

C PRILOZI

I. OBRAZLOŽENJE

0. Uvod

Urbanistički plan uređenja 2.2. „Sv. Jakov“, u daljnjem tekstu Plan, izrađen je temeljem ugovora koji su sklopili Grad Dubrovnik kao naručitelj i Arhipolis d.o.o. kao stručni izrađivač.

Odluka o izradi Plana donijelo je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 17. sjednici, održanoj 9. studenog 2018., na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17) i članka 32. Statuta grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13-pročišćen tekst, 9/15 i 5/18).

Obveza izrade Plana određena je člankom 148. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 09/14- pročišćeni tekst, 19/15 i 18/16-pročišćeni tekst) te člankom 123. Odredbi za provođenje Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05, 10/07, 8/12, 03/14 i 09/14-pročišćeni tekst), dalje u tekstu GUP, kojim se propisuje obveza donošenja plana užeg područja 2.2. „Sveti Jakov“. Sukladno članku 79. Zakona, urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), Uredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15) i u skladu s drugim propisima koji se tiču posebnog stručnog područja.

Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprave za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, ishodena je 31. svibnja 2021. godine (KLASA: 350-02/21-13/3, URBROJ: 531-06-01-02/07-21-6)

Konačni prijedlog na kojeg je ishodena suglasnost Ministarstva upućen je Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na donošenje. Konačni prijedlog *Urbanističkog plan uređenja 2.2 „Sveti Jakov“* donesen je na 4. sjednici Gradskog vijeća Grada Dubrovnika održanoj 13. studenog 2025. godine i objavljen u Službenom glasniku Grada Dubrovnika, broj 19/25.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika.

Plan je osnova izdavanja akata za građenje svih planiranih zahvata u prostoru.

1. Polazišta

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada

Područje obuhvata Plana obuhvaća uglavnom neizgrađeni prostor, smješten između ulice Vlaha Bukovca i ulice Frana Supila. Na sjevernoj i zapadnoj strani graniči s izgrađenim dijelom naselja mješovite namjene (M1₄) pretežnog stanovanja u zelenilu (povijesnim vrtovima), na istočnoj s koridorom javno-prometne površine, a na južnoj sa turističkom zonom (T1- hotel) Belvedere.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata nalazi se na relativno uskom dijelu priobalne padine koja se od najširih dijelova podno Srđa na sjeverozapadu, sužava prema rtu Orsula podno Kneževe glavice i vrha Žarkovica. Relativno strme padine prevladavajuće kategorije nagiba od 12 do 55 stupnjeva postaju još strmije, čak do 80 stupnjeva. Padina je orijentirana pretežito prema jugu, jugozapadu i zapadu, pa tako na sjevernom dijelu obuhvata dominira južna ekspozicija, a na krajnjem jugu opet južna i jugozapadna ekspozicija.

Unutar obuhvata nisu zabilježeni vodotoci, izvori, cisterne ili drugi oblici vode.

Unutar obuhvata prostiru se terasasta poljoprivredna područja, stvorena antropogenim utjecajem kroz stoljeća. Kulture koje se uzgajaju najvećim su dijelom trajne drvenaste kulture tipične za ova područja (masline, smokve, rogači i agrumi). Najzastupljeniji tipovi kopnenih staništa na užem području obuhvata su poljoprivredni kodovi poput maslinika na sjevernom dijelu i nasadi ostalog voća na južnom dijelu, ali je navedeno stanište u zarastanju zbog napuštanja poljoprivredne proizvodnje. Na jugozapadnom rubnom dijelu obuhvata prevladavaju stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike s čempresima. Preostalu kopnenu površinu na rubnom području užeg područja obuhvata zauzimaju astropogeni tipovi staništa vezani uz kućanstva i infrastrukturne površine. Osim prirodnih čimbenika, na oblikovanje krajobraza užeg područja obuhvata presudan je ipak bio utjecaj čovjeka. Po cijelom području prisutni su tragovi čovjekove aktivnosti opredmećeni u maslinicima na terasastim zemljištima, zapušteni maslinici koji danas zarastaju u prirodnoj vegetaciji, suhozidnim strukturama te nekolicina stambenih objekata i povijesni „karavanski put“. Za suhozide (kao podzide terasa) je bitno naglasiti da su oni u prostoru kontinuirani, tvore poljoprivredne parcele pretežito jednake parcelacije (simetrične, izdužene, široke terase), a razlikuju se samo prema stupnju održavanja/sučuvanosti. Pretežito se zapušteni, u lošem stanju te nisu u funkciji (naglašeno nagnuti, poremećena završna linija krune suhozida i linija lica suhozida, te obrasli u prirodnu vegetaciju).

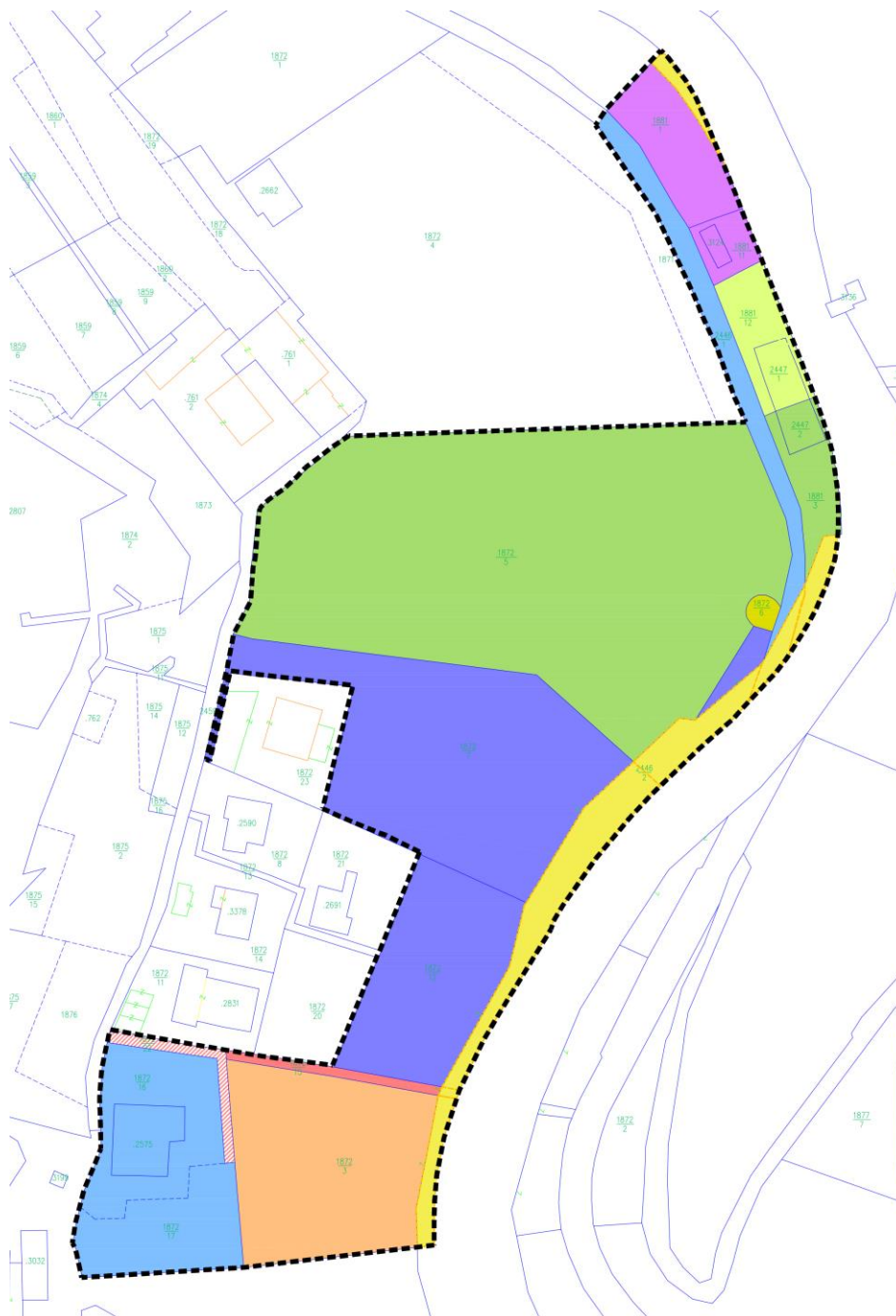
Na promatranom području nailazimo na veći broj različitih rubova, koji se u osnovi dijele na prirodne (vegetacijski rubovi) i kulturne (izgrađene – prometnice, izgrađena područja). Prometnice i putevi predstavljaju koridore kojima korisnici stižu do planiranih područja. Prometnice su položene u skladu s prirodnim datostima, prate slojnice, odnosno omeđuju sa zapada i istoka područje obuhvata te su položeni okomito na padinu. Osim toga, na području obuhvata zamjetni su i putevi koji povezuju prethodno opisane prometnice većeg inteziteta, koji prate prirodnu morfologiju terena, a okarakterizirani su kao koridori niskog intenziteta korištenja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Veći dio obuhvata Plana uglavnom je neizgrađen prostor kojeg čini oblikovno vrijedno područje, osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz i zaštićeno područje povijesne jezgre te kontaktno područje - zona stroge zaštite. Izgrađeni dio prostora su postojeće, većinom stambene građevine smještene uz sjeveroistočnu i jugozapadnu granicu obuhvata Plana.

Do područja obuhvata Plana moguće je pristupiti na sjeveroistočnoj strani Ulicom Frana Supila, te pješačkim dijelom Ulice Vlaha Bukovca na jugozapadnoj strani. Sjeveroistočnim dijelom obuhvata prolazi i pješačka trasa povijesne komunikacije – Karavanski put, u dužini od cca 110 m.

Područje obuhvata Plana obuhvaća katastarske čestice u k.o. Dubrovnik kako slijede: č.zem. 1881/1, 1881/11, 1881/12, 1881/3, 1872/6, 1872/5, 1872/7, 1872/12, 1872/3, 1872/15, 1872/22, 1872/16 i 1872/17, č.zgr. 3124, 2447/1, 2447/2 i 2575 te dio č.zem. 2446/1 i 2446/2.



GRANICE



OBUH VAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

VLASNIŠTVO

	VLASNIK	KČ.BR.	POVRŠINA m ²	UDIO U PLANU %
	PRIVATNO (Kojaković)	2447/2, 1881/3, 1872/5	5905	39,36
	PRIVATNO (Daniel Auerbach)	1881/12, 2447/1	354	2,36
	PRIVATNO (Ognjenović, Skurić)	1872/6	41	0,27
	VILLA DANIELA d.o.o.	1872/7, 1872/12	3591	23,94
	STARI GRAD d.o.o.	1881/1, 1881/11, 3124	594	3,96
	GRAD DUBROVNIK	2446/1, 1872/16, 1872/17, 2575	1857	12,38
	REPUBLIKA HRVATSKA	1872/3	1532	10,21
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	1872/15	90	0,60
	JAVNO DOBRO	dio 2446/2	936	6,24
	???	1872/22	101	0,68
UKUPNO:			15001 m ²	100 %

Uz sjeverozapadni rub obuhvata (izvan obuhvata Plana) smješten je i kompleks benediktinskog samostana Sv. Jakova, pojedinačno zaštićeno kulturno dobro (ZDU-48-1963).

U cilju izbjegavanja prostornih konflikata na ovoj izuzetno osjetljivoj lokaciji, a nastojeći uskladiti zatečeno stanje s novom izgradnjom, potrebno je planirati novu izgradnju uz poštivanje svih ograničavajućih elemenata u prostoru.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Prometnice

Unutar samog obuhvata Plana ne postoji prometna mreža. Obuhvat sa sjeveroistočne strane tangira Ulica Frana Supila koja spada prema odredbama GUP-a Grada Dubrovnika u kategoriju ostalih cesta G2. S jugozapadne strane obuhvat tangira Ulica Vlaha Bukovca koja ima karakter pješačke ulice. U obuhvatu Plana je trasa povijesnog „karavanskog puta“ na k.č.z. 2446/1, koji je završno bio obrađen kaldrmom s rubnim kamenim blokovima, koji su spriječavali urušavanje do kojeg je dolazilo zbog visinskih razlika i strmine prirodnog terena.

Do danas su sačuvani samo mali dijelovi izvorne završne obrade, a veći dio je recentno preoblikovan pa su mjestimično izvedene stube, a izvorna kaldrma je uklanjana i zbog polaganja gradske infrastrukture (vodovod, kanalizacija i sl.).

Ostala komunalna infrastruktura

Područje obuhvata Plana nije opremljeno elektroenergetskom infrastrukturom, elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, nema izvedenog sustava javne odvodnje kao ni sustava vodoopskrbe

Izvan obuhvata Plana, u Ulici Frana Supila koja tangira Plan sa sjeveroistočne strane, položen je SN 10kV kabel do hotela „Belveder“ gdje se nalazi i trafostanica TS 35/10 kV. U navedenoj ulici položena je elektronička komunikacijska kanalizacija kao i instalacija javne rasvjete.

Vodoopskrbni cjevovod je položen u Ulici Frana Supila, ali i Ulici Vlaha Bukovca, kroz koju prolazi i trasa odvodnje otpadnih voda.

Plinoopskrbna mreža unutar samog obuhvata plana ne postoji, kao ni u neposrednoj blizini samog obuhvata.

Sva komunalna infrastruktura postojećih građevina omogućena je preko Ulice Frana Supila koja tangira obuhvat Plana.

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

Ovu lokaciju karakteriziraju izuzetno vrijedne i lijepe vizure prema Gradu i Lokrumu te također vizualna izloženost pogledu.

Obzirom na izuzetno vrijednu i vizualno izloženu lokaciju potrebno je izgradnjom novih struktura ostvariti harmonični sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora i uvažavanje kulturno-povijesne cjeline (samostan i crkvu sv. Jakova kao nepokretno kulturno dobro pod potpunom zaštitom građevine u izvornom obliku).

Prema GUP-u (4.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja (Graditeljska baština)) dio područja obuhvata Plana nalazi se u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara - Zona „B“, djelomična zaštita povijesnih struktura. Režim zaštite uvjetuje očuvanje izvornih karakteristika pojedinačnih kulturnih dobara, kompleksa i povijesnih ambijenata te izvornu konfiguraciju obale. Dio područja obuhvata Plana evidentirana je graditeljska cjelina.

Prema GUP-u (4.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju – krajobraz) područje obuhvata Plana je osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz te djelomično u sjevernom dijelu obuhvata ulazi u zonu stroge zaštite povijesne jezgre i kontaktnog područja.

Prema GUP-u (4.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite) područje obuhvata Plana je namijenjeno za ozelenjavanje.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05, 10/07, 8/12, 03/14 i 09/14-pročišćeni tekst)

U nastavku su izvodi iz Odredbi koji se odnose i primjenjuju na područje za koje se izrađuje Urbanistički plan uređenja:

I. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

1.2.2. Mješovita - pretežito stambena namjena – M1

Članak 10.

(1) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine su pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

(4) Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri (sukladno posebnim propisima), bučni obrti i proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, prašinom i sl.) ometaju stanovanje.

(5) Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka ne smiju se rekonstruirati i širiti, već se moraju prenamijeniti u sadržaje primjerene predmetnoj zoni.

(6) Mješovita – pretežito stambena namjena, razrađena je na podcjeline (niska gustoća - M11, M14, M15, M16; srednja gustoća – M12; visoka gustoća M13), koje se razlikuju u odnosu prema izgrađenosti, načinima i uvjetima gradnje i uređenja prostora.

