REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA, OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja poslovna zona Gornji Brgat

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – I. izmjene i dopune

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prostorni plan	HR-ISPU-UPU4-06025-R02

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa Dubrovačka broj 37/24)

Odluka o donošenju prostornog plana:
Odluka o donošenju I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat Službeni glasnik Općine Župa Dubrovačka

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Dubrovačko-neretvanska županija, Općina Župa dubrovačka Jedinstveni upravni odjel, Odsjek za zaštitu okoliša i prostorno uređenje i EU fondove	PROČELNIK Franko Mekišić dipl.iur.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Dubrovačko-neretvanska županija, Općina Župa dubrovačka Općinsko vijeće	PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA Mario Grbić
Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o. Dubrovnik, Josipa Pupačića 15 OIB: 26152630322	SPECIJALIST URBANIST dr.sc. Zrinka Rudež dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: dr.sc. Zrinka Rudež dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Ivona Dedić, arch.teh.
Ivan Goluža, dipl.ing.građ.
Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.
Ines Marković Knego, univ.mag.ing.arch.
Matija Medi, univ.bacc.ing.geod. et geoinf.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Prometna površina

(2) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5261]

- K1, K3

1. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:

a. uredske,

b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),

c. ugostiteljske,

d. druge uslužne djelatnosti.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. građevine javne i društvene namjene,

c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. infrastruktura.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. K1, K3: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(3) Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5263]

- K1, K3

1. Na površinama poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. skladišta, servisa i ostalih prostora vezanih za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - logističko-distribucijski centar (K3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),

d. infrastruktura.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. K1, K3: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(4) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,

b. staza i urbane opreme,

c. vodenih površina,

d. manjih infrastrukturnih građevina.

(5) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- K-1
- K-2
- K-3
- Z5
- PP

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. obuhvat zahvata u prostoru određen je prema granici pravila provedbe

b. građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

c. površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2

d. iznimno od prethodne podtočke, u zonama pretežito trgovačke namjene površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2

e. maksimalna površina građevne čestice se ne određuje

f. širina građevne čestice (u svim njenim presjecima) iznosi najmanje 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m osigurati na građevinskom pravcu.

g. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. pravilo provedbe obuhvaća sljedeće namjene: poslovna namjena - uslužna (K1), poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3) i zaštitna zelena površina (Z5)

b. poslovna namjena obuhvaća poslovne, upravne, uredske, trgovačke i uslužne sadržaje, gradske robne kuće, proizvodnju, komunalno-servisne, garažno-poslovne prostore, poslovne hotele i druge gospodarske djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

c. planom predviđeni prostori za gospodarsku namjenu mogu mijenjati funkciju u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

d. u okviru poslovne namjene-uslužne planirani su slijedeći sadržaji: izložbeno-prodajni saloni, poslovni sadržaji, uslužni i društveni sadržaji, obrtni sadržaji, trgovački sadržaji, športski sadržaji, prometne građevine, garažno-poslovne građevine, gradski komunalni servisi, građevine za malo poduzetništvo, turistički sadržaji, javni i društveni sadržaji, do maksimalno 40% građevinske brutto površine, infrastrukturni objekti.

e. ovim se Planom predviđa urbanističko uređenje buduće poslovne zone i priprema buduća izgradnja građevina poslovne namjene, pristupnih prometnica i potrebne komunalne infrastrukture uz promjenu parcelacije za korištenje u novoj namjeni.

f. omogućuje se smještaj uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih, isključivo ekološki prihvatljivih građevina (za koje po posebnim propisima nisu potrebne posebne mjere zaštite okoliša).

g. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. obzirom da se radi o lokaciji na brdskom predjelu izdignutom iznad Komolačke doline, cijeli obuhvat planirane zone nalazi se na prostoru značajnom za panoramske vrijednosti krajobraza. Upravo zbog eksponiranosti navedene lokacije potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih objekata i infrastrukture unutar buduće "Poslovne zone Gornji Brgat", a da ne bi došlo do narušavanja postojećih krajobraznih vrijednosti.

b. udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca

c. iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m

4. izgrađenost građevne čestice

a. najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 35% površine građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

a. koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi maksimalno 1,00

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije propisano.

7. visina i broj etaža građevine

a. maksimalna visina građevina je 13,0 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu građevine do najviše točke krova

b. maksimalna katnost građevine iznosi: dvije podrumske etaže + tri nadzemne etaže

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije propisano.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. novu izgradnju potrebno je temeljiti na primjerenim volumenima i prepoznatljivim arhitektonskim elementima podneblja kao i na principu uklapanja u proporcije objekata susjedne gradnje.

b. projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnani nagib terena može odstupati od postojeće konfiguracije najviše 10%.

c. 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.

d. okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

e. horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.

f. pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.

g. zgrada može imati ravan krov, sukladno suvremenom arhitektonskom oblikovanju koji može biti projektiran kao terasa ili ozelenjen. 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.

h. omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.

i. obzirom se radi o lokaciji na brdskom predjelu izdignutom iznad Komolačke doline, cijeli obuhvat planirane zone nalazi se na prostoru značajnom za panoramske vrijednosti krajobraza. Upravo zbog eksponiranosti navedene lokacije potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih objekata i infrastrukture unutar buduće "Poslovne zone Gornji Brgat", a da ne bi došlo do narušavanja postojećih krajobraznih vrijednosti.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

b. pitanje rješavanja prometa u mirovanju predviđeno je osiguravanjem parkirališta unutar građevinske čestice, prema normativima propisanim u poglavlju 2.1.1., a ako se promet u mirovanju osigurava podzemnom garažom, ista se izuzima iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i može se graditi do linije koridora budućih prometnica.

c. svaka građevinska čestica mora imati: neposredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu (razvrstane i nerazvrstane ceste – širine koridora prema ovom Planu) najmanje širine 3,0 m, omogućen priključak na javni elektroenergetski sustav, omogućen priključak na telekomunikacijski i ostale sustave, omogućen priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu, omogućen priključak na javnu mrežu odvodnje otpadnih voda, a što će se detaljnije odrediti kroz izradu projektne dokumentacije.

d. iznimno od podtočke c., kolni i pješački pristup građevinske čestice na javnu prometnu površinu može se ostvariti preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevinske čestice, koja mora biti najmanje širine 3,0 m

e. iznimno, do izgradnje vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata Plana i izgradnje priključaka na vodoopskrbni sustav, opskrba pitkom vodom rješava se na higijenski način, prema mjesnim prilikama

f. izgradnja unutar obuhvata Plana je moguća samo uz prethodno izgrađenu mrežu odvodnje s uređajem za pročišćavanje i ispustom u prijamnik.

g. iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za objekte 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.

h. za objekte veličine više od 10 ES otpadne vode je potrebno tretirati, do izgradnje javnog sustava odvodnje, na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta, a prema posebnim vodopravnim uvjetima.

i. otpadne vode gospodarskih objekata moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročistiti na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

j. građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano uz vrste i veličine prostorija, komunalno opremanje, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

k. glavnim projektom za svaki objekt treba utvrditi količinu dnevnog otpada, učestalost njegovog odvoženja od strane nadležnog komunalnog poduzeća, sukladno tome potreban kapacitet kontejnera za prikupljanje otpada za svaki objekt pojedinačno, te riješiti smještaj kontejnera unutar granica građevne parcele.

l. mjesto za odlaganje otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz otpada s javnoprometne površine, mora biti horizontalno i s pristupnim putem odgovarajuće širine u razini kolnika, s maksimalnim nagibom od 8%. Mora biti zaklonjeno zaštitnim zidom visine do 1,40 m prema javnoj prometnoj površini, te zaklonjeno i oplemenjeno zelenilom.

m. ograde se mogu izvoditi do maksimalno 2,5 m visine, a ako se izvode više od 1,0 m visine moraju se izvoditi kao kombinacija (kamena i zelenila, odnosno kamena, betona i zelenila ili od metalnih elemenata) te kao zelene ograde (grmolike biljke).

n. ograde se mogu se izvoditi kao zelenilo u potezu (niske grmolike biljke na travnatim površinama).

o. ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.

p. prilikom gradnje građevina mora se čuvati prirodna konfiguracija 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.

r. potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

s. najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. maksimalne visine 0,85 m. Pri gradnji velikih podzemnih garaža, kapaciteta većih od 100 parkirnih mjesta, visina potpornih zidova može biti i veća, sukladno Idejnom projektu planiranih objekata.

t. pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

u. na građevinskoj parceli je potrebno zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. U slučaju potrebe uklanjanja zelenila niže kategorije boniteta na građevinskoj čestici, obvezna je nadosadnja iste ili više kategorije boniteta.

v. pri gradnji je potrebno zaštiti od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo, koje je prikazano na kartografskom prikazu 1.1. pod namjenom Z5, te na kartografskom prikazu 3.2., kao područje primjene ostalih mjera sanacije (vlastita oznaka: zaštita visokovrijednog zelenila). Visokovrijedno zelenilo prikazano na ta dva kartografska prikaza obvezno je sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju kompleksa.

z. obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, te sličnim aktima odobrenja za gradnju.

aa. postavljanje kioska i njima sličnih montažnih objekata dozvoljeno je isključivo na javnim površinama prema posebnoj Odluci Općine Župa dubrovačka i prema posebnom projektu.

ab. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

ac. najmanje 20% površine građevne čestice mora zauzimati parkovno zelenilo

ad. na površini gospodarske - poslovne namjene (K1, K3), na dijelu koji neposredno graniči s namjenom zaštitne zelene površine (Z5), obvezno je osigurati zeleni pojas minimalne širine 1,0 m, u funkciji zaštite visokovrijednog zelenila. Površina predmetnog zelenog pojasa obračunava se u površinu parkovnog zelenila građevne čestice propisanu podtočkom ac.

ae. okoliš objekata mora biti uređen i dostupan, s karakterom javnog prostora s pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i urbanom opremom namijenjenoj korisnicima poslovnih prostora, a poslovna djelatnost koja će se odvijati u ovim objektima svojim utjecajem na okoliš (povećanjem prometa vozila, ljudi, razinom buke, rasvjete, mirisa, količinom otpada i ostalih pratećih pojava) mora biti unutar normalnih zakonskih okvira koji su propisani za planirane djelatnosti.

af. pri oblikovanju građevina potrebno je naglasiti urbani karakter prostora uređenjem okoliša objekata. Okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. prema posebnim propisima

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. priključak na javnu prometnu površinu ostvaruje se preko kolnika najmanje širine 5 m

b. priključak na drugu infrastrukturu ostvaruje se prema posebnim uvjetima nadležnih tijela, sukladno posebnim propisima

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. prema odredbama ovog Plana

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. prema odredbama ovog Plana

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije propisano.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K-1

1. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa:

a. omogućuje se fazna gradnja građevina poslovne namjene te prometnih, elektroenergetskih i komunalnih infrastrukturnih sadržaja

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K-2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. obuhvat zahvata u prostoru određen je prema granici pravila provedbe

b. građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

c. površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2

d. iznimno od prethodne podtočke, u zonama pretežito trgovačke namjene površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2

e. maksimalna površina građevne čestice se ne određuje

f. širina građevne čestice (u svim njenim presjecima) iznosi najmanje 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m osigurati na građevinskom pravcu.

g. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. pravilo provedbe obuhvaća sljedeće namjene: poslovna namjena - uslužna (K1), poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3) i zaštitna zelena površina (Z5)

b. poslovna namjena obuhvaća poslovne, upravne, uredske, trgovačke i uslužne sadržaje, gradske robne kuće, proizvodnju, komunalno-servisne, garažno-poslovne prostore, poslovne hotele i druge gospodarske djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

c. planom predviđeni prostori za gospodarsku namjenu mogu mijenjati funkciju u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

d. u okviru poslovne namjene-uslužne planirani su slijedeći sadržaji: izložbeno-prodajni saloni, poslovni sadržaji, uslužni i društveni sadržaji, obrtni sadržaji, trgovački sadržaji, športski sadržaji, prometne građevine, garažno-poslovne građevine, gradski komunalni servisi, građevine za malo poduzetništvo, turistički sadržaji, javni i društveni sadržaji, do maksimalno 40% građevinske brutto površine, infrastrukturni objekti.

e. ovim se Planom predviđa urbanističko uređenje buduće poslovne zone i priprema buduća izgradnja građevina poslovne namjene, pristupnih prometnica i potrebne komunalne infrastrukture uz promjenu parcelacije za korištenje u novoj namjeni.

f. omogućuje se smještaj uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih, isključivo ekološki prihvatljivih građevina (za koje po posebnim propisima nisu potrebne posebne mjere zaštite okoliša).

g. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. obzirom da se radi o lokaciji na brdskom predjelu izdignutom iznad Komolačke doline, cijeli obuhvat planirane zone nalazi se na prostoru značajnom za panoramske vrijednosti krajobraza. Upravo zbog eksponiranosti navedene lokacije potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih objekata i infrastrukture unutar buduće "Poslovne zone Gornji Brgat", a da ne bi došlo do narušavanja postojećih krajobraznih vrijednosti.

b. udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca

c. iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m

4. izgrađenost građevne čestice

a. najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 35% površine građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

a. koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi maksimalno 1,00

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije propisano.

7. visina i broj etaža građevine

a. maksimalna visina građevina je 13,0 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu građevine do najviše točke krova

b. maksimalna katnost građevine iznosi: dvije podrumske etaže + tri nadzemne etaže

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije propisano.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. novu izgradnju potrebno je temeljiti na primjerenim volumenima i prepoznatljivim arhitektonskim elementima podneblja kao i na principu uklapanja u proporcije objekata susjedne gradnje.

b. projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnani nagib terena može odstupati od postojeće konfiguracije najviše 10%.

c. 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.

d. okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

e. horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.

f. pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.

g. zgrada može imati ravan krov, sukladno suvremenom arhitektonskom oblikovanju koji može biti projektiran kao terasa ili ozelenjen. 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.

h. omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.

i. obzirom se radi o lokaciji na brdskom predjelu izdignutom iznad Komolačke doline, cijeli obuhvat planirane zone nalazi se na prostoru značajnom za panoramske vrijednosti krajobraza. Upravo zbog eksponiranosti navedene lokacije potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih objekata i infrastrukture unutar buduće "Poslovne zone Gornji Brgat", a da ne bi došlo do narušavanja postojećih krajobraznih vrijednosti.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

b. pitanje rješavanja prometa u mirovanju predviđeno je osiguravanjem parkirališta unutar građevinske čestice, prema normativima propisanim u poglavlju 2.1.1., a ako se promet u mirovanju osigurava podzemnom garažom, ista se izuzima iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i može se graditi do linije koridora budućih prometnica.

c. svaka građevinska čestica mora imati: neposredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu (razvrstane i nerazvrstane ceste – širine koridora prema ovom Planu) najmanje širine 3,0 m, omogućen priključak na javni elektroenergetski sustav, omogućen priključak na telekomunikacijski i ostale sustave, omogućen priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu, omogućen priključak na javnu mrežu odvodnje otpadnih voda, a što će se detaljnije odrediti kroz izradu projektne dokumentacije.

d. iznimno od podtočke c., kolni i pješački pristup građevinske čestice na javnu prometnu površinu može se ostvariti preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevinske čestice, koja mora biti najmanje širine 3,0 m

e. iznimno, do izgradnje vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata Plana i izgradnje priključaka na vodoopskrbni sustav, opskrba pitkom vodom rješava se na higijenski način, prema mjesnim prilikama

f. izgradnja unutar obuhvata Plana je moguća samo uz prethodno izgrađenu mrežu odvodnje s uređajem za pročišćavanje i ispustom u prijamnik.

g. iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za objekte 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.

h. za objekte veličine više od 10 ES otpadne vode je potrebno tretirati, do izgradnje javnog sustava odvodnje, na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u

recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta, a prema posebnim vodopravnim uvjetima.

i. otpadne vode gospodarskih objekata moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročistiti na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

j. građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano uz vrste i veličine prostorija, komunalno opremanje, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

k. glavnim projektom za svaki objekt treba utvrditi količinu dnevnog otpada, učestalost njegovog odvoženja od strane nadležnog komunalnog poduzeća, sukladno tome potreban kapacitet kontejnera za prikupljanje otpada za svaki objekt pojedinačno, te riješiti smještaj kontejnera unutar granica građevne parcele.

l. mjesto za odlaganje otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz otpada s javnoprometne površine, mora biti horizontalno i s pristupnim putem odgovarajuće širine u razini kolnika, s maksimalnim nagibom od 8%. Mora biti zaklonjeno zaštitnim zidom visine do 1,40 m prema javnoj prometnoj površini, te zaklonjeno i oplemenjeno zelenilom.

m. ograde se mogu izvoditi do maksimalno 2,5 m visine, a ako se izvode više od 1,0 m visine moraju se izvoditi kao kombinacija (kamena i zelenila, odnosno kamena, betona i zelenila ili od metalnih elemenata) te kao zelene ograde (grmolike biljke).

n. ograde se mogu se izvoditi kao zelenilo u potezu (niske grmolike biljke na travnatim površinama).

o. ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.

p. prilikom gradnje građevina mora se čuvati prirodna konfiguracija 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.

r. potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

s. najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. maksimalne visine 0,85 m. Pri gradnji velikih podzemnih garaža, kapaciteta većih od 100 parkirnih mjesta, visina potpornih zidova može biti i veća, sukladno Idejnom projektu planiranih objekata.

t. pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

u. na građevinskoj parceli je potrebno zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. U slučaju potrebe uklanjanja zelenila niže kategorije boniteta na građevinskoj čestici, obvezna je nadosadnja iste ili više kategorije boniteta.

v. pri gradnji je potrebno zaštiti od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo, koje je prikazano na kartografskom prikazu 1.1. pod namjenom Z5, te na kartografskom prikazu 3.2., kao područje primjene ostalih mjera sanacije (vlastita oznaka: zaštita visokovrijednog zelenila). Visokovrijedno zelenilo prikazano na ta dva kartografska prikaza obvezno je sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju kompleksa.

z. obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, te sličnim aktima odobrenja za gradnju.

aa. postavljanje kioska i njima sličnih montažnih objekata dozvoljeno je isključivo na javnim površinama prema posebnoj Odluci Općine Župa dubrovačka i prema posebnom projektu.

ab. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

ac. najmanje 20% površine građevne čestice mora zauzimati parkovno zelenilo

ad. na površini gospodarske - poslovne namjene (K1, K3), na dijelu koji neposredno graniči s namjenom zaštitne zelene površine (Z5), obvezno je osigurati zeleni pojas minimalne širine 1,0 m, u funkciji zaštite visokovrijednog zelenila. Površina predmetnog zelenog pojasa obračunava se u površinu parkovnog zelenila građevne čestice propisanu podtočkom ac.

ae. okoliš objekata mora biti uređen i dostupan, s karakterom javnog prostora s pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i urbanom opremom namijenjenoj korisnicima poslovnih

prostora, a poslovna djelatnost koja će se odvijati u ovim objektima svojim utjecajem na okoliš (povećanjem prometa vozila, ljudi, razinom buke, rasvjete, mirisa, količinom otpada i ostalih pratećih pojava) mora biti unutar normalnih zakonskih okvira koji su propisani za planirane djelatnosti.

af. pri oblikovanju građevina potrebno je naglasiti urbani karakter prostora uređenjem okoliša objekata. Okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. prema posebnim propisima

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. priključak na javnu prometnu površinu ostvaruje se preko kolnika najmanje širine 5 m

b. priključak na drugu infrastrukturu ostvaruje se prema posebnim uvjetima nadležnih tijela, sukladno posebnim propisima

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. za sve postojeće građevine, uključivo postojeće građevine ozakonjene temeljem posebnog propisa, čiji su lokacijski uvjeti sukladni Planu, rekonstruiraju se prema odredbama ovog Plana

b. iznimno od podtočke a., za postojeće građevine ozakonjene temeljem posebnog propisa, čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni Planu, omogućuje se rekonstrukcija prema uvjetima propisanim u stavku (2), točki 2. ovog članka

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. prema odredbama ovog Plana

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije propisano.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K-2

1. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa:

a. omogućuje se fazna gradnja građevina poslovne namjene te prometnih, elektroenergetskih i komunalnih infrastrukturnih sadržaja

2. uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina ozakonjenih temeljem posebnog propisa, a čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni Planu, propisuju se kako slijedi:

a. mogu se rekonstruirati uz primjenu propisanog koeficijenta iskorištenosti i koeficijenta izgrađenosti, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od Planom propisanog, te propisanih visina, uz zadržavanje postojeće udaljenost od prometnica i granica građevne čestice

b. za postojeće građevine koje se nalaze na udaljenosti 5 m ili manje od granice građevne čestice, odnosno 3 m ili manje za građevine trgovačke namjene, te imaju najviše jednu nadzemnu etažu, omogućuje se gradnja druge nadzemne etaže poštujući uvjete propisane u ostalim točkama iz stavka (1) i stavka (2) ovog članka

c. rekonstrukcija nije dozvoljena ako, uz ispunjavanje ostalih uvjeta propisanih podtočkom a., predviđenom rekonstrukcijom (nadogradnjom jedne ili više etaža) nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za čitavu građevinu na vlastitoj građevnoj čestici

d. prilikom rekonstrukcije građevine prometne uvjete prometni uvjeti utvrđuju se za čitavu građevinu, ako se predviđenom rekonstrukcijom pogoršavaju lokacijski uvjeti u odnosu na promet

e. uvjeti infrastrukturne opremljenosti i prometni uvjeti kod rekonstrukcije određuju se sukladno uvjetima ovog Plana.

