

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja poslovne zone "Dočine"

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone "Dočine" (Službeni glasnik Općine Župa Dubrovačka broj 09/24)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 16.07.2026. do zaključno s danom 14.08.2026.

Javni uvid:

od 16.07.2026. godine do 14.08.2026. godine, na lokaciji: Srebreno, Vukovarska 48, 20207 Mlini (Mala vijećnica), od 10:00 do 12:00 sati

Javno izlaganje:

dana 29.07.2026. godine, na lokaciji: Srebreno, Vukovarska 48, 20207 Mlini (Velika vijećnica), 10:00 sati

Nositelj izrade prostornog plana:

Dubrovačko-neretvanska županija, Općina Župa dubrovačka
Jedinstveni upravni odjel, Odsjek za zaštitu okoliša i prostorno uređenje i EU fondove

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNIK
Franko Mekišić dipl.iur.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Dubrovačko-neretvanska županija, Općina Župa dubrovačka
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Mario Grbić

Stručni izrađivač prostornog plana:

URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.
Dubrovnik, Josipa Pupačića 15
OIB: 26152630322

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

SPECIJALIST URBANIST
dr.sc. Zrinka Rudež dipl.ing.arch.

Odgovorni voditelj izrade:

dr.sc. Zrinka Rudež dipl.ing.arch.

Stručni tim:

Mariana Bucat, dipl.ing.arch.
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.
Ena Radić, univ.mag.ing.arch.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arch.
Jelena Žeravica, dipl.ing.arch

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 - veliki trgovački centar (K2)
- Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Prometna površina
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

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

- K1, K2, 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, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(3) Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5262]

- K1, K2, K3

1. Na površinama poslovne namjene – veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja trgovačkih i „outlet“ centara, prema posebnom propisu koji klasificira trgovine.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene – veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2), 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 (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. infrastruktura.

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

- a. K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

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

- K1, K2, 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 plovni objekata),
- d. infrastruktura.

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

- a. K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3, K1, K2, K3: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(5) 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.

(6) 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.

(7) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

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:

- Prometna površina
- bujica Žuvinjak
- Z5
- K-1
- K-2
- K-3
- K-4
- K-5
- K-6

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Prometna površina

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "Prometna površina".
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Unutar ove površine moguće je planirati i izgraditi prometne površine (kolne i pješačke površine).
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Unutar ove površine mogu se planirati i postavljati elementi osnovne infrastrukture.
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. Prema odredbama propisanim u poglavlju 2.1.1.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Djelomično propisan u poglavlju 2.1.1.
 - b. Određuje se prema posebnim propisima.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Propisano u pravilima provedbe K-1, K-2, K-3, K-4, K-5 i K-6
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Prema odredbama ovog Plana kojim je propisana rekonstrukcija postojećih prometnica te gradnja novih
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Nije primjenjivo.

Članak 5.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: bujica Žuvinjak
- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "bujica Žuvinjak".
 - 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Područje je planirano kao površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1).
 - b. Namjene i oblici korištenja određuju se sukladno posebnom propisu koji regulira pitanje voda
 - 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ovim Planom ne propisuje se gradnja građevina
 - b. Ostala moguća gradnja regulira se prema uvjetima nadležnog tijela, a sukladno propisima
 - 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. Zatečenu bujicu Žuvinjak i prostor uz nju potrebno je održavati radi njenih prirodnih i ekoloških vrijednosti.
- b. U svrhu tehničkog održavanja, radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- c. Ostale odredbe propisane su u poglavlju 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda.

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

- a. Nije primjenjivo.

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 propisano. Uvjeti se određuju prema uvjetima nadležnog tijela, a sukladno posebnim propisima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Nije primjenjivo.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

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

- a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "Z5".

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

- a. Područje je planirano kao zaštitna zelena površina (Z5).

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

- a. Nije dozvoljena gradnja građevina.

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. Na površinama na kojima su predviđene zaštitne zelene površine zadržava se postojeće stanje, odnosno način korištenja površina.

- b. Ističe se potreba zaštite zatečenih nagiba terena i primarne topografije.
 - c. Zaštitne zelene površine potrebno je održavati radi njihovih prirodnih i ekoloških vrijednosti.
 - d. Održavanje i uređenje zaštitnih zelenih površina detaljnije će se odrediti projektnom dokumentacijom, u skladu s posebnim propisima, odredbama ovog Plana i pravilima struke.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Nije primjenjivo.
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 7.

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

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "K-1".
 - b. Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m².
 - c. Iznimno od prethodne podtočke, u zonama pretežito trgovačke namjene površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m².
 - d. Maksimalna površina građevne čestice se ne određuje.
 - e. Širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m treba osigurati na građevinskom pravcu.
 - f. 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. Omogućuje se smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama.
 - b. Omogućuje se smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne te se među ostalim omogućava proizvodnja, skladištenje, prodaja i servis plovila/vozila.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca.
 - b. Iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m.
 - c. Način gradnje: samostojeći
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.
 - b. Maksimalna dozvoljena izgrađenost iznosi 35% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije propisano.

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 podrumске etaže + tri nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije propisano.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Novu gradnju je potrebno gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.
- b. Projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnati 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. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.
- e. Pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.
- f. 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.
- g. Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.

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. Minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina.
- c. Nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupiti na način propisan ovim Planom.
- d. Potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1.5. Promet u mirovanju.
- e. 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).
- f. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.
- g. 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.
- h. Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.
- i. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno graditi 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.

j. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

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

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

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

n. 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.

o. 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 5,5 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 uvjetima propisanim u ostalim točkama ovog stavka te prema uvjetu iz stavka (2)

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 8.

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

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

a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "K-2".

b. Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m².

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

d. Maksimalna površina građevne čestice se ne određuje.

e. Širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m treba osigurati na građevinskom pravcu.

f. 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. Omogućuje se smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama.
 - b. Omogućuje se smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne te se među ostalim omogućava proizvodnja, skladištenje, prodaja i servis plovila/vozila.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca.
 - b. Iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m.
 - c. Način gradnje: samostojeći
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.
 - b. Maksimalna dozvoljena izgrađenost iznosi 35% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije propisano.
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 podrumске etaže + tri nadzemne etaže.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije propisano.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Novu gradnju je potrebno gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.
 - b. Projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnati 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. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.
 - e. Pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.
 - f. 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.
 - g. Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.
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. Minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina.
 - c. Nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupati na način propisan ovim Planom.
 - d. Potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1.5. Promet u mirovanju.
 - e. 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).
 - f. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.
 - g. 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.
 - h. Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.
 - i. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno graditi 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.
 - j. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.
 - k. Obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, te sličnim aktima odobrenja za gradnju.
 - l. Postavljanje kioska i njima sličnih montažnih objekata dozvoljeno je isključivo na javnim površinama prema posebnoj Odluci Općine Župa dubrovačka i prema posebnom projektu.
 - m. Čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.
 - n. 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.
 - o. 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 5,5 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 uvjetima propisanim u ostalim točkama ovog stavka te prema uvjetu iz stavka (2)
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

Članak 9.