1.2.10. Površine i koridori infrastrukturnih sustava – IS

Članak 18.

(1) Površine infrastrukturnih sustava su linije i površine na kojima se mogu graditi značajnije komunalne građevine i uređaji te građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet.

(3) Na površinama određenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine prometa grade se i uređuju: 1. ulična mreža i trgovi 2. autobusni kolodvori, taksi stajališta i druge prometne površine 3. javne garaže 4. pješačke zone, putovi i sl. 5. javna parkirališta 6. benzinske postaje s pratećim sadržajima 7. trafostanice i ostali komunalni objekti i uređaji

(4) Objekti i uređaji komunalne infrastrukture grade se na prostorima svih namjena.

2. UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU / ŽUPANIJU

Članak 33.

(1) Širine koridora/minimalnog poprečnog presjeka prometnica određene su u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu 3.1. Promet, u mjerilu 1:5.000. Moguća su manja

odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. Akti za gradnju utvrđuju se na temelju stručne podloge za gradnju nove dionice ili rekonstrukcije postojećih dionica prometnica.

(2) U koridoru ceste je moguća gradnja građevina benzinskih postaja, odmorišta, vidikovaca i sl. koji neće ugrožavati sigurnost odvijanja prometa ni krajobrazne vrijednosti područja.

(3) Sve zahvate na terenu koji nastaju gradnjom ili rekonstrukcijom ceste (npr. usjeci i nasipi) potrebno je sanirati radi očuvanja krajobraza. Usjeke je potrebno izvesti u odgovarajućoj širini i uz primjenu mjera zaštite od odronjavanja kamenja i zemlje po kolniku ceste.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

5.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(1) Stanovanje, kao osnovna gradska namjena, planira se u zonama stambene - S, mješovite - pretežito stambene - M1, mješovite - pretežito poslovne namjene - M2, dok je u nekim od ostalih namjena stanovanje zastupljeno iznimno kao prateći sadržaj.

(2) Stambene građevine grade se kao niske, srednje i visoke. Niska građevina u smislu ovih odredbi je građevina stambene ili stambeno poslovne namjene s najviše četiri stambene jedinice. Srednja građevina je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše osam stambenih jedinica. Visoka građevina je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s više od osam stambenih jedinica.

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

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

(10) Za građevine s bačvastim, kombiniranim, ravnim, kosim i sličnim krovom vrijedi pravilo da se volumen takve građevine mora moći upisati u volumen pretpostavljene građevine s ravnim ili kosim krovom iste katnosti.

(11) Pri rekonstrukciji (nadogradnji) postojećih građevina u izgrađenom dijelu naselja (samostojećih, dvojnih, skupnih) u zonama stambene (S) i pretežno stambene namjene (M11, M12, M14), potrebno je poštivati propisanu visinu.

(12) U slučajevima kada vijenac građevine na kosom terenu nije viši od 6,0 m od kote kolne pristupne prometnice, moguće je oblikovati ravnu ploču nadgrađa formiranjem vrtnih terasa, i to tako da se dopušta denivelacija krovne ploče do maksimalno 60% površine, najviše za $\frac{1}{2}$ svijetle visine nadgrađa.

(13) Moguća je izgradnja kućice za strojarnicu lifta i izlaz na krovnu terasu tako da površina kućice ne može biti viša od površine lifta i stubišta s međuprostorom na prethodnoj etaži, a visina ne može biti viša od 3 m, pri čemu se površina kućice ne računa u koeficijent iskorištenosti.

(14) Podrum koji se izvodi kao potpuno ukopan može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice ako

na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.

(15) Podrum koji se izvodi kao potpuno ukopan može biti smješten minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom, minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom, ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice.

(16) Više od jedne podrumске etaže se omogućuje kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže, i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ako se koriste posebni gotovi parking sustavi). Podrumске etaže se ne smiju namjenjivati stambenim ili poslovnim prostorima za boravak ljudi. Dopusća se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine 5,5m.

(18) Suteran se ne smije graditi na ravnom terenu.

(19) Krov je nagiba od 20 do 30 stupnjeva. Belvederi se mogu postavljati u potkrovnoj etaži uz zadovoljenje uvjeta da zbroj širina belvedera ili abaina na svakom pročelju građevine ne prelazi 30% ukupne duljine tog pročelja. Ako je oblikovano ravnim ili mješovitim krovom, može imati najviše 75% površine karakteristične etaže. Belvederima se ne smije prekidati krovni vijenac. Širina pojedinog belvedera ne smije biti veća od 1,20 m. Iznimno širina pojedinog belvedera može biti veća od 1,20 m te zbroj širina belvedera ili abaina na svakom pojedinom području građevine može biti i veći od 30 % ukupne duljine tog pročelja, a na temelju konzervatorskih smjernica, odnosno uz prethodnu suglasnost Konzervatorskog odjela.

(20) Prostor ispod kosog krova i zadnje ploče (bez nadozida) može se koristiti kao stambeni prostor.

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

Članak 49a.

Dijelovi (etaže) i visina građevine: 1. Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova), 2. Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena, 3. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, 4. Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja, 5. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, 6. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m, 7. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i

uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

Članak 50.

(1) Na užem gradskom području gdje se mogu graditi građevine, mora postojati sljedeća komunalna opremljenost zemljišta: pristupna ulica ili pristupni put, priključci na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te priključak na mrežu odvodnje otpadnih voda.

(2) Iznimno, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za građevine veličine do 10 ES (ekvivalent korisnika) predviđena je izgradnja vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda, osim za uže područje Grada Dubrovnika.

Članak 52.

5.2.4. Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene – pretežno stanovanje u zelenilu - povijesnim vrtovima (M14)

(5) Uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina i gradnja novih građevina u zonama pretežnog stanovanja u povijesnim vrtovima - M14: 1. pretežito izgrađeno, specifičan oblik stanovanja u dubrovačkim povijesnim vrtovima, 2. nove građevine grade se kao niske, samostojeće i mogu se interpolirati na minimalnoj građevnoj čestici od 300 m², maksimalan koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3, 3. minimalna udaljenost nove građevine od susjedne međe može iznositi 1,0 m ako se na toj strani ne izvode otvori, 4. minimalna udaljenost postojeće građevine od susjedne međe može iznositi manje od 3,0 m, a otvori se u tom slučaju mogu izvoditi samo uz suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice, 5. garaže se obvezno grade u gabaritu osnovne građevine, ako nije moguće rješavanje parkiranja na građevinskoj čestici i mjestima gdje nije moguće ostvariti kolni pristup, zadovoljavajući broj parkirališnih mjesta osigurati će se uplatom u skladu s posebnom odlukom Grada Dubrovnika, 6. postojeće građevine koje odstupaju od navedenih pravila se zadržavaju s mogućnošću povećanja BRP-a do maksimalno 5 %.

5.2.5. Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene – vile u zelenilu (M15)

(6) U ovim zonama grade se stambeni i stambeno-poslovni objekti s pratećim i pomoćnim sadržajima sukladno zadanim urbanim pravilima.

Uvjeti gradnje novih građevina za zone niske izgradnje u zelenilu - M15

1. gradnja vila (jedna stambena jedinica s pratećim sadržajima) u zelenilu moguća je na građevnim česticama većima od 2.000 m², uz rekultivaciju vrtova, 2. građevine se grade kao niske, samostojeće, 3. maksimalni je koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,2, 4. visina građevina odgovara visini propisanoj za niske građevine, 5. maksimalna građevinska (brutto) površina iznosi 1.000 m², 6. najmanje 50% površine građevne čestice mora biti krajobrazno uređeno i vodopropusno, bez betoniranja i popločavanja. 7. potrebno je građevinu/e maksimalno uklopiti u teren.

Članak 53.

(1) Niske i srednje građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe u izgrađenom i neizgrađenom dijelu naselja. U izgrađenom dijelu naselja niska i srednja građevina može biti udaljena od susjedne međe manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m. Otvori na toj strani od međe moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m. Otvori se mogu

postavljati na svim dijelovima pročelja građevine koji su od susjedne međe udaljeni više od 3,0 m. Isto se odnosi na sve vanjske prohodne površine (tarace, balkoni, loggie i sl.).

Članak 54.

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima. Minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Članak 54a.

(1) Postojeće građevine u stambenim zonama (S), mješovitim, pretežno stambenim zonama M1₁, M1₂, M1₄ i M1₆ mješovitim, pretežno poslovnim zonama M2, izgrađene na građevnim česticama manjim od onih propisanih u članku 52. ove Odluke mogu se rekonstruirati – nadograditi (npr. rekonstrukcija tavana, povećanje visine nadozida postojećeg potkrovlja i sl.) u okviru postojećeg horizontalnog gabarita bez povećanja koeficijenta izgrađenosti.

(2) Postojeće građevine u stambenim zonama (S), mješovitim, pretežno stambenim zonama M1₁, M1₂, M1₄ i M1₆ mješovitim, pretežno poslovnim zonama M2, izgrađene na građevnim česticama u skladu s odredbama propisanim u članku 52. ove Odluke mogu se rekonstruirati do maksimalno 10% više od postojećeg koeficijenta izgrađenosti i rekonstruirati - nadograditi do maksimalne visine propisane u članku 49. sukladno namjeni površina.

(3) Rekonstrukcija postojećih niskih, srednjih i visokih samostojećih, dvojnih i skupnih građevina, čija je namjena sukladna planiranoj namjeni, a veličina je čestice veća od one propisane člankom 52. ove Odluke, moguća je na način da maksimalni kig i kis budu određeni za površinu građevne čestice koja je propisana člankom 52. za određenu namjenu građevine, bez uvjetovanja parcelacije te čestice koja je već definirana građevnom dozvolom ili na drugi zakonski način (npr. rješenje o zemljištu za redovitu upotrebu građevine i dr.). Rekonstrukcija postojećih građevina koje su izgrađene protivno odredbama ovog Plana, na područjima za koje nije propisana obveza izrade dokumenata prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade poradi sanacije zatečenog stanja, moguća je, sukladno lokalnim prilikama, poštujući maksimalni koeficijent izgrađenosti od 0,7 i udaljenosti od granica građevinske čestice manjima od 1,0 m.

(4) Postojeće stambene građevine kojima građevna čestica odgovara površini pod zgradom (minimalna površina pod zgradom 50 m²) mogu se rekonstruirati - nadograditi u okviru postojećeg horizontalnog gabarita izgrađene zgrade i to: 1. u stambenim zonama (S) i mješovitim, pretežno stambenim zonama (M1₁) za građevine čija je postojeća visina maksimalno jedna etaža, može se odobriti nadogradnja do visine 3,0 m s kosim krovom, a za građevine čija je postojeća visina maksimalno dvije etaže može se odobriti nadogradnja nadozida 1,20 m s kosim krovom. 2. u mješovitim, pretežno stambenim zonama (M1₂) i pretežno poslovnim zonama (M2) za građevine kojima je postojeća visina maksimalno jedna etaža, može se odobriti nadogradnja do visine 4,50 m s kosim krovom,

(5) U stambenim zonama (S), mješovitim, pretežno stambenim zonama M1₁ i M1₂, M1₄, i M1₆ i mješovitim, pretežno poslovnim zonama M2, moguća je rekonstrukcija postojećih ravnih krovova u kose i postojećih potkrovlja uz mogućnost nadogradnje nadozida do maksimalno 1,2 m od postojećeg vijenca radi korištenja tako dobivenog prostora za formiranje stambenog ili poslovnog prostora.

5.3. Način gradnje pomoćnih građevina

Članak 55.

(1) Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna stambena ili stambeno poslovna građevina i pomoćne građevine kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, radne prostorije, bazeni i sl., koje funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno čine jednu stambeno-gospodarsku cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi: 1. u gabaritu osnovne građevine; 2. kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici.

(2) Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu podrum, prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 20° - 30° , odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću tlocrtnu površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice i mogu se postavljati na građevnom pravcu ili iza građevnog pravca.

(3) Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Iznimno, na kosom terenu, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ako se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste.

(4) Garaže nije moguće postavljati na pročelju građevnih čestica uz more (prvi red građevina uz more) osim ako se s te strane nalazi javna pristupna prometnica.

(5) Nije dopuštena prenamjena postojećih garaža.

(7) U podzidu se mogu izvoditi pomoćni objekti-garaže kojih visina može biti maksimalno 0,85 m viša od kote terena. Ako je uređena kao zelena površina (travnjaci, nisko zelenilo) ne uračunava se u izgrađenost građevne čestice.

Članak 56.

(1) Ako je površina bazena maksimalno 100 m² onda se ne uračunava u ukupni koeficijent izgrađenosti kig na građevinskoj čestici na kojoj se nalaze i ostali objekti. Ako je bazen veći od 100 m² uračunava se u ukupni koeficijent izgrađenosti (kig) s ostalim pomoćnim građevinama i iznosi maksimalno 0,3. Katnost pomoćnih građevina iznosi maksimalno $P_0 + P$, najveće dopuštene visine 4 m. Moguće je bazen graditi i na zasebnoj građevinskoj čestici.

(2) Minimalna udaljenost bazena s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) je 3,0 m od granice građevinske čestice.

(3) Moguće je natkrivanje postojećih nenatkrivenih terasa ili suterenskih pomoćnih građevina na tradicionalan način (pergole, glorijeti i sl.) bez mogućnosti formiranja zatvorenih prostora, što se ne obračunava u koeficijent izgrađenosti (kig).

5.4. Uređenje građevne čestice

Članak 57.

- (1) Građevinska čestica mora imati kolni ili pješački pristup na javno-prometnu površinu minimalne širine 3,0 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m.
- (2) Iznimno, ako se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevinskoj čestici, obvezno je urediti pješački pristup minimalne širine 1,5 m.
- (3) Građevinska čestica na spoju ulica različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.
- (4) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, omogućuje se uređenje pristupa koji mora biti javni za dvije do tri građevinske čestice, ne manje širine od 3,0 m za kolni, a ne manje širine od 1,5 m za pješački pristup. Duljina takvog pristupa može iznositi maksimalno 50,0 m. Udaljenost građevina od takvih pristupnih prometnica može iznositi minimalno 3,0 m. Građevinska čestica može imati samo jedan kolni pristup s jedne strane granice građevinske čestice. Priključci na javnu cestu izvođe se na temelju posebnih uvjeta mjerodavnih tijela ili na temelju dokumenta prostornog uređenja užeg područja.
- (5) Građevna čestica namijenjena pretežito stanovanju uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora, uz upotrebu autohtonog biljnog materijala.
- (6) Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine.
- (7) Između ceste (ulice) i kuće obvezno treba urediti predvrtove.
- (8) Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina.
- (9) Predvrtovi se hortikulturno uređuju. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u lokacijskoj i građevnoj dozvoli.
- (10) Prilikom definiranja tlocrta građevine, potrebno je na građevinskoj parceli zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. Za eventualno uklonjena stabla niže kategorije boniteta na građevinskoj čestici obvezna je nadosadnja stabala iste ili više kategorije boniteta.
- (11) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeni teren.
- (12) Uređeni teren predstavljaju šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, vrtovi u podzidu, športska i dječja igrališta te parkirališta, odmorišta i terase ako nisu konstruktivni dio građevine ili konstruktivni dio podzemne etaže.
- (13) Pri formiranju građevnih čestica u zonama stambene (S) i mješovite namjene (M) gradnja se dozvoljava i na građevnim česticama do 5 % manjim od minimalnih graničnih vrijednosti površina određenih ovim Planom.

Članak 58.