3. za postojeće građevine koje su izgrađene temeljem građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta ili koje su ozakonjene temeljem posebnog propisa, a za koje nije utvrđena građevna čestica, građevna čestica se određuje na sljedeći način:

a. građevnu česticu čini pojas zemljišta oko građevine potreban za njezinu redovitu uporabu i održavanje, određen prema funkcionalnom načelu

b. u građevnu česticu ne mogu se uključiti javne prometne površine, uređene javne zelene površine, dijelovi susjedne već formirane građevne čestice te neevidentirana komunalna infrastruktura u vanknjižnom vlasništvu Općine Župa dubrovačka.

c. odredbe ove točke primjenjuju se na postojeće osnovne i pomoćne građevine za koje nije utvrđena građevna čestica

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K-3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. obuhvat zahvata u prostoru određen je prema granici pravila provedbe

b. građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

c. površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2

d. iznimno od prethodne podtočke, u zonama pretežito trgovačke namjene površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2

e. maksimalna površina građevne čestice se ne određuje

f. širina građevne čestice (u svim njenim presjecima) iznosi najmanje 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m osigurati na građevinskom pravcu.

g. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. pravilo provedbe obuhvaća sljedeće namjene: poslovna namjena - uslužna (K1), poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3) i zaštitna zelena površina (Z5)

b. poslovna namjena obuhvaća poslovne, upravne, uredske, trgovačke i uslužne sadržaje, gradske robne kuće, proizvodnju, komunalno-servisne, garažno-poslovne prostore, poslovne hotele i druge gospodarske djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

c. planom predviđeni prostori za gospodarsku namjenu mogu mijenjati funkciju u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

d. u okviru poslovne namjene-uslužne planirani su slijedeći sadržaji: izložbeno-prodajni saloni, poslovni sadržaji, uslužni i društveni sadržaji, obrtni sadržaji, trgovački sadržaji, športski sadržaji, prometne građevine, garažno-poslovne građevine, gradski komunalni servisi, građevine za malo poduzetništvo, turistički sadržaji, javni i društveni sadržaji, do maksimalno 40% građevinske brutto površine, infrastrukturni objekti.

e. ovim se Planom predviđa urbanističko uređenje buduće poslovne zone i priprema buduća izgradnja građevina poslovne namjene, pristupnih prometnica i potrebne komunalne infrastrukture uz promjenu parcelacije za korištenje u novoj namjeni.

f. omogućuje se smještaj uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih, isključivo ekološki prihvatljivih građevina (za koje po posebnim propisima nisu potrebne posebne mjere zaštite okoliša).

g. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. obzirom da se radi o lokaciji na brdskom predjelu izdignutom iznad Komolačke doline, cijeli obuhvat planirane zone nalazi se na prostoru značajnom za panoramske vrijednosti krajobraza. Upravo zbog eksponiranosti navedene lokacije potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih objekata i infrastrukture unutar buduće "Poslovne zone Gornji Brgat", a da ne bi došlo do narušavanja postojećih krajobraznih vrijednosti.

b. udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca

c. iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m

4. izgrađenost građevne čestice

a. najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 35% površine građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

a. koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi maksimalno 1,00

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije propisano.

7. visina i broj etaža građevine

a. maksimalna visina građevina je 13,0 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu građevine do najviše točke krova

b. maksimalna katnost građevine iznosi: dvije podrumske etaže + tri nadzemne etaže

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije propisano.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. novu izgradnju potrebno je temeljiti na primjerenim volumenima i prepoznatljivim arhitektonskim elementima podneblja kao i na principu uklapanja u proporcije objekata susjedne gradnje.

b. projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnani nagib terena može odstupati od postojeće konfiguracije najviše 10%.

c. 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.

d. okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

e. horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.

f. pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.

g. zgrada može imati ravan krov, sukladno suvremenom arhitektonskom oblikovanju koji može biti projektiran kao terasa ili ozelenjen. 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.

h. omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.

i. obzirom se radi o lokaciji na brdskom predjelu izdignutom iznad Komolačke doline, cijeli obuhvat planirane zone nalazi se na prostoru značajnom za panoramske vrijednosti krajobraza. Upravo zbog eksponiranosti navedene lokacije potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih objekata i infrastrukture unutar buduće "Poslovne zone Gornji Brgat", a da ne bi došlo do narušavanja postojećih krajobraznih vrijednosti.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

b. pitanje rješavanja prometa u mirovanju predviđeno je osiguravanjem parkirališta unutar građevinske čestice, prema normativima propisanim u poglavlju 2.1.1., a ako se promet u

mirovanju osigurava podzemnom garažom, ista se izuzima iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i može se graditi do linije koridora budućih prometnica.

c. svaka građevinska čestica mora imati: neposredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu (razvrstane i nerazvrstane ceste – širine koridora prema ovom Planu) najmanje širine 3,0 m, omogućen priključak na javni elektroenergetski sustav, omogućen priključak na telekomunikacijski i ostale sustave, omogućen priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu, omogućen priključak na javnu mrežu odvodnje otpadnih voda, a što će se detaljnije odrediti kroz izradu projektne dokumentacije.

d. iznimno, do izgradnje vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata Plana i izgradnje priključaka na vodoopskrbni sustav, opskrba pitkom vodom rješava se na higijenski način, prema mjesnim prilikama

e. izgradnja unutar obuhvata Plana je moguća samo uz prethodno izgrađenu mrežu odvodnje s uređajem za pročišćavanje i ispustom u prijamnik.

f. iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za objekte 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.

g. za objekte veličine više od 10 ES otpadne vode je potrebno tretirati, do izgradnje javnog sustava odvodnje, na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta, a prema posebnim vodopravnim uvjetima.

h. otpadne vode gospodarskih objekata moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročistiti na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

i. građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano uz vrste i veličine prostorija, komunalno opremanje, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

j. glavnim projektom za svaki objekt treba utvrditi količinu dnevnog otpada, učestalost njegovog odvoženja od strane nadležnog komunalnog poduzeća, sukladno tome potreban kapacitet kontejnera za prikupljanje otpada za svaki objekt pojedinačno, te riješiti smještaj kontejnera unutar granica građevne parcele.

k. mjesto za odlaganje otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz otpada s javnoprometne površine, mora biti horizontalno i s pristupnim putem odgovarajuće širine u razini kolnika, s maksimalnim nagibom od 8%. Mora biti zaklonjeno zaštitnim zidom visine do 1,40 m prema javnoj prometnoj površini, te zaklonjeno i oplemenjeno zelenilom.

l. ograde se mogu izvoditi do maksimalno 2,5 m visine, a ako se izvode više od 1,0 m visine moraju se izvoditi kao kombinacija (kamena i zelenila, odnosno kamena, betona i zelenila ili od metalnih elemenata) te kao zelene ograde (grmolike biljke).

m. ograde se mogu se izvoditi kao zelenilo u potezu (niske grmolike biljke na travnatim površinama).

n. ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.

o. prilikom gradnje građevina mora se čuvati prirodna konfiguracija 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.

p. potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

r. najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. maksimalne visine 0,85 m. Pri gradnji velikih podzemnih garaža, kapaciteta većih od 100 parkirnih mjesta, visina potpornih zidova može biti i veća, sukladno Idejnom projektu planiranih objekata.

s. pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

t. na građevinskoj parceli je potrebno zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. U slučaju potrebe uklanjanja zelenila niže kategorije boniteta na građevinskoj čestici, obvezna je nadosadnja iste ili više kategorije boniteta.

u. pri gradnji je potrebno zaštiti od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo, koje je prikazano na kartografskom prikazu 1.1. pod namjenom Z5, te na kartografskom prikazu 3.2., kao područje primjene ostalih mjera sanacije (vlastita oznaka: zaštita visokovrijednog zelenila). Visokovrijedno zelenilo prikazano na ta dva kartografska prikaza obvezno je sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju kompleksa.

v. obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, te sličnim aktima odobrenja za gradnju.

z. postavljanje kioska i njima sličnih montažnih objekata dozvoljeno je isključivo na javnim površinama prema posebnoj Odluci Općine Župa dubrovačka i prema posebnom projektu.

aa. čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

ab. najmanje 20% površine građevne čestice mora zauzimati parkovno zelenilo

ac. na površini gospodarske - poslovne namjene (K1, K3), na dijelu koji neposredno graniči s namjenom zaštitne zelene površine (Z5), obvezno je osigurati zeleni pojas minimalne širine 1,0 m, u funkciji zaštite visokovrijednog zelenila. Površina predmetnog zelenog pojasa obračunava se u površinu parkovnog zelenila građevne čestice propisanu podtočkom ab.

ad. okoliš objekata mora biti uređen i dostupan, s karakterom javnog prostora s pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i urbanom opremom namijenjenoj korisnicima poslovnih prostora, a poslovna djelatnost koja će se odvijati u ovim objektima svojim utjecajem na okoliš (povećanjem prometa vozila, ljudi, razinom buke, rasvjete, mirisa, količinom otpada i ostalih pratećih pojava) mora biti unutar normalnih zakonskih okvira koji su propisani za planirane djelatnosti.

ae. pri oblikovanju građevina potrebno je naglasiti urbani karakter prostora uređenjem okoliša objekata. Okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. prema posebnim propisima

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. priključak na javnu prometnu površinu ostvaruje se preko kolnika najmanje širine 5 m

b. priključak na drugu infrastrukturu ostvaruje se prema posebnim uvjetima nadležnih tijela, sukladno posebnim propisima

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. prema odredbama ovog Plana

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. prema odredbama ovog Plana

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije propisano.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K-3

1. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa:

a. omogućuje se fazna gradnja građevina poslovne namjene te prometnih, elektroenergetskih i komunalnih infrastrukturnih sadržaja

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. obuhvat zahvata u prostoru određen je prema granici pravila provedbe

b. uz ove zelene površine u obuhvatu Plana predviđene su i zelene površine unutar pojedinih građevnih parcela, koje su zastupljene s minimalno 20% veličine građevne parcele.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. zaštitno zelenilo (Z5) je pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite krajobraza i okoliša (nestabilne padine, tradicijski krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita spomenika kulture) u kojem se zabranjuje gradnja novih građevina.

b. obuhvaća visokovrijedno zelenilo, koje je obvezno sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju kompleksa.

c. pridonosi krajobraznim vrijednostima područja i poboljšanju mikroklimatskih i uvjeta te je iz navedenih razloga površina zelenih površina unutar obuhvata Plana povećana.

d. za bilo kakav oblik djelovanja u prostoru unutar obuhvata Plana potrebno je poštovati zone zaštite visokovrijednog zelenila, prikazanog na kartografskom prikazu 3.2.

e. uz formiranje zaštitnih zelenih površina (Z5), uređenje zelenih površina oko planiranih poslovnih objekata te sadnju drvoreda duž novih ulica, zadovoljene su potrebe za zelenim površinama u ovoj zoni što će znatno poboljšati kvalitetu boravka i rada u njoj.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije propisano.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije propisano.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. u zaštitnom zelenilu moguće je uređenje pristupnih putova i staza, a širina istih ne može biti veća od 2,0 m.

b. ističe se potreba zaštite zatečenih nagiba terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

c. prilikom planiranja zahvata voditi računa kako bi se zahvatima degradacija šuma (osobito visokih šuma) i šumskih zemljišta svela na minimum te u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske i Zakonom o šumama očuvale šume kao dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja imaju njezinu osobitu zaštitu.

d. prilikom izbora rasadnog materijala za ozelenjavanje prostora treba se orijentirati na autohtone vrste ovog podneblja te se za zelene površine preporučuje: sadnja stabala s bogatom krošnjom, kako bi stvarala potreban hlad i davala dojam intimnosti prostora, sadnja autohtonih biljnih vrsta (brnistra, ružmarin, lavanda, smokva, nar, maslina, tamaris, mirta, smilje, kadulja i sl.), uz ogradne zidove i pergole preporuča se sadnja penjačica, za ostale zelene površine, preporuča se travnjak i nisko autohtono bilje (kuš, oleandar).

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. prema posebnim propisima

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. obuhvat zahvata u prostoru određen je prema granici pravila provedbe

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. kolna površina za potrebe kretanja vozila i od nje odvojena pješačka površina za potrebe kretanja i pješaka. Preko kolne površine spaja se na prometnu mrežu višeg reda.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. obuhvaća uređenje kolne površine za potrebe kretanja vozila i uređenje pješačke površine, u vidu nogostupa uz kolnu površinu, za potrebe kretanja pješaka

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. prema posebnim propisima

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. prema odredbama ovog Plana

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 9.