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

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "K-3.
 - b. Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m².
 - c. Iznimno od prethodne podtočke, u zonama pretežito trgovačke namjene površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m².
 - d. Maksimalna površina građevne čestice se ne određuje.
 - e. Širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m treba osigurati na građevinskom pravcu.
 - f. 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. Omogućuje se smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama.
 - b. Omogućuje se smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne te se među ostalim omogućava proizvodnja, skladištenje, prodaja i servis plovila/vozila.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca.
 - b. Iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m.
 - c. Način gradnje: samostojeći
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.
 - b. Maksimalna dozvoljena izgrađenost iznosi 35% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije propisano.
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 podrumске etaže + tri nadzemne etaže.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije propisano.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Novu gradnju je potrebno gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.

b. Projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnati 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. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.

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

f. 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.

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

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. Minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina.

c. Nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupati na način propisan ovim Planom.

d. Potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1.5. Promet u mirovanju.

e. 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).

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

g. 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.

h. Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

i. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno graditi 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 ldejnou projektu planiranih objekata.

j. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

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

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

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

n. 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.

o. 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 5,5 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 uvjetima propisanim u ostalim točkama ovog stavka te prema uvjetu iz stavka (2)

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 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K-4

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

a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "K-4".

b. Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m².

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

d. Maksimalna površina građevne čestice se ne određuje.

e. Širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m treba osigurati na građevinskom pravcu.

f. 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. Omogućuje se smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama.

b. Omogućuje se smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne te se među ostalim omogućava proizvodnja, skladištenje, prodaja i servis plovila/vozila.

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

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

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

c. Način gradnje: samostojeći

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.
- b. Maksimalna dozvoljena izgrađenost iznosi 35% površine građevne čestice.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije propisano.
- 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 podrumске etaže + tri nadzemne etaže.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije propisano.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Novu gradnju je potrebno gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.
 - b. Projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnati 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. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.
 - e. Pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.
 - f. 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.
 - g. Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.
- 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. Minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina.
 - c. Nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupiti na način propisan ovim Planom.
 - d. Potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1.5. Promet u mirovanju.
 - e. 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).
 - f. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.
 - g. 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.

h. Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

i. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno graditi 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.

j. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

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

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

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

n. 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.

o. 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 5,5 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 uvjetima propisanim u ostalim točkama ovog stavka te prema uvjetu iz stavka (2)

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-4

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 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K-5

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

a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "K-5".

b. Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m².

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

d. Maksimalna površina građevne čestice se ne određuje.

- e. Širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m treba osigurati na građevinskom pravcu.
 - f. 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. Omogućuje se smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama.
 - b. Omogućuje se smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne te se među ostalim omogućava proizvodnja, skladištenje, prodaja i servis plovila/vozila.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od ruba susjedne parcele, a najmanje 7 m od regulacijskog pravca.
 - b. Iznimno od prethodne podtočke, za trgovačku namjenu udaljenost građevine od ruba susjedne parcele iznosi minimalno 3 m.
 - c. Način gradnje: samostojeći
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.
 - b. Maksimalna dozvoljena izgrađenost iznosi 35% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije propisano.
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 podrumске etaže + tri nadzemne etaže.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije propisano.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Novu gradnju je potrebno gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.
 - b. Projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnati 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. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.
 - e. Pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.
 - f. 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.

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

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. Minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina.

c. Nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupiti na način propisan ovim Planom.

d. Potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1.5. Promet u mirovanju.

e. 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).

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

g. 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.

h. Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.

i. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno graditi 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 ldejnomo projektu planiranih objekata.

j. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

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

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

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

n. 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.

o. 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 5,5 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 uvjetima propisanim u ostalim točkama ovog stavka te prema uvjetu iz stavka (2)

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-5

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 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K-6

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

a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama za pravila provedbe "K-6".

b. Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m².

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

d. Maksimalna površina građevne čestice se ne određuje.

e. Širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m. Iznimno, kod nepravilnog oblika čestice širinu od 20 m treba osigurati na građevinskom pravcu.

f. 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. Omogućuje se smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama.

b. Omogućuje se smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne te se među ostalim omogućava proizvodnja, skladištenje, prodaja i servis plovila/vozila.

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

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

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

c. Način gradnje: samostojeći

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.

b. Maksimalna dozvoljena izgrađenost iznosi 35% površine građevne čestice.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije propisano.

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 podrumске etaže + tri nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije propisano.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Novu gradnju je potrebno gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.
- b. Projektiranje građevina na kosom terenu mora se izvršiti na način da se presjekom građevine prati nagib i konfiguracija terena. Konačno zaravnati 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. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni građevinski materijali ne smiju konfliktno djelovati u postojećem okolišu.
- e. Pročelja objekata trebaju slijediti građevinske pravce, koji će biti poznati nakon što se kroz projektnu dokumentaciju izradi detaljnija prometna mreža.
- f. 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.
- g. Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja.

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. Minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina.
- c. Nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupati na način propisan ovim Planom.
- d. Potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1.5. Promet u mirovanju.
- e. 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).
- f. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.
- g. 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.
- h. Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.
- i. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno graditi 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 ldejnomo projektu planiranih objekata.
- j. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.
- k. Obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, te sličnim aktima odobrenja za gradnju.
- l. Postavljanje kioska i njima sličnih montažnih objekata dozvoljeno je isključivo na javnim površinama prema posebnoj Odluci Općine Župa dubrovačka i prema posebnom projektu.
- m. Čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.
- n. 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.

o. 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 5,5 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 uvjetima propisanim u ostalim točkama ovog stavka te prema uvjetu iz stavka (2)

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-6

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

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

1.4. Ostale odredbe

Članak 13.

(1) Urbanistički plan uređenja poslovne zone "Dočine" (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene površina te smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih građevina, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.

(2) Obuhvat Plana utvrđen je prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja, odnosno Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24 - pročišćeni), dalje PPUG, koji je propisao obvezu izrade Plana.

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

Članak 14.

(1) Kroz primjenu pravila provedbe propisanih u poglavlju 1.3. potrebno je ispoštovati i posebne propise RH.

(2) Cilj izrade Plana je definiranje optimalnih uvjeta gradnje, korištenja, uređenja te zaštite kopnenog područja unutar obuhvata Plana. Područje obuhvata potrebno je opremiti pratećim sadržajima, uključujući rekonstrukciju postojeće i gradnju nove zone i prateće komunalne infrastrukture.

Članak 15.