- (1) U svrhu zaštite visokovrijednog zelenila obavezno je sačuvati i ukomponirati visokovrijedno zelenilo u buduću kompoziciju građevinske čestice. Obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u svim vrstama akata o gradnji.
- (2) Geodetskim metodama potrebno je snimiti i vrednovati sva odrasla stabla te ih prikazati na situaciji pri podnošenju zahtjeva za dokumente kojima se regulira građenje i uporaba građevina kako bi građevine bile maksimalno uklopljene u postojeću vegetaciju te kako ne bi narušavale krajobrazne i panoramske vrijednosti prostora u kojem se nalaze.
- (3) Na građevnoj čestici je potrebno zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta, a u slučaju potrebe uklanjanja zelenila niže kategorije boniteta, obvezna je nadosadnja iste ili više kategorije boniteta.
- (4) Čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuju izgradnju građevina, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

Članak 59.

- (1) Pri gradnji građevine obvezno je čuvati prirodnu konfiguraciju terena građevinske čestice tako da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja, a kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Visina potpornih zidova ne smije preći 3,0 m bez smicanja zidova i interpolacije zelenila. Iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. Visina tih elemenata ne smije prelaziti 0,85 m.

Članak 60.

Sve građevine moraju unutar građevne čestice osigurati prostor za odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba vozilima za odvoz smeća biti lako pristupačno s javne prometne površine, s maksimalnim nagibom od 8% i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

5.5. Oblikovanje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina

Članak 61.

- (1) Površina terena iznad podruma izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, zelene ograde i sl.).
- (2) Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da bitno ne mijenjaju postojeću konfiguraciju terena i bez velikih iskopa i potpornih zidova, ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina.

Članak 62.

(1) Sve građevine mogu imati ravni, kosi, bačvasti ili slični i kombinirani krov. Ako se građevine izvode s kosim krovom, minimalni nagib može iznositi 20°, a maksimalni nagib 30°.

(2) Ravni krov, sukladno suvremenom arhitektonskom oblikovanju može biti projektiran kao terasa ili ozelenjen, a na ravnim krovovima (prohodnim i neprohodnim) moguće je izvođenje ogradnih zidova sukladno posebnim sigurnosnim propisima, a visina se mjeri od gornje kote završnog sloja ravnog krova.

Članak 63.

Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama, osim u zaštićenim dijelovima naselja.

Članak 64.

(1) Obrada pročelja prema ulici izvodi se kao kamena ili žbukana uz izvođenje kamenog ili betonskog oluka s konzolama. Ako se izvodi istak krovnog vijenca građevine, onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom drugom slučaju vijenac je minimalan.

(2) Ostale fasadne površine izvode se u kamenu ili žbukane ili kao njihova međusobna kombinacija. Kod fugiranja fasade u kamenu preporuča se ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati.

(3) Ako se obrada pročelja izvodi kao žbukana potrebno je koristiti svjetlije nijanse (koje odgovaraju tonovima kamena vapnenca) do maksimalno bež boje.

(4) Moguća su manja odstupanja od formulacija u prethodnim stavcima i suvremena interpretacija tradicionalnih oblikovnih elemenata.

(5) Na pročeljima objekata nije dopušteno plakatiiranje i oglašavanje neovisno o dimenzijama reklame ili oglasa. U tu svrhu predviđeno je u sklopu postavljanja urbane opreme postavljanje oglasnih prostora (publiciteta) na javne površine, prema posebnoj Odluci Grada Dubrovnika.

6. UVJETI ZA UTVRĐIVANJE TRASA I POVRŠINA PROMETA, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

(1) Generalnim planom osigurane su površine i koridori za gradnju i rekonstrukciju infrastrukturnih sustava: 1. prometnoga, 2. telekomunikacije i pošte, 3. komunalne infrastrukturne mreže, 4. vodoopskrbe, 5. odvodnje, 6. elektroopskrbe,

(2) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i ovim odredbama.

6.1. Trase i površine prometne infrastrukturne mreže

Članak 66.

(1) Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu dopušteno je graditi i uređivati građevine, instalacije i uređaje:

1. Cestovni promet 1.1. ulična mreža, trgovi, 1.2. parkirališta i garaže, 1.3. biciklističke staze, 1.4. pješačke zone, putovi, 1.5 benzinske postaje, 1.6. ostali prometni sadržaji i građevine.
2. Pomorski promet 2.1. morska luka otvorena za javni promet, 2.2. ostale luke, 2.3. plovni putovi, 2.4. granični pomorski prijelaz (međunarodni, stalni I. kategorije).
3. Zračni promet 3.1. helidrom

(2) U grafičkom dijelu Generalnog plana, kartografski prikaz broj 3.1 “Promet” u mjerilu 1:5.000 određene su trase, koridori i zone za cestovni promet, luke i plovne putove, helidrom. Detaljni prostorni odnosi i razgraničenja prema drugim namjenama odredit će se detaljnijim planovima ili idejnim rješenjima.

6.1.1. Cestovni promet

6.1.1.1. Cestovna i ulična mreža

(1) Generalnim planom predviđa se gradnja i uređivanje osnovne cestovne i ulične mreže, trgova i ostalih ulica, tako da se osigura usklađen razvoj javnog prijevoza i osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

(2) Pri planiranju, projektiranju, gradnji i uređenju trgova, cestovne i ulične mreže osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša i uvjeti za kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

(4) Planirana cestovna i ulična mreža funkcionalno je razvrstana sukladno današnjem stanju i očekivanoj funkciji određenih trasa u budućoj mreži.

(5) Generalnim planom određena je gradnja novih dionica gradskih ulica i rekonstrukcija postojećih prometnica do izgradnje prometnica planiranih GUP-om. Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima.

(6) Pri gradnji novih dionica, kao i rekonstrukciji postojećih cesta i ulica, potrebno je obaviti sanaciju površina tako da se planiraju drvoredi uz prometnicu gdje god tehničke mogućnosti uporabe i održavanja trase to dozvoljavaju.

(7) Određene su funkcije pojedinih cestovnih i uličnih dionica, a u skladu s tim su utvrđene sljedeće razine cesta i ulica: 1. A - brza državna cesta, 2. B - državna cesta 3. C – lokalna cesta (izvan obuhvata) 4. D - glavna gradska ulica, 5. E - gradska ulica, 6. F - sabirna ulica, 7. G - ostale ulice, 8. alternativna trasa ceste (koridor za istraživanje), 9. pješačke staze

(8) Sukladno kategoriji cesta u hijerarhijskom sustavu određene su trase, koridori i poprečni profili i prikazani u grafičkom dijelu Generalnog plana, kartografski prikaz broj 3.1 “Promet” u mjerilu 1:1:5.000. U okviru prikazanih koridora nije moguća gradnja novih građevina.

Članak 69.

(4) Sabirne ulice unutar naselja moraju imati širinu koja omogućuje nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa. Ostale ulice su prikazane do pojedinih zona bez daljnje razrade mreže unutar same zone. Ulična mreža, parkirališta i drugo unutar tih zona se razrađuje putem izrade daljnje dokumentacije (urbanistički plan uređenja, detaljni plan uređenja), odnosno akata o gradnji.

(5) Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (ostalih i sabirnih prometnica) je 5,5 metara (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku). Iznimno, najmanja širina može biti i manja u slučaju već izgrađenih postojećih građevina. Na planiranim i postojećim prometnicama u naselju mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolovozu.

(6) Javno-prometne površine i prilazi građevinama moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s poteškoćama u kretanju. Pri izgradnji invalidskih prolaza rampi sukladno posebnim propisima obavezno koristiti uočljive boje podloge radi optičkog vođenja, odnosno bolje uočljivosti.

(7) Unutar minimalnih koridora planiranih cesta ne dopušta se gradnja drugih građevina do ishođenja akta o gradnji za cestu (ili njezin dio na koji je orijentirana građevina). Nakon zasnivanja građevinske čestice ceste, odredit će se zaštitni pojasevi sukladno posebnom zakonu, a možebitni prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj planiranoj namjeni.

(8) Kolni pristup građevnoj čestici smještenoj uz javnu prometnu površinu može zauzeti minimalnu širinu 3 m. Iznimno se za stambene građevine s jednom stambenom jedinicom dozvoljava utvrđivanje uvjeta kolnog pristupa na osnovu postojećeg stanja prometnice ali uz uvjet da se građevna čestica formira na način da se parcelacijskim elaboratom izdvoji dio čestice potreban za rekonstrukciju prometnice planirane ovim planom i sukladno Zakonu preda jedinici lokalne samouprave.

(9) Građevna čestica može imati samo jedna kolni pristup s jedne strane građevinske čestice. Ostale mogućnosti utvrdit će se posebnim uvjetima iz oblasti prometa utvrđenih od strane mjerodavnih tijela.

(10) Zbog konstruktivnih i funkcionalnih razloga dozvoljava se gradnja ispod koridora prometnice, pod uvjetom da se ne ugroze konstruktivni te imovinsko-pravni odnosi objekta prometnice kao i planirane podzemne građevine. Navedeno je moguće isključivo u zonama za koje je obvezno provođenje arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

(11) Ako je na građevnu česticu onemogućen pristup vozilima moguće je osigurati potreban broj parkirnih mjesta unutar gravitacijskog područja ne većeg od 100 m od predmetne građevne čestice uz uvjet da su u istom vlasništvu.

(12) Aktom za gradnju ili rekonstrukciju ceste obvezno treba odrediti način rješavanja odvodnje oborinskih voda radi sprječavanja štetnih utjecaja na okoliš.

Članak 70.

(2) Priključenje na ostale (nerazvrstane) ceste moguće je temeljem prethodnog odobrenja ovlaštenoga tijela gradske uprave u postupku ishođenja akta o gradnji ili na temelju plana užeg područja.

Članak 71.

(1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika

infrastrukturnih koridora. Komunalna infrastruktura smješta se u pojas prometnice sukladno posebnim propisima te uvjetima nadležnih službi.

(2) Pri rekonstrukciji određene cestovne i ulične dionice obavezna je i rekonstrukcija pripadajućeg dijela telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže koja se nalazi/ili je planirana u cestama ili ulicama uz uspostavu zaštitnog zelenila minimalne širine 2,0 m s obje strane dionice koja se rekonstruira, ako to dopuštaju prostorni uvjeti.

(3) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima. Minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m. Udaljenost regulacijskog smjera od osi kolnika ulice ne može biti manja od 4,5 m, osim u već izgrađenim dijelovima grada s formiranim ulicama.

(4) Pristupni put do građevinske čestice najmanje je širok 3,0 m, ako se njime koristi za kolni i pješački promet i najmanje širok 1,5 m ako služi za pješački promet, s time da je njegova najveća dužina 50 m i na njega se vežu najviše tri građevne čestice.

(5) Iznimno, pristupnim putom mogu se smatrati postojeće pješačke stube.

(6) Slijepa ulica može biti najveće dužine do 180 m uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila.

(7) Iznimno, za postojeće slijepe ulica može se zadržati postojeća dužina te postojeća širina ako nije manja od 5,5 m.

(8) Građevna čestica ulice može biti i šira od površine planirane za gradnju ulice, zbog prometno - tehničkih uvjeta kao što su: formiranje križanja, prilaza križanju, autobusnih ugibališta, posebnih traka za javni prijevoz, podzida, nasipa i sl.

(9) Nije dopušteno razgraditi i uklanjati povijesne ulice i njihove obrubne zidova i vrtne ogradne zidove.

(10) Na kosom terenu i u izgrađenim dijelovima naselja (povijesna jezgra i kontaktno područje, Gruž i sl.), pristupnim putom za nisku i srednju stambenu građevinu mogu se smatrati postojeće pješačke stepenice.

6.1.1.2. Parkirališta i garaže

Članak 72.

(1) Promet u mirovanju rješava se javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom. Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis). Nadzemni dio garaže može se graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice. Postojeći deficiti parkirališnog prostora nadoknađuju se postupnom gradnjom javnih parkirališta/garaža, uglavnom u središnjim dijelovima naselja i na gradskom području naselja Dubrovnik.

(4) Za parkiranje se koristi i dijelovima ulica, osim glavnih gradskih ulica, ako se time ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa i, posebno, kretanje pješaka. Parkirališna se mjesta na cesti postavljaju uzdužno, koso ili okomito na kolnik ceste, ovisno o mogućnostima, uz obvezno osiguranje zadanog poprečnog profila ceste, posebno pješačkog pločnika. Parkirališna se mjesta organiziraju na udaljenosti od najmanje 5,0 m od pješačkog prijelaza preko ulice. Ako se parkirališta grade uz kolnik gradske ulice, dopuštena brzina kretanja za motorna vozila ne smije biti veća od 50 km/h.

(6) Potrebni broj parkirališnih mjesta određen je sukladno odredbama ovog Plana. Kada se zbog prostornih mogućnosti ne može ostvariti kolni pristup građevnoj čestici ili kada na građevnoj čestici nije moguće osigurati propisani parkirališni prostor, obveza investitora je platiti odgovarajući iznos koji će se namjenski koristiti za gradnju javnih parkirališta i garaža. Plaćanje se regulira posebnom odlukom Grada Dubrovnika.

(7) Pri gradnji novih ili rekonstrukciji postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevnoj čestici.

(8) U postupku izdavanja akata za gradnju za izgradnju građevina stambene, javne, gospodarske, turističke, športsko-rekreacijske i druge namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici ili u sklopu jedinstvenog zahvata koji se određuje prostornim planom užeg područja.

(9) Omogućuje se odstupanje od potrebnog broja parkirališnih mjesta iz tablice ako se planirana građevina ili zahvat u prostoru gradi u zaštićenoj jezgri i kontaktnom području. Posebnom odlukom utvrdit će se obveza plaćanja tržišne cijene za svako parkirališno mjesto za koje se traži odstupanje, i ta sredstva namjenski će se trošiti za gradnju javnih parkirališta i garaža najbližih lokaciji za koju se traži odstupanje.

(11) Iznimno je moguće graditi garaže i urediti parkirališne površine u svim zonama, kao zasebnih građevina, na građevinskim česticama koje svojim oblikom i veličinom ne udovoljavaju parametrima za gradnju stambenih i javnih građevina uz ispunjavanje sljedećih uvjeta: 1. za pristup ishoditi odobrenje mjerodavnog tijela ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup, 2. maksimalna udaljenost do građevine kojoj parkiralište ili garaža služe treba biti 100 m.

(13) Ako je na građevnu česticu onemogućen pristup vozilima moguće je osigurati potreban broj parkirnih mjesta unutar gravitacijskog područja ne većeg od 100 m od predmetne građevne čestice uz uvjet da su u istom vlasništvu. Ako nije moguće rješavanje parkiranja na građevinskoj čestici te mjestima gdje nije moguće ostvariti kolni pristup, zadovoljavajući broj parkirališnih mjesta moguće je osigurati uplatom u skladu s posebnom odlukom Grada Dubrovnika.

Potreban broj parkirališnih mjesta

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) po m ² neto površine građevine	
Stanovanje	stambene građevine	2PM/1 stambena jedinica	kod izrade detaljnijih planova minimalno dodatnih 10% planira se na zasebnom javnom parkiralištu
	apartman	1PM/1 apartman	

* u NKP za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

Potreban broj parkirališnih mjesta definiran tablicom primjenjuje se isključivo na površinu, broj stambenih jedinica i namjenu onog dijela koji se gradi. U slučaju kada se građevina dograđuje, nadograđuje, odnosno mijenja namjenu primjenjuje se gornja tablica za rečene zahvate ako je dokazano da postojeći prostori građevine imaju već osiguran potreban broj parkirališnih mjesta.