(1) Urbanistički plan uređenja "Poslovna zona Gornji Brgat" utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene površina te smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih te sanaciju, restituciju, rekonstrukciju i uklanjanje postojećih građevina, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.

(2) Uvjeti gradnje i uređenja prostora temelje se na smjernicama proizašlim iz Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17., 02/18. - ispr., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst) kojim su u okviru namjene površina utvrđeni prostori za daljnje zahvate unutar predmetnog područja, uključivo i uvjeti vezani uz način gradnje, tipologiju i visinu građevina, te intenzitet korištenja prostora (gustoće, kapaciteti, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice).

(3) Odnos prema postojećoj izgradnji definiran je na osnovu podataka iz raspoložive katastarske podloge, odnosno provedene analize građevinskog fonda u zoni obuhvata.

(4) Organizacija prostora, osnovna namjena i načini korištenja površina određeni su uzimajući u obzir prirodne datosti prostora i pogodnosti terena za građenje, već postojeće infrastrukturne sustave, vodeći pri tom računa o očuvanju prirodne ravnoteže i zaštiti okoliša. Oblikovanje novih građevnih čestica može poštivati zatečene granice katastarskih čestica ili uspostaviti novu parcelaciju prema funkcionalnom načelu. Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevnih čestica provoditi će se u skladu s Planom.

(5) Unutar obuhvata Plana predviđeni su slijedeći oblici korištenja površina, prikazani na grafičkom prilogu 23. u Obrazloženju Plana:

- sanacija građevina i dijelova naselja – promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova)

- nova gradnja, obuhvaća područje uglavnom bez postojeće ili djelomično postojeće ulične mreže, komunalne infrastrukture i bez zgrada.

(6) Oblici korištenja iz prethodnog stavka, prikazani na grafičkom prilogu 23. u Obrazloženju Plana, primjenjuju se i na proširenu dio obuhvata Plana, na način da se za isti određuje sljedeći oblik korištenja: nova gradnja.

(7) Unutar obuhvata Plana predviđeni su sljedeći načini gradnje, prikazani na grafičkom prilogu 24. u Obrazloženju Plana:

- samostojeće građevine postojeće

- samostojeće građevine planirane.

(8) Načini gradnje iz prethodnog stavka, prikazani na grafičkom prilogu 24. u Obrazloženju Plana, primjenjuju se i na proširenu dio obuhvata Plana, na način da se za isti određuje sljedeći način gradnje: samostojeće građevine planirane.

1.4.2. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 10.

(1) Unutar obuhvata Plana ne planiraju se građevine javne i društvene namjene.

1.4.3. Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina

Članak 11.

(1) Unutar obuhvata Plana ne planiraju se stambene i stambeno-poslovne građevine.

1.4.4. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 12.

(1) Infrastrukturnim građevinama smatraju se linijske i površinske građevine prometnog, telekomunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, a njihove vrste i tipovi određeni su posebnim propisima.

(2) Trase i površine građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukturne mreže prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4.

(3) Detaljni raspored vodova komunalne infrastrukture unutar koridora određenih Planom, biti će utvrđen projektom.

(4) Prometni infrastrukturni koridori predstavljaju sve površine i prateće građevine unutar Planom utvrđenih koridora ili građevnih čestica potrebnih za gradnju ili funkcioniranje prometne i komunalne infrastrukture s pratećim građevinama (transformatorska postrojenja i sl.).

(5) U osnovnoj razini cestovnih koridora predviđeno je urediti prometne površine te površine zaštitnog razdjelnog zelenila. U prvom i drugom podzemnom sloju koridora predviđeno je polaganje uređaja u funkciji sustava telekomunikacijskog prometa, cjevovoda vodoopskrbe, javne odvodnje otpadne i oborinske vode te elektroenergetskih kabela i kabela javne rasvjete.

(6) 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.

Članak 13.

(1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja prostora komunalnom infrastrukturnom mrežom (vodoopskrbni cjevovodi, cjevovodi odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbni kabeli i kabeli javne rasvjete) definirani su u tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 2.3 i 2.4. te na kartografskim prikazima 2.3 i 2.4.

Članak 14.

(1) Trase i profili komunalne infrastrukturne mreže kao i lokacije uređaja komunalne infrastrukture date su načelno i podložne su promjenama temeljem detaljnije projektne dokumentacije ili posebnih uvjeta mjerodavnih institucija, a detaljno će biti određene u postupku izdavanja lokacijskih dozvola. Linijske građevine komunalne infrastrukture u pravilu se trebaju polagati unutar prometnih koridora, a površinske građevine (trafostanice, crpne stanice i sl.) na zasebnim građevnim česticama unutar površina ostalih namjena.

(2) Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukture u pravilu je predviđena unutar koridora javnih prometnih površina u za tu svrhu osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom određenim u poprečnim presjecima. Komunalnu infrastrukturu može se polagati i izvan koridora javnih prometnih površina pod uvjetom da se omogući nesmetani pristup u svrhu izgradnje i/ili održavanja.

(3) Prilikom izgradnje prometnica potrebno je položiti sve planirane vodove komunalne infrastrukture. Polaganje vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađeno s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća, a koja će biti određena u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

1.4.5. Postupanje s otpadom

Članak 15.

(1) Sve građevine unutar građevinske čestice moraju osigurati prostor za odlaganje komunalnog otpada kojim se neće ometati kolni i pješački promet te koji će biti zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice.

(2) Mjesto za odlaganje otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz otpada s javnoprometne površine, mora biti horizontalno i s pristupnim putem odgovarajuće širine u razini kolnika.

(3) Mora biti zaklonjeno zaštitnim zidom visine do 1,40 m prema javnoj prometnoj površini, te zaklonjeno i oplemenjeno zelenilom. Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem. Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, istrošene baterije i sl.). Kruti otpad može se odlagati samo na za to određena mjesta.

(4) Glavnim projektom za svaki objekt treba utvrditi količinu dnevnog otpada, učestalost njegovog odvoženja od strane nadležnog komunalnog poduzeća, sukladno tome potreban kapacitet kontejnera za prikupljanje otpada za svaki objekt pojedinačno, te riješiti smještaj kontejnera unutar granica građevne parcele.

Članak 16.

(1) Do realizacije županijskog centra za gospodarenje otpadom na odlagalište "Grabovica" dovozi se i otpad s područja Općine Župa dubrovačka.

(2) Potrebno je utvrditi plan postupanja s komunalnim otpadom, izraditi prijedlog gospodarenja otpadom, odrediti makrolokacije budućih sanitarnih odlagališta i objekata u sustavu gospodarenja otpadom.

1.4.6. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 17.

(1) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

(2) Unutar obuhvata Plana odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine niti koristiti zemljište za djelatnosti koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

(3) Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i gospodarske pogone kao i manje zanatske radionice (prvenstveno kemijske čistionice i dr.) u pogledu onečišćenja zraka, vode i produkcije otpada u skladu s minimalnim dozvoljenim standardima. .

1.4.6.1. Zaštita od potresa

Članak 18.

(1) U svrhu efikasne zaštite od mogućih potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju na području intenziteta potresa X° stupnjeva po MCS ljestvici uskladiti s posebnim propisima za navedenu seizmičku zonu.

- proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica),
- geološka i geotehnička ispitivanja tla,
- kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene navedenih standarda i normativa,
- razmještaj vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima,
- te mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):
  1. sklanjanje - mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa te radijusom gravitacije,
  2. način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva uz lokacije i domet čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva,
  3. plan provođenja evakuacija i zbrinjavanje stanovništva,
  4. putovi evakuacije i lokacije za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara.

1.4.6.2. Skloništa

Članak 19.

(1) Potrebno je na području unutar obuhvata Plana osigurati uvjete za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara. Radi osiguranja gradnje skloništa unutar potrebno je odrediti zone ugroženosti na temelju kriterija propisanih posebnim propisima. Sva skloništa se obvezno grade kao dvonamjenska skloništa. U miru se skloništa koriste u skladu s potrebama vlasnika građevine (skladište, spremište, garaža i sl.), uz mogućnost brze prenamjene u sklonišni prostor.

1.4.6.3. Zaštita od požara

Članak 20.

(1) Mjere zaštite od požara obuhvaćaju sljedeće:

- ograničiti visinu izgrađenosti na maksimalno 30 m od puta za intervenciju do poda etaža s prostorima za boravak.

- osigurati prostor za nesmetan pristup vatrogasnih vozila i tehnike.

- zbog nesmetanog pristupa ugroženim objektima valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima.

- objekte izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji ljudi iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata.

- svi važniji javni objekti moraju se projektirati s potrebnim instalacijama za dojavu požara.

- gustoću izgrađenosti izvesti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora.

- ukoliko za određenu građevinu, nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, u postupku izdavanja građevne dozvole potrebno je ishoditi potvrdu na glavni projekt od nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, temeljem posebnih zakonskih propisa i podzakonskih akata.

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

- kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse.

- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

- za svaku složeniju građevinu ili građevinu koja spada u visoke, ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

- prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je voditi računa o izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema posebnim podzakonskim aktima.

- sve pristupne putove kojima se može koristiti kao vatrogasnim pristupima, potrebno je označiti i održavati prohodnima. Slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište.

1.4.6.4. Zaštita od buke

Članak 21.

(1) Zvuk što ga osobe koje borave i rade u obuhvatu planirane zone mora biti na takovoj razini da ne ugrožava zdravlje ta da osigurava noćni mir kao i zadovoljavajuće uvjete za boravak i rad. Građevine moraju biti projektirane i izgrađene na način kao je to propisano posebnim propisima za zaštitu od buke.

(2) Poslovna djelatnost koja će se odvijati unutar zone razinom buke mora biti sukladna granicama dopuštene buke prema posebnim propisima.

(3) Rješenje problema buke, izazvane radom ugostiteljskih objekata je u primjeni zakonskih odredbi za rad turističkih objekata.

(4) Potencijalna buka s prometnica (budućih i postojećih) umanjuje se planiranom sadnjom drvoreda te zaštitnog zelenila

1.4.7. Mjere provedbe Plana

Članak 22.

(1) Temeljna mjera provedbe ovog Plana je izgradnja predviđene infrastrukture i uređenje javnih površina na način kako je Planom predviđeno.

(2) Izgradnju predviđenih objekata u zoni obuhvata istovremeno mora popratiti i predviđeno komunalno uređenje.

(3) Građevna čestica mora istovremeno s izgradnjom objekta biti uređena na način kako je Planom utvrđeno.

(4) Za bilo kakav oblik djelovanja u prostoru unutar obuhvata Plana potrebno je poštovati zone zaštite visokovrijednog zelenila, koje je prikazano na kartografskom prikazu 1.1. pod namjenom Z5, te na kartografskom prikazu 3.2., kao područje primjene ostalih mjera sanacije (vlastita oznaka: zaštita visokovrijednog zelenila). Visokovrijedno zelenilo prikazano na ta dva kartografska prikaza obvezno je sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju kompleksa.

Članak 23.

(1) Uvjeti uređenja i izgradnje za sve namjene unutar obuhvata Plana utvrđuju se temeljem ovog Plana.

