreveta

- Prosječna btto gustoća unutar granica ukupnog područja turističkog naselja
 $G_B = \frac{635}{10,55} = 60,19 \text{ kr. /ha}$
- Prosječna ntto gustoća u zonama „T2“
 $G_N = \frac{635}{4,00} = 158,75 \text{ kr. /ha}$

B.2. Područje „Neptun“ (Neptun I, II, III, IV, villa Elite)

B.2.1. - Zone hoteli (T1)

- Površina
 - ukupno hotelsko područje „Neptun“ 2,63 ha
 - zone izgradnje 1,34 ha
- Kapacitet
 - ukupno 629 kreveta
 - postojeći kapaciteti 489 kreveta
 - nova izgradnja 140 kreveta
- Prosječna btto gustoća unutar granica ukupnog hotelskog područja „Neptun“
 $G_B = \frac{629}{2,63} = 239,16 \text{ kr. /ha}$
- Prosječna ntto gustoća u zonama „T1“
 $G_N = \frac{629}{1,34} = 469,40 \text{ kr. /ha}$

B.3. Sveukupno ugostiteljsko-turistička namjena T1 i T2

B.3.1. - Zone hoteli (T1) i turističko naselje (T2)

- Površina
 - ukupno turističko područje 55,26 ha
 - zone izgradnje 18,74 ha
- Kapacitet
 - postojeći kapacitet (+autokamp) 3359(4259) kreveta
 - proširenja 420 kreveta
 - nova izgradnja 635 kreveta
 - ukupni kapacitet 4414 kreveta
- Prosječna btto gustoća za zone T1 i T2 na području obuhvata Plana
 $G_{Btto} = \frac{4414}{55,26} = 79,87 \text{ kr./ha}$
- Prosječna ntto gustoća za zone T1 i T2 na području obuhvata Plana
 $G_{Ntto} = \frac{4414}{18,74} = 235,53 \text{ kr. /ha}$

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Postojeći osnovni koncept prometne mreže zadržava se i nadalje pa glavne pristupne pravce čine ulice A. Stepinca, I. Dulčića i V. Lisinskog sa odvojcima do pojedinog hotela ili zone. Znači da će se rješenjem UPU-a dograditi postojeća ulična mreža sa ciljem osiguranja pristupa u nove zone do pojedine građevina stambene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene.

Nove ulice u zonama izgradnje izvode se sa minimalnom širinom kolnika od najmanje 6,0 m te obostranim pješačkim površinama širine najmanje 1,50 m. Uz poteze ulica predviđeni su obostrani ili jednostrani zeleni pojasevi zaštitnog zelenila širine do 5,0 m. Osim uz nove ulice, uređenje zaštitnog zelenog pojasa predviđa se i uz dulje prometnice gdje je to prostorno moguće, sa širinom od najmanje 5,0 m.

Značajan element kretanja unutar predmetnog područja čine pješačke komunikacije. Osim pješačkih površina predviđenih uz kolne prometnice ostale pješačke površine tretirane su kao šetnice koje prolaze kroz krajobrazno i ambijentalno atraktivne prostore. Rješenjima ovog Plana zadržavaju se sve postojeće pješačke komunikacije uz proširenje na prostor zone turističkih villa, stambenu zonu te područje brežuljka i vrha Babinog Kuka (između Puta I. Dulčića i A. Stepinca). Posebnu važnost ima izvedba novih pješačkih staza i šetnica da krajobrazno vrijednom području uzvisine Babinog Kuka, gdje se iste osiguravaju pristup u zonu rekreacije ali i povezuju pojedine interesantne točke unutar predmetnog područja (vidikovci, ugostiteljski sadržaji). Dio pješačkih komunikacija imaju i funkcija trim staza. Izvedbom novih pješačkih staza na navedenom prostoru južno od Puta I. Dulčića omogućava se pristup i za potrebe zaštite od požara. Širina pješačkih staza i šetnica utvrđuje se sa najmanje 2,50 m. Prometovanje pješačkim i kolno pješačkim površinama moguće je i ekološki prihvatljivim elektromobilima.

Budući da pješačke komunikacije (ulice i šetnice) imaju poseban značaj za kretanje unutar turističkih područja ovim se Planom predviđa njihovo proširenje i to posebno na glavnom pravcu „Mali Stradun“ - Hotel Minčeta - Kongresni centar - autobusno stajalište“. Pri tome se veće nove pješačke površine, trгови i terase predviđaju u poslovnoj zoni „Kongresnog centra“.

Javni promet zadržava se u okviru trasa ulica I. Dulčića i A. Stepinca. S obzirom da se koncept pješačkog prometa na Babinom Kuku temelji na glavnoj pješakoj osi „Kongresni centar-Mali Stradun“ potrebno je detaljnim planom uređenja Kongresnog centra odrediti položaj autobusnog stajališta u okviru trase Iva Dulčića.

Poseban problem unutar predmetnog područja predstavlja osiguranje površina za promet u mirovanju. Naime već je danas evidentan nedostatak parkirališnog prostora pa će taj problem sa izgradnjom novih sadržaja i kapaciteta postati još i veći. Radi toga se ovim Planom uvjetuje osiguranje parkirališnog prostora u podzemnim dijelovima građevina (jedna ili više etaža) odnosno u okviru zasebnih podzemnih garaža.

Prilikom izgradnje 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 PM / 1 stan ili 2 PM na 100 m²
- ugostiteljsko-turističke građevine tipologije T1 (hotel) i T2 (turističko naselja) sukladno važećem „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebno

- kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli”; u tabeli prikazani parkirališni kapaciteti su dimenzionirani sa 20 % parkirnih mjesta i 20 % garažnih mjesta na broj smještajnih jedinica (osim površine garaže) što treba osigurati najvišu kategoriju hotela
- 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, trgovine, banke, agencije, poslovnice sa 1 parkirnim mjestom na svakih 25 m² btto površine
 - caffe bar, slastičarnica sa 1 parkirnim mjestom na svakih 10 m² btto 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

Obzirom na naprijed utvrđene kapacitete (BRP) pojedinih postojećih i planiranih zona izgradnje, mogu se temeljem ovih standarda iskazati orijentacijski pokazatelji vezano uz potrebe za parkirališnim prostorom, koji su prikazani u okviru naredne tabele.