6.1.1.3. Pješačke zone i pravci

Članak 74.

(6) Kod postojećih pješačkih puteva dopuštena su odstupanja od propisanih širina radi omogućavanja nesmetanog pristupa i kretanja osobama s teškoćama u kretanju sukladno posebnim propisima.

(7) Pješačke ulice moraju biti širine najmanje 1,5 m.

6.2. Telekomunikacijska mreža i pošta

6.2.1. Telekomunikacijska mreža

(1) Telekomunikacijski sustav, postojeće stanje i planirani razvoj prikazan je na kartografskom prikazu 3.2. Pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:10.000.

(2) Planom se predviđa rekonstrukcija i gradnja distributivne kanalizacije radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka.

(8) Kolni pristup do stupova mobilne telefonije rješava se na način da se koriste postojeće prometnice, a iznimno je moguće, ako nema postojećih prometnica, graditi novi pristupni put, ali na način da se planirana prometnica u cijelost uklopi u krajobraz. Potrebno je potpuno sanirati sve usjeke ili nasipe bilo lokalnim kamenom ili zelenim pokrovom tako da nova prometnica ne predstavlja devastaciju krajobraza.

6.2.2. Pošta

Članak 86.

Prostori za gradnju poštanskih središta i ureda određuju se unutar građevinskog područja naselja opremljenog kompletnom komunalnom infrastrukturom, u skladu s potrebama i prema posebnim propisima.

6.2.3. Prijam TV signala

Članak 87.

Na širem gradskom području instalirano je šest (postojećih) repetitora, Komolac, Lopud, Mokošica, Srđ, Velika Petka i Zaton. Planom razvoja i predviđenom gradnjom glavni cilj je praćenje tehnološkog razvoja u ovoj djelatnosti.

6.3. Infrastrukturalna mreža

6.3.1. Energetski sustav

Članak 88.

(1) Postojeće i planirane građevine i mreža energetskog sustava prikazani su grafičkom dijelu plana na kartografskom prikazu 3.3 Energetski sustav, u mjerilu 1:10.000.

(14) Na gradskom području Dubrovnika određena je daljnja gradnja i rekonstrukcija javne rasvjete uz sve javno-prometne površine s posebnim rješenjima osvjetljenja spomenika kulture.

(15) Javna rasvjeta obuhvaćena je u liniji zahvata uređenja terena. Napajanje javne rasvjete izvodi se iz postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4kV.

Članak 88a.

(1) Na gradskom području Dubrovnika moguće je korištenje i drugim, alternativnim energetskim izvorima - sunčeve energije, mora i sl. U skladu s planom višeg reda potrebno je poticati izgradnju obnovljivih izvora energije. Građevine koje služe iskorištavanju obnovljivih izvora energije smiju se smještati unutar građevnog područja pod uvjetom da ne ugrožavaju okoliš te vrijednosti kulturne baštine i krajobraza.

(2) Postavljanje sunčanih kolektora ne dopušta se unutar povijesne jezgre Dubrovnika, na kontaktnom području povijesne jezgre i na pojedinačnim zaštićenim i evidentiranim spomenicima kulture.

Članak 88b.

Plinoopskrbni sustav je definiran na kartografskom prikazu 3.3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav.

6.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 89.

(1) Postojeći i planirani vodoopskrbni cjevovodi unutar područja obuhvata prikazani su na kartografskom prikazu 3.4. Vodnogospodarski sustav - korištenje voda, u mjerilu 1:10.000.

(11) Prilikom rekonstrukcije vodovodne mreže ili rekonstrukcije ceste treba istovremeno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste. Ukoliko gradnja ili rekonstrukcija ceste ili druge komunalne instalacije (DTK, elektroenergetska instalacija i sl.) zadire u vodoopskrbnu mrežu troškove rekonstrukcije vodovodne mreže snosi investitor

rekonstrukcije ili gradnje ceste odnosno druge komunalne instalacije (DTK, elektroenergetska instalacija i sl.).

(13) Moguća su odstupanja od koridora, prometnica i ostale infrastrukture, nastala usklađivanjem s preciznijim geodetskim izmjerama ili tehnološkim izmjenama, preporukama i tehničkim rješenjima izrađenim po nalogima komunalnog društva za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku te izmjenama nastalim na temelju detaljne dokumentacije (UPU, DPU i akti o gradnji), uz uvjet da odstupanja ne mijenjaju koncept dotičnog infrastrukturnog sustava.

(14) Moguća su odstupanja od predviđenih trasa kanalizacijskih cjevovoda i lokacija vodnih građevina zbog stvarne situacije na terenu, ukoliko se na temelju preciznih geodetskih izmjera te tehničkom razradom dokaže racionalnije i prihvatljivije rješenje kojim bi se većini korisnika prostora omogućilo spajanje na sustav javne odvodnje, uz uvjet da odstupanja ne mijenjaju koncept javne odvodnje te da su u suglasnosti s nadležnim komunalnim društvom za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku, odnosno javnim isporučiteljem vodnih usluga.

(15) Svaka postojeća i nova građevina mora imati osiguran priključak na vodovodnu mrežu. Pojedini kućni priključci i hidrantska mreža se izvode kroz pristupne putove do građevinskih parcela.

(16) Priključni vod od priključka do vodovodne mreže smatra se cjevovod dužine maksimalno 50 m te se kao takav izvodi u sklopu postupka za priključenja na komunalne instalacije vodoopskrbe.

(17) Na područjima gdje nije izgrađen vodoopskrbni sustav ukoliko su vlasnici građevina na odgovarajući način pojedinačno riješili vodoopskrbu voda u skladu s odredbama Zakona o vodama, vodopravnim i sanitarnim uvjetima smatra se da buduća građevina ima osiguran priključak na vodoopskrbu.

(18) Vodoopskrbna mreža, osim magistralne i glavne za koje su planom određeni koridori, sa svim potrebnim pratećim sadržajima, u pravilu se izvodi kroz prometnice.

(19) Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, Zakona o vodama a vezano za pribavljanje posebnih uvjeta nadležnih tijela (javni isporučitelj vodne usluge), ukoliko je istim uvjetima navedena potreba izgradnja dijela infrastrukture vodoopskrbe, ugovornim preuzimanjem obaveze projektiranja i financiranja izgradnje iste od strane investitora buduće građevine smatra se da buduća građevina ima osiguran priključak na javnu vodoopskrbu.

(20) Obzirom na urbanu specifičnosti Grada Dubrovnika s pripadajućim gradskim naseljima na cijelom području, pri izvedbi vodoopskrbne mreže u prometnim površinama (vozila,) ugrađuju se podzemni hidranti, a u posebnim slučajevima gdje je predviđena izgradnja nogostupa kao sastavnog dijela prometnice mogu se ugrađivati i nadzemni hidranti ukoliko su locirani na javnoj površini.

(21) Sve građevine na vodoopskrbnom sustavu projektiraju se i izvode sukladno propisima i uvjetima kojima je regulirano projektiranje i gradnja tih građevina.

(22) Nije dozvoljeno projektirati i izvoditi vodoopskrbnu mrežu na način kojim bi se onemogućilo građenje na građevnim česticama (npr. dijagonalno postavljenje cijevi i sl.), kako bi se spriječilo naknadno izmještanje, uvjetovano gradnjom planirane građevine.

Članak 89a.

- (1) Zaštita od požara temelji se na posebnim propisima o zaštiti od požara.
- (2) Vanjski javni protupožarni hidranti osiguravaju propisanih $Q = 10,0$ l/s vode uz tlak $\geq 2,5$ bara na svakom hidrantu.
- (3) Predviđeni cjevovodi osiguravaju potrebne protupožarne količine vode i tlak na hidrantima.
- (4) Unutarnja i vanjska protupožarna zaštita građevine od požara rješavat će se projektom svake građevine, a sve sukladno posebnim propisima.

Odvodnja otpadnih voda

Članak 90.

- (1) Planirani cjevovodi za odvodnju otpadnih i oborinskih voda unutar područja obuhvata prikazani su na kartografskom prikazu 3.5. Vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda i 3.6. Vodnogospodarski sustav - odvodnja oborinskih voda, u mjerilu 1:10.000.
- (2) Odvodnja otpadnih voda na gradskom području Dubrovnika riješena je jedinstvenim sustavom s uređajem za pročišćavanje i podmorskim ispustom.
- (3) Odvodnja otpadnih voda na gradskom području Dubrovnika riješena je jedinstvenim sustavom s uređajem za pročišćavanje i podmorskim ispustom. Planom se ostavlja mogućnost razdvajanja na više zasebnih sustava sa posebnim uređajima za pročišćavanje i ispustima u more, ukoliko se to pokaže tehnoekonomski opravdano. U skladu s Planom provedbe vodnogospodarskih direktiva, uređaj za pročišćavanje otpadnih voda CUPOV Lapad potrebno je nadograditi do drugog stupnja pročišćavanja do 31.12.2018. godine.
- (4) Planirani sustavi odvodnje redovito su razdjelni sustavi sa zasebnim vođenjem fekalnih i oborinskih voda. Mješoviti sustav postoji u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika, dok je gradski sustav Dubrovnika (uže područje Grada Dubrovnika) polurazdjelni sustav u kojemu je prijeko potreban zasebni sustav odvodnje oborinskih voda.
- (7) Kanalizacija se, u pravilu postavlja u prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Cijevi odvodnje u pravilu se polažu na uzbrdnu stranu ulice ili ceste. Na istoj su strani i električni kabeli, dok je nizbrdna strana ostavljena za vodovod i TK kabele. Pri rekonstrukciji odvodnje ili rekonstrukcije ceste, ukoliko je potrebno, izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste.
- (8) Ukoliko gradnja ili rekonstrukcija ceste ili druge komunalne instalacije (DTK, elektroenergetska instalacija i sl.) zadire u kanalizacijsku mrežu troškove rekonstrukcije kanalizacijske mreže snosi investitor rekonstrukcije ili gradnje ceste odnosno druge komunalne instalacije (DTK, elektroenergetska instalacija i sl.).
- (9) Priključni se spojevi građevina mogu polagati u pristupne putove. Priključni vod od priključka do kanalizacijske mreže smatra se cjevovod dužine maksimalno 50 m te se kao takav izvodi u sklopu postupka za priključenja na komunalne instalacije fekalne odvodnje.

(10) Sve građevine na kanalizacijskoj mreži izvode se u skladu s posebnim propisima. Ukoliko postoji tehničko rješenje, nije dopušteno projektirati i graditi kolektore i ostale građevine u sustavu odvodnje otpadnih voda tako da se nepotrebno ulazi u prostore drugih građevinskih čestica, i to radi sprječavanja eventualnih naknadnih izmještanja uvjetovanih gradnjom ili rekonstrukcijom tih građevina.

(11) Moguća su odstupanja od predviđenih trasa kanalizacijskih cjevovoda i lokacija vodnih građevina zbog stvarne situacije na terenu, ukoliko se na temelju preciznih geodetskih izmjera te tehničkom razradom dokaže racionalnije i prihvatljivije rješenje kojim bi se većini korisnika prostora omogućilo spajanje na sustav javne odvodnje, uz uvjet da odstupanja ne mijenjaju koncept javne odvodnje te da su u suglasnosti s nadležnim komunalnim društvom za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku, odnosno javnim isporučiteljem vodnih usluga.

(12) Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, Zakona o vodama a vezano za pribavljanje posebnih uvjeta nadležnih tijela (isporučitelj vodne usluge), ukoliko je istim uvjetima navedena potreba izgradnja dijela infrastrukture fekalne odvodnje, ugovornim preuzimanjem obaveze projektiranja i financiranja izgradnje iste od strane investitora buduće građevine smatra se da buduća građevina ima osiguran priključak na fekalnu odvodnju.

(13) Iznimno, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za građevine veličine do 10 ES (ekvivalent korisnika) predviđena je izgradnja vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda, osim za uže područje Grada Dubrovnika. Prilikom gradnje sabirne jame potrebno je: 1. izvesti jamu kao višedijelnu i nepropusnu, 2. smjestiti jamu izvan zaštitnog pojasa prometnice i javnog pomorskog dobra, 3. udaljiti jamu najmanje 3,0 m od granice susjedne građevinske čestice. 4. Udaljiti je od vodovodnog cjevovoda najmanje 3,0 m 5. omogućiti do jame kolni pristup radi njezina čišćenja.

(16) Ukoliko ne postoji izgrađeni sustav odvodnje oborinskih voda, a otjecanje po terenu nije zadovoljavajuće, odvodnja oborinskih voda s građevne čestice rješava se izgradnjom upojnog bunara, uz prethodno stručno dokazanu upojnost terena i uz tehničko rješenje, kojim se onemogućava negativni utjecaj na okolne građevne čestice.

7. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH PODRUČJA

Članak 92.

Generalnim planom, radi zaštite i očuvanja okoliša te kvalitete života, utvrđena su posebno vrijedna i osjetljiva područja i cjeline, i to: zaštićene prirodne vrijednosti, vode, more i obala te posebno vrijedna izgrađena područja pa su određeni uvjeti i mjere za njihovu zaštitu.

7.1. Posebno vrijedna područja prirode

Članak 95.

(1) Prostor povijesne vrtne zone sa zapadne strane omeđuju: ulica Od Graca i Dr.A.Stračevića do Boninova, put Od Republike i Splitski put do mosta, zatim uličica s vanjske strane sjevernog ogradnog zida vrtova Natali i Skočibuha, Ulica I. Matijaševića i Put V. Nazora do početka A.Hebranga pa ulica Od Gaja do spojne uličice uz vrtni ogradni zid kuće Gornji kono broj 47, odatle Gornji kono, Ulica M. Gjaje i JTC. Istočno od UNESCO-ova

prostora omeđena je putom F. Supila do iza Samostana Sv. Jakova. Ova prostorno cjelovita povijesna prigradska vrtna zona jedinstvena je u Hrvatskoj pa ju je potrebno sačuvati, zaštititi i dalje istražiti.

(3) U povijesnoj vrtnoj zoni na području gradskog naselja Dubrovnik i u pojedinačno upisanim povijesnim vrtovima zabranjeno je bilo kakvo zadiranje u gradbenu komponentu izvorne ili zatečene uređajne osnove vrtnog prostora, kao što je razgrađivanje ili mijenjanje: 1. ogradnih zidova vrtnog prostora, 2. terasiranosti zemljišta i potpornih zidova vrtnih terasa i vidikovaca, 3. predvorja, vrtnih staza, vrtnih stepeništa i opločenja, 4. odrina, stuporeda i stupova za odrinu te obrubnih zidića, 5. gustijerna, vrtnih plastike i kamenog namještaja, 6. drugih vrtnih uređaja (kanali za natapanje i dr.)

(4) Zabranjeno je uklanjanje zelenila prve i druge kategorije boniteta. Geodetskim metodama potrebno je snimiti sva odrasla stabla te ih prikazati na situaciji pri podnošenju zahtjeva za dokumente kojima se regulira građenje i uporaba građevina kako bi građevine bile maksimalno uklopljene u postojeću vegetaciju te kako ne bi narušavale krajobrazne i panoramske vrijednosti prostora u kojem se nalaze. Na građevinskoj čestici je potrebno zadržati zelenilo prve, druge i treće kategorije boniteta, a u slučaju potrebe uklanjanja zelenila niže kategorije boniteta, obvezna je nadosadnja iste ili više kategorije boniteta. Obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u aktima za gradnju.

7.3. Posebno osjetljiva područja

Članak 104.