(2) Sva odobrenja za građenja i drugi akti koji se odnose na područje unutar obuhvata Plana moraju biti izdani u skladu s ovim Planom i Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08.,08/12., 07/13., 09/17., 11/17., 02/18. - ispr., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst).

(3) U slučaju da se donesu posebni propisi, stroži od normi iz ovih Odredbi, kod izdavanja lokacijskih dozvola primijeniti će se strože norme.

Članak 24.

(1) Ovim Planom ne predviđa se izrada Detaljnih planova uređenja unutar obuhvata istog.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 25.

(1) Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu moguća je gradnja i rekonstrukcija prometnih građevina za cestovni promet.

(2) Trase i koridori prometnog sustava definirani su u tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 2.1.1. te na kartografskim prikazima 2.1. i 3.2.

Članak 26.

(1) Cestovne prometne površine moraju se graditi i uređivati tako da omogućuju podzemno vođenje telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže. Komunalnim građevinama unutar prometnih koridora smatraju se linijske infrastrukturne građevine (cjevovodi, kablovi i sl.).

(2) Površine infrastrukturnih objekata i uređaja se namjenjuju izgradnji i uređenju nadzemnih objekata i uređaja potrebnih u komunalnom opremanju zone, dok se podzemni objekti i vodovi planiraju u okviru površina prometnih, zelenih i drugih namjena.

Članak 27.

(1) Sve javne prometne površine na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati bez arhitektonskih barijera i na način da se njima omogućuje vođenje komunalne infrastrukture i prolaz interventnog vozila (vatrogasci i sl.).

Članak 28.

(1) Planirana prometna mreža UPU-a "Poslovne zone Gornji Brgat" prikazana je na kartografskom prikazu 2.1., a rješenjem ovog Plana dogradit će se i rekonstruirati postojeće kolne i pješačke površine s ciljem poboljšanja prometnog standarda na području obuhvata.

Članak 29.

(1) Predviđena su dva ulaza u zonu, jedan na zapadnoj a drugi na istočnoj strani, oba sa lokalne ceste LC69048 koja se nalazi izvan obuhvata Plana.

(2) Prometna mreža unutar obuhvata Plana detaljnije će se razraditi kroz izradu projektne dokumentacije, ovisno o imovinsko-pravnim odnosima, te ostalim uvjetima na terenu. Mora biti takva da osigurava kolni i pješački pristup svim planiranim sadržajima područja.

Članak 30.

(1) U neposrednoj blizini obuhvata Plana prolazi planirana brza cesta Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P.Karasovići.

(2) Brza cesta je kroz važeći PPUO kao prostorni plan šireg područja prikazana u dvije varijante, od kojih jedna varijanta (sjeverna), prolazi u neposrednoj blizini obuhvata ovog Plana.

(3) Širina koridora brze ceste iznosi 150 m.

(4) U odnosu na trasu planiranu važećim PPUO, koja je prikazana načelno, ista je izmještena nešto južnije, sa koridorom (zaštitnim pojasom) koji dijelom ulazi unutar obuhvata Plana. Predmetni koridor prikazan je na kartografskom prikazu 3.2..

Članak 31.

(1) Planirana ulična mreža unutar UPU-a "Poslovne zone Gornji Brgat ", prikazana na kartografskom prikazu 2.1., sastoji se od dva ulaza sa lokalne ceste LC69048. Detaljnije će se razraditi kroz izradu projektne dokumentacije, ovisno o imovinsko-pravnim odnosima, te ostalim uvjetima na terenu. Mora biti takva da osigurava kolni i pješački pristup svim planiranim sadržajima područja.

(2) Buduće prometnice unutar obuhvata Plana, koje će se razraditi kroz detaljniju projektnu dokumentaciju, moraju biti dimenzionirane za dvosmjerni promet, sa odvojenim površinama za pješački promet od površina za promet vozila.

(3) Osobitu pozornost treba posvetiti glavnim ulicama u zoni gdje se s obe strane planira pločnik širine 2,6 m zasađen drvoredima, predviđen za smještanje urbane opreme koja povećava standard javnih površina. Sa kote javnih površina ulica predviđaju se kolni i pješački ulazi u dvorišta.

Članak 32.

(1) Koridor prometnice namijenjen je mogućnostima korigiranja trase prometnice unutar njega tokom daljnjih faza projektiranja, koristeći detaljnije spoznaje u prostoru i prostornim odnosima, a sve do verificiranog Idejnog projekta prometnice. Unutar koridora prometnice se, do izrade idejnog projekta, ne može locirati ni jedan novi objekt.

(2) Budući da je prometnica longitudinalni objekt u prostoru, prije izgradnje objekta koje graniče s prometnicom treba izraditi Idejni projekt prometnice i parcelacijski objekt iste te se tek tada može izdati odgovarajuća dokumentacija za gradnju.

(3) Koridor prometnica unutar promatranog UPU-a je 7 m od regulacijskog pravca. Dok je koridor lokalne ceste 10 m od osi ceste na svaku stranu.

Članak 33.

(1) Prometne površine i objekte potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom i drugom urbanom opremom koja povećava standard javnih površina.

(2) Sustav odvodnje oborinskih voda s prometnice treba biti takav da omogući nesmetano odvijanje kolnog i pješačkog prometa, a u skladu s vodozaštitnim uvjetima (oborinski kolektori, upojni bunari i sl., otvoreni ili zatvoreni sustav odvodnje).

(3) Pješački prijelazi trebaju biti prilagođeni kretanju osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Njihovu lokaciju potrebno je birati u skladu s ostalom mrežom pješačkih šetnica, stubišta te zona na kojima se pješaci okupljaju.

(4) Sve usjeke i nasipe koje se uz prometnicu javljaju, treba uklopiti u prirodni ambijent, izgradnjom zidova maksimalne visine do 3 m obloženih slaganim kamenom i terasa koje će se ozeleniti u skladu s ostalom krajobraznom arhitekturom.

(5) Sve prometnice treba opremiti javnom rasvjetom te dodatno osvjetliti raskrižja i pješačke prijelaze.

Članak 34.

(1) Pješački promet odvijati će se razgranatom mrežom nogostupa budućih prometnica te pješačkih staza unutar obuhvata u svrhu povezivanja svih dijelova promatranog UPU-a.

(2) Pješačke staze i stepeništa riješiti će se u skladu s prostornim mogućnostima.

Članak 35.

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je paziti na prijelaze preko postojećih instalacija (vodovod, TK, energetika i sl.), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećenje. To podrazumijeva poštivanje uvjeta dobivenih od tvrtki u čijoj nadležnosti se nalaze navedene instalacije.

Članak 36.

(1) Na cestama nije planirano zaustavljanje i parkiranje teških i ostalih vozila, već se pitanje prometa u mirovanju rješava u okviru izgradnje parkirališta i podzemnih garaža unutar svake građevne čestice.

(2) S obzirom da se radi o sadržajima poslovnih, uslužnih, trgovačkih i komunalno-servisnih djelatnosti, za svaku građevnu česticu, bez obzira na namjenu, moraju se unutar vlastite površine riješiti potrebe prometa u mirovanju, a osnovne postavke rješavanja prometa u mirovanju su slijedeće:

- kapacitet prometa u mirovanju može se povećati gradnjom podzemnih garaža

- ako se promet u mirovanju osigurava podzemnom garažom, ista se izuzima iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i može se graditi do linije koridora budućih prometnica.

(3) Dimenzije parkirnih mjesta i način parkiranja određuju se sukladno posebnom propisu koji regulira pitanje prometnih znakova, signalizacije i opreme na cestama, pri čemu parkirališno mjesto ne smije biti manje od 14 m2. Kriterij za određivanje kapaciteta pojedinih građevina ovisno o namjeni i veličini je sljedeći:

- planom definirani uslužni, trgovački, komunalno-servisni, skladišni, proizvodni po 1 PM na 3-5 zaposlenih u većoj radnoj smjeni osigurano unutar parcele

- poslovni sadržaji u funkciji restorana, kavane, trgovine, agencije, poslovnice sa 1 PM na 25 m² brutto površine

- poslovni sadržaji u funkciji ureda: 1 PM na svakih 50 m², ali min. 1 PM na svaki ured

- caffe bar, slastičarnica i sl.: 1 PM na 10 m²

- restoran, kavana : 1 PM/25 m²

- robna kuća, supermarket : 1PM na 15 m² prodajne površine,

- ostale trgovine : 1 PM na 30 m² prodajne površine ; najmanje 2 PM, od kojih jedno posebno označeno za vozila opskrbe,

- obrtni objekti : 1 PM na 50 m²
- autoservis : 1 PM na 20 m²
- tržnice: 1 PM/20 m² površine
- tehničko-tehnološke građevine : 1 PM/50 m² - minimalno 1 PM
- benzinske postaje: 1 PM/25 m²
- športski objekti otvoreni, bez gledališta : 1 PM/250 m² površine.

(4) Naprijed iskazani parametri su orijentacijski i mogu se smanjiti ako se dio BRP-a u okviru građevine koristi kao garažni prostor, pa se za taj dio građevine ne primjenjuje standard osiguranja parkirnog mjesta.

Članak 37.

(1) Promet u mirovanju rješava se javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom.

(2) U postupku izdavanja akata za gradnju za rekonstrukciju i izgradnju građevina stambene, javne, gospodarske, turističke, sportsko-rekreacijske i druge namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta prema uvjetima ovog Plana ili prema uvjetima prostornog plana užeg područja, ukoliko je isti donesen.

Članak 38.

(1) Način i uvjeti rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se posebnom odlukom o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola, uz dozvoljene iznimke propisane ovim Planom.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 39.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana nije predviđeno odvijanje željezničkog prometa.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 40.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana nije predviđeno odvijanje pomorskog prometa.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 41.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana nije predviđeno odvijanje prometa unutarnjim vodama.

2.1.5. Zračni promet

Članak 42.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana nije predviđeno odvijanje zračnog prometa.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 43.

(1) Prema planovima razvoja TK infrastrukture na promatranom području potrebno je:

- proširivanje mreža na zone predviđene za poslovnu izgradnju,
- smještaj u DTK kanalizaciju te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu.

(2) Trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacija orijentacijske su, a detaljno će biti određene u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola. Za sve građevne čestice na području obuhvata Plana planirano je omogućiti priključak na pristupnu telekomunikacijsku mrežu.

(3) U stacionarnom podsustavu mreža potrebno je, u skladu s potrebama povećanje kapaciteta komutacija, proširenje mreže te asortimana usluga.

Članak 44.

(1) Na kartografskom prikazu 2.2., izložen je prikaz koji prikazuje spajanje obuhvata zone na mrežu izvan obuhvata Plana. Komunikacijska mreža detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju. Po većini ulica i prometnica koje su u planu treba izvoditi DTK mrežu, a sve radi povezivanja budućih kompleksa i objekata na telekomunikacijsku mrežu.

(2) Sukladno posebnim propisima investitor je dužan izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK). Za priključenje građevinu na EKI građevine moraju imati elektroničke komunikacijske instalacije. Prilikom izgradnje prometnica predvidjeti koridor za telekomunikacijske instalacije duž planiranih prometnica. Potrebno je predvidjeti izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije kojom će se povezati svi planirani objekti u obuhvatu UPU-a.

(3) Glavna os distributivne planirane DTK kanalizacije izvodi se u rovu sa dvije cijevi PHDE promjera 110 mm i dvije cijevi PHDE promjera 50 mm uz planiranje određenog broja DTK zdenaca koji se postavljaju na određenim udaljenostima uzduž trase, na skretanjima i kod ulaza u građevine.