ZONA - OBJEKT	Ukupan broj kreveta	Ukupan broj smještajnih jedinica	Potreban broj PM/GM	Potrebna površina (25 m ² /PM) m ²
HOTEL „PRESIDENT“	391	196	40 PM 40 GM	2 000
HOTEL „PLAKIR“	925	463	93 PM 93 GM	4 650
HOTEL „ARGOSY“	616	308	62 PM 62 GM	3 100
HOTEL „TIRENA“	416	208	42 PM 42 GM	2 100
HOTEL „MINČETA“	720	360	72 PM 72 GM	3 600
HOTEL „NEPTUN “ I VILLA „ELITE“	641	321	65 PM 65 GM	3 250
TURISTIČKO NASELJE VILLA (zona „Babin Kuk“)	635	318	64 PM 64 GM	3 200
CENTAR „MALI STRADUN“ (hotel)	82	41	9 PM 9 GM	450
	Ukupna površina	kriterij	Potreban broj PM/GM	Potrebna površina (25 m ² /PM) m ²
CENTAR „MALI STRADUN“ (poslovni sadržaj)	31 960	1PM/25m ²	1 279 PM	31 975
KONGRESNI CENTAR	70 000 ⁽¹⁾	1PM/50m ²	1 400 PM	35 000
	Ukupan broj stanova	Kriterij	Potreban broj PM	Potrebna površina (25 m ² /PM) m ²
STAMBENA ZONA ⁽²⁾	503	2PM/1stan	1 006 PM	25 150
U K U P N O			4 579	114 475

⁽¹⁾ Bez površine centralne garaže od 52.500 m²

⁽²⁾ Individualne garaže u sklopu građevne čestice.

Naprijed iskazani pokazatelji su orijentacijski a mogu se smanjiti ako se dio BRP-a u okviru građevine koristi kao garažni prostor, pa se za taj dio građevine ne primjenjuje standard

osiguranja parkirnog mjesta. Također predmetnim dimenzioniranjem prostora za promet u mirovanju nisu obuhvaćeni i posjetitelji kupališno-rekreacijskih površina koji se uklapaju u dati iskaz potrebnog prostora preklapanjem sa drugim korisnicima.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Obzirom na zatečenu izgrađenost predmetno je područje opremljeno postojećom komunalnom infrastrukturnom mrežom u segmentima odvodnje otpadnih i oborinskih voda, vodoopskrbe, elektroopskrbe i telekomunikacije.

Zahvati u postojećim sustavima obuhvaćaju rekonstrukciju ili premještanje postojećih trasa - cjevovoda, odnosno izgradnju novih dijelova u okvirima planiranih zona izgradnje.

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

3.5.1. Odvodnja

Sustav odvodnje se i nadalje tretira kao razdjelni sa odvojenim vođenjem otpadnih i oborinskih voda. Proširenje postojeće mreže odvodnje provedeno je prema prostornom rasporedu novih zona izgradnje, vodeći računa o visinskim parametrima, kako radi postizanja gravitacijskih uvjeta tečenja tako i zbog osiguranja priključaka na postojeću mrežu.

U skladu s iznesenim treba voditi računa, da se povećano hidraulično opterećenje ravnomjerno rasporedi na postojeću kanalsku mrežu, kako bi se izbjegla rekonstrukcija postojeće mreže, odnosno da se takvi zahvati svedu na najmanju moguću mjeru.

Na postojeći sustav sanitarne kanalizacije spojiti će se novi hoteli „Plakir II“, „Neptun IV“ kao i druga proširenja postojećih hotela, uključivo i višenamjenski centar (Kongresni centar) koji se planira na prostoru današnjih tenis terena. Također je potrebno osigurati nadogradnju 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 „Solitudo“, 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 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.

Planirana oborinska odvodnja položena je uz trasu sanitarne kanalizacije i za potrebe hotela će se spajati na postojeći sustav kanalizacije, dok se oborinske vode iz zona turističkih vila i zone stanovanja odvođe prema planiranim ispustima smještenim na sjevernoj obali, gdje se nakon njihovog čišćenja planiraju ispustiti u more.

Novi kanalizacijski cjevovodi ne bi trebali biti manjih profila od Ø300 mm za otpadne vode i Ø600 mm za oborinsku kanalizaciju, što će se detaljno utvrditi hidrauličkim proračunom u okviru projektne dokumentacije.

3.5.2. Vodoopskrba

Postojeća mreža predstavlja završni dio vodoopskrbnog sustava na ovom rubnom dijelu gradskog područja. Radi toga su postojeći cjevovodi izvedeni radijalno, dok je samo manji dio mreže unutar turističke zone „Babin Kuk“ izgrađen prstenasto.

Vodoopskrbna mreža naselja Babin Kuk zbog nove namjene na pojedinim dijelovima prostora planira se rekonstruirati, i to uglavnom na potezima gdje planirane zone izgradnje presjecaju trase postojećeg vodovoda. Sustav se i nadalje razvija kao prstenasti sa novom organizacijom mreže i postavljanjem cjevovoda u trupu planiranih prometnih površina, uz izvedbu pripadajuće hidrantske mreže.

Glavni zahvati na vodoopskrbnoj mreži obuhvaćaju izgradnju i nove vodospreme za visoku zonu smještenu na vršnom dijelu Babinog Kuka, na koti +95 m.n.m., kojom bi se osigurala voda za novu stambenu zonu smještenu uz Put A. Stepinca, ali i poboljšalo stanje u visokim zonama postojeće stambene izgradnje uz Kliševsku i Mostarsku ulicu. Za tu svrhu potrebno je u postojećoj vodospremi na koti 75 m.n.m. instalirati crpnu stanicu kojom bi se voda tlačila u planiranu vodospremu.

Sastavni dio vodoopskrbne mreže čine okna sa zasunskim ventilima (radi isključivanja dijelova mreže) te nadzemni protupožarni hidranti smješteni na udaljenosti maksimalno 80 m.

Vodoopskrbni cjevovodi izvode se sa najmanjim dimenzijama Ø100 mm ili većim u skladu sa potrebnim kapacitetom pojedinih dijelova mreže.

3.5.3. Elektroopskrba

Predmetno područje danas se opskrbljuje energijom preko šest transformatorskih stanica 10/04 kV i jednog rasklopišta od čega su četiri trafostanice i rasklopište smješteni u hotelskim objektima, a dvije su samostojeće. Jedna postojeća trafostanica TS 10/0,4 „Lazareti“ pokriva energetske potrebe postojeće stambene i poslovne izgradnje.

Energetske potrebe nove izgradnje podmiruju se preko planiranih osam TS 10(20)/0,4 kV koje se izvode kao samostojeće tipske snage 630 kVA sa osiguranom česticom veličine 10x10 m i kolnim pristupom.

Za kvalitetnije povezivanje svih planiranih kapaciteta na sustav elektroopskrbe planom se predviđa izgradnja jedne 35 kV transformatorske stanice sa izvedbom niskonaponskog (srednje naponskog) razvoda do svih planiranih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV. Na taj način bi se osigurali svi potrebni kapaciteti energetskog napajanja po planiranim zonama, kako za hotelski smještaj tako i za turističke vile, zone stanovanja i višenamjenski (kongresni) centar.