Posebno ugrožena područja naselja su:

1. vrijedne graditeljske cjeline s brojnim povijesnim vrtovima i ladanjski sklopovi: u Rijeci dubrovačkoj, Gruškom zaljevu i Lapadu, na Konalu, Pilama i Pločama u Sv. Jakovu, koje je potrebno rekonstruirati i rekultivirati, uz prenamjenu prostora zauzetih skladištima i devastiranih neprimjerenim korištenjem.

9. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

(1) Područja posebnih ograničenja u prostoru prikazana su u grafičkom dijelu elaborata Generalnog plana, kartografski prikaz broj 4.3. u mjerilu 1: 10.000 odnose na sljedeće površine i zone: 1. osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz, 2. osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz, 3. oblikovno vrijedno područje gradskih (urbanih), poluurbanih i ruralnih cjelina, 4. povijesna jezgra i kontaktno područje (zona ugrožene spomeničke baštine) 5. kontaktno područje povijesne jezgre (prijedlog proširenja obuhvata), 6. zaštitna područja uz posebno vrijedne spomenike i spomeničke cjeline.

(2) Radi očuvanja vrijednosti krajobraza, kako ekoloških, tako i doživljajnih, prirodni je krajobraz potrebno sačuvati od prenamjene i hortikulturno ga uređivati.

(3) Pod kultiviranim krajobrazom smatraju se: 1. terasirana tla namijenjena poljoprivrednim kulturama, zastupljena u Rijeci dubrovačkoj, 2. kompleks polja u Komolačkoj dolini kao rijetki, za krajobraz jedinstveni i zaštićeni kompleks, 3. povijesni vrtovi i perivoji tj. vrtnoarhitektonski uređeni otvoreni prostori koji su od osobite vrijednosti u povijesnoj i kulturnoj matrici dubrovačkog podneblja,

(4) Kultivirani krajobraz zahtjeva trajnu rekultivaciju i hortikulturno uređivanje.

Mjere zaštite:

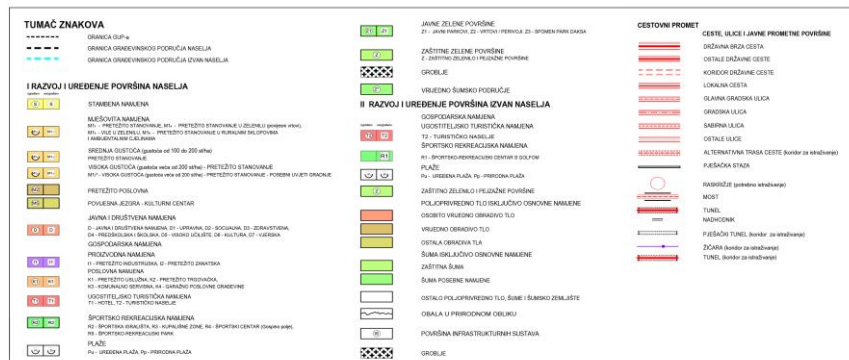
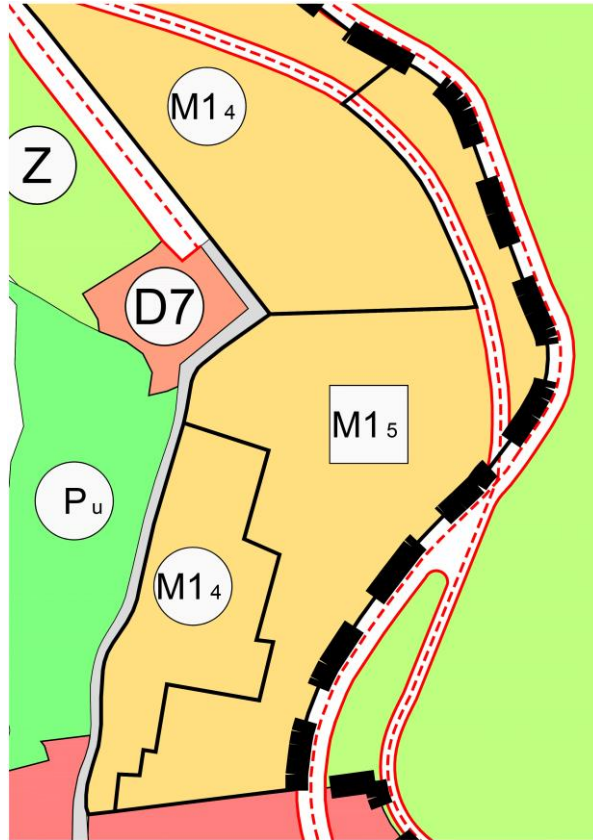
Članak 113.

(1) Zaštićene i evidentirane prirodne vrijednosti - opće mjere zaštite: 1. potrebno je zabraniti sve radnje i aktivnosti kojima se u zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima narušavaju ili umanjuju svojstva zbog kojih su zaštićene (branje ili uništavanje biljaka, uznemiravanje, hvatanje ili ubijanje životinja, uvođenje novih svojti i sl.), 2. za prirodne vrijednosti zaštićene temeljem Zakona o zaštiti prirode, javna ustanova koja upravlja pojedinim prirodnim vrijednostima treba donijeti Plan upravljanja. 3. potrebno je provesti istraživanja te izraditi studije i projekte za područja predviđena za zaštitu kako bi se utvrdila njihova vrijednost i na osnovi toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim posjećivanja, 4. prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima, potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja te ishoditi uvjete zaštite prirode od nadležnog upravnog tijela.

U nastavku su izvodi iz grafičkih priloga Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika:

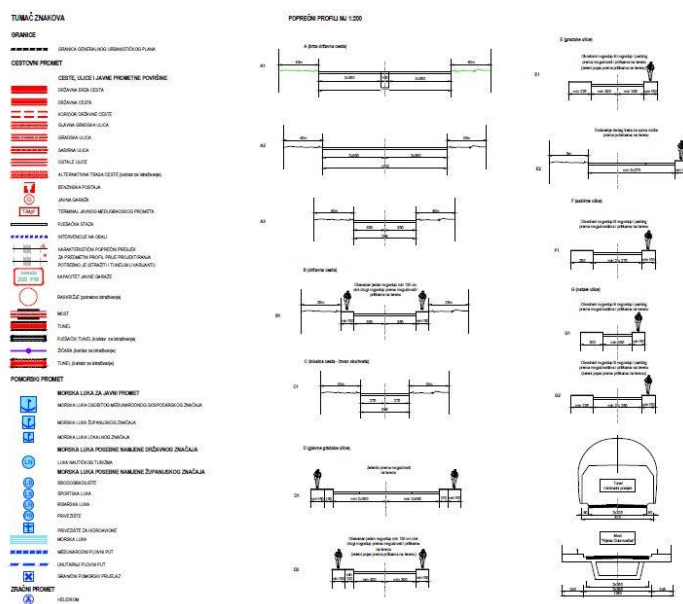
grafički prikaz 1.

1. Korištenje i namjena površina



grafički prikaz 2.

3.1. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Promet



grafički prikaz 3.

3.2. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Pošta i telekomunikacija



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- OBUHVAJ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRADSKOG KOTARA

POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Postojeće Planirano

POŠTA

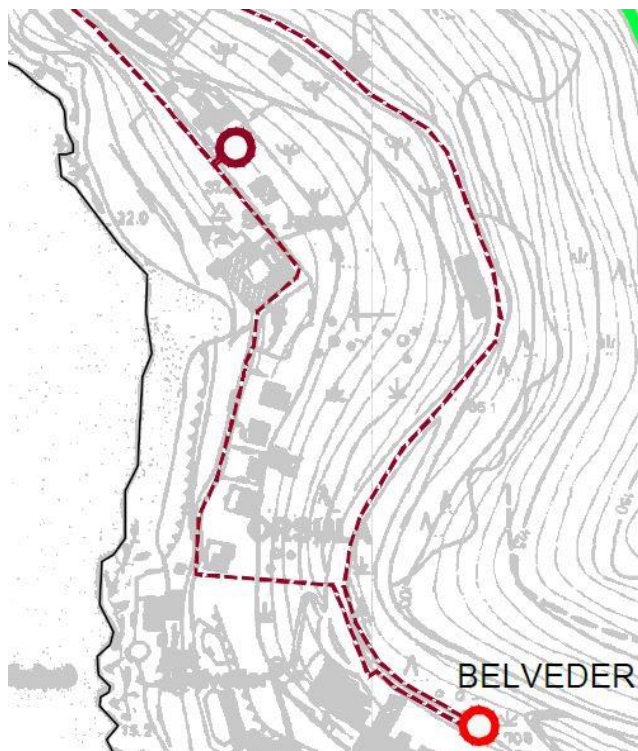
- ☑ POŠTANSKI CENTAR
- ☑ JEDINICA POŠTANSKE MREŽE

JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

- KOMUTACijski ČVORovi U NEPOKRETNou MREŽI
- ATC (ETC, UPS, AXE, RSM)
- VODOVI I KANALI
- ZRAČNI KABEL
- PODZEMNI KABEL
- PODMORSKI KABEL
- KANALIZACIJA
- SVJETLOVOD
- ZRAČNI IZVOD
- RAZDJELENIK
- ZIDENAC
- PODRUČJE PLANIRANE REKONSTRUKCIJE MREŽE
- JAVNE TELEKOMUNIKACIJE U POKRETNou MREŽI
- RADIO RELEJNI PRIJENOSNI SUSTAV
- MOBILNA TELEFONIJA - BAZNA STANICA
- RADIO I TV SUSTAV VEZA
- TV ODAŠILJAČ

grafički prikaz 4.

3.3 Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRADSKOG KOTARA

ELEKTROENERGETIKA

Postojeće

Planirano

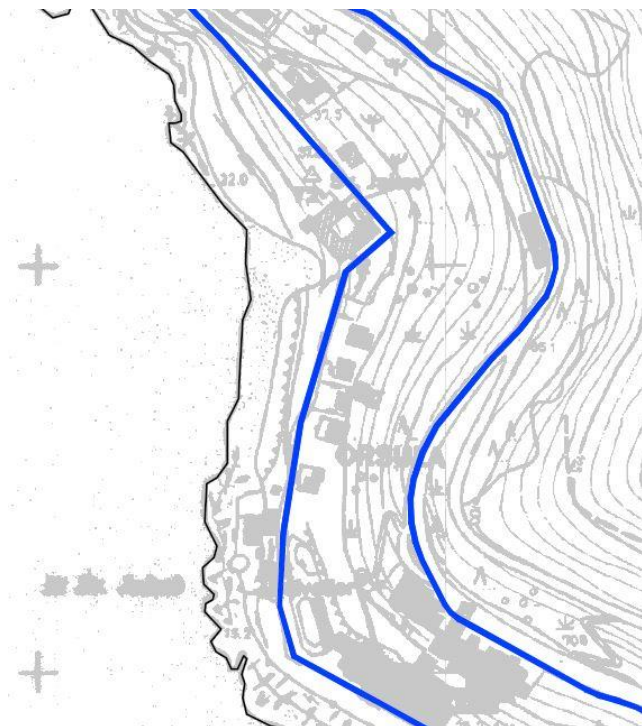
- PROIZVODNI UREDAJI
HIDROELEKTRANA
- TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA
 - TS 110/35 kV
 - TS 35/10 kV
 - TS 10/0.4 kV
- ELEKTROPRIJENOSNI UREDAJI
 - ZRAČNI VOD 400 kV
 - ZRAČNI VOD 110 kV
 - KABELSKI VOD 110 kV
 - ZRAČNI VOD 35 kV
 - KABELSKI VOD 35 kV
 - KABELSKI VOD 35 kV POD NAPONOM 10 kV
 - ZRAČNI VOD 10 kV
 - KABELSKI VOD 10 kV
 - KABELSKI VOD 10 kV (zamjena)

CIJEVNI TRANSPORT PLINA

- MAGISTRALNI PLINOVOD SPLIT - PLOČE - DUBROVNIK - PREVLAKA
- VT PLINOVOD MRS DUBROVNIK - RS KOMOLAC
- LOKALNI PLINOVOD
- OBUHVAT UNUTAR KOJEG TREBA PRONAĆI PARCELU ZA RS KOMOLAC

grafički prikaz 5.

3.4. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav – Korištenje voda



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRADSKOG KOTARA

VODOOPSKRBA

Postojeće



Planirano



VODOZAHVAT

VODOSPREMA

PREKIDNA KOMORA

CRPNA STANICA

UREDAJ ZA KONDICIONIRANJE

MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI

NAVODNJAVANJE

Postojeće



Planirano



AKUMULACIJA ZA NAVODNJAVANJE

VODOSPREMA

CJEVOVOD ZA NAVODNJAVANJE

grafički prikaz 6.

3.5. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRADSKOG KOTARA

ODVODNJA OTPADNIH (FEKALNIH) VODA

- | Postojeće | Planirano | |
|-----------|-----------|-------------------------------------|
| | | UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE |
| | | ISPUST |
| | | CRPNA STANICA |
| | | GLAVNI ODVODNI KANAL (KOLEKTOR) |
| | | OSTALI ODVODNI KANALI |
| | | SMJER TOKA |
| | | VARIJANTNO RJEŠENJE ODVODNOG KANALA |

OBRADA, SKLADIŠTENJE I ODLAGANJE OTPADA

- RECIKLAŽNO DVORIŠTE

grafički prikaz 7.

4.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – (prirodna baština)



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRADSKOG KOTARA

STANIŠTA

Kopnena staništa

- STENOMEDITERANSKE ČISTE VAZDAZELENE ŠUME I MAKIJA CRNIKE
- PRIMORSKE, TERMOFILNE ŠUME I ŠIKARE MEDUNCA
- BUŠIČI / DRAČIČI
- SUBMEDITERANSKI I EPIMEDITERANSKI SUHI TRAVNJACI
- KAMENJARSKI PAŠNJACI I SUHI TRAVNJACI EU- I STENOMEDITERANA
- MOZAICI KULTIVIRANIH POVRŠINA
- JAVNE NEPROIZVODNE KULTIVIRANE ZELENE POVRŠINE

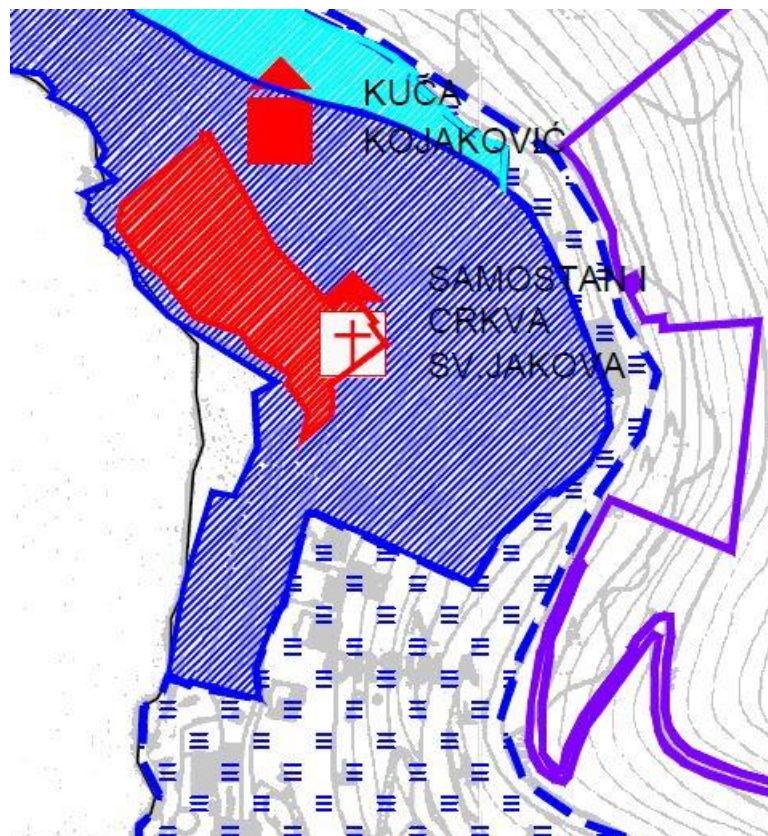
1

TOČKASTA KOPNENA STANIŠTA

1. GREBENJAČA SAVITLJIVE MRIŽICE
2. MAKIJA DIVLJE MASLINE I DRVENASTE MLJEČIKE
3. MAKIJA VELIKE RESIKE I KAPINIKE
4. ZAJEDNICA DRVOLIKE STOLE
5. ZAJEDNICA GOROSTASNE ŠAŠIKE I KALABRIJSKE POGAČINE

grafički prikaz 8.