(1) Detaljno razgraničenje pojedinih namjena unutar obuhvata Plana, kao i zahvati unutar zona različitih namjena provoditi će se i utvrđivati aktima o gradnji, u skladu s odredbama za provedbu Plana te važećim propisima i standardima Republike Hrvatske.

- (2) Unutar svake pojedine namjene parcelacija će se odrediti prema funkcionalnom načelu, u skladu s odredbama za provedbu Plana, važećim propisima i standardima Republike Hrvatske.
- (3) Konačno rješenje parcelacije biti će definirano detaljnijom razradom kroz projektnu dokumentaciju.
- (4) Parcelacija objekata infrastrukturnog sustava provodi se u skladu s Planom. Iznimno, za objekte prometne infrastrukture dozvoljava se odstupanje od veličina čestica iskazanih ovim Planom.

Članak 16.

- (1) 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.
- (2) Oblikovanje novih građevnih čestica može poštivati zatečene granice katastarskih čestica ili uspostaviti novu parcelaciju prema funkcionalnom načelu.
- (3) Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevnih čestica provoditi će se u skladu s Planom.

Članak 17.

- (1) Dijelovi etaža građevine i visina građevine, odnosno njena visina vijenca i ukupna visina propisani su ovim Planom na sljedeći način:

1. Podrum (Po) je dio građevine koji je na čitavoj tlocrtnoj površini ukopan u cijelosti.
2. Suteran (S) je dio građevine ispod poda prizemlja, čiji je prostor ukopan do 50% svog volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
3. Prizemlje (Pr) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,00 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine.
4. Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.
5. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a vrh nadozida ne može biti viši od 1,20 m.
6. Visina vijenca građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.
7. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (do sljemena krova u slučaju kosog krovista).

- (2) Suteran iz stavka (1) ovog članka se smatra nadzemnom etažom i ulazi u izračun visine vijenca i ukupne visine građevine.

Članak 18.

- (1) Sukladno prostornom planu šireg područja, obuhvat Plana određen je kao lovište, tj. lovno područje.
- (2) Područje pod lovištem unutar obuhvata Plana prikazano je na grafičkom prilogu 25. u Obrazloženju Plana.
- (3) Iako lovište obuhvaća čitavo područje obuhvata Plana, sukladno prostornom planu šireg područja, lovišta ne obuhvaćaju:

1. neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište te površine na udaljenosti do 300 m od naselja
2. javne prometnice i druge javne površine, uključujući i zaštitni pojas.

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

Članak 19.

- (1) Obuhvat Plana djelomično je opremljen komunalnom infrastrukturom.
- (2) Unutar obuhvata potrebno je cjelovito opremanje komunalnom infrastrukturom, vodeći računa o postojećoj i planiranoj komunalnoj infrastrukturnoj mreži.

Članak 20.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi linijske i površinske građevine za prometnu i komunalnu infrastrukturu, te infrastrukturne građevine i uređaji (telekomunikacijski, elektroenergetski, plinoopskrbni, te sustavi vodoopskrbe i odvodnje) te druga infrastruktura na posebnim prostorima i građevnim česticama.
- (2) Na prometnim površinama moguće je graditi i postavljati prometne i komunalne građevine, uređaje i instalacije svih vrsta.
- (3) Komunalna infrastruktura smješta se u pojas prometnice sukladno posebnim propisima te uvjetima nadležnih službi. 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 suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Članak 21.

- (1) Komunalna infrastruktura treba se polagati unutar prometnih koridora, dok površinske građevine (trafostanice, crpne stanice i sl.) komunalne infrastrukture na zasebnim građevnim česticama unutar površina ostalih namjena.
- (2) Priključak na komunalnu infrastrukturu ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u prometnoj površini, u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u ovom Planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Članak 22.

- (1) Uvjeti i način gradnje komunalne infrastrukturne mreže propisani kroz ovaj Plan detaljnije će se odrediti kroz projektnu dokumentaciju, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.
- (2) Manja odstupanja od trasa prometnica, trasa podzemne linijske infrastrukture i mjesta priključaka građevnih čestica, a radi eventualnih posebnih uvjeta tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima, ili tehnoloških zahtjeva pojedinog sustava kod izrade dokumentacije za ishođenje akata o gradnji, neće se smatrati odstupanjem od Plana.

1.4.2. Mjere provedbe Plana

Članak 23.

- (1) Temeljna mjera provedbe ovog Plana je izgradnja predviđene infrastrukture i uređenje površina na način kako je Planom određeno, a obuhvaća izgradnju građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, gradnju prometno - komunalne infrastrukture, te uređenje zaštitnih zelenih površina i površina pod vodom.
- (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.

Članak 24.

- (1) Omogućuje se fazna gradnja građevina poslovne namjene te prometnih, elektroenergetskih i komunalnih infrastrukturnih sadržaja unutar obuhvata Plana.

Članak 25.

- (1) Uvjeti uređenja i izgradnje unutar obuhvata Plana utvrđuju se temeljem ovih Odredbi.

(2) Sva odobrenja za građenja i drugi akti koji se odnose na područje unutar obuhvata Plana moraju biti izdani u skladu s ovim Planom.

(3) U slučaju donošenja posebnih propisa koji su stroži od normi iz ovih Odredbi, kod izdavanja akata o gradnji primijeniti će se strože norme.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 26.

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

Članak 27.

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

(2) Trase i koridori prometnog sustava prikazani su na kartografskim prikazima 2.1. i 3.2.

(3) U koridoru prometne površine moguće je planirati i izgraditi vodove drugih infrastrukturnih sustava (komunikacijskog, energetskog i/ili vodnogospodarskog sustava), a u skladu s uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

Članak 28.

(1) Izgradnja i uređenje planiranih prometnica provest će se u skladu s odredbama ovog Plana i definiranim trasama, u skladu s posebnim propisima i pravilima struke.

(2) Moguća su manja odstupanja trasa prometnica predviđenih ovim Planom radi boljeg prilagođavanja trase terenskim uvjetima.

(3) Za rekonstrukciju raskrižja sa državnom cestom DC223, za svaki kolni priključak na državnu cestu DC223 i za sve objekte i instalacije u pojasu i zaštitnom pojasu predmetnih državnih cesta potrebno je zatražiti posebne uvjete građenja od nadležnog tijela.

Članak 29.

(1) Kroz središnji dio obuhvata Plana u postojećem stanju prolazi državna cesta DC223 Donji Brgat (GP Gornji Brgat (granica RH/BiH)) - Čibača (D8).

(2) Zona je postojećom internom makadamskom cestom povezana sa zonom eksploatacijskog polja u sanaciji "Dubac".

Članak 30.

(1) Prostornim planom šireg područja određena je planirana spojna državna cesta, za potrebe spajanja planirane brze ceste Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P. Karasovići na prometnu mrežu nižeg reda. Planirana spojna cesta prolazi tunelski, središnjim dijelom obuhvata Plana.