Sustav postojećih transformatorskih stanica unutar izgrađenih hotela zadržati će se i nadalje uz eventualno povećanje njihove snage sukladno proširenom sadržaju i smještajnom kapacitetu pojedinog hotela.

Unutar planiranih zona izgradnje, kao i na potezima izvedbe novih kolnih i pješačkih komunikacija, realizira se nova javna rasvjeta. Ista treba osigurati povoljnu rasvjetljenost površina te biti atraktivan dio ukupnog urbanog prostora.

3.5.4. Telekomunikacije

Realizacija turističkih i ostalih građevina unutar razmatranog područja rezultirala je visokom razinom izgrađenosti telekomunikacijske mreže koja je povezana na telefonsku centralu smještanu u gospodarskom centru. Iz navedene centrale ostvaruju se veze prema pojedinim hotelskim objektima u okviru zone „Babin Kuk“, dok se zona „Neptun“ povezuje na telekomunikacijske vodove u okviru puta A. Stepinca.

Postojeća telekomunikacijska mreža izvedena je djelomice kao DTK, dok se dijelom TK kabele vode u energetske kanale.

Planom se predviđa zadržavanje sadašnje mreže telekomunikacija uz njezinu nadogradnju zbog podizanja kvalitete usluga (internet, kabelska televizija, video nadzor itd.). Unutar planiranih zona izgradnje za turističke vile i stanovanje predviđa se izgradnja nove DTK mreže. Spoj za cijelu turističku zonu „Babin Kuk“ danas je na području gospodarskog centra 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. Dio stambene zone na Lapadskoj strani planira se 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.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje unutar područja obuhvata UPU-a detaljno su definirani:

- tekstualnim obrazloženjem kvantifikacijskih pokazatelja za način korištenja i uređenja prostora
- kartografskim prikazom br. 4. Oblici korištenja i način gradnje u mjerilu 1:2000
- odredbama za provođenje koje su sastavni dio odluke o donošenju UPU-a

Osim iznesenog uvjeti i način gradnje usklađeni su smjernicama važećeg Plana višeg reda (GUP) pri čemu se odstupanja provode samo u slučajevima primjene strožih režima i uvjeta gradnje.

Obzirom da se ovim UPU-om definiraju uvjeti i način gradnje za specifično višenamjensko stambeno i turističko područje sa različitim stupnjem konsolidarnosti, isti su u daljnjem tekstu specificirani prema namjeni i tipologiji građevina, uključivo status pojedinog područja u pogledu njegovog urbanog (poslovnog-sadržajnog i oblikovnog) dovršenja - kompletiranja.

Pri tome se obzirom na zatečeno stanje u prostoru pojedini dijelovi razmatranog područja tretiraju kao:

- konsolidirana područja, u dijelovima hotelske izgradnje unutar zona „Babin Kuk“ i „Neptun“ gdje nalazimo urbanističko-arhitektonski definiranu i kvalitetnu strukturu sa manjim mogućnostima promjena samo u cilju održavanja i donošenja te pretežitog dopunjavanja u sadržajnom dijelu strukture (u kvaliteti a ne kvantiteti). Unutar tog namjenski turističkog dijela prostora obuhvata Plana posebni dio zauzima prostor postojećeg kampa koji predstavlja područje u transformaciji prema novim prostorno-urbanim strukturama u formi turističkog naselja.

- niskokonsolidirana područja obuhvaćaju pojedine dijelove stambenih zona na istočnom rubu obuhvata Plana, pri čemu su nazočne dvije osnovne kategorije prostora; jedna u kojima se provodi značajnija dopuna i promjena zatečene strukture sa ciljem poboljšanja konačne kvalitete i standarda urbane strukture (zone na istočnom rubu obuhvata Plana) te neizgrađena područja smještena uz istočnu granicu turističke zone od puta I. Dulčića do puta za obalu, uključivo nova stambena područja sa Lapadske strane (uz put A. Stepinca) na kojima se uspostavlja posve nova regulacija i definira urbana struktura visoke kvalitete i standarda adekvatna predmetnim lokacijama.

Ostvarenje postavljenih ciljeva vezano uz koncept planskog usmjeravanja i kontrole intenziteta pojedinih zahvata u određenim dijelovima prostora, a radi njihovog usklađenja sa prostornim, prirodnim i urbano-oblikovnim zahtjevima, realizira se putem definiranja načina i uvjeta gradnje koji će osigurati optimalno uklapanje novih zahvata građenja u prirodni i urbani okoliš.

Specifičnosti prostorne i funkcionalne organizacije turističkih cjelina „Babin Kuk“ i „Neptun“ imaju upliva i na definiranje određenih parametara organizacije i uređenja prostora. Tako se svaku prostorno-turističku cjelinu promatra kao jedinstveni prostor cjelovite građevne čestice pojedine turističke namjene. Slijedom iznesenog Planom se utvrđuju građevne čestice pojedinih namjenskih cjelina koje obuhvaćaju:

A.1. Područje prostorne turističke cjeline „Babin Kuk“ obuhvaća dva zasebna dijela koji sadržavaju:

- A1.1 Područje ugostiteljsko-turističke namjene sa tipologijom izgradnje hotelskih građevina kao funkcionalne cjeline unutar koje se formiraju pripadajuće površine za smještaj svake pojedine hotelske i prateće građevine, te prostori uređenih zelenih, rekreacijskih i komunikacijskih površina.
- A1.2 Područje ugostiteljsko-turističke namjene sa tipologijom izgradnje turističkog naselja villa kao funkcionalne cjeline unutar koje se formiraju površine smještaja turističkih građevina - villa, zajedno sa drugim površinama vezanim uz funkciju turističkog naselja (parkovne, rekreacijske, komunikacijske i zelene površine, uključivo prostore smještaja građevina pratećih ugostiteljskih, trgovačkih i sl. sadržaja).