4.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – (graditeljska baština)



TUMAČ ZNAKOVA

----- OBLUHAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- - - - - GRANIČA GRADSKOG KOTARA

PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

GRADITELJSKA BAŠTINA

MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
REGISTRIRANA GRADITELJSKA CIJELINA

ARHEOLOŠKA BAŠTINA

ARHEOLOŠKO PODRUČJE

REGISTRIRANI SPOMENIK KULTURE

ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI

EVIDENTIRANI SPOMENIK KULTURE

ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI

POVJESNA GRADITELJSKA CIJELINA

EVIDENTIRANA GRADITELJSKA CIJELINA

GRADSKA NASELJA

GRADSKO SEOSKA NASELJA

SEOSKA NASELJA

POVJESNI SKLOPI I GRAĐEVINA

REGISTRIRANI ILI PREVENTIVNO ZAŠTIĆENI SPOMENIK KULTURE

GRADITELJSKI SKLOP

CIVILNA GRAĐEVINA

EVIDENTIRANI SPOMENIK KULTURE

GRADITELJSKI SKLOP

CIVILNA GRAĐEVINA

SAKRALNA GRAĐEVINA

TVRĐAVA, KUĆA

SAKRALNA GRAĐEVINA

TVRĐAVA, KUĆA

ZONE ZAŠTITE NEPOKRETNOSTI KULTURNIH DOBARA

ZONA "A" - POTPUNA ZAŠTITA POVJESNIH STRUKTURA

REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE POTPUNU ZAŠTITU PROSTORA, OBALE I GRAĐEVINA U NJIHOVOM IZVORNOM OBLIKU

ZONA "B" - DIELOMIČNA ZAŠTITA POVJESNIH STRUKTURA

REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE OČUVANJE IZVORNOSTI KARAKTERISTIKA POJEDINAČNIH KULTURNIH DOBARA, KOMPLEKSA I POVJESNIH AMBIJENATA TE IZVORNU KONFIGURACIJU OBALE

ZONA "C" - AMBIJENTALNA ZAŠTITA

NA PROSTORU AMBIJENTALNE ZAŠTITE PRIHVATLJIVE SU SVE INTERVENCIJE UZ PRIDRŽAVANJE OSNOVNIH NAČELA ZAŠTITE KULTURNO POVJESNE CIJELINE NAPOSE TRADICIJSKIH OBLIKA KRAJOLJAZNOG KARAKTERA I HARMONIČNOG SKLADA CIJELINE

GRANIČA ZAŠTIĆENOG PROSTORA UZ KULTURNO DOBRO

GRANIČA PROSTORA PREDLOŽENOG ZA ZAŠTITU UZ EVIDENTIRANO KULTURNO DOBRO

REDNI BROJ REGISTRIRANOG ILI EVIDENTIRANOG KULTURNOG DOBRA IZ TABELARNOG POPISA KONZERVATORSKE PODLOGE

1 - 123

SUSTAV MJERA ZAŠTITE

ZAŠTITA POJEDINAČNIH NEPOKRETNOSTI KULTURNIH DOBARA

REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE POTPUNU ZAŠTITU I OČUVANJE GRAĐEVINA I KOMPLEKSA U NJIHOVOM IZVORNOM OBLIKU I ZAŠTITU VRJEDNIH SADRŽAJA I KARAKTERISTIKA PRIPADAJUĆIH PARCELA

ZAŠTITA ARHEOLOŠKIH LOKALITETA I POTENCIALNIH ARH. ZONA

REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE ZAŠTITU I OČUVANJE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA I POTENCIALNE ARHEOLOŠKE ZONE TE NUŽNO SONDAŽNO ILI SUSTAVNO ARHEOLOŠKO ISTRAŽIVANJE

grafički prikaz 9.

4.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – (krajobraz)



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

----- OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA

----- GRANICA GRADSKOG KOTARA

----- PREDMET IZMJENA I DOPUNA

KRAJOBRAZ

OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ

OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ

TOČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA

OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE

POVIJESNA JEZGRA I KONTAKTNO PODRUČJE - ZONA STROGE ZAŠTITE

KONTAKTNO PODRUČJE POVIJESNE JEZGRE (prijedlog proširenja obuhvata)

ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE SPOMENIKE I SPOMENIČKE CJELINE - ZONA STROGE ZAŠTITE

PREDLOŽENO ZAŠTITNO PODRUČJE UZ EVIDENTIRANE VRIJEDNE SPOMENIKE I SPOMENIČKE CJELINE

grafički prikaz 10.

4.4 Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

-  OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
-  GRANICA GRADSKOG KOTARA

UREĐENJE ZEMLJIŠTA

-  POŠUMLJAVANJE
-  OZELENJAVANJE
-  OBLIKOVANJE ZEMLJIŠTA UZ INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

ZAŠTITA POSEBNIH VRIJEDNOSTI I OBILJEŽJA

-  OŠTEĆENO TLO EROZIJOM - BIOLOŠKA
-  OPOŽARENO ŠUMSKO STANIŠTE - rekultiviranje
-  PODRUČJA, CJELINE I DJELOVI UGROŽENOG OKOLIŠA
(T) - tlo, (M) - more, (Z) - zrak.
-  PODRUČJE UGROŽENO BUKOM
-  EROZIJA OBALE RIJEČNIM TOKOM

2. Ciljevi prostornog uređenja

Urbanističkim planom uređenja treba omogućiti realizaciju sadržaja namjene koja je definirana GUP-om Grada Dubrovnika, odnosno utvrditi optimalne prostorne, sadržajne i oblikovne mogućnosti prostora stvaranjem preduvjeta za artikulaciju i afirmaciju ovog prostora.

2.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

2.1.1. Demografski razvoj

Kako za područje obuhvata Plana ne postoje precizni demografski pokazatelji, a radi se o prostoru koji je prvenstveno tretiran kao mješovita pretežito stambena zona demografiju bi trebalo tretirati iz GUP-a Grada Dubrovnika.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Polazne smjernice za odabir prostorne i gospodarske strukture utvrđene su Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“.

Osnovno polazište za izradu Plana predstavlja GUP Grada Dubrovnika te Objedinjene konzervatorsko-krajobrazne smjernice koje su predložene na temelju triju opsežnih studija (Konzervatorska studija za područje sv. Jakov, krajobrazna studija za područje sv. Jakov i Krajobrazna studija za područje sv. Jakov s okruženjem) i Stručnog očitovanja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture RH, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, KLASA : 612-08/16-10/006, URBROJ: 532-04-02-17/5-18-11 od 11. lipnja 2018. godine. Potrebno je utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju niskih građevina te utvrditi uvjete za priključenje istih na javno prometnu površinu, utvrditi uvjete za priključenje planiranih građevina na prometnu i komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, telekomunikacijska infrastruktura, otpad i drugo). Potrebno je uvažavati oblikovno vrijedno područje, osobito vrijedan predio – kultivirani krajobraz i zaštićeno područje uz posebno vrijedne spomenike i spomeničke cjeline – zona stroge zaštite, uvažavati kvalitetne i vrijedne vidike s ove i na ovu lokaciju te s time u vezi vrlo pažljivo pristupiti zaštiti vizura predmetnog područja, te osigurati druge preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Osnovni cilj razvoja prometne i komunalne infrastrukture je usklađenje infrastrukturnih i drugih uvjeta s ciljevima i planskim rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima. Osnovni cilj razvoja cestovne mreže je rekonstrukcija postojeće prometnice tzv. „karavanskog puta“ s adekvatnim poprečnim profilom u koju je moguće postaviti kompletnu komunalnu infrastrukturu.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Osnovni cilj izrade predmetnog Plana je kvalitetna i Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika utvrđena osnova za organizaciju, korištenje i namjenu prostora, te propisivanje

uvjeta za uređenje, unapređenje i zaštitu predmetne zone, u ukupnom obuhvatu oko 1,5 ha kopnene površine. Planom je potrebno propisati uvjete korištenja u skladu s mjerilom naselja, a zahvate u prostoru unutar obuhvata UPU-a usmjeriti na interpolaciju oblikovno primjerenih objekata po načelu uklapanja u postojeću cjelinu.

Osnovni cilj Plana je uređenje neizgrađene zone, mješovite pretežito stambene namjene u kojoj se mogu graditi niske samostojeće građevine. Postojeće parcele moraju formirati česticu od min. 2000 m² uz obveznu rekultivaciju vrtova i autohtonih elemenata krajobraza kako bi se nova izgradnja maksimalno uklopila u krajolik uvažavajući dominantnost i izloženost ovog prostora.

Obzirom na izuzetno vrijednu i vizualno izloženu lokaciju potrebno je vrlo pažljivo pristupiti ovom zahvatu u prostoru. Izgradnjom novih struktura nužno je ostvariti harmoničan sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora i uvažavanje kulturno-povijesne cjeline (samostan i crkvu sv. Jakova kao nepokretno kulturno dobro pod potpunom zaštitom građevine u izvornom obliku).

U cilju izbjegavanja prostornih konflikata na ovoj izuzetno osjetljivoj lokaciji, a nastojeći uskladiti zatečeno stanje s novom izgradnjom potrebno je planirati novu izgradnju uz maksimalno poštivanje svih ograničavajućih elemenata u prostoru sukladno planskim obvezama iz GUP-a.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Obzirom na djelomičnu izgrađenost, ali nedovoljnu komunalnu opremljenost planskog područja, plansko rješenje treba osigurati uvjete za postizanje visokog standarda komunalne opremljenosti unutar stambene zone. Komunalni standard podrazumijeva izgradnju mreže i objekata za potrebe vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbe i javne rasvjete te telekomunikacija. Stoga će prostorno-planska intervencija na području unutar obuhvata Plana biti usmjerena na izgradnju novog sustava komunalne infrastrukture i rekonstrukciju postojećeg.

3. Plan prostornog uređenja

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Koncept organizacije prostora

Veći dio obuhvata Plana je neizgrađen prostor koji se sastoji od kultiviranog krajobraza, zaštićenog područja povijesne jezgre te kontaktnog područja - zone stroge zaštite. Izgrađeni dio prostora čine postojeće, uglavnom, stambene građevine. Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obaveza iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, Objedinjenih konzervatorsko-krajobraznih smjernica koje su predložene na temelju triju opsežnih studija (Konzervatorska studija za područje sv. Jakov, Krajobrazna studija za područje sv. Jakov i Krajobrazna studija za područje sv. Jakov s okruženjem) i Stručnog očitovanja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture RH, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, KLASA:612-08/16-10/0064, URBROJ: 532-04-02-17/2-18-11 od 21. lipnja 2018. godine

Koncepcija prostornog uređenja bazirana je na prostornoj i funkcionalnoj transformaciji djelomično izgrađenih naseljskih struktura, koja će rezultirati formiranjem novih mikrocentraliteta planirane namjene prostora – isključivo stambene namjene.

Vlasništvo i parcelacija

Područje obuhvata Plana prema GUP-u grada Dubrovnika obuhvaća katastarske čestice u k.o. Dubrovnik kako slijede: kč.br. 1881/1, 1881/11, 3124 (zgrada), 1881/12, 2447/1 (zgrada), 1881/3, 2447/2 (zgrada), 1872/6, 1872/5, 1872/7, 1872/12, 1872/3, dio 1872/17 i dio 2446/1 (put), sve k.o. Dubrovnik. Obuhvat je Odlukom o izradi Plana proširen na dio kč.br. 1872/17 i dio kč.br. 2446/2, kč.br. 1872/16, 2575 (zgrada), 1872/22 i 1872/15, sve k.o. Dubrovnik.

Predloženo je spajanje/razdvajanje čestica na kojim se može graditi, a koje su u vlasništvu istog vlasnika, kao i pridodavanje dijelova čestice uz Ulicu Frana Supila svim česticama koje ju tangiraju.

Tako se čestice kčbr. 1872/12, dio 1872/7 i dio kčbr. 2446/2, spajaju u jednu česticu, oznake M1₅-1 površine cca 3957 m². Čestica je građevna, jer zadovoljava kriterije iz GUP-a u pogledu najmanje površine čestice (2000 m²). Ova čestica ima kolno-pješački pristup iz Ulice Frana Supila te pješački put s Ulice Vlaha Bukovca. Gradnja na ovoj čestici moguća je u gornjoj zoni na površini cca 2679 m².

Čestice kčbr. 1872/5, 1872/6, dio kčbr. 1872/7 i dio kčbr. 2446/2 formiraju dvije nove čestice, oznaka M1₅-2 i M1₅-3. Površine obe čestice iznose cca 2952 m² i time također zadovoljavaju uvjete GUP-a o najmanjoj površini od 2000 m² kako bi bile građevne.

Čestica M1₅-2 ima kolno-pješački pristup iz Ulice Frana Supila i s prometne površine „karavanski put“ te pješački pristup s Ulice Vlaha Bukovca. Gradnja na ovoj čestici moguća je u gornjoj zoni na površini cca 1124 m².

Čestica M1₅-3 ima kolno-pješački pristup s prometne površine „karavanski put“ te pješački pristup s Ulice Vlaha Bukovca. Gradnja na ovoj čestici moguća je u gornjoj zoni na površini cca 1144 m².

Obe novoformirane građevne čestice uvažavaju Objedinjene konzervatorsko-krajobrazne smjernice u vidu zaštite i čuvanja stabala 0, I. i II. kategorija boniteta koje je potrebno zadržati, te zamjene stabala III. kategorije boniteta, kao i čuvanja ili nadomještanja srušenih suhozidnih struktura I.B prilikom uklapanja novoplanirane građevine kako bi se sačuvao kontinuitet terasaste strukture zemljišta. Neposredno zaleđe samostana sv. Jakova, u radijusu od 70 m od najistočnije točke zgrade samostana (odmjereno na geodetskom situacijskom nacrtu), potrebno je izuzeti od bilo kakve građevinske intervencije koja bi narušila vizualnu dominantu Samostana sa zvonikom, te taj dio načelno zadržava svoju sadašnju strukturu zaštitnog i krajobraznog zelenila.

Čestice kčbr. 1872/3, 1872/17 i dio kčbr. 2446/2 formiraju novu česticu, oznake M1₅-4. Površina čestice iznosi 2211 m² i time također zadovoljavaja uvjete GUP-a o najmanjoj površini od 2000 m² kako bi bila građevna.

Čestica M1₅-4 ima pješački pristup s pješačke površine IS-2 (formirane od kčbr. 1872/22, 1872/15 i dijela kčbr. 2446/2). Gradnja na ovoj čestici moguća je u donjoj zoni na površini cca 574 m².