(2) Spojna cesta predviđena je kao spoj čvora Župa sa državnom cestom DC8, u zoni iza Orsule. Predmetna spojna cesta određuje se kao istražni koridor.

(3) Detaljni položaj spojne ceste sa elementima biti će definiran detaljnom projektnom dokumentacijom, a na temelju odredbi ovog Plana, plana višeg reda i pravila struke. Temeljem razrade varijanti iz odredbi Prostornog plana šireg područja, kroz projektnu dokumentaciju mora se odabrati varijanta koja će se realizirati i na osnovu iste ishoditi akti o gradnji.

Članak 31.

(1) Planirana cestovna i ulična mreža sastoji se od nekoliko vrsta cesta i ulica različite kategorije:

1. postojeća dionica državne ceste DC223 Donji Brgat (GP Gornji Brgat (granica RH/BiH)) - Čibača (D8),

2. sabirna cesta,
3. pješačke površine.

(2) Planirana sabirna cesta iz stavka (1) ovog članka unutar obuhvata Plana ima status nerazvrstane ceste.

2.1.1.1. Državna cesta

Članak 32.

(1) Kroz središnji dio obuhvata Plana u postojećem stanju prolazi državna cesta DC223 Donji Brgat (GP Gornji Brgat (granica RH/BiH)) - Čibača (D8).

(2) Pristup s navedene državne ceste DC223 obuhvatu Plana ostvaruje se preko postojećeg raskrižja koje se planira rekonstruirati kako bi se sukladno pravilima struke poboljšali tehnički elementi primjereni križanju na prometnici takve važnosti.

(3) Omogućuje se odstupanje od planiranog raskrižja ucrtanog na kartografskim prikazima Plana, prema projektnoj dokumentaciji koja će detaljnije razraditi predmetno raskrižje, a što se neće smatrati odstupanjem od ovog Plana.

(4) Omogućuje se gradnja novog pristupa obuhvatu Plana na južnom dijelu gradnjom novog raskrižja sa DC223, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1.

(5) Planom je utvrđen profil za rekonstrukciju dijela postojeće dionice državne ceste DC223:

1. Profil A-A:

- a. nogostup: 1,60 m;
- b. kolnik: 3 x 3,00 m = 9,00 m;
- c. nogostup: 1,60 m;
- d. UKUPNO: 12,20 m.

(6) Profili postojeće dionice državne ceste DC223 koji se zadržavaju:

1. Profil B-B:

- a. kolnik: 3 x 3,00 m = 9,00 m;
- b. UKUPNO: 9,00 m.

2. Profil C-C:

- a. kolnik: 2 x 3,00 m;
- b. UKUPNO: 6,00 m.

(7) Profili iz stavka (5) prikazani su na grafičkom prilogu 26. u Obrazloženju Plana.

2.1.1.2. Sabirna cesta

Članak 33.

(1) Planirana sabirna cesta je cesta na kojoj se odvija interni promet i koja se spaja na dionicu državne ceste DC223 Donji Brgat (GP Gornji Brgat (granica RH/BiH)) - Čibača (D8) unutar obuhvata Plana, u širini dostatnoj za prihvata dvosmjernog prometa.

(2) Sabirna prometnica se, u trasi postojeće prometnice, nastavlja dalje južno, van obuhvata Plana, prema nekadašnjem eksploatacijskom polju "Dubac".

(3) Planom su utvrđeni profili za planiranu sabirnu cestu:

1. Profil D-D:

- a. nogostup: 1,60 m;
- b. kolnik: 2 x 3,00 m = 6,00 m;
- c. UKUPNO: 7,60 m.

2. Profil E-E:

- a. nogostup: 1,60 m;

b. kolnik: $3 \times 3,00 \text{ m} = 9,00 \text{ m}$;

c. UKUPNO: 10,60 m.

(4) Profili iz stavka (2) prikazani su na grafičkom prilogu 26. u Obrazloženju Plana.

2.1.1.3. Pješačke površine

Članak 34.

(1) Pješačke površine planirane su kao nogostupi uz kolne površine.

(2) Sve prometnice unutar obuhvata Plana planirane su s odvojenim površinama za kolni i pješački promet.

(3) Nogostupe je potrebno izvesti sa izdignutim ivičnjacima, a u zonama pješačkih prijelaza obavezna je primjena elemenata za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

(4) Na dijelovima kolnih površina bez kolnih ulaza nogostupi su odvojeni od kolne površine izdignutim rubnjacima. Tamo gdje postoje kolni prilazi (kolno-pješački pristupi) građevinama, odnosno građevnim česticama, isti se ostvaruju preko nogostupa njegovim upuštanjem, sa skošenim rubnjakom bez visinskih prepreka.

2.1.1.4. Promet u mirovanju

Članak 35.

(1) Građevinska parcela mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 5,5 m.

(2) Kod prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu, u postupku izdavanja akta za provedbu prostornih planova odnosno akta za građenje potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane mjerodavne institucije ili tijela.

(3) U slučaju kada se građevinska parcela nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz sa te parcele na javnu prometnu površinu obvezatno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

(4) Potreban prostor za smještaj i parkiranje vozila za utvrđenu namjenu zgrade mora se predvidjeti na samoj građevnoj čestici.

(5) Promet u mirovanju potrebno je riješiti u skladu s namjenom građevina ili planiranog sadržaja na sljedeći način:

1. za robne kuće i supermarkete: 1 PM/15 m² prodajne površine

2. za ostale trgovine: 1 PM/30 m² prodajne površine (najmanje 2 PM, od kojih jedno posebno označeno za vozila opskrbe)

3. za skladišta: 1 PM/100 m² (najmanje 1 PM, za skladišta preko 100 m² minimalno jedno posebno označeno za vozila opskrbe)

4. za urede i kancelarije: 1 PM/50 m²

5. za banke, agencije, poslovnice (javni dio): 1 PM/25 m² (najmanje 2PM)

6. za restorane i kavane: 1 PM/25 m²

7. za caffe bar, slastičarnice i sl.: 1 PM/10 m²

8. za obrtne objekte: 1 PM/50 m²

9. za autoservis: 1 PM/20 m²

10. za benzinske postaje: 1 PM/25 m²

11. za tržnice: 1 PM/20 m²

12. za tehničko-tehnološke građevine: 1 PM/50 m² (minimalno 1PM)

13. za športske objekte otvorene, bez gledališta: 1 PM/250 m² površine.

(6) 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 36.

- (1) Promet u mirovanju rješava se javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom.
- (2) Pitanje prometa u mirovanju unutar obuhvata ovog Plana detaljnije će se riješiti kroz projektnu dokumentaciju, sukladno posebnim propisima, pravilima struke i odredbama ovog Plana.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 37.

- (1) Unutar obuhvata Plana nije predviđeno odvijanje željezničkog prometa.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 38.

- (1) Unutar obuhvata Plana nije predviđeno odvijanje pomorskog prometa.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 39.