(4) U tako pripremljenu DTK kanalizaciju postavljaju se kabeli komunikacijske infrastrukture, najbolje svjetlovodni kabeli sa velikim mogućnostima telekomunikacijskih usluga.

(5) Distributivna planirana DTK kanalizacija treba također omogućiti uvlačenje kabela za distribuciju signala kabelske TV.

(6) Ulaz izvoda u pojedine objekte treba izvesti iz planiranih DTK zdenaca sa jednom do dvije cijevi PHDE promjera 70 mm ili 50 mm, a što se definira glavnim projektom. Glavnim projektima je potrebno projektirati i posebne prostore veličine do 20 m² u poslovnom kompleksu, a radi instalacije, elektroničke komunikacijske infrastrukture, aktivne opreme.

Članak 45.

(1) Planirani sustav EK mreže mora zadovoljiti potrebe buduće nadogradnje i razvoja kako bi održao korak sa sve većim korisničkim zahtjevima. Stoga treba voditi računa o uvođenju optike i u pristupnu mrežu.

(2) Razvoj telekomunikacijske mreže mora se razvijati sukladno posebnim propisima Republike Hrvatske za navedenu problematiku.

(3) Projektiranje i izvođenje TK mreže se rješava sukladno posebnim propisima, a prema rješenjima iz Plana. Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

(4) 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.

Članak 46.

(1) Obuhvat Plana dijelom se nalazi unutar zone predviđene za smještaj samostojećeg antenskog stupa, određene prostornim planom šireg područja.

(2) U pokretnoj mreži potrebno je što kvalitetnije pokrivanje prostora signalom i uvođenje sustava novih generacija, te omogućavanje rada novih davatelja usluga (operatora). Razvoj mobilne telekomunikacijske mreže provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

(3) Planom je predviđena rekonstrukcija (modernizacija) postojeće TK infrastrukture radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka. Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja mora imati osiguran priključak na TK mrežu koja se izvodi podzemno i kroz postojeće prometnice, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. U slučaju eventualnog projektiranja i izvođenja izvan prometnica i njenog zemljišnog pojasa, mora se izvoditi

na način da se omogući gradnja na građevinskim parcelama u skladu s planiranom namjenom, odnosno izvođenjem drugih instalacija.

(4) Potrebno je postići kvalitetnu pokrivenost područja mobilnom telefonijom, odnosno sustavom baznih postaja. Nove bazne stanice mobilne telefonije se postavljaju:

- izvan užeg obalnog pojasa namijenjenog športsko-rekreacijskoj namjeni,
- izvan zona zaštite prirode i spomenika kulture,
- prema posebnim propisima kojima su utvrđena javna područja i područja povećane osjetljivosti za koja su propisane granične vrijednosti razina elektromagnetskih polja kao i uvjeti koji moraju biti ispunjeni prilikom projektiranja, postavljanja i uporabe izvora elektromagnetskih polja, odnosno baznih postajaktiranja, postavljanja i uporabe izvora EMP-a, odnosno baznih postaja.

(5) Novi stupovi za mobilnu telefoniju moraju biti izvedeni tako da ih mogu koristiti svi pružatelji telekomunikacijskih usluga, sukladno posebnim propisima, a svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure krajobraza, ne mogu biti smješteni u blizini građevina u kojima ljudi borave duže od 8 sati, u blizini spomenika kulture te ne smiju ugrožavati vrijednosti krajobraza.

(6) 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.

Članak 47.

(1) Projektnom dokumentacijom biti će potrebno odrediti mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

(2) Uz postojeću i planiranu trasu planom omogućuje se postava eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

(3) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planira se postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 48.

(1) Unutar obuhvata Plana ne nalaze se sustavi veza, odašiljača i radara.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 49.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana nisu predviđeni sadržaji niti prateća infrastruktura nafte i plina.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 50.

(1) Elektroenergetska postrojenja i uređaji prikazani su na kartografskom prikazu 2.3..

Članak 51.

(1) Elektroenergetska distribucijska infrastruktura obuhvaća transformatorske stanice, rasklopne stanice, srednjenaponske i niskonaponske podzemne i nadzemne vodove i kabele, nosače vodova, stupove, distribucijske ormare, srednjenaponske i niskonaponske priključke te pripadajuću telekomunikacijsku (TK) infrastrukturu potrebnu za vođenje elektroenergetske distributivne mreže.

(2) Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom.

(3) Planom se podržava nesmetani razvoj i izgradnja elektroenergetske mreže u smislu jednostavnijeg pronalaženja i osiguravanja lokacija za transformatorske stanice (TS) i trasa i koridora za zračne i kabelske vodove.

Članak 52.

(1) Transformatorske stanice mogu biti:

- tipski samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora (tipska rješenja),
- zidani samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora (netipska rješenja),
- u sklopu drugih građevina sukladno potrebama,
- podzemni objekti u iznimnim slučajevima.

(2) Svaka transformatorska stanica treba biti smještena na vlastitoj čestici, osim u slučaju stvaranja tehničkih uvjeta priključenja u slučaju gradnje, rekonstrukcije ili dogradnje objekata za koje se zahtijeva znatnije povećanje snage koje nije moguće ostvariti iz postojećih ili planom određenih transformatorskih stanica.

(3) Ovim planom predviđa se izgradnja jedne distributivne transformatorske stanice TS 10(20)/0,4 kV Vodice.

(4) Dopušta se mogućnost izgradnje novih transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu definirane ovim Planom, ukoliko se tehničkim rješenjima poboljšava kvaliteta opskrbe električnom energijom korisnika. Transformatorske stanice mogu biti smještene i u zonama javnih i zaštitnih zelenih površina sukladno posebnim propisima.

(5) Lokacijama transformatorskih stanica treba biti omogućen neometan pristup s javne površine u poslužne prostore. Za potrebe izgradnje novih TS 10(20)/0, 4 kV nije nužno osigurati parkirno mjesto niti kolni pristup. Krajobrazno uređenje okoliša nije obvezno. Dopušta se mogućnost projektiranja transformatorskih stanica s pješačkim pristupom za slučaj da se predviđaju unutar pješačkih površina/zona, zaštitnih zelenih, šumskih i sportsko-rekreacijskih površina/zona ili zaštićenih spomeničkih površina/zona. Udaljenost samostojećih transformatorskih stanica od susjednih parcela treba biti najmanje 1 m, a udaljenost od ruba javne prometne površine najmanje 3 m.

Članak 53.

(1) Kod planiranja vodova ostalih komunalnih sustava potrebno je poštivati tehničkim propisima određen minimalni razmak između SN i NN elektroenergetskih kabela i ostalih komunalnih instalacija.

Članak 54.

(1) Niskonaponska mreža planirana je od podzemnih i nadzemnih kabelskih izvoda iz TS do krajnjih korisnika. Povezivanje krajnjih korisnika odvija se preko distributivnih ormara u sklopu niskonaponske mreže. Distributivni ormari mogu biti samostojeći ili ugradbeni ugrađeni u ogradne ili potporne zidove i sl. Polaganje kabelskih izvoda i smještaj distributivnih ormara vrši se načelno na javnim i prometnim površinama te iznimno na privatnim parcelama.

(2) Prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih javnih i prometnih površina potrebno je osigurati koridor za polaganje podzemnih elektroenergetskih kabela sukladno uvjetima nadležnog tijela.

(3) Moguća su odstupanja u pogledu rješenja trasa elektroenergetskih vodova i lokacije elektroenergetskih građevina utvrđenih ovim planom, radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima, što se neće smatrati izmjenama Plana.

(4) Neće se smatrati neusklađenošću s Planom odstupanja projektiranih trasa elektroenergetskih vodova od trasa prikazanih u grafičkom dijelu plana koja se mogu pojaviti u kao rezultat:

- prilagodbe optimalnim tehničkim rješenjima,
- usklađenja sa trasama autocesta ili brzih cesta, plinovoda i sl. ,
- prilagodbe promjenama nastalim kao rezultat tehnoloških inovacija i dostignuća.

(5) Planom se određuju sljedeći infrastrukturni koridori za podzemne elektroenergetske vodove, podzemni vod KB 10Kv :

- postojeći 2 m,
- planirani 5 m.

(6) Za sve zahvate u prostoru unutar zaštitnog pojasa postojećeg ili planiranog dalekovoda kabela moraju se ishoditi suglasnosti nadležnih institucija.

Članak 55.

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

(2) Kompletan niskonaponski kabelski razvod javne rasvjete iz TS izvodi se kabelima tipa PP00A 4 x 16 mm² položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina). Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm.

(3) Javna rasvjeta kolne ulice, šetnica i parkirališta izvodi se svjetiljkama sa velikim stupnjem korisnosti, u smislu uštede energije, kao sa metal-halogenim žaruljama 70 W do 150 W montiranim na rasvjetne stupove visine 5 - 9 m ili bočne zidove, što će biti definirano glavnim projektom. Kvalitetnom izvedbom i regulacijom vanjske rasvjete treba se spriječiti rasipanje svjetla u neželjenim smjerovima (u nebo i izvan podnih površina) čime se štedi energija te smanjuje svjetlosno zagađenje okoliša.

(4) Navedeni stupovi postavljaju se na betonske temelje sa sidrenim vijcima. Zaštita od hrđanja izvodi se vrućim cinčanjem i lakiranjem. U temeljima se ubetonira PVC cijev Ø 70 mm za ulaz i izlaz kabela.

(5) Spajanja kabela vrše se u razdjelnicima montiranim u rasvjetnim stupovima. Svi rasvjetni stupovi spajaju se sa uzemljivačem, uže Cu 50 mm². Upravljanje vanjskom rasvjetom vrši se iz TS-a.

(6) U cijeloj niskonaponskoj mreži treba odabrati TN-S sustav zaštite i napajanja, koji kroz cijeli sustav ima razdvojeni neutralni i zaštitni vodič. Svi izloženi vodljivi dijelovi instalacije spajaju se s uzemljenom točkom sistema pomoću zaštitnog vodiča. Karakteristike zaštitnog uređaja i impedencije strujnih krugova moraju biti takve, da u slučaju nastanka kvara bilo gdje u instalaciji nastupa automatsko isključenje napajanja u vremenu utvrđenom tehničkim propisima.

(7) Presjeci zaštitnih vodiča moraju biti u ovisnosti o presjecima faznih vodiča, a sve prema tehničkim propisima. Zaštita kabela od kratkog spoja mora biti izvedena niskonaponskim v.u. osiguračima u TS, odnosno instalacionim osiguračima u razdjelnicama montiranim u svakom rasvjetnom stupu. Zaštita od statičkog elektriciteta mora biti izvedena uzemljenjem metalnih masa.

Članak 56.

(1) 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.

Članak 57.

(1) Elektroenergetska mreža detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 58.

(1) Vodoopskrbni cjevovodi unutar područja obuhvata prikazani su na kartografskom prikazu 2.4.

Članak 59.

(1) Planiranom izgradnjom u potpunosti se zadržava usvojena koncepcija vodoopskrbe, uz rekonstrukciju određenih izvedenih vodovodnih objekata. Trase, elementi, položaj, način izvođenja i ostali detalji sustava vodoopskrbe prikazati će se kroz projektnu dokumentaciju, sukladno posebnim propisima, uvjetima nadležnog tijela te ovom Planu.

(2) Kako na ovom dijelu područja nema izvedene vodoopskrbe, planiranom izgradnjom predviđa se izgradnja cjevovoda, promjera koji će se odrediti prema projektu, do VS "Barbara" . Izvođenje, kapacitet i ostali tehnički elementi planiranog cjevovoda, kao i hidranata, prikazati će se kroz projektnu dokumentaciju, sukladno posebnim propisima, uvjetima nadležnog tijela te ovom Planu.

(3) Planirana je i strateška nadopuna vodom za cjelokupno područje Župe dubrovačke, i to povezivanjem s vodozahvatom Ombla, a sukladno Vodoopskrbnom planu Dubrovačko-neretvanske županije. Navedena veza planira se ostvariti preko planiranog uređaja za pročišćavanje pitke vode "Komolac" na području Grada Dubrovnika, te rekonstrukcijom crpne stanice "Komolac" i povezivanjem prema planiranoj vodospremi "Prijevoj" na području Župe dubrovačke i to cjevovodom, promjera koji će se odrediti prema projektu,koji je planiran u prometnici sjeverno od područja obuhvata.

(4) Do izgradnje vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata Plana i izgradnje priključaka na vodoopskrbni sustav, opskrba pitkom vodom rješava se na higijenski način, prema mjesnim prilikama.

Članak 60.

(1) Zaštita od požara temelji se na posebnim propisima o zaštiti od požara.

(2) Protok, tj. količinu vode, tlak vode i ostala obilježja hidrantske mreže određuju se prema posebnim propisima, a detaljnije će se prikazati kroz projektnu dokumentaciju.

(3) Unutarnja zaštita od požara rješavat će se projektom svake građevine, a sve sukladno posebnim propisima.

Članak 61.

(1) Vodoopskrbna mreža detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 62.

(1) Planirani cjevovodi za odvodnju otpadnih i oborinskih voda unutar područja obuhvata prikazani su na kartografskom prikazu 2.4.

Članak 63.

(1) Sustav odvodnje tretira se kao razdjelni s odvojenim vođenjem otpadnih i oborinskih voda. Cjevovodi se smještaju u prometnice.

(2) Prihvaćanje i odvodnja otpadnih i oborinskih voda mora se odvijati kontinuirano, bez obzira na etapnost izvedbe.

(3) Do trenutka dok se ne osigura mogućnost priključenja na kanalizacijski sustav, moguće je privremeno rješenje odvodnje izgradnjom vodonepropusnih sabirnih jama. Korištenje privremenog sustava odvodnje dozvoljava se do trenutka kada su ostvareni svi uvjeti za priključenje na kanalizacijski sustav.

Članak 64.

(1) Dvije moguće varijante odvodnje otpadnih voda s predmetnog područja obuhvaćaju:

- gravitacijsku odvodnju u smjeru zapada spajanjem na planirani kanalizacijski sustav Grada Dubrovnika, odnosno podsustav doline Komolca,

- prikupljanje otpadnih voda s područja obuhvata u smjeru crpne stanice, te precrpljivanje otpadnih voda istočno u smjeru planiranog kolektora koji bi trebao skupljati otpadne vode iz Gornjeg Brgata.

(2) Navedene varijante je potrebno detaljnije sagledati u narednim fazama izrade projektne dokumentacije.

Članak 65.

(1) Sve korisnike javnog sustava vodoopskrbe potrebno je priključiti na osnovnu mrežu odvodnje. Izuzetno i u slučaju da ne postoje uvjeti i mogućnost priključenja na kanalizacijski sustav unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja moguće je privremeno rješenje odvodnje izgradnjom vodonepropusnih sabirnih jama. Za izgradnju objekata preko 10 ES moguća je izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s visokim stupnjem pročišćavanja, s tim da bi se temeljem hidrogeološke studije utvrdili parametri za ispuštanje, kao i lokacija uređaja (koja može biti izvan područja obuhvata). Korištenje privremenog sustava odvodnje dozvoljava se do trenutka kada su ostvareni svi uvjeti za priključenje na kanalizacijski sustav.

(2) Na području obuhvata predviđa se izgradnja kolektora gravitacijske fekalne kanalizacijske mreže, sa profilom koji će se odrediti prema projektu.

(3) Način izvođenja trase kanalizacije sa pripadajućim elementima određuje se sukladno posebnim propisima, a detaljnije će se prikazati kroz projektnu dokumentaciju. Spoj kanalizacijskih cijevi sa stjenkama okna treba izvesti potpuno vodonepropusno.

Članak 66.

(1) Planirana oborinska odvodnja položena uz trasu sanitarne kanalizacije izvesti će se kao potpuno nov sustav. S obzirom na tip sljevnog područja, te usvojen razdjelni sustav odvodnje, sve nezagađene površinske oborinske vode i podzemne izvorske vode se odvode gravitacijski prema zapadu i upuštaju u postojeće bujice.

(2) Rješenja odvodnje onečišćenih oborinskih voda sa radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina predviđa se uz pročišćavanje na propisani način (putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda) prije konačne dispozicije.

(3) Ispuste u recipijente je potrebno izvesti tako da se uklapaju u postojeći ambijent.

(4) Postojeće bujice i otvorene kanale potrebno je očistiti od raslinja i mulja, a naročito u donjem toku je potrebno popraviti dno i strane korita, odnosno izvesti novu betonsku ili kamenu oblogu gdje nije izvedena. Unutar obuhvata planirana je izgradnja kolektora oborinske odvodnje sa profilom koji će se odrediti prema projektu.

(5) Otpadne vode iz kuhinje ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema hrane trebaju se pročistiti predtretmanom (mastolov i taložnica) prije ispuštanja u interni sustav sanitarne odvodnje.

(6) Svi potrošači koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda (industrijske otpadne vode), dužni su ih pročistiti do nivoa kvalitete komunalnih otpadnih voda sukladno posebnom propisu koji regulira pitanje graničnih vrijednosti emisija otpadnih voda.

(7) Investitor, odnosno korisnik građevine, dužan je za vrijeme korištenja građevine pridržavati se odredbi propisanih važećom Odlukom o odvodnji za predmetno područje.

(8) Svako ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u podzemlje dozvoljeno je uz uvjet da je osigurano neizravno ispuštanje putem upojne građevine sa procjeđivanjem kroz zemlju ili potpovršinske slojeve bez ugrožavanja okolnih objekata i površina.

Članak 67.

(1) Mreža odvodnje otpadnih voda detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 68.

(1) Unutar obuhvata Plana su kao površine posebne namjene prikazani postojeći vodotoci i odvodni kanali. Dio istih ima status javnog vodnog dobra, status vodnog dobra ili nema nikakav status. Samo na osnovu mišljenja Hrvatskih voda i nadležnih tijela, te na osnovu projektnog rješenja uređenja bujica Župe dubrovačke, dio ovih vodotoka će izgubiti status javnog vodnog dobra kada odvodnju preuzme odgovarajuća urbana oborinska odvodnja, a dio vodotoka zadržava ovaj status ili ga tek treba dobiti. Ovakvi vodotoci i bujice osim provođenja slivnih voda do mora služe i kao recipijenti "čistih" oborinskih voda područja.

(2) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

(3) U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Posebno se inundacijski pojas može smanjiti do 3,0 m širine, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.

(4) Iznimno, na zahtjev zainteresirane osobe "Hrvatske vode" mogu odobriti odstupanje od odredbi definiranih u ovom članku pod uvjetom da ne dolazi do ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti vodnih građevina, odnosno pogoršanja postojećeg vodnog režima i ako to nije suprotno uvjetima korištenja vodnog dobra utvrđenim Zakonom o vodama.

(5) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.

(6) Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama.

(7) Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko - pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno - planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

(8) U iznimnim slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (min. propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana).

(9) Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra. Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

(10) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke. Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra ako korito nije regulirano nije dopušteno.

(11) Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita.

(12) Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjit, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

(13) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0.50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka.

(14) Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način.

(15) Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 69.

(1) Unutar područja obuhvata Plana nije predviđena melioracijska odvodnja.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 70.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.

(2) Ukoliko se tijekom izvođenja građevinskih ili drugih radova koji će se obavljati na površini ili ispod površine tla, otkrije speleološki objekt, osoba koja izvodi radove dužna ih je prekinuti na lokaciji otkrića i o otkriću bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 71.

(1) Na području obuhvata Plana nema kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti.

(2) Iako se ne nalazi unutar obuhvata Plana potrebno je spomenuti zaštićeno kulturno dobro u neposrednoj blizini obuhvata Plana:

- Utvrda Tumba u sklopu arheološkog lokaliteta, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem: Z-604

(3) U kontaktnom području obuhvata Plana nalazi se arheološka zona s evidentiranim prapovijesnim arheološkim lokalitetima (kamene gomile) te postoji mogućnost prilikom zemljanih radova otkrivanje novih i do sada nepoznatih arheoloških nalaza ili nalazišta.

(4) Sukladno posebnim propisima, na predmetnom području potrebno je prekinuti građevinske ili druge radove ukoliko se otkrije arheološko nalazište ili nalazi te bez odgađanja obavijestiti Konzervatorski odjel u Dubrovniku koji će dalje postupati sukladno zakonskim ovlastima.

Članak 72.

(1) Obuhvat Plana, sukladno Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije kao planu višeg reda te Prostornom planu uređenja Općine Župa dubrovačka kao planu šireg područja, nalazi se unutar okružja (setting) svjetske i potencijalno svjetske kulturne baštine, koja je prikazana na kartografskom prikazu 3.1.

(2) Mjere zaštite su općeg karaktera, načelno su određene te je za njihovu punu i učinkovitu primjenu potrebno izraditi konzervatorsko-krajobrazno-urbanističku studiju/konzervatorsku dokumentaciju za kulturni krajobraz koja sadrži kulturno-povijesnu analizu i valorizaciju prostora te sustav mjera zaštite. Izradu detaljnih konzervatorsko-krajobraznih-urbanističkih studija preporuča se napraviti i za pojedine veće zahvate koji su u suprotnosti sa navedenim mjerama zaštite i za koje se smatra da mogu narušiti krajobrazne vrijednosti.

3.1.3. Krajobraz

Članak 73.

(1) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) ali treba istaknuti da ambijentalnu vrijednost i posebnost predstavljaju i ekspozicije naselja/kompleksa.

(2) Obuhvat Plana nalazi se unutar obuhvata osobito vrijednih predjela - prirodnih i kulturnih krajobraza, prikazanih na kartografskom prikazu 3.1., određenih Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, kao planom višeg reda, te Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka, kao planom šireg područja.

(3) Osobito vrijedni predjeli-prirodni krajobrazi koji se nalaze na području obuhvata UPU-a su:

- Srđ, Žarkovica; kao prirodni krajobraz brda priobalja; i čija je zaštita predviđena kroz prostorno-plansku dokumentaciju (PPD)

- Komolačka udolina; kao mješoviti krajobraz udolina; i čija je zaštita predviđena kroz prostorno-plansku dokumentaciju (PPD)

Članak 74.

(1) Propisuju se sljedeće opće mjere zaštite osobito vrijednih predjela-prirodnih krajolika:

- unaprjeđivati prirodne vrijednosti i posebnosti (poticati prirodnu regeneraciju šuma, pošumljavanje, rekultivaciju) u skladu s okolnim prirodnim uvjetima i osobitostima da se ne bi narušila prirodna krajobrazna slika.

- štititi značajne vizure od zaklanjanja većom izgradnjom.

- izbjegavati raspršenu gradnju po istaknutim dužobalnim reljefnim uzvisinama, obrisima, uzvišenjima te vrhovima jer narušava krajobraznu sliku.

- koridore infrastrukture izvoditi duž prirodne reljefne morfologije.

- iznimno od podstavka 5., ukoliko treba izvoditi duže morfološke promjene (nasipi i usjeci) preporučuje se izvedba građevinskih tijela odvojenih od terena kako bi se osigurao dojam cjelovitosti i stopljenosti, tj. protočnosti krajobraza.

(2) Pored općih mjera zaštite osobito vrijednih predjela-prirodnih krajolika primijeniti i sljedeće specifične mjere zaštite:

- održavati i uspostavljati zelene cezure, osobito između građevinskih područja.

- osobito-vrijedni predjeli-prirodni krajolici te sustav mjera zaštite moraju osigurati trajnu prisutnost temeljnih prirodnih oblika i zaštitu od bitne promjene tih vrijednosti.

- sustav mjera zaštite prirodnih krajolika potrebno je detaljnije primijeniti ovisno o vrsti krajolika.

- za osobito vrijedne predjele-prirodne krajolike preporuča se izrada detaljnih krajobraznih studija i studije zelenih sustava.

- mjere zaštite su općeg karaktera, načelno su određene te je za njihovu primjenu potrebno izraditi detaljne krajobrazne studije. Izrada krajobraznih studija obvezna je kao podloga za izradu urbanističkih planova uređenja koji se nalaze na području prirodnog krajobraza.

Članak 75.

(1) Osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici na području Obuhvata, PZR-prijedlog za registar RH, PZU-prijedlog za UNESCO:

- Urbani krajolik Dubrovnika

  1. vrsta: oblikovani

  2. tip: urbani, planirani

3. predložen za registar RH (PZR) te za UNESCO (PZU)

- Fortifikacijski krajolik Srđa

1. vrsta: oblikovani

2. tip: fortifikacijski

3. predložen za registar RH (PZR)

Članak 76.

(1) Propisuju se sljedeće opće mjere zaštite osobito vrijednih predjela-kulturnih krajolika:

- izbjegavanje narušavanja sklada, odnosno pažljivije planiranje uz očuvanje izvornih elemenata i obilježja krajolika

- odrediti prihvatni kapacitet prostora temeljem sagledanog kumulativnog utjecaja svih zahvata na kulturne krajobraze

- u postupku provođenja procedura temeljem Zakona koji regulira zaštitu okoliša uzeti u obzir i detaljnije sagledati pitanje proširenja građevinskih područja unutar krajobraznih područja

(2) Mjere zaštite su općeg karaktera, načelno su određene te je za njihovu punu i učinkovitu primjenu potrebno izraditi konzervatorsko-krajobrazno-urbanističku studiju/konzervatorsku dokumentaciju za kulturni krajobraz koja sadrži kulturno-povijesnu analizu i valorizaciju prostora te sustav mjera zaštite. Izradu detaljnih konzervatorsko-krajobraznih-urbanističkih studija preporuča se napraviti i za pojedine veće zahvate koji su u suprotnosti sa gore navedenim mjerama zaštite i za koje se smatra da mogu narušiti krajobrazne vrijednosti.

Članak 77.

(1) Prethodno propisane mjere zaštite primijeniti uzimajući u obzir i detaljnije smjernice koje su u nastavku propisane za svaku vrstu i tip kulturnog krajolika:

- za urbani krajolik:

1. očuvati prepoznatljive panorame, vizure, vizurne koridore

2. urediti i planirati urbani krajolik u okviru njegove povijesne namjene

3. očuvati, održavati i obnavljati povijesnu urbanu matricu u okviru mreže ulica, urbanih uzoraka, građevne strukture, odnosa javnih i privatnih površina, otvorenih (zelenih) i izgrađenih površina

4. očuvati povijesne ograde, zidove te zadržati kameno popločenje, uz pažljivo održavanje i rekonstrukciju povijesnih putova bez novih intervencija

5. ne dozvoljava se gradnja unutar obuhvata identificiranih povijesnih kompleksa bez prethodno izrađene konzervatorske dokumentacije, uz obvezne mjere zaštite svih povijesnih objekata unutar kompleksa, vrtnog prostora i ogradnog zida

6. buduću gradnju i korištenje prostora uskladiti s vrijednostima krajolika

7. spriječiti narušavanje povijesno vrijednih dijelova novom izgradnjom

8. novu gradnju gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom

9. za sve programe i projekte koji unose nove urbane uzorke, mjerilo i tipologiju, potrebno je prethodno izraditi urbanističko-krajobraznu studiju, kojom će se propisati prostorne mogućnosti lokacije, te ista mora biti podloga za izradu detaljne projektne dokumentacije.

- za fortifikacijski krajolik:

1. preporuča se izraditi evidenciju, dokumentiranje, kartiranje i vrednovanje svih sastavnica fortifikacijskih krajolika

2. dozvoljava se prenamjena krajolika

3. prije prenamjene krajolika preporuča se izradi Konzervatorsko-krajobraznu studiju koja će analizirati i vrednovati sve graditeljske i prostorne vrijednosti krajolika

(2) Za kulturne krajolike za koje se predlaže upis u Registar kulturnih dobara RH preporuča se izrada konzervatorske dokumentacije, odnosno stručnog vrednovanja radi donošenja rješenja i

utvrđivanja kulturnog dobra-kulturnog krajolika, u okviru kojeg će se odrediti sustav mjera zaštite koje će se ugraditi u ovaj Plan i prostorne planove užeg područja.

(3) Mjere zaštite su općeg karaktera, načelno su određene te je za njihovu punu i učinkovitu primjenu potrebno izraditi konzervatorsko-krajobrazno-urbanističku studiju/konzervatorsku dokumentaciju za kulturni krajobraz koja sadrži kulturno-povijesnu analizu i valorizaciju prostora te sustav mjera zaštite. Izradu detaljnih konzervatorsko-krajobraznih-urbanističkih studija preporuča se napraviti i za pojedine veće zahvate koji su u suprotnosti sa gore navedenim mjerama zaštite i za koje se smatra da mogu narušiti krajobrazne vrijednosti.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 78.

(1) Na području obuhvata Plana nema Ekološke mreže (Natura 2000).

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 79.

(1) U okviru praćenja stanja okoliša potrebno je sustavno mjeriti onečišćenja tala na temelju zakonske regulative, a u okviru katastra emisija u okoliš, sukladno zakonskoj regulativi, voditi očevidnike za emisije onečišćavajućih tvari u tlo.

(2) Potrebno je smanjiti emisije onečišćavajućih tvari (kontaminaciju teškim plinovima, otpadnim plinovima, komunalnim i industrijskim vodama, radionuklidima i dr.) u tlo, na način da izvori emisija djeluju po standardima zaštite okoliša sukladno zakonskoj regulativi.

(3) Unos pesticida u tlo smanjiti te smanjiti globalni proces humizacije tla sukladno zakonskoj regulativi.

(4) Opožarene površine čim prije pošumljavati kako bi se smanjio učinak erozije tla.

(5) Gradnju urbanih cjelina i drugih objekata, prometnica i sl. planirati na način da se nepovratno izgubi što manje slobodnog tla.

(6) Uz ceste s velikom količinom prometa je obvezno ozelenjavanje pojasa širine barem 20 m u kojemu nije dozvoljena sadnja bilja namijenjenog za ljudsku prehranu i prehranu životinja. Ozelenjeni pojas uz prometnice mora sadržavati grmoliko bilje kojim se štiti tlo od utjecaja prometa (teški metali).

3.2.2. Vode i more

Članak 80.

(1) Analize stanja voda provodi se kontinuirano na temelju zakonske regulative. Otpadne vode moraju se sukladno posebnim propisima o sastavu i kvaliteti voda, pročistiti do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

(2) Potrebna je ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnica. Zabranjuje se ili ograničava ispuštanja opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama.

(3) Radi zaštite od oborinskih voda, potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevinskoj čestici i ograničavati udjel nepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 81.

(1) Na kartografskom prikazu 3.2. prikazani su:

- koridor lokalne ceste LC69048
- koridor ulaznih prometnica sa prometne mreže višeg reda (LC69048)
- koridor brze ceste Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P.Karasovići.

(2) Uvjeti gradnje unutar koridora prikazanog na kartografskom prikazu 3.2. detaljnije su propisani odredbama ovog Plana. Ukoliko nisu propisani ili ukoliko se na iste odnose odredbe posebnih propisa i uvjeti nadležnih tijela, tada se primjenjuju posebni propisi i uvjeti nadležnih tijela.

3.2.4. Zrak

Članak 82.

(1) Na predmetnom području, za koje je utvrđena kakvoća zraka prve kategorije potrebno je djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka. Prilikom lociranja pojedinih sadržaja, kao jedan od kriterija za konačno određivanje detaljnih namjena prostora preporučuje se princip da norme dozvoljene emisije/zagađenost ne smiju biti prekoračene i pored poštivanja normi dozvoljene emisije (što je pitanje udaljenosti, zračnih strujanja itd.).

(2) U cilju praćenja stanja kakvoće zraka potrebno je uspostaviti informacijski sustav o kakvoći zraka. Sukladno posebnom zakonu, uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka na način da se lokacije odabiru u naseljenim i prometno opterećenim dijelovima područja, u blizini izvora onečišćenja.

(3) Potrebno je redovito praćenje emisija, vođenje katastra izvora emisija s podacima o prostornom smještaju, kapacitetu te vrsti i količini emisija na temelju kojih se vodi Katastar emisija na općinskoj i županijskoj razini.

(4) Ne dozvoljava se proizvodnja tvari koje oštećuju ozonski omotač, prema posebnim propisima.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 83.

(1) Na području obuhvata Plana nema područja posebnog načina korištenja.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 84.

(1) Pod primjenom posebnih mjera uređenja i zaštite unutar obuhvata ovog Plana jest visokovrijedno zelenilo, koje je prikazano na:

- kartografskom prikazu 1.1.:
  1. unutar namjene Z5
  2. kao zeleni pojas minimalne širine 1,0 m kojeg je potrebno osigurati unutar namjene K1 i K3
- na kartografskom prikazu 3.2..

(2) Visokovrijedno zelenilo prikazano na prethodno spomenuta dva kartografska prikaza obvezno je sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju kompleksa.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

− *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine

− *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana

− *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica

− *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena

− *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije

− *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije

− *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom

− *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata

− *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

− *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine

− *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena

− *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

− *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom

− *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama

− *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano

− *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zoološki i sl.)

− *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine

− *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola

− prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom

− *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu

− *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))

− *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima

− *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)

− *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park

− *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika

− *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

− *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra

− *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem

− *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)

− *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)

− *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)

− *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama

− *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa

− *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja

− *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja

− *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

− *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom

− *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila

− *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom

− *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)

− *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima

− *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:

a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

− *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

− *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

− *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

− *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja
e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva
f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i
g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

− *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

− *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

− *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

− *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

− *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

− *nadzemna etaža* je suteren, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

− *podzemna etaža* je podrum

− *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *suteren (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena

− *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja

− *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane

− *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima

− *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže

− *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

− *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine

− *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

− *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini

− *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

− *krovna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe

− *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

− *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena

− *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu

− *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada

− *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

− *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.