Novoformirana čestica mora uvažavati kriterije smjernica glede čuvanja i zadržavanja stabala koja su svrstana u skupinu I. i II. boniteta vegetacije te se trebaju sačuvati kao „snažan volumen šume čempresa u cijelosti kao jedinstven šumski sklop (na vizualno najizloženijem dijelu obuhvata)“.

Čestice oznaka M1₄*-1, M1₅*-5, M1₅*-6, M1₅*-7 i M1₅*-8 označene su kao postojeće čestice, iako je ovom varijantom predloženo spajanje čestica zgrade i dvorišta, odnosno vrta u vlasništvu istog vlasnika.

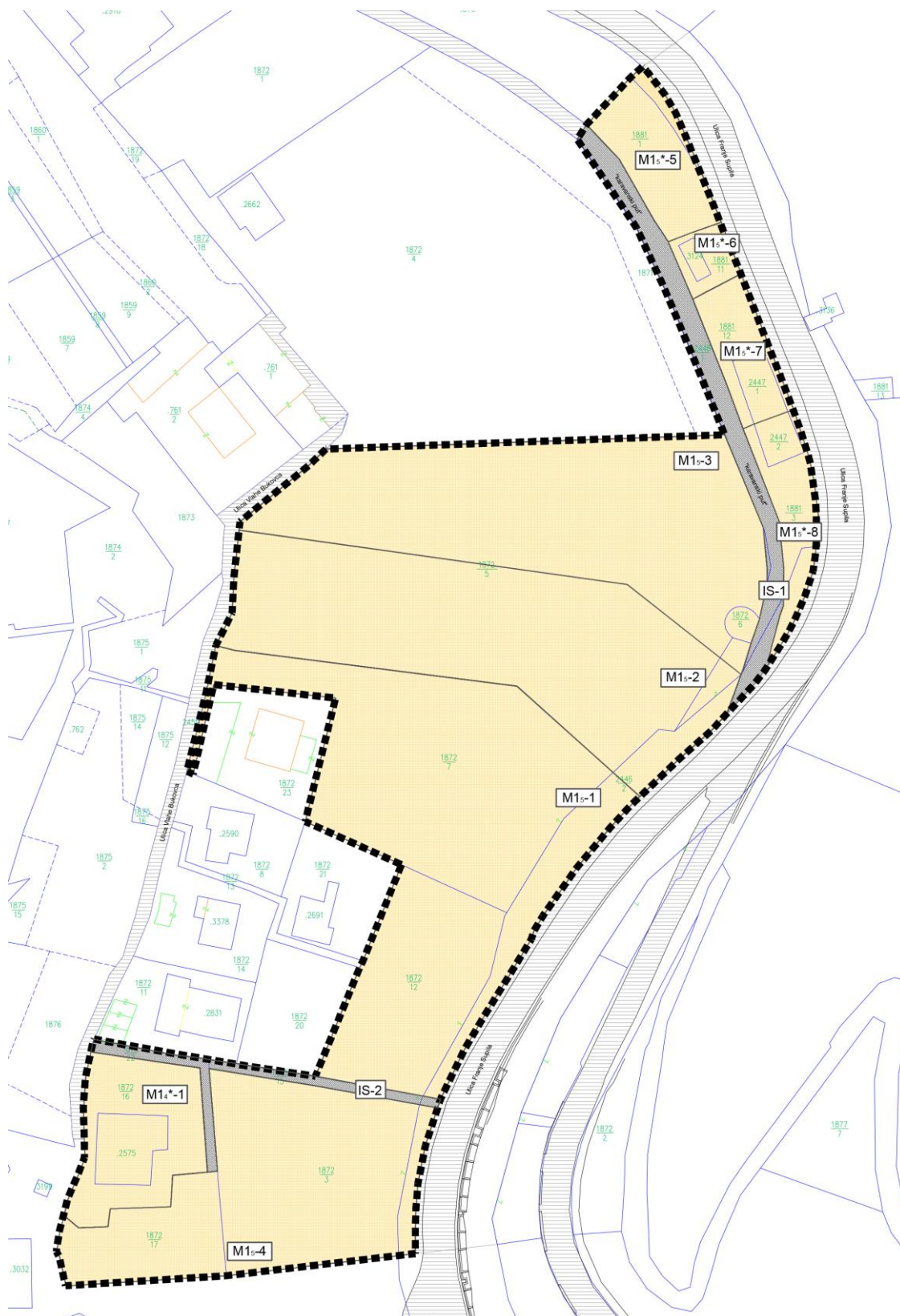
Tako da se predlaže spajanje slijedećih čestice istog vlasnika:

- kčbr. 1872/16 i 2575 u česticu oznake M1₄*-1 površine 800 m² s pristupom iz Ulice Vlahe Bukovca te puta 1872/22, oznake IS-2
- kčbr. 1881/1 i dio 2446/2 se spajaju u česticu oznake M1₅*-5 površine 497 m²
- kčbr. 1881/11 i 3124 se spajaju u česticu oznake M1₅*-6 površine 147m² s pristupom iz Ulice Frana Supila i s „karavanskog puta“
- kčbr. 1881/12 i 2447/1 u česticu oznake M1₅*-7 površine cca 345 m² s pristupom iz Ulice Frana Supila i s „karavanskog puta“
- kčbr. 1881/3, 2447/2 i dio 2446/2 u česticu oznake M1₅*-6 površine cca 383 m² s pristupom iz Ulice Frana Supila i s „karavanskog puta“.

Predložene su dvije prometne površine:

- kolno-pješačka površina oznake IS-1 formiranu od dijela kčbr. 2446/1, dijela kčbr. 2446/2 i dijela kčbr. 1872/5 površine cca 551 m²
- pješačka površina oznake IS-2 formiranu od kčbr. 1872/15, 1872/22 i dijela kčbr. 2446/2 površine cca 199 m²

grafički prikaz prijedloga plana parcelacije



3.2. Osnovna namjena prostora

Prema odredbama za provođenje iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika za područje obuhvata definiramo je korištenje i namjena.

Pojedine površine razgraničene su prema svojoj namjeni kao:

1. Mješovito – pretežito stambena namjena – M1

1.1. Pretežito stanovanje u zelenilu (povijesnim vrtovima), na izgrađenim česticama -M1₄

1.2. Vile u zelenilu na neizgrađenim česticama -M1₅

2. Površine infrastrukturnih sustava (kolno-pješačke površine) - IS

Na površinama određenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine prometa grade se i uređuju kolno-pješački i pješački putovi. Namijenjeni su kolno-pješačkim komunikacijama unutar obuhvata Urbanističkog plana i šire.

Objekti i uređaji komunalne infrastrukture grade se na prostorima svih namjena.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Tablica 1. Iskaz površina planirane namjene površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja 2.2. „Sv. Jakov“

Namjena površina	Površina	Postotak
Mješovito–pretežito stambena namjena – M1	12039 m ²	80,26%
Površine infrastrukturnih sustava(pješačke površine) - IS	749 m ²	4,99%
UKUPNO	15001 m ²	100%

Napomena: Sve površine su izračunate na temelju službene katastarske podloge Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“ u mjerilu 1:500 pa su moguće razlike u mjerenju detaljnijih podloga ili mjerenja stvarnog terena što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

3.4. Prometna i ulična mreža

Predlaže se obnova trase „karavanskog puta“ (oznaka IS-1) u skladu je sa zahtjevima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku (Klasa: 612-08/16-10/0064, Urbroj: 532-04-02-17/8-16-02, od 21. ožujka 2016. godine), ali u skladu s GUP-om Grada Dubrovnika, prema kojem je na ovom prostoru planirana javna prometna površina klasificirana kao ostale ulice G1 u sklopu cestovnog prometa. Potrebno ju je proširiti na minimalnu širinu poprečnog presjeka od 3,50m kolnika i 1,0m nogostupa. U tu svrhu potrebno je osigurati rezervaciju prostora proširenja od 1 metar računajući od ruba kolnika s južne strane postojeće ulice do navedenog ukupnog profila prometne površine. Predlaže se obnova puta koristeći tradicionalne materijale (kamen, kaldrma, tvrda sipina, kameni rubnjaci,...), te mogućnost funkcioniranja kolno-pješačke površine bez granice između nogostupa i kolnika uslijed nemogućnosti širenja profila za ostvarivanje minimalne širine za nogostup.

Mogućnost pristupa na građevne čestice ostvaruje se i preko Ulice Frana Supila koja tangira obuhvat Plana sa sjeveroistočne strane i prema GUP-u spada također u ostale ceste G2 s poprečnim presjekom min 2,25m + 2x 2,50m.

Na površini oznake IS-2 pristup će se riješiti, zbog širine i karaktera prometne površine (pješačka površina koja spaja Ulicu Frana Supila i Ulicu Vlaha Bukovca koje se nalaze na različitim nadmorskim visinama) stepenicama u skladu s konfiguracijom terena.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Područje plana je djelomično infrastrukturno opremljeno. Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

Elektroopskrba i javna rasvjeta

Planom su predviđene prostorne cjeline kojima je predviđena namjena i izgrađenost pojedinih područja. Također su predviđeni određeni infrastrukturni objekti odnosno instalacije.

Procjena potreba takvih područja za električnom energijom je prilagođena geografskom položaju, situaciji okoline te namjeni.

Procjenjena snaga razmatranog područja plana je: $P_v = 60 \text{ kW}$

Za napajanje novih potrošača u zahvatu plana sukladno očitovanju HEP-a potrebno je predvidjeti izgradnju trafostanice 10/0,4 kV. Trafostanica će biti smještena na zasebnoj građevinskoj čestici minimalne površine 40m² s pristupom javnoj prometnoj površini, udaljena od kolnika ulice minimalno 3,0 m i 1,0 od granice parcele. Točna lokacija planirane trafostanice će biti naknadno definirana. Kroz Karavanski put na sjeveroistočnom dijelu obuhvata, u dužini od cca 110 m, provlači se kompletna komunalna infrastruktura. Instalacija javne rasvjete i elektronička komunikacijska infrastruktura spajaju se na postojeću infrastrukturu u Ulici Frana Supila.

Projektirana javna rasvjeta kolno pješačke površine (Karavanski put) napajat će se iz obližnjeg postojećeg stupa javne rasvjete. Točne pozicije stupova bit će definirane detaljnim projektima.

Sva rasvjeta mora biti ekološka radi izbjegavanja nastajanja svjetlosnog zagađenja.

Telekomunikacijska

Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju distribucijske telefonske kanalizacije (DTK) do svake novoplanirane građevine unutar zone. DTK mreža i kabeli se izvode podzemno u koridoru prometnice jednostrano, prema situaciji. Ako se planira i provode izvan prometnica, trebaju se provoditi na način da ne onemogućavaju gradnju na građevinskim česticama.

Gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme pokretne EK mreže na samostojećim antenskim stupovima utvrđena je prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja te posebnim propisima Republike Hrvatske.

Vodoopskrba i hidrantska mreža

Vodoopskrbne cijevi se postavljaju, redovito, u javno-prometnu površinu usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija.

Prilikom rekonstrukcije vodovodne mreže ili rekonstrukcije ceste treba istovremeno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste. Ukoliko gradnja ili

rekonstrukcija ceste ili druge komunalne instalacije (DTK, elektroenergetska instalacija i sl.) zadire u vodoopskrbnu mrežu troškove rekonstrukcije vodovodne mreže snosi investitor rekonstrukcije ili gradnje ceste odnosno druge komunalne instalacije (DTK, elektroenergetska instalacija i sl.).

Moguća su odstupanja od koridora, prometnica i ostale infrastrukture, nastala usklađivanjem s preciznijim geodetskim izmjerama ili tehnološkim izmjenama, preporukama i tehničkim rješenjima izrađenim po nalogima komunalnog društva za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku te izmjenama nastalim na temelju detaljne dokumentacije (UPU, DPU i akti o gradnji), uz uvjet da odstupanja ne mijenjaju koncept dotičnog infrastrukturnog sustava.

Svaka postojeća i nova građevina mora imati osiguran priključak na vodovodnu mrežu. Pojedini kućni priključci i hidrantska mreža se izvode kroz pristupne putove do građevinskih parcela.

Priključni vod od priključka do vodovodne mreže smatra se cjevovod dužine maksimalno 50 m te se kao takav izvodi u sklopu postupka za priključenja na komunalne instalacije vodoopskrbe.

Zaštita od požara

Zaštita od požara temelji se na posebnim propisima o zaštiti od požara.

Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata UPU-a je izgrađena kanalizacijska mreža s donje strane obuhvata, dok je s pristupne ceste u ulici Frana Supila planirana kao proširenje fekalnog kolektora s tim da se proširuje i na karavanski put. Područje UPU-a, kao i cijelo područje nalazi se na osjetljivom kraškom terenu, pa je pitanje zaštite podzemlja i odvodnje jedno od najvažnijih za cijelo područje.

Na području usvojen je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, što znači da se otpadne sanitarno-tehničke vode odvođe i pročišćavaju zasebnim sustavom, a otpadne oborinske vode odvođe do prijemnika zasebnim sustavom. Iznimno, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za granevine veličine do 10 ES (ekvivalent korisnika) predviđena je izgradnja vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda, osim za uže područje Grada Dubrovnika.

Oborinske vode

Ukoliko ne postoji izgrađeni sustav odvodnje oborinskih voda, a otjecanje po terenu nije zadovoljavajuće, odvodnja oborinskih voda s građevne čestice rješava se izgradnjom upojnog bunara, uz prethodno stručno dokazanu upojnost terena i uz tehničko rješenje, kojim se onemogućava negativni utjecaj na okolne granevine čestice.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite zelenila

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Stambene građevine grade se kao niske samostojeće, u mješovitim – pretežito stambenim zonama (M1)

Niska samostojeća građevina je građevina na jednoj građevnoj čestici koja sa svih strana ima neizgrađen prostor vlastite građevne čestice, koja je udaljena od ruba čestice prema uvjetima iz plana, s mogućim otvorima na sve četiri strane građevine. Niska samostojeća stambena građevina ima jednu stambenu jedinicu. Može se graditi na ravnom ili kosom terenu do maksimalne visine $Po(S)+Pr+1(Pk)$.

Sve izgrađene građevine označene su u Konzervatorskoj studiji za područje Sveti Jakov- Podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja 2.2. Sv. Jakov.

Detalniji opis uvjeta i načina gradnje određen je prema oblicima korištenja:

1. održavanje i manji zahvati sanacije (postojeći objekti)
2. nova gradnja

1. ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE (POSTOJEĆI OBJEKTI)

Na izgrađenom dijelu obuhvata nalaze se postojeće, većinom stambene građevine smještene uz sjeveroistočnu i jugozapadnu granicu obuhvata Plana. Nijedan od triju izgrađenih građevina unutar zone obuhvata nije pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Sve građevinske intervencije u ovom području potrebno je strogo kontrolirati te ih svesti na konzervaciju odnosno održavanje postojećeg stanja uz zahvate nužne za uređenje i prostornu prezentaciju postojećih vrijednosti. Za četvrtu građevinu je izdana građevinska dozvola na osnovu koje je započeta gradnja te se može dovršiti u skladu s njom.

2. NOVA GRADNJA

Za gradnju građevina mješovite namjene, pretežno stambene (M1) primjenjuju se sljedeći uvjeti:

Veličina građevne čestice	Građevinska (bruto) površina	Tipologija izgradnje	Max tlocrtna površina pod građevinom	Maksimalna ukupna visina građevine	Broj etaža
Min 2000m ²	Max 1000m ²	Niska samostojeća građevina	250m ²	8m	$Po(S)+Pr+1(Pk)$

Neposredno zaleđe samostana sv. Jakova, u radijusu od 70 m od najistočnije točke zgrade samostana (odmjereno na geodetskom situacijskom nacrtu), potrebno je izuzeti od bilo kakve građevinske intervencije koja bi narušila vizualnu dominantu Samostana sa zvonikom.