A2. Područje prostorne turističke cjeline „Neptun“ sadržava:

- A2.1. Područje ugostiteljsko-turističke namjene sa tipologijom izgradnje hotelskih građevina kao funkcionalne cjeline unutar koje se formiraju pripadajuće površine smještaja svake pojedine hotelske i prateće građevine, te prostori uređenih zelenih, rekreacijskih i komunikacijskih površina.
Buduća izgradnja u turističkoj zoni „Neptun“ obuhvaća:
 - izgradnju prateće građevine sjeverozapadno od hotela „Neptun“ koja sadrži podzemnu garažu, polivalentnu kongresnu dvoranu, zatvoreni bazen i ostale prateće sadržaje
 - izgradnju nove depadanse hotela „Neptun“ jugoistočno od hotela „Neptun III“
 - izgradnju otvorenih bazena koji se nalaze u kupališnoj zoni R3, a koji su sastavni dio hotelskog kompleksa „Neptun“

A3. Područja prateće namjene unutar turističkih zona T1 i T2

- (T1-1 i T2-1 - uslužna, T1-2 i T2-2 - trgovačka, T1-3 - ugostiteljska, T1-4 - društveni, kulturni i zabavni sadržaji, T1-5 i T2-5 - bazeni kao prateći sadržaji u zonama turizma, T1-6 i T2-6 - sportska igrališta kao prateći sadržaj u zonama turizma)
- A3.1. Zona „Mali Stradun“ kao postojeća i nova zona pratećih sadržaja u sklopu prostorne turističke cjeline „Babin Kuk“, zona uslužnih i trgovačkih djelatnosti u sklopu zone turističkih vila, te zone restorana „Komin“ i „Neptun“. Na tim područjima predviđa se mogućnost rekonstrukcije, sanacije,

dogradnje i nadogradnje postojeće strukture na Planom osiguranom prostoru, pa se za svaku novu građevinu formira adekvatna građevna čestica.

A3.2. Postojeća lokacija bazena uz hotel "Plakir" uz planiranje triju novih lokacija za smještaj bazena s ugostiteljstvom: hotel "Argosy", "Plakir II" i turističko naselje. Osiguravaju se površine za uređenje sportskih igrališta na lokacijama između "Malog Straduna" i hotela "Minčete", istočno od hotela "Minčete" i unutar turističkog naselja. Izgradnja bazena i uređenje sportskih igrališta na ovim lokacijama provodit će se u sklopu proširenja postojećih hotelskih kapaciteta "Babin Kuk" i izgradnje planiranog turističkog naselja.

A4. Hotel "More II"

Hotel "More II" se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, izdvojenoj od ukupnog turističkog područja Babin Kuk, uz zadovoljavanje zakonskih parametara izgradnje, u prvom redu koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti, $K_{ig}=0,3$ i $K_{is}=0,8$.

B. Područja stambene namjene M1-1, M1-2 i M2

Unutar područja stambene namjene formiraju se građevne čestice za svaku pojedinu stambenu građevinu veličine prema uvjetima ovog Plana.

C. Područje novog višenamjenskog centra koji čini jedinstvenu funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu poslovne namjene (K4-1, K4-2, K4-3, K4-4, K4-5, K4-6)

Unutar područja poslovne namjene razlikuju se slijedeće cjeline:

C1. Područje novog višenamjenskog centra (dijelom u funkciji kongresnog centra) kao izdvojena funkcionalna cjelina poslovne namjene.

Važan sadržaj unutar prometnog područja ima centralna garaža za potrebe ovog centra, okolnih hotelskih objekata te područja centra „Mali Stradun“.

Način i uvjeti gradnje koje treba zadovoljiti radi realizacije određene namjene i tipologije građevine kod pojedinih zahvata u prostoru obuhvaćaju:

A. Ugostiteljsko-turistička namjena

A1. Rekonstrukcija i sanacija postojećih građevina bez promjene gabarita i povećanja kapaciteta

Ovakav tip intervencija na postojećim hotelima provodi se u smislu povećanja standarda uz osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta sukladno uvjetima ovog Plana.

Nije dopuštena prenamjena prostora u stambenu namjenu.

A2. Zamjena, dogradnja ili nadogradnja postojećih građevina unutar hotelskog područja "Babin Kuk"

Kako bi se omogućila rekonstrukcija svakog pojedinog hotela u svrhu povećanja standarda smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja, na kartografskom prikazu 6. Način i uvjeti gradnje II. utvrđeni su planirani zahvati rekonstrukcije postojećih hotela i njihove površine.

Planirani zahvati rekonstrukcije postojećih hotela i građina prateće namjene unutar hotelskog kompleksa "Babin Kuk" su:

- o Dogradnja hotela "President". Površina postojeće građevne čestice hotela je cca 34.170 m².
- o Gradnja nove dependanse hotela "Plakir".
- o Dogradnja kompleksa "Argosy-Mali Stradun-Tirena".
- o Dogradnja hotela "Minčeta". Površina postojeće građevne čestice hotela je cca 25.300 m².
- o Rekonstrukcija reastorana "Komin".

Rekonstrukcija postojećih građevina unutar svake pojedine zone temelji se na povećanju prostornih kapaciteta prema uvjetima iz članka 17. ovog Plana. Proširenje postojećih građevina mora se smjestiti unutar za to predviđenih površina, na način da sadržaj odgovara namjenskoj kategoriji te površine (ugostiteljsko-turistička namjena tipa hoteli, oznake T1, prateće namjene u zoni hotelskih kompleksa: uslužna, oznake T1-1, trgovačka, oznake T1-2, ugostiteljska, oznake T1-3, društvena, kulturna i zabavna, oznake T1-4, bazeni i prateći ugostiteljski objekti, oznake T1-5, sportska igrališta, oznake T1-6) Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

A3. Nova gradnja u okvirima turističkog naselja Villa

Turističke vile grade se na u tu svrhu formiranim površinama čija površina ne smije preći 50% ukupne GUP-om predviđene površine turističkog naselja.

Preostale površine se uređuju kao zelene parkovno uređene i rekreacijske površine.

Ovim planom se predviđa izgradnja pojedinačnih turističkih građevina na pripadajućim površinama minimalne veličine 800 m², grupiranih u formacije od po najviše 5 građevine na način da se uređenim zelenim i rekreacijskim površinama odjeljuju jedna od druge.

Promet u mirovanju rješavat će prema planom definiranim parkirališnim standardima, kao garaže unutar osnovnog objekta (ville).

Uređenje zelenih površina u turističkom naselju provodi se putem posebnog hortikulturnog projekta.

Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

A4. Zahvati proširenja smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja unutar hotelskog područja "Neptun"

Proširenje postojećih prostornih kapaciteta unutar hotelskog područja "Neptun" odrazumijeva izgradnju prateće građevine sjeverozapadno od hotela "Neptun" koja sadrži podzemnu garažu, polivalentnu kongresnu dvoranu, zatvoreni bazen i ostale prateće sadržaje te izgradnju nove dependanse hotela "Neptun" jugoistočno od hotela "Neptun III".

Nova gradnja unutar hotelskog kompleksa "Neptun" realizira se na način da konačni izgrađeni prostorni kapacitet ne prelazi sljedeće granične vrijednosti iz članka 17. ovog Plana.

Ostatak površine određene za gradnju novih hotela treba hortikulturno urediti po posebnom projektu.

Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

B. Stambena namjena tipologije M1-1, M1-2 i M2

B1. Izgradnja niskih stambenih i stambeno-poslovnih građevina tipologije M1-1 u neizgrađenom području

U neizgrađenim mješovitim zonama M1-1 grade se niske stambene i stambeno-poslovne građevine s najviše 4 stambene jedinice i najviše 30% poslovnih sadržaja pri čemu takvi sadržaji ne smiju ni na kakav način ometati stanovanje. Obzirom na prirodne karakteristike lokacije (južna padina poluotoka Babin Kuk- "lapadska strana") na kojoj se planira izgradnja građevina ove tipologije i njezine izloženosti pogledu iz uvale Lapad nužne su restriktivne mjere ovog Plana u odnosu na one propisane GUP-om grada Dubrovnika; građevine se grade isključivo kao samostojeće da bi se izbjegla kontinuirana izgradnja duž padine, na minimalnim građevnim parcelama površine 400 m², uz obavezno očuvanje autohtonog bilja na neiskorištenim dijelovima parcela.

Građevine se grade do visine Po+S+1+Pk (10,0 m) uz mogućnost gradnje još jedne potpuno ukopane podrumске etaže ukoliko se ona koristi za osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

B2. Izgradnja srednjih stambeno-poslovnih (pretežito stambenih) građevina tipologije M1-2 sa srednjom btto gustoćom 100-200 st/ha u neizgrađenom području

Srednje građevine u neizgrađenim zonama mješovite namjene M1-2 grade se kao samostojeće, vodeći računa o tome da visina građevine ne prelazi kotu prometnice Ive Dulčića tako da se sačuvaju vizure, s najviše 8 stambenih jedinica na parcelama minimalne površine 800 m².

Ukoliko se građevine grade kao stambeno poslovne najviše 30% bruto razvijene površine otpada na poslovne sadržaje pri čemu takvi sadržaji ne smiju ni na kakav način ometati stanovanje.

Visina srednjih građevina ovisi o konfiguraciji terena tako da se građevine na ravnom terenu grade do maksimalne visine Po+P+2+Pk (13,0 m), a na kosom terenu do maksimalne visine Po+S+P+2+Pk (15,0 m).

Moguća je gradnja još jedne potpuno ukopane podrumске etaže ukoliko se ona koristi za osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Prostor u građevinama ne smije se koristiti za turističku djelatnost.

Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

B3. Izgradnja srednjih stambeno-poslovnih (pretežito stambenih) građevina tipologije M1-2 sa srednjom btto gustoćom 100-200 st/ha u izgrađenom području

Srednje građevine u pretežito izgrađenim zonama mješovite namjene M1-2 grade se kao samostojeće s najviše 8 stambenih jedinica na parcelama minimalne i maksimalne površine 400 m², odnosno 800 m².

Visina srednjih građevina u izgrađenim zonama mješovite namjene ovisi o konfiguraciji terena tako da se građevine na ravnom terenu grade do maksimalne visine Po+P+2+Pk (13,0 m), a na kosom terenu do maksimalne visine Po+S+P+2+Pk (15,0 m).

Planom se omogućava gradnja još jedne potpuno ukopane podrumске etaže ukoliko se ona koristi za osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Ukoliko se građevine grade kao stambeno poslovne najviše 30% bruto razvijene površine otpada na poslovne sadržaje pri čemu takvi sadržaji ne smiju ni na kakav način ometati stanovanje.

Prostor u građevinama ne smije se koristiti za turističku djelatnost.

Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

B4. Izgradnja srednjih poslovno-stambenih (pretežito poslovnih) građevina tipologije M2 u izgrađenom području

Srednje građevine u pretežito izgrađenim zonama mješovite-pretežito poslovne namjene M2 grade se kao samostojeće s najviše 8 stambenih jedinica na parcelama minimalne i maksimalne površine 400 m², odnosno 800 m².

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. Isti na etaži prizemlja, suterena i podzemnim etažama mogu obuhvatiti poslovne sadržaje tipa tihih obrta i usluga, sadržaje javne i društvene namjene (društvene organizacije, kultura, uprava, vjerske zajednice i udruge) trgovine, ugostiteljstvo, pošte, banke, agencije i predstavništva, dok se na višim etažama mogu smjestiti samo „tih“ poslovni sadržaji tipa ureda i biroa, odvjetničkih kancelarija i liječničkih ordinacija.

Visina srednjih građevina u izgrađenim zonama mješovite-pretežito poslovne namjene M2 ovisi o konfiguraciji terena tako da se građevine na ravnom terenu grade do maksimalne visine Po+P+2+Pk (13,0 m), a na kosom terenu do maksimalne visine Po+S+P+2+Pk (15,0 m).

Moguća je gradnja još jedne potpuno ukopane podrumске etaže ukoliko se ona koristi za osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Detaljniji uvjeti će se propisati Odredbama za provođenje ovog Plana.

C. Građevine poslovne namjene tipologije K4 (uslužne K4-1, trgovačke K4-2, ugostiteljske K4-3, poslovno-garažne K4-4, društvene, kulturno-zabavne K4-5 i kongresni centar K4-6)

C1. Izgradnja na lokaciji „Kongresni centar“ uključivo smještaj poslovno-garažne građevine

Za izgradnju predmetne građevine formira se građevna čestica ukupne površine od 35.000 m².

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 te K4-6 i realizira na lokaciji tenis igrališta u okviru površine za smještaj građevina s mogućnošću povezivanja u podzemnim etažama.

Visina izgradnje građevina na lokaciji „Kongresnog centra“ iznosi najviše 20,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke građevine.

Građevina kongresnog centra zauzima najviše 40% površine čestice, a preostali dio treba urediti i to najmanje 30% površine čestice trebaju činiti pješačke površine, a preostalih 30% uređene zelene površine.

Predmetna građevina predstavlja višenamjenski poslovni prostor koji uključuje sve tipove namjene K4-1, K4-2, K4-3, K4-4, K4-5 i K4-6 i realizira na lokaciji tenis igrališta u okviru jedinstvene površine sa podzemnim etažama.

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 rješenja (dobivenog javnim natječajem) pri čemu isto treba omogućiti i faznu izgradnju pojedinih dijelova i prioriternih sadržaja. Na temelju odabranog rješenja izradit će se Detaljni plan uređenja.

Posebnim hortikulturnim projektom treba riješiti uređenje otvorenih pješačkih (šetnica, trgova, terasa i stepeništa) i parkovno tretiranih zelenih površina

D. Športsko-rekreacijska namjena R (sportska igrališta - R2 i kupališne zone R3)

D1. Uređenje zone sportskih igrališta- R2

Način uređenja rekreacijskih površina obuhvaća adekvatno uređenje površina za male sportove (tenis, košarka, badminton, bočalište, odbojka na pijesku i sl.) , uređenje pješačkih staza i opremanje urbanom opremom uz hortikulturno uređenje prema posebnom projektu.

Izgradnja rekreacijskih površina ne smije rezultirati usjecima i zasjecima u postojećoj konfiguraciji višim od 2,0 m (u slučaju veće visine isti se izvode u kaskadama visine po 2,0 m na udaljenosti 3,0 m) te se saniraju kamenim zidovima i adekvatnom vegetacijom.

Unutar rekreacijskih zona s oznakom R2 posebno su razgraničene površine za smještaj bazena (R2-1) i pratećih sadržaja kao što je ugostiteljstvo (R2-2). Prateće građevine mogu biti maksimalne veličine BGP do 150 m²/ha obračunato na ukupnu površinu športsko-rekreacijske namjene s građevinom visine do P+1+Pk, odnosno 8,5 metar od najniže kote uređenog terena.

D2. Uređenje kupališnih zona- R3

Za uređenje kupališnih zona vrijede isti uvjeti kao i za zone sportskih terena- R2.

Unutar kupališnih zona s oznakom R3 posebno su razgraničene površine za smještaj bazena s pratećim sadržajima (R3-1). Uvjeti gradnje pratećih građevina u ovim zonama isti su kao uvjeti gradnje pratećih građevina u zonama R2 i R2-1.

E. Športsko-rekreacijska namjena - uređene (Pu) i prirodne (Pp) plaže

E1. Uređene plaže- Pu

Zahvati uređenja odnose se na postojeće plaže "Kava - Copacabana", "President" i "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.

Uređenje plaža nije dozvoljeno sa proširenjem u more kroz nasipavanje ili putem daljnjeg iskopa (produbljivanja) u pozadini plaže.

U okviru svake plaže na kojoj nema pratećih sadržaja dozvoljena je izgradnja prateće građevine do 150 m² sa sanitarnim i pomoćnim te ugostiteljskim prostorom.

Uređenje plaže provodi se putem posebnog projekta kojim se utvrđuje utjecaj vjetrova i mora te potrebni zahvati zaštite i uređenja sa urbanom opremom .

E2. Prirodne plaže- Pp

Prirodne plaže zadržavaju se u prirodnom obliku, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

F. Ostali uvjeti

Ovim Planom predviđeno je rušenje postojećih neadekvatnih građevina suprotnih planiranoj namjeni radi realizacije planskog rješenja.

U cilju podizanja standarda i kvalitete turističkih građevina dozvoljava se rušenje ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel kao i objekata kampa te izgradnja zamjenskih građevina uz uvjete kao za nove građevine, pri čemu treba zadržati raniju udaljenost od obalne linije.

Izvođenje svih zahvata u prostoru, a posebno na kosim terenima, treba provoditi na način koji neće imati negativne posljedice na okoliš, krajobrazne kvalitete ili okolnu izgradnju.

Na svim područjima namijenjenim za pristup korisnika treba tehničkim mjerama omogućiti pristup osobama smanjene pokretljivosti.

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

Prirodne vrijednosti prostora obuhvaćaju obalni pojas, parkovne i uređene prostore unutar turističke zone te prirodni krajobraz južnih dijelova prostora sa vrhom Babinog Kuka.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti provode se prvenstveno putem namjene površina i usmjeravanja izgradnje na prirodno manje atraktivne prostore kao i ograničenjem intenziteta izgradnje i visine građevina.

Posebna zaštita ostvaruje se prema povišenom dijelu prostora - brežuljka i vrha Babinog Kuka sa kojeg je gotovo u potpunosti isključena izgradnja, a dodatnim parkovno-krajobraznim uređenjem stvaraju se uvjeti za postizanje dodatne atraktivnosti predmetnog područja.

Unutar zona izgradnje se planskim uvjetima osigurava daljnja interpolacija parkovnog zelenila unutar nove zone turističkog naselja, budući da 50% tog područja treba urediti kao otvorene zelene i rekreacijske površine. Na taj način se postojeće atraktivne parkovne površine iz srednjeg dijela hotelske zone proširuju i na istočni dio turističkog područja Babin Kuk.

Također, predviđenim načinom i uvjetima građenja u zoni stambene izgradnje tipologije M1-1 (individualno stanovanje) smještene na padini Babinog Kuka orijentiranoj prema uvali Lapad postižu se veće krajobrazne i ambijentalne kvalitete. Naime, povećanjem površine građevne čestice i većom disperzijom izgradnje smanjuje se „zagušenost“ prostora evidentna u okviru postojećih zona. Planiranim smanjenjem gustoće međuprostora između građevina dolazi do realizacije značajnije vegetacije koja postaje dominantni faktor u iscrtavanju generalne slike prostora.

Zahvati na obali usmjereni su prema sanaciji u cilju zaštite od djelovanja mora te podizanja razine uređenja i kapaciteta izvedbom dodatnih uređenih površina unutar postojećeg prostora plaže, bez nasipavanja u more ili zadiranja u postojeći teren u pozadini plaže. Time se u potpunosti zadržava postojeći prirodni okvir priobalnog prostora te provodi zaštita najužeg obalnog prostora.

Ambijentalne udaljenosti područja štite se naprijed navedenim zahvatima ali i ograničavanjem izgradnje kako ista ne bi preuzela dominantnu ulogu u oblikovanju cjelovitosti izgleda ove zone, te time prirodne karakteristike stavila u drugi plan. Radi toga se ograničava visina građevina sa maksimalno Po+S+P+2+PK ili 15,0 m čime novi objekti ostaju unutar gabarita postojeće i buduće vegetacije

Naprijed opisanim mjerama i režimima prirodne vrijednosti i posebnosti te ambijentalne kvalitete prostora u potpunosti su zaštićene i očuvane kao jedna od najznačajnijih atrakcija predmetnog područja.

KONZERVATORSKE SMJERNICE I UVJETI ZAŠTITE KULTURNO POVIJESNIH VRIJEDNOSTI GRADA

Mjere i uvjeti zaštite prostornih obilježja, matrice turističkog krajolika i slike prostora

U okviru zona zaštite krajolika brda Babin kuk, obalnog pojasa uz vilu Elitu, ljetnikovac Ghetaldi i Orsan, koje su ujedno i zone najveće vizualne izloženosti graditeljskih sklopova, te zonu zelenila između obale i hotelskih sklopova nije moguća gradnja, izuzev održavanja postojećih građevina. U tim se zonama ovisno o kvaliteti biljnog fonda mogu planirati prateći parterni sadržaji turističkog naselja.

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 studiozni 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 pojedinih hotela iz razdoblja početaka turističke industrije ovog područja 70-tih godina prošlog stoljeća.

Osnovni koncept planskog urbaniziranja područja Babinog kuka temeljio se na uvažavanju, očuvanju i preoblikovanju pejzaža, formiranjem humanih i skladnih odnosa prirodnog krajolika i graditeljskih formi, izuzev predimenzioniranih gabarita hotela „Neptun“. Osnovne mjere očuvanja vizualnih identiteta su:

- očuvati vizualno istaknute padine brda s tvrđavom Babin Kuk - Gnjilište u njenom pejzažnom karakteru bez nove izgradnje koja bi narušila kvalitetna pejzažna obilježja,
- obnoviti povijesno i arhitektonski najvrijednije građevine u okviru njihovih izvornih struktura i oblika (Orsan, Villu Elite, tvrđavicu Babin Kuk)
- u njihovom prostornom okruženju treba očuvati neposredni ambijent (kontaktanu 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
- terase hotela President treba ozeleniti u što većoj mjeri
- 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.

Mjere i uvjeti zaštite povijesnih građevina

Sve povijesne građevine (vila Elita, Orsan, tvrđava Babin kuk-Gnjilište i Nova baterija - Lapad), moraju se održavati u okviru svojih izvornih prostornih i arhitektonskih obilježja sa režimom intervencija: konzervacija (održavanje), revitalizacija, sanacija, restitucija, restauracija, rekonstrukcija i građevinsko statička sanacija uz prethodno provedena konzervatorsko restauratorska istraživanja. Na njima su mogući zahvati ograničenih

adaptacija i prenamjena koje omogućuju njihovu bolju prezentaciju, te iznimne dogradnje ako osiguravaju bolje uvjete zaštite, očuvanja, korištenja i prezentacije kulturnog dobra. Režimom zaštite obuhvaćene su i njihove parcele, koje se trebaju održavati u okviru izvornih obilježja, stupnja i načina izgrađenosti i hortikulturnog uređenja.

Za sva preventivno zaštićena i registrirana kulturna dobra prije bilo kakve intervencije potrebno je izraditi sljedeću dokumentaciju:

- geodetski snimak parcele u mj 1:200 s detaljnom oznakom visina svih sačuvanih gradbenih elemenata
- arhitektonsku snimku postojećeg stanja - izrađenu prema usvojenoj metodologiji dokumentiranja kulturnih dobara (*Sadržaj i obrada arhitektonskog snimka postojećeg stanja graditeljskog naslijeđa*, Split 1983.
- Konzervatorski elaborat koji sadrži sljedeće: povijesni pregled, osnovne karakteristike i valorizaciju prostora, analizu postojećeg stanja, analizu povijesne građe, program istražnih radova
- Nakon provedbe istražnih radova (za koje je temeljem programa istražnih radova potrebno prethodno odobrenje nadležne službe zaštite) potrebno je izraditi završni izvještaj s grafičkom obradom rezultata istraživanja, uključujući i izradu prijedloga konzervatorskih smjernica. Temeljem takve dokumentacije kao i prijedloga idejnog rješenja rekonstrukcije nadležni Konzervatorski odjel će utvrditi konzervatorske smjernice i posebne uvjete. Navedenu dokumentaciju može izraditi fizička ili pravna osoba koja ima dopuštenje za rad na kulturnim dobrima.

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 - Gnjište s pristupnom starom makadamskom cestom.

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 trebalo bi obnoviti metodom rekonstrukcije nekadašnjeg krovšta, 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 usaglasiti s karakteristikama ambijenta.

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.

Mjere i uvjeti arheoloških lokaliteta

Arheološka zona tvrđavice Babin Kuk - Gnjište koja je smještena na najvišoj točki brda danas je prostor prirodnog neodržavanog krajolika. 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. U zonama zaštite arheoloških lokaliteta ne dozvoljavaju se prije provođenja arheoloških istraživanja nikakvi zemljani ni građevinski radovi koji bi mogli oštetiti lokalitet. Za širu arheološku zonu koja se prostire hrbatom brda sve do zapadnog prapovijesnog arheološkog lokaliteta, prije bilo kakvih radova (u sklopu uređenja pješačkih staza i vidikovca) potrebno je izvršiti arheološka istraživanja temeljem kojih rezultata će se utvrditi posebni uvjeti za planirane radove.

Mjere i uvjeti zaštite elemenata opreme javnih prostora

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.

Smjernice za novu gradnju

Važećim 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.

- 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.

3.7. SPRIJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Razmatrano područje Babin Kuk predstavlja dio gradskog prostora na kojemu nema takvih građevina i sadržaja koji bi nepovoljno utjecali na okoliš. Također i izgradnja na neposrednom okolnom području nema negativan utjecaj na prostor obuhvata Plana. Pri tome bogata vegetacija, koja osim većeg neizgrađenog krajobraznog prostora brežuljka Babin Kuk ulazi u formi parkovnog zelenila unutar zona izgradnje, rezultira visokom kvalitetom i atraktivnosti okoliša. Navedene karakteristike okoliša razmatranog područja utjecale su i na širi značaj ovog područja koji je postao i svojstvena parkovno-šetališna zona grada Dubrovnika.

Unutar Planom obuhvaćenog područja, osim opisane visoke kvalitete prirodnog okoliša, razmotrene su i njegove druge sastavnice (zrak, tlo, more i dr.) te ocjenjena vrijednost i predviđene mjere za sprečavanje nepovoljna utjecaja.

Uvjeti za zaštitu zraka

Postojeća izgrađenost predmetnog i okolnog područja nije dovela do onečišćenja zraka. Također nije prisutno ispuštanje u zrak onečišćujućih tvari kao dio proizvodnih djelatnosti ili sustava zagrijavanja građevina. Utjecaj prometa je beznačajan, obzirom da se radi o prostoru bez tranzitnih pravaca kao završnoj destinaciji prometnih tokova. Osim iznesenog povoljan utjecaj na kvalitetu zraka imaju i vjetrovi, koji radi prostorne lokacije poluotoka Babin Kuk, osiguravaju trajno „prozračivanje“ tog prostora, što je posebno naglašeno prilikom djelovanja bure.

Zaštitu zraka treba provoditi sukladno Zakonu o zaštiti zraka („NN“ br. 178/04), kao i pratećim uredbama kojima se utvrđuju preporučene granične vrijednosti kakvoće zraka (NN br. 101/96 i 2/97) odnosno Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćavajućih tvari u zrak iz stacioniranih izvora (NN br. 140/97).

Planskim rješenjem nije predviđen smještaj namjena ili građevina koje mogu ugrožavati kvalitetu zraka. Prometnom regulacijom ograničava se kretanje vozila javnog prometa i osobnih vozila u turističkim zonama, a povećanjem i proširenjem zona zelenila i rekreacije stvaraju se povoljni uvjeti za zaštitu zraka.

Uvjeti za zaštitu tla

Obzirom na pretežitu namjenu prostora kao turističkog područja ne postoje izvori koji bi rezultirali ugrožavanjem kvalitete tla. Unutar ukupnog područja izgrađen je zatvoreni razdjelni sustav javne gradske kanalizacije sa odvodnjom otpadnih i oborinskih voda. Takvim zbrinjavanjem otpadnih i oborinskih voda nema potencijalne opasnosti zagađenja tla, te je postignuta njegova maksimalna zaštita. Također, planskim rješenjem je povećano područje uređenih zelenih površina čime je onemogućena potencijalna erozija tla. Eventualno ugrožavanje tla kroz neadekvatno odlaganje otpada spriječava se njegovim trajnim odvoženjem na gradsku deponiju te opremanjem prostora odgovarajućim posudama i kontejnerima. Potrebna sanacija prostora od neregularno odloženog otpada (prvenstveno građevinski i glomazni otpad) obuhvaća dio prostora uz put od Babina Kuka, te istu treba provesti u cilju ostvarenja nužne razine zaštite okoliša i tla.

Uvjeti za zaštitu voda i mora

Unutar predmetnog područja nema vodotoka, a eventualne podzemne vode zaštićene su kroz prihvaćanje otpadnih i oborinskih voda u sustav zatvorene javne gradske kanalizacije bez mogućnosti eventualnog onečišćenja voda. Također i namjena prostora sa kontroliranim prikupljanjem i evakuacijom otpadnih voda nema utjecaja na kvalitetu voda i mora.

Zaštita mora, morskog akvatorija i obale provodi se ograničenjem zahvata izgradnje na obali i užem priobalnom prostoru, te prikupljanjem otpadnih i oborinskih voda u zatvoreni sustav javne kanalizacije, pri čemu se otpadne vode usmjeravaju izvan predmetnog područja, što garantira potpunu zaštitu mora od moguće ugroženosti. Oborinske vode koje se upuštaju u okolni akvatorij prije ispuštanja prolaze tretman čišćenja (separatori, odstranjivanje plijesni, masti, ulja i dr.), te su na taj način neškodljive za recipient.

Potencijalna ugroženost mora javlja se od strane pomorskog prometa i lučkih djelatnosti prisutnih unutar Gruškog zaljeva. Osim iznesenog negativni utjecaj može se očekivati i od izgradnje nautičkog centra smještenog neposredno uz granicu predmetnog područja. Radi zaštite od navedenih namjena i aktivnosti, treba u okvirima tih područja predvidjeti i primjenjivati zaštitne mjere uz trajni monitoring kvalitete mora (posebno na kupališnom području) temeljem važećih zakonskih propisa.

Zaštita od buke

Položaj predmetnog područja kao završne gradske destinacije (bez prometnog tranzita), uključivo postojeća i planirana namjena prostora rezultiraju niskom razinom buke koja se nalazi u okvirima zakonom i pravilnikom dopuštenih granica.

Daljnje smanjenje buke postići se će premještanjem završne točke javnog prometa izvan uže turističke zone, te limitiranjem prometa osobnih vozila sa usmjeravanjem prema centralnoj garaži uz „Kongresni centar“.

Pozitivan utjecaj na smanjenje negativnog djelovanja buke ima postojeća i predviđena nova vegetacija te planirano zaštitno zelenilo uz prometnice.

Eventualna buka iz ugostiteljskih i drugih društveno-zabavnih sadržaja i njezin potencijalni utjecaj ograničiti će se adekvatnim smještajem tih prostora uz primjenu mjera iz Zakona o zaštiti od buke (NN br. 20/03) te Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi (NN br. 37/90).

Zaštita od požara

Zaštita od požara provodi se primjenom mjera prema odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94 i 142/03) te Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. list br. 30/91) koji je preuzet člankom 53. Zakona o normizaciji (NN br. 55/96). Primjenom rješenja vodoopskrbe (profili cjevovoda, lociranje nadzemnih hidranata i izgradnja nove vodospreme) osiguravaju se potrebne količine vode i minimalni tlak u vodovodnoj mreži.

Postojeća i planirana prometna mreža te pješačko-kolne komunikacije dovoljne širine osiguravaju pristup vatrogasnih vozila u sve dijelove prostora. Planskim rješenjem omogućena je protupožarna zaštita i izvan zona izgradnje, u cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti i vegetacije, pa se na prostoru brežuljka i vrha Babina Kuka planira mreža pješačkih komunikacija koje mogu poslužiti i kao vatrogasni pristup.

U zonama izgradnje svaka se prostorna kazeta planira kao požarni sektor, a isti će biti međusobno odvojeni protupožarnim barijerama najmanje širine $H1/2 + H2/2$ gdje su $H1$ i $H2$ visine građevina uz protupožarnu barijeru. Širenje požara između građevina sprječavati će se određivanjem najmanje međusobne udaljenosti građevina uz protupožarnu barijeru. Pri sprječavanju širenja požara na susjedne građevine predvidjeti će se najsigurniji način zaštite izvedbom krovova vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Zaštita i sklanjanje stanovništva

Prema orijentacijskom kapacitetu postojeće i nove izgradnje na prostoru obuhvata ovog Plana predviđa se boravak oko 4515 turista, 1571 stanovnika, 600 posjetitelja (10%) ostalih korisnika te oko 1000 zaposlenih, što daje ukupni broj od oko 7600 osoba.

Planskim rješenjem uvjetovana je u svim namjenskim kategorijama izgradnja podzemnih garaža te se iste smještavaju na više lokacija u zonama hotela, turističkog naselja villa i područjima višestambene izgradnje. Predmetne građevine garaža (kao zasebne ili u sklopu podzemnih etaža namjenske građevine) grade se na pojedinim lokacijama kao višenamjenske te trebaju u slučajevima ratne opasnosti poslužiti za sklanjanje svih osoba sa predmetnog područja, uz uvjet privođenja osnovnoj namjeni kroz 24 sata.

Lokacije garaža koje će preuzeti višenamjensku funkciju garaže-skloništa trebaju u radijusu $R=250$ m pokriti čitavo područje te osigurati zaštitu - otpornost do 100 KPa, sa pojedinačnim kapacitetom do 400 osoba.