- (1) Unutar obuhvata Plana nije predviđeno odvijanje prometa unutarnjim vodama.

2.1.5. Zračni promet

Članak 40.

- (1) Unutar obuhvata Plana nije predviđeno odvijanje zračnog prometa.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 41.

- (1) Telekomunikacijsku mrežu u obuhvatu Plana izvodit će se podzemno, distributivnom telekomunikacijskom kanalizacijom (u nastavku teksta: DTK) u trasi sabirnih cesta i pješačke površine (korisnički spojni telekomunikacijski vod), i to jednom stranom, kojom se osigurava priključak svih planiranih građevina na telekomunikacijsku mrežu.
- (2) U izgradnji DTK treba koristiti tipske montažne zdence povezane plastičnim cijevima, u skladu sa posebnim propisom koji regulira tehničke uvjete za kabelsku kanalizaciju.
- (3) Prema planovima razvoja DTK infrastrukture na promatranom području potrebno je proširivanje mjesne mreže na zone predviđene za izgradnju, smještaj kabela u DTK kanalizaciju, zamjenu starih kabela novim, te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu.
- (4) Trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacija detaljno će biti određene u postupcima izdavanja akata o gradnji.

Članak 42.

- (1) Za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, unutar obuhvata Plana uctane su trase kabelske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže sukladno odredbama posebnih propisa.
- (2) Detaljnije kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela, potrebno je:
 1. odrediti mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže;
 2. uz planiranu trasu postaviti eventualno potrebne građevine (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

(3) Za potrebe nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućuje se postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima pri čemu se mora voditi 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.

Članak 43.

(1) Na sjevernom dijelu obuhvata određeno je područje planirane zone elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar kojeg je moguće smjestiti samostojeći antenski stup.

(2) Veći dio obuhvata Plana nalazi se unutar aktivne lokacije pokretne mreže.

(3) Unutar elektroničke komunikacijske zone uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog tijela.

(4) Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja nekoliko nižih stupova koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.

(5) Ukoliko je unutar zone planirane elektroničke komunikacijske infrastrukture već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, tada je moguće planirati izgradnju dodatnog stupa za ostale operatore/operatora.

(6) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete gradnje.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 44.

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

(2) Južno od obuhvata Plana, u kontaktnom području, nalazi se postojeća radio relejna postaja.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 45.

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

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 46.

(1) Osnovno napajanje električnom energijom područja Općine Župa dubrovačka ostvaruje se preko pojnih transformatorskih stanica TS 110/35/10 kV Komolac, 35/10 kV Mlini i 220/110/35/10(20) kV Plat koje su međusobno povezane 35 kV i 110 kV dalekovodnim vezama.

(2) Opskrba potrošača električnom energijom ostvaruje se preko 10 kV i 0,4 kV kabelaških i nadzemnih vodova i nizom distributivnih transformatorskih stanica (TS 10(20)/0,4 kV), smještenih unutar ili u neposrednoj blizini naseljenih područja.

Članak 47.

(1) Elektroenergetski sustav unutar obuhvata Plana sastoji se od:

1. postojeće srednjenaponske mreže 10 (20) kV na južnom dijelu obuhvata,
2. postojeće TS 10(20)/0,4 kV na zapadnom dijelu obuhvata,
3. planirane niskonaponske mreže 0,4 kV, koja prolazi sabirnom cestom i kolno-pješačkim površinama,

4. planiranih priključaka sa niskonaponske mreže na građevine.

- (2) Prilikom izgradnje novih distribucijskih vodova ili rekonstrukcije postojećih upotrijebiti će se isključivo vodovi naponskog nivoa 20 kV.
- (3) Zbog potrebe prelaska na 20 kV naponski nivo, planira se rekonstrukcija postojeće TS s ciljem zamjene dijela elektroopreme novom 20 kV opremom.
- (4) Svi vodovi srednjenaponskog nivoa 10 (20) kV (SN) i niskonaponskog nivoa 0,4 kV (NN) izvodit će se u pravilu podzemno unutar koridora ceste u dijelu neprometnih površina. Izuzetno, kada je cesta uska i koridor za polaganje kabela nema dovoljnu širinu dozvoljava se polaganje ispod kolne površine.
- (5) Pri polaganju SN i NN kabela treba voditi brigu o križanjima sa drugim instalacijama (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije) i prometnicama te sve izvesti prema tehničkim propisima.
- (6) Niskonaponsku mrežu 0,4 kV iz stavka (1) ovog članka čine distributivni kabele sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Distributivni ormari su samostojeći distributivni ormari montirani na odgovarajuće temelje te služe kao priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav. Niskonaponski vodovi mreže i priključaka određeni su koridorom od 1 m.
- (7) Priključci na distributivnu niskonaponsku mrežu trebaju se izvoditi podzemno, sukladno posebnim propisima i prema uvjetima nadležnog tijela.
- (8) Prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih javnih i prometnih površina potrebno je osigurati koridor za polaganje podzemnih elektroenergetskih kabela sukladno uvjetima nadležnog tijela.

Članak 48.

- (1) Korištenje i uređenje prostora unutar infrastrukturnih koridora postojećih i planiranih nadzemnih vodova treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela. U koridoru ispod samih vodiča nije dozvoljena izgradnja stambenih, poslovnih i industrijskih objekata, već se može primarno koristiti za vođenje prometne i ostale infrastrukture odnosno građevina i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.
- (2) U blizini ispod vodiča te u okolici navedenih srednjenaponskih vodova ne smiju se planirati i nalaziti skladišta ili bilo kakva druga odlagališta lakozapaljivih materijala.
- (3) U blizini elektroenergetskih kabelskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2 m od najbližih elektroenergetskih instalacija u koridoru do najbližeg stabla.
- (4) Kod planiranja vodova ostalih komunalnih sustava potrebno je poštivati tehničkim propisima određen minimalni razmak između postojećih visokonaponskih, srednjenaponskih i niskonaponskih elektroenergetskih kabela i ostalih komunalnih instalacija.

Članak 49.

- (1) Moguća 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, neće se smatrati izmjenama Plana.
- (2) Moguća odstupanja projektiranih trasa elektroenergetskih vodova od trasa prikazanih u grafičkom dijelu Plana, a koja se mogu pojaviti kao posljedica prilagodbe optimalnim tehničkim rješenjima, usklađenja sa trasama prometne i komunalne infrastrukture i sl. te prilagodbe promjenama nastalim kao rezultat tehnoloških inovacija i dostignuća, neće se smatrati neusklađenošću s ovim Planom.

Članak 50.

- (1) Elementi elektroenergetske mreže unutar obuhvata Plana izvoditi će se prema granskim normama i usvojenoj tipizaciji nadležnog tijela.
- (2) Elektroenergetski sustav detaljnije će se riješiti projektnom dokumentacijom, u skladu sa posebnim propisima, odredbama ovog Plana i pravilima struke.

2.3.2.1. Javna rasvjeta

Članak 51.

- (1) U obuhvatu Plana potrebno je izgraditi novu mrežu javne rasvjete za planiranu cestovnu i uličnu mrežu.
- (2) Tip i vrsta rasvjetnog stupa i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci na različitim površinama i križanjima, odrediti će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.
- (3) Napajanje javne rasvjete osigurati će se iz postojeće distribucijske trafostanice preko priključno-mjerno-upravljačkih slobodnostojećih ormara.

Članak 52.

- (1) U smislu racionalnog korištenja električne energije, za svjetlosne izvore koristiti LED tehnologiju, a potrebno je razmotriti i mogućnost uvođenja sunčeve (solarne) energije u mrežu javne rasvjete, s naglaskom na suvremena inovativna rješenja.
- (2) Mrežu javne rasvjete potrebno je planirati na način da se u što većoj mjeri smanji svjetlosno onečišćenje. Detaljna načela zaštite, subjekti, način utvrđivanja, mjere zaštite i druge teme od interesa propisani su posebnim zakonom koji se tiče zaštite od svjetlosnog onečišćenja.

2.3.2.2. Korištenje obnovljivih izvora energije

Članak 53.

- (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 obuhvata Plana pod uvjetom da ne ugrožavaju okoliš, te vrijednosti kulturne baštine i krajobraza.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 54.

- (1) Vodoopskrbni sustav unutar obuhvata Plana planira se izgradnjom javnog vodoopskrbnog cjevovoda, u koridoru javne prometnice, profila koji će se odrediti projektnom dokumentacijom.
- (2) Priključenje novoplaniranog cjevovoda je preko vodospremnika "Barbara".
- (3) Kapacitet, tj. potrebna količina vode, vršno opterećenje, nazivni vanjski promjer i ostale tehničke karakteristike vodovodnih cijevi, kao i točno mjesto te način priključka na javnu vodoopskrbnu mrežu, odrediti će se projektnom dokumentacijom te će za isto biti potrebno pribaviti suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća koje gospodari vodoopskrbnim sustavom.

Članak 55.

- (1) Osnovni protupožarni sustav temelji se na sistemu cjevovoda i hidranata povezanih na osnovni vodovodni cjevovod položen uz ceste.
- (2) U svrhu protupožarne zaštite predviđeno je opremanje obuhvata Plana podzemnim hidrantima. Obzirom na to, vodoopskrbna mreža unutar obuhvata Plana mora biti kapacitirana za njihov nesmetan rad.
- (3) Prilikom gradnje hidrantske mreže, zahtjeve hidrantske mreže potrebno je uskladiti sa posebnim propisom koji regulira pitanje hidrantskih mreža.
- (4) Unutarnja zaštita od požara rješavati će se projektom svake građevine, a sve sukladno odgovarajućim propisima.

Članak 56.

- (1) Sustav vodoopskrbe detaljnije će se riješiti projektnom dokumentacijom, u skladu sa posebnim propisima, odredbama ovog Plana i pravilima struke.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 57.

(1) Na području obuhvata Plana planiran je razdjelni sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Članak 58.

(1) Rješenjem odvodnje Župe dubrovačke predviđen je od Plata kroz naselja Mlini, Srebrno i Kupari glavni obalni kolektor koji skuplja sve gravitirajuće otpadne vode i dovodi ih na uređaj za pročišćavanje. Prikupljene sanitarne otpadne vode se odvođe prema dvije planirane crpne stanice.

(2) Konceptijom odvodnje otpadnih voda Župe dubrovačke predviđen je jedinstven sustav odvodnje otpadnih voda sa uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i jednim ispustom u otvoreno more za cijelu Općinu. Lokacija uređaja je zapadno od rta Pelegrin na morskoj strani brda Trapit.

(3) Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje.

Članak 59.

(1) Sustav odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana planira se izgradnjom javnog cjevovoda odvodnje otpadnih voda, profila koji će se odrediti projektnom dokumentacijom.

Članak 60.

(1) Prije upuštanja u javni kanalizacijski sustav u gospodarskim zonama potrebno je izvršiti predtretman otpadnih voda vlastitim uređajima za pročišćavanje do stupnja čistoće recipijenta, odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom odgovarajućeg tijela Općine Župa dubrovačka.

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

(3) Svi potrošači koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode), dužni su ih pročititi do nivoa kvalitete komunalnih otpadnih voda sukladno važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

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

(5) Do izgradnje sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja objekata s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te ispuštanje pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu i uz suglasnost nadležnog tijela.

Članak 61.

(1) Sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda sastoji se od kanala (kolektora) oborinske odvodnje te ispusta oborinske vode.

(2) Unutar obuhvata Plana, oborinske vode treba u što većoj mjeri upijati u teren na građevnim česticama zgrada, što se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata.

(3) Ostatak oborinskih voda te oborinske vode s javnih prometnih površina treba voditi u vlastiti sustav odvodnje.

(4) Onečišćene oborinske vode sa prometnih, parkirališnih i sličnih površina prije njihove dispozicije potrebno je pročititi na propisani način (putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda).

(5) Na većim manipulativnim, parkirališnim (preko 10 mjesta) i ostalim prometnim površinama ovaj sustav treba biti opremljen skupljačima motornih ulja ispranih s kolnika.

(6) Prilikom pročišćavanja oborinskih voda s površina iz stavka (4) ovog članka potrebno je primijeniti tehnologiju sustava koji odgovara podlozi na kojem se parkirališne površine nalaze (makadam, asfalt, zemlja i dr.).

Članak 62.

- (1) Sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda detaljnije će se riješiti projektnom dokumentacijom, u skladu sa posebnim propisima, odredbama ovog Plana i pravilima struke.
- (2) Priključenje na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda moguće je ishoditi po pribavljenoj suglasnosti nadležnog tijela.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 63.

- (1) Na sjeveroistočnom dijelu obuhvata Plana nalazi se bujica Žuvinjak.
- (2) Zaštita od štetnog djelovanja bujičnog vodotoka 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.

Članak 64.

- (1) U svrhu tehničkog održavanja, radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- (2) 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.
- (3) Postojeća korita 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 posebnim propisom.
- (4) 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.
- (5) Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku (min. 100 god. povratni period, preporučljivo i više) dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

Članak 65.

- (1) 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 nije dopušteno.
- (2) 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.
- (3) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad, u okviru konstrukcije mosta ili propusta.
- (4) Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita.
- (5) Ukoliko instalacija 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.
- (6) Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom nadležnog tijela.

(7) Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način.

(8) 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 66.

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

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 67.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja, kao ni područja predviđenih za zaštitu, temeljem posebnog propisa koji regulira zaštitu prirode.

(2) Ukoliko se tijekom izvođenja građevinskih i/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 Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, a sve prema odredbama posebnog Zakona koji regulira zaštitu prirode.

Članak 68.

(1) Prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS) unutar obuhvata Plana zastupljeni su sljedeći kopneni stanišni tipovi (prema Karti kopnenih nešumskih staništa RH iz 2016.):

1. Istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone (C.3.5.1.),
2. Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice (C.3.6.1.),
3. Dračici (D.3.1.1.),
4. Šume (E),
5. Izgrađena i industrijska staništa (J).

(2) Najveći dio obuhvata Plana nalazi se unutar kopnenog staništa oznake J - izgrađena i industrijska staništa. Manji, zapadni dio obuhvata Plana zauzimaju kopnena staništa C.3.5.1. - Istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone i C.3.6.1. - Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice. Manji, sjeverni dio obuhvata Plana zauzimaju kopnena staništa D.3.1.1. - Dračici.

(3) Pravilnik o popisu stanišnih tipova i karti staništa utvrđuje popis stanišnih tipova, kartu staništa te ugrožene i rijetke stanišne tipove, uključujući i prioritetne prirodne stanišne tipove, koje je potrebno očuvati u povoljnom stanju.

(4) Staništa unutar obuhvata Plana prikazana su na grafičkom prilogu 24. u Obrazloženju Plana.

Članak 69.

(1) Potrebno je ispoštovati sljedeće uvjete zaštite prirode:

1. voditi računa da izgradnja građevinskih područja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova;
2. prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje;
3. očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
4. očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti;
5. osigurati pročišćavanje svih otpadnih voda.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 70.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih i evidentiranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, temeljem važećeg Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Članak 71.

(1) Zapadni i sjeverni dio obuhvata 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.

3.1.3. Krajobraz

Članak 72.

(1) Manji, sjeverozapadni dio obuhvata Plana označen je kao prirodni krajolik - prirodni krajobraz brda priobalja: Srđ, Žarkovica.

(2) Zaštita prirodnog krajolika predviđena je kroz prostorno-plansku dokumentaciju (PPD).

Članak 73.

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

1. 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;
2. štitići značajne vizure od zaklanjanja većom izgradnjom;
3. izbjegavati raspršenu gradnju po istaknutim dužobalnim reljefnim uzvisinama, obrisima, uzvišenjima te vrhovima jer narušava krajobraznu sliku;
4. koridore infrastrukture izvoditi duž prirodne reljefne morfologije;
5. iznimno od podstavka 4., 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:

1. održavati i uspostavljati zelene cezure, osobito između građevinskih područja;
2. osobito vrijedni predjeli - prirodni krajolici te sustav mjera zaštite moraju osigurati trajnu prisutnost temeljnih prirodnih oblika i zaštitu od bitne promjene tih vrijednosti;
3. sustav mjera zaštite prirodnih krajolika potrebno je detaljnije primijeniti ovisno o vrsti krajolika;
4. za osobito vrijedne predjele - prirodne krajolike preporuča se izrada detaljnih krajobraznih studija i studije zelenih sustava;
5. 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 74.

(1) Zapadni i sjeverni dio obuhvata Plana označen je kao kulturni krajolik - urbani krajolik Dubrovnika.

1. Vrsta: oblikovani.
2. Tip: urbani, planirani.
3. Zaštita: predložen za registar RH, te za UNESCO.

Članak 75.

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

1. izbjegavanje narušavanja sklada, odnosno pažljivije planiranje uz očuvanje izvornih elemenata i obilježja krajolika;
2. očuvati prepoznatljive panorame, vizure, vizurne koridore;
3. buduću gradnju i korištenje prostora uskladiti s vrijednostima krajolika;
4. novu gradnju gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom.

Članak 76.

(1) 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

(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) Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri štititi postojeću krajobraznu osnovu.

(2) Utjecaj na karakteristike biološke raznolikosti, kao elemenata krajobraza, u područjima ekološke mreže koja se nalaze u neposrednoj blizini, mora biti u potpunosti isključen, kako tijekom zahvata izgradnje, tako i tijekom razdoblja uporabe. Potrebno je voditi računa o prisutnim ugroženim i rijetkim staništima koja se nalaze u kontaktnom području obuhvata.

(3) Osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

Članak 78.

(1) Zaštita krajobraznih vrijednosti se svodi na rekultivaciju i sanaciju obuhvata Plana iz nekoliko razloga:

1. veći dio obuhvata je opožareno zemljište;
2. nestanak vegetacije je imao negativne učinke na tlo (denudacija, soliflukcija i ostali egzogeni razaralački procesi) što je posebno vidljivo na više aktivnih klizišta;
3. antropogeni utjecaji (nekontrolirana eksploatacija u kamenolomu Dubac, stvaranje divljih odlagališta građevinskog otpada i viška iskopa).

(2) Prilikom projektiranja i gradnje potrebno je izbjeći narušavanje sklada uz očuvanje izvornih elemenata i obilježja krajolika.

Članak 79.

(1) Na području obuhvata Plana gradnju treba realizirati sukladno ovim odredbama, uz što manji utjecaj na okoliš i uz preporuku da objekti budu visoke energetske učinkovitosti.

(2) U pogledu utjecaja na krajobraz, prilikom gradnje i održavanja objekata potrebno je poduzeti sve potrebne mjere na koje obvezuju posebni propisi.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 80.

(1) Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja ekološke mreže NATURA 2000.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 81.

(1) Unutar obuhvata Plana potrebno je:

1. Zaštititi sva tla, bez obzira na njihovu bonitetnu vrijednost ili način korištenja;
2. Osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari;
3. Ne planirati objekte koji uzrokuju svjetlosno onečišćenje i štetno djeluju na floru i faunu područja;
4. Opožarene površine čim prije pošumljavati kako bi se smanjio učinak erozije tla;
5. Uz ceste s velikom količinom prometa obavezan je ozelenjeni pojas koji mora sadržavati grmoliko bilje kojim se štiti tlo od utjecaja prometa (teški metali).

(2) Radi očuvanja kvalitete tla potrebno je djelovati preventivno, stoga se preporučuju sljedeće mjere:

1. Prilikom izvođenja zemljanih radova kod izgradnje građevina, humusni sloj deponirati, zaštititi od onečišćenja te koristiti za uređenje zelenih površina;
2. Radi zaštite od oborinskih voda, potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevnoj čestici i ograničavati udjel nepropusnih površina prilikom uređenja otvorenih prostora.

3.2.2. Vode i more

Članak 82.

(1) Manji, južni dio obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Članak 83.

(1) Potrebno je primijeniti sve zakonom i planovima višeg reda propisane mjere zaštite voda od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora.

(2) U svrhu zaštite voda unutar obuhvata Plana potrebno je:

1. osigurati i provoditi propisano zbrinjavanje otpada te osigurati sakupljanje i pročišćavanje svih otpadnih voda,
2. unutar obuhvata mora se izgraditi javni razdjelni sustav odvodnje, uz primjenu odgovarajućeg stupnja pročišćavanja otpadnih voda,
3. sve građevine unutar obuhvata Plana moraju biti priključene na kanalizacijsku mrežu,
4. do realizacije javnog razdjelnog sustava odvodnje, koje može biti i fazno, odvodnju otpadnih voda za pojedinačne objekte i ostale zahvate u prostoru potrebno je riješiti na način propisan ovim Planom,
5. sve građevine vodoopskrbnog sustava i sustava odvodnje treba izgraditi kao potpuno zatvorene i vodonepropusne, uz uporabu kvalitetnog materijala,
6. spriječiti nastajanje divljih deponija smeća i odlagališta otpada,
7. zabranjuje se, odnosno ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih posebnim propisom koji regulira pitanje opasnih tvari u vodama.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 84.

(1) U svrhu tehničkog održavanja, radova građenja, uz bujične vodotoke (bujica Žuvinjak) treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.

(2) Odredbe koje se odnose na zaštitni pojas definirane su u poglavlju 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda.

Članak 85.

(1) Na kartografskom prikazu 3.2. prikazan je zaštitni koridor sabirne prometnice i državne ceste DC223.

(2) Unutar zaštitnog koridora prometnica primjenjuju se ograničenja propisana posebnim propisom.

3.2.3.1. Mjere zaštite od buke

Članak 86.

(1) U svrhu zaštite od buke unutar obuhvata Plana potrebno je:

1. ne planirati objekte čije korištenje proizvodi izraženu buku (objekti zatvorenog i otvorenog tipa s razglasnim sustavima),
2. za nove građevine (sadržaje) potrebno je primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka,
3. ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekata za izgradnju otklanja se mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi,
4. buku uzrokovanu prometom umanjiti na način da se okoliš uz prometnice uredi i oplemeni zaštitnim zelenilom,
5. mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama posebnog propisa koji regulira zaštitu od buke te provedbenih propisa koji se donose temeljem tog zakona,
6. do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se posebni propis koji određuje najviše dopuštene razine buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave,
7. razinu buke uzrokovane radom ugostiteljskih objekata, a koja bi mogla biti iznad dozvoljenih vrijednosti, regulirati radnim vremenom ugostiteljskih i dr. objekata sukladno zakonskoj regulativi.

3.2.3.2. Mjere zaštite od požara

Članak 87.

(1) U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s posebnim propisom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

(2) Potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina, na način da:

1. kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3 m od susjedne građevine potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida;
2. kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom;
3. umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.

(3) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima.

(4) Prilikom gradnje vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

(5) Izvedba vanjske i unutarnje hidrantske mreže, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, mora biti sukladna posebnom propisu koji regulira hidrantske mreže za gašenje požara.

(6) Međusobna udaljenost vanjskih hidranata i profil vodovodnog priključka odrediti će se projektom.

(7) Objekte izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji ljudi iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata.

- (8) Svi važniji javni objekti moraju se projektirati s potrebnim instalacijama za dojavu požara.
- (9) U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, potrebno se pridržavati pozitivnih hrvatskih propisa.
- (10) U nedostatku domaćih propisa za garaže, primijeniti strane smjernice OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama.
- (11) Kod određenih objekata potrebno je ispoštovati poseban propis koji regulira zaštitu ugostiteljskih objekata.
- (12) Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se gradnja objekata.

3.2.3.3. Zaštita od potresa

Članak 88.

- (1) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju na području Općine uskladiti sa posebnim propisima za IX/X zonu.
- (2) Obzirom da je prostor Općine Župa dubrovačka potresom potencijalno ugroženo područje, sve postojeće i nove građevine moraju zadovoljiti europsku regulativu EUROCODE 8 i važeće norme za protupotresno projektiranje, a prije ishođenja akata o gradnji i/ili rekonstrukciji građevine.
- (3) Pri projektiranju svih građevina planiranih za izgradnju nužno je provesti mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa:
 - 1. proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica),
 - 2. geološka i geotehnička ispitivanja tla,
 - 3. kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene navedenih standarda i normativa,
 - 4. razmještaj vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima.
- (4) Pri projektiranju svih građevina planiranih za izgradnju nužno je provesti 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,

Članak 89.

- (1) U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, zaštita od prirodnih i drugih nesreća je jedan od ciljeva prostornog uređenja.

3.2.3.4. Zaštita šuma

Članak 90.

- (1) Prilikom provedbe ovog Plana degradaciju postojeće visoke šumske vegetacije uz rub obuhvata i šumskog zemljišta svesti na minimum te u skladu s Ustavom RH i posebnim propisom šume očuvati kao dobra od interesa za RH.

3.2.3.5. Postupanje s otpadom

Članak 91.

- (1) Budući da se radi o površinama poslovne namjene na kojima je predviđena gradnja poslovnih kompleksa i građevina, postupanje s otpadom za predmetne komplekse i građevine potrebno je riješiti prema posebnim propisima koji reguliraju gospodarenje otpadom, prostornom planu šireg područja, prostornom planu višeg reda te ostalim posebnim propisima.

Članak 92.

- (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.

Članak 93.

- (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, s maksimalnim nagibom od 8%.
- (3) Mora biti zaklonjeno zaštitnim zidom visine do 1,40 m prema javnoj prometnoj površini, te zaklonjeno i oplemenjeno zelenilom.
- (4) Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem.
- (5) Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, istrošene baterije i sl.).
- (6) Kruti otpad može se odlagati samo na za to određena mjesta.
- (7) 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.

3.2.4. Zrak

Članak 94.

- (1) Kvaliteta zraka će se ovim Planom projektiranjem i kontroliranjem zadržati na postojećoj razini i potencijalni onečišćivači će se projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi.
- (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, provoditi mjerenja emisije u zrak, te uspostaviti ovisno o potrebama, posebna mjerenja kakvoće zraka.
- (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.
- (5) Pri gradnji je potrebno koristiti najbolje raspoložive tehnike, čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetske najučinkovitije gradnje.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 95.

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

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 96.

- (1) Veći dio obuhvata Plana nalazi se unutar područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, te je označeno kao opožareno šumsko zemljište - rekultiviranje.
- (2) Zapadni i središnji dio obuhvata Plana nalazi se unutar područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, te je označeno kao područje, cjeline i dijelovi ugroženog okoliša - kopneni dio.

Članak 97.

- (1) Unutar obuhvata Plana mjere zaštite okoliša treba provoditi:
1. trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti prostora,
 2. očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode,
 3. racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara,
 4. unapređenjem stanja okoliša,
 5. osiguravanjem boljih uvjeta rada.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne 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.

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 odstupati 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, zooški 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, kolature, 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 krajobraz

- *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 popisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, 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
- *suteran (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

- *krovnna 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 (kispn)* 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.