Građevine se mogu graditi isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice smiju se graditi i uređivati:

- pješačke staze, stepeništa, površine za parkiranje s nadstrešnicom ili bez nje i sl;
- potporni, obložni, ogradni zidovi i sl;
- urbana i druga nadzemna oprema u funkciji građevne čestice.

Visina novih građevina uz cestu mora biti takva da sljeme kosog krova, odnosno nadozid ravnog krova bude najmanje 1 m ispod nivelete Ulice Frana Supila. Relevantna je najniža kota ulice u odnosu na građevinu. Građevine se mogu graditi na ravnom ili kosom terenu do ukupne visine građevine 8,0m. Zabranjuje se gradnja nadstrešnica za parkirališna mjesta i postavljanje solarnih panela, klima uređaja i slično na krov građevine na način da ne zadovoljavaju zadani kriterij. Sljeme krova treba biti postavljeno paralelno sa slojnicama terena. Krov je moguće izvesti kao ravni ili kosi nagiba 20-30 stupnjeva.

Minimalna udaljenost nadzemnog dijela građevine od ruba čestice iznosi 3 m. Minimalna udaljenost nadzemnog dijela građevine od javno prometne površine iznosi 5 m.

Podrum koji se izvodi kao potpuno ukopan može biti smješten minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom, minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom, ako na čestici nema vrijednog postojećeg zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.

Na građevinskoj čestici može se graditi samo jedna stambena građevina i pomoćne građevine koje funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno čine jednu stambeno-gospodarsku cjelinu.

Pomoćne građevine mogu se graditi isključivo kao izdvojene tlocrtne površine na građevinskoj čestici.

Izvan gabarita osnovne stambene građevine dozvoljeno je graditi bazen, prostor za molitvu i vrtna sjenica. Nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine kao što su ljetne kuhinje, garaže, spremišta i slično.

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu 4,0 m i ravni ili kosi krov nagiba 20-30°..

Ukupna tlocrtna površina svih građevina iznosi 50 m² (osim bazena) i ne uračunava se u maksimalnu tlocrtnu površinu pod osnovnom građevinom. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.

Maksimalna tlocrtna površina bazena iznosi 100 m². Bazen s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacija etaža i sl.) moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od granice građevne čestice. Pomoćne prostorije moraju biti ukopane u teren.

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

Neposredno zaleđe samostana sv. Jakova, u radijusu od 70 m od najistočnije točke zgrade samostana (odmjereno na geodetskom situacijskom nacrtu), potrebno je izuzeti od bilo kakve građevinske intervencije koja bi narušila vizualnu dominantu Samostana sa zvonikom.

Predviđa se rekonstrukcija segmenta povijesne komunikacije „karavanskog puta“ kao kolno-pješačke ulice. Zbog topografije terena, kao i zahtjeva konzervatorske zaštite zbog njegovog kulturno-povijesnog značaja, ovu dionicu treba rekonstruirati koristeći tradicionalne materijale (kamen, kaldrma, tvrda sipina, kameni rubnjaci...). Također je potrebno na odgovarajući način obilježiti i označiti povijesnu komunikaciju.

Zadržavaju se i rekonstruiraju trase zatečenih pješačkih putova koji su unutar južnog dijela obuhvata Plana.

S obzirom na morfologiju terena i potrebu zaštite vizualnih koridora prema Gradu, pri oblikovanju novih građevina posebnu pažnju potrebno je posvetiti očuvanju zatečenih kulturnih i krajobraznih vrijednosti šireg područja.

Osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz obuhvaća prostor povijesne vrtne zone omeđene Ulicom Frana Supila do iza Samostana Sv. Jakova.

Radi očuvanja vrijednosti krajobrazu, kako ekoloških, tako i doživljajnih, kultivirani krajobraz je potrebno trajno rekultivirati i hortikulturno ga uređivati.

Skupine vegetacije I. i II. boniteta te sva pojedinačna stabla 0 ili E, I. i II. boniteta vrednovana prema valorizaciji postojećeg stanja vegetacije treba sačuvati i prije izvođenja radova zaštititi na čestici, te uklopiti u novoprojektirano uređenje terena.

Sva stabla koja se uklanjaju, a spadaju u III. vrjednosnu kategoriju, trebaju se nadomjestiti sadnjom sadnica iste vrste (minimalno treće škole uzgoja u rasadniku).

Postojeću vegetaciju treba iskoristiti za uspješno uklapanje novoplanirane građevine iz smjera Povijesne jezgre i Lokruma.

Geodetskim metodama potrebno je snimiti sva odrasla stabla te ih prikazati na situaciji pri podnošenju zahtjeva za dokumente kojima se regulira građenje i uporaba građevina kako bi građevine bile maksimalno uklopljene u postojeću vegetaciju te kako ne bi narušavale krajobrazne i panoramske vrijednosti prostora u kojem se nalaze.

Suhozidne strukture ocijenjene kao I.B. kategorije potrebno je sačuvati ili prilikom uklapanja novoplanirane građevine u okoliš srušene suhozidne strukture I.B. nadomjestiti u projektu uređenja okoliša podzidima obloženim istim kamenim materijalom kako bi se sačuvao kontinuitet terasaste strukture zemljišta. Pri tom treba poštovati prirodno razvedenu topografiju terena odnosno (prirodnu padinu) te maksimalno pratiti slojnice pri izgradnji suhozida, podzida i ostalih zidova u uređenju okoliša. Sav kameni materijal iz razrušenih suhozida potrebno je ponovo upotrijebiti za njihovu obnovu i/ili gradnju novih suhozidnih struktura te oblaganje zidova okoliša.

Obvezna je izrada projekta krajobraznog uređenja.

Građevinska čestica uređivati će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora, uz upotrebu autohtonog biljnog materijala.

Pri gradnji građevine obvezno je čuvati prirodnu konfiguraciju terena građevinske čestice tako da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja, a kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom i zatečenom nagibu.

Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalom načinu građenja.

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevine.

Predvrtovi se hortikulturno uređuju. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli.

Najmanje 30% površine gradivog dijela građevne čestice mora biti uređeni teren. Uređeni teren predstavljaju šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, vrtovi u podzidu te parkirališta i terase ako nisu konstruktivni dio građevine ili konstruktivni dio podzemne etaže.

3.7. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

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

Mjere zaštite tla

Radi očuvanja kvalitete tla na području obuhvata potrebno je na svakoj građevnoj čestici osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora. Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda. Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

U sklopu uređenja građevne čestice, a u svrhu zaštite visokovrijednog zelenila obvezno je sačuvati i ukomponirati visokovrijedno zelenilo u buduću kompoziciju građevinske čestice u skladu s uvjetima ovog Plana. Unutar obuhvata plana postoji prostor osobito vrijednog predjela – kultivirani krajobraz koji je potrebno i dalje čuvati i ozelenjivati.

Zaštita podzemnih voda i mora

Zaštita podzemnih voda unutar obuhvata UPU-a podrazumijeva planiranje razdjelnog sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih voda uz uvjet njihove nepropusnosti. Rješenje odvodnje onečišćenih oborinskih voda sa manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina treba predvidjeti uz pročišćavanje na propisani način (putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda) prije dispozicije.

Svi korisnici moraju se priključiti na planirani sustav odvodnje otpadnih voda, brinuti se o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađenja.

Mjere za zaštitu zraka

Treba provoditi potrebne mjere sprečavanja štetnih i prekomjernih emisija iz uređaja koji ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari (izvesti, opremiti te održavati na način da se limitira količina ispod graničnih vrijednosti). Treba održavati javne površine redovitim čišćenjem, očuvanjem postojećeg zelenila te obogaćenje novim zaštitnim zelenim površinama. Treba promicati i poticati upotrebu plina i obnovljivih izvora energije.

Mjere za zaštitu od buke

Mjere zaštite od buke provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona. Uređaje redovito kontrolirati i održavati kako u radu ne bi došlo do povećane emisije buke. Prilikom instalacije novih uređaja kao bitan parametar treba uzeti u obzir njihove akustične karaktersitike. Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, treba osigurati što manju emisiju zvuka.

Mjere zaštite od požara i eksplozije

Osnovne preventivne mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara za svaku pojedinu građevinu ili sklop građevina uz osiguranje potrebne infrastrukture i neophodne protupožarne otpornosti građevina. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže posebnu pažnju obratiti izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara.

II. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA

Popis propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2. Sv. Jakov

PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA

1. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17)
2. Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17)
3. Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“ broj 78/15)
4. Zakon o naseljima („Narodne novine“ broj 54/88)
5. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak pročišćenog teksta, 123/17)
6. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17)
7. Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“ broj 153/13)
8. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04- ispravak i 163/04, 148/10 – prestao važiti, 9/11 – vraćanje na snagu)
10. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17)
11. Pravilnik o općinama koje mogu donijeti prostorni plan uređenja općine smanjenog sadržaja i sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza i obveznim priložima toga plana („Narodne novine“ broj 135/10)
12. Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 78/13)
13. Pravilnik o načinu označavanja imena naselja, ulica i trgova te o obilježavanju zgrada brojevima („Narodne novine“ broj 4/90 i 91/11)
14. Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novne“ broj 93/17)
15. Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 115/15)
16. Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ broj 37/14 i 154/14)
17. Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 10/14 i 95/15)

18. Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe („Narodne novine“ 63/08 i 90/10) 21. Odluka o utvrđivanju normativa prostora i opreme građevina škola, građevina školskih sportskih dvorana i školskih vanjskih igrališta III.

KATASTAR

1. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 016/2007)
2. Zakon o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka („Narodne novine“ broj 56/13)
3. Pravilnik o registru prostornih jedinica („Narodne novine“ broj 37/08)
4. Pravilnik o katastru zemljišta („Narodne novine“ broj 84/07 i 148/09)
5. Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima („Narodne novine“ broj 86/07, 25/09 i 148/09)

PROMETNA INFRASTRUKTURA

1. Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)
2. Zakon o sigurnosti prometa na cestama („Narodne novine“ broj 67/08., 48/10., 74/11., 80/13, 158/13, 92/14, 64/15, 108/17)
3. Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa („Narodne novine“ broj 110/01)
4. Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“ broj 95/14)
5. Pravilnik o korištenju cestovnog zemljišta i obavljanju pratećih djelatnosti na javnoj cesti („Narodne novine broj 78/14)
6. Uredba o mjerilima za razvrstavanje javnih cesta („Narodne novine“ broj 34/12)

ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

1. Zakon o elektroničkim komunikacijama („Narodne novine“ broj 73/08, 90/11, 113/12, 80/13, 71/14 i 72/17)
2. Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine („Narodne novine“ broj 75/13)
3. Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture („Narodne novine“ broj 88/01.)
4. Pravilnik o svjetlovodnim distribucijskim mrežama („Narodne novine“ broj 57/14)
5. Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju („Narodne novine“ broj 114/10 i 29/13)

6. Uredba o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme („Narodne novine“ broj 131/12 i 92/15)

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

1. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 036/1995)

ZAŠTITA OKOLIŠA I PRIRODE

1. Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15)

2. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13)

3. Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 048/1995)

4. Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja („Narodne novine“ broj 114/2011)

5. Zakon o održivom gospodarenju otpadom („Narodne novine“ broj 94/13, 73/17)

6. Pravilnik o ciljevima očuvanja i mjerama očuvanja ciljanih vrsta ptica u područjima ekološke mreže („Narodne novine“ broj 015/2014)

7. Pravilnik o strogo zaštićenim vrstama („Narodne novine“ broj 144/13 i 73/16)

8. Pravilnik o popisu stanišnih tipova, karti staništa te ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima („Narodne novine“ broj 88/14)

9. Pravilnik o načinima i uvjetima odlaganja otpada, kategorijama i uvjetima rada za odlagališta otpada („Narodne novine“ broj 114/15)

10. Uredba o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17)

11. Uredba o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže („Narodne novine“ broj 109/2007)

12. Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14 i 3/17)

13. Uredba o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku („Narodne novine“ broj 133/05.)

14. Uredba o gospodarenju komunalnim otpadom („Narodne novine“ broj 50/17)

ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

1. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03 – ispravak, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17)

2. Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske (89/11 i 130/13)

3. Pravilnik o arheološkim istraživanjima („Narodne novine“ broj 102/10)

ZAŠTITA OD BUKE

1. Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 30/09, 55/13, 153/13, 41/16)
2. Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade („Narodne novine“ broj 145/04)
3. Pravilnik o zaštiti radnika od izloženosti buci na radu („Narodne novine“ broj 46/08)

ZAŠTITA OD POŽARA

1. Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 92/10)
2. Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“ broj 108/95 i 56/10)
3. Pravilnik o zapaljivim tekućinama („Narodne novine“ broj 54/99)
4. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe („Narodne novine“ broj 35/94, 55/94 – ispravak i 142/03)
5. Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“ broj 29/13 i 87/15)
6. Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevnosti mjera zaštite od požara („Narodne novine“ broj 56/12 i 61/12 - ispravak)

ZAŠTITA I SPAŠAVANJE

1. Zakon o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15)
2. Zakon o zaštiti i spašavanju („Narodne novine“ broj 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) – prestao važiti, ali su na snazi pravilnici i elaborati prema tom zakonu)
3. Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“ broj 29/83, 36/85. i 42/86.)
4. Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, („Službeni list“ broj 31/81, 49/82, 29/83, 20/88. i 52/90)
5. Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine broj 69/16)
6. Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja („Narodne novine“ broj 49/17)

III. DOKUMENTACIJA O OVLAŠTENJU IZRAĐIVAČA PLANA ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/3772822

Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/18-07/1
Urbroj: 531-05-18-4
Zagreb, 20. veljače 2018.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke ARHIPOLIS d.o.o. iz Splita, Plančićeva 14, zastupane po direktoru Neni Keziću, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

RJEŠENJE

- I. **ARHIPOLIS d.o.o. iz Splita, Plančićeva 14**, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga urbanističkih planova uređenja i obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem urbanističkih planova uređenja iz članka 2. stavka 1. točke 2. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).
- II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.
- III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

Obrazloženje

ARHIPOLIS d.o.o. iz Splita, Plančićeva 14, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga urbanističkih planova uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 5. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je ARHIPOLIS d.o.o. iz Splita, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlenog ovlaštenog arhitekta urbanista:
Neno Kezić, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt urbanist, br.ovl. A-U 160
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
- b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a na temelju odredbe članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. ARHIPOLIS d.o.o., 21 000 Split, Plančićeva 14
n/p Neno Kezić, direktor
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: 350-07/18-04/212
Urbroj: 505-07-18-3
Zagreb, 6. lipnja 2018.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09), po zahtjevu koji je podnio Neno Kezić, dipl.ing.arh., Kralja Zvonimira 35, Split, izdaje

POTVRDU

1. Uvidom u službenu evidenciju koju vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je **Neno Kezić**, dipl.ing.arh., Split, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, s danom upisa **25.04.2016.** godine, pod rednim brojem **160**, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlašteni arhitekt urbanist**", zaposlen u: **ARHIPOLIS d.o.o., SPLIT.**
2. Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.



Po ovlaštenju glavne tajnice Komore:
Stručna referentica za članstvo i Tijela Komore
Ines Fabijanić, upr. referent

I. Fabijanić

IV. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA