

Af



S veučilište u Zagrebu
Arhitektonski fakultet
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu

GRAD DUBROVNIK
DETALJNI PLAN UREĐENJA „BELVEDERE“
KNJIGA 2. – OBVEZNI PRILOZI

KNJIGA II: OBVEZNI PRILOZI

2. OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1 Područje obuhvata Plana
- 1.2 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.3 Prometna i komunalna opremljenost
- 1.4 Obveze iz planova šireg područja
- 1.5 Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
 - Urbanistički koncept
 - Uklopivost – koncepcija

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1 Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2 Prostorni pokazatelji za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
 - Uvjeti određivanja namjene površina
 - Veličina i oblik građevnih čestica
 - Veličina i površina građevina
 - Namjena građevina
 - Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Oblikovanje građevina
 - Uređenje građevnih čestica
- 2.3 Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
 - Prometna mreža
 - Telekomunikacijska mreža
 - Komunalna infrastrukturna mreža
 - Elektroopskrba
 - Javna rasvjeta
 - Vodoopskrba
 - Odvodnja otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda
- 2.4 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
 - Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
 - Uvjeti i način gradnje
 - Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5 Provedba plana
- 2.6 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- 2.7 Zaštita od požara
- 2.8 Sklanjanje stanovništva

1. POLAZIŠTA

1.1 Područje obuhvata Plana

Obuhvat Detaljnog plana uređenja „Belvedere“ određen je GUP-om Grada Dubrovnika, te prikazan u grafičkom dijelu GUP-a Grada Dubrovnika, na kartografskom prikazu 4. Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora – 4.6. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite 1:10 000.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 4.18 ha.

Granica obuhvata Plana na jugu graniči sa čest. zem. 1875/9 k.o. Dubrovnik, na sjeveru sa čest. zem 2446/6 k.o. Dubrovnik (ulica Od Orsule), na zapadu sa čest. zem. 1872/28, 1872/3, 1872/17, 1872/16, 2459, 1875/7 k.o. Dubrovnik i na istoku sa čest zem. 1877/3, 1877/10, 1879/8 k.o. Dubrovnik.

Područje obuhvata Plana obuhvaća zonu ugostiteljsko-turističke namjene T1 – hotel i zonu športsko-rekreacijske namjene R2, smještenu između ulice Od Orsule i mora.

Područje obuhvata Plana obuhvaća katastarske čestice u k.o. Dubrovnik kako slijede: čest. zem. 1877/4 i dio č.zem. 1875/9, 2464/2 k.o. Dubrovnik i čest.zgr 3199, 3032, 3052, 3196, 3197, 3198 i 3200 k.o. Dubrovnik.

1.2 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Istočni dio obuhvata Plana predstavlja neizgrađen prostor kojeg čini oblikovno vrijedno područje, osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz a zapadni dio obuhvata plana Plana predstavlja osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz. Izgrađeni dio prostora predstavlja hotel Belvedere smješten u centralnom dijelu obuhvata Plana.

Hotel Belvedere smješten je na najatraktivnijoj gradskoj lokaciji, samo 1 500 metara od stare gradske jezgre. Izgrađen je 1985. kao de luxe hotel, a djelomično je adaptiran 1989. Započeo je poslovanje u sastavu Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik", zatim u sastavu Hotelsko turističkog poduzeća "Ploče", a od 1991. djeluje kao samostalno poduzeće. Ima 16 katova koji se kaskadno spuštaju prema moru. Smještajni kapacitet je 393 kreveta u 229 soba i apartmana, te pored ugostiteljske ponude pruža športsko-rekreacijske, trgovačke, kongresne i zabavne mogućnosti. (Izvor: Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, HTP "Belvedere", Dubrovnik)

Hotel Belvedere otvoren je 1985. godine, i djelo je arhitekta Julija De Luce koji je pobjedio na arhitektonsko urbanističkom natječaju dvije godine ranije. Izvedeno je rješenje koje funkcionalno i oblikovno odstupa od natječajnog rješenja. Bez obzira na polemike koje su nastale oko njegove izgradnje, zbog svoje iznimne

lokacije i sadržaja hotel je ubrzo postao poznat po prestižnim kongresima. Zbog ratnih okolnosti u jesen 1991. hotel je zatvoren te ubrzo napušten.

Hotel Belvedere je sa urbanističkog stajališta zamišljen kao građevina koja završava urbanu i suburbanu cjelinu poteza Ploče - Sv. Jakov. Iz toga razloga, tlocrtno, ima oblik slova „U“ koji spaja ulicu Vlaha Bukovca na donjem dijelu i ulicu Frana Supila na gornjem dijelu te na taj način tvori primjeren završetak izgrađenog dijela područja Ploče - Sv. Jakov. Ipak, tu ideju iz vizure grada nije moguće iščitati jer se volumen hotela nameće kao zasebna cjelina i dominanta u prostoru bez direktne veze sa kontekstom prostora.

Oblikovanje volumena prati načela „kritičkog regionalizma“ odnosno teži da se suprotstavi univerzalnosti i nedostatku značenja koji se pojavljuje u modernoj arhitekturi koristeći se elementima i utjecajem prostora koji doprinosi osjećaju pripadnosti i značenju; što je značajka cjelokupnog opusa arhitekta De Luce. Sukladno tome volumen objekta je strukturiran sa velikim brojem lomova, istaka, terasa i konzola kako bi se pojedini segmenti toga volumena u što većoj mjeri proporcijski i svojim dimenzijama približili postojećim građevinama koje se nalaze u potezu prema crkvi Sv. Jakova.

Kao nastavak ulice Vlaha Bukovca Posebno formirana je promenade uz koju su smješteni javni i polujavni sadržaji hotela. Promenada i amfiteatar koji je smješten neposredno ispod nje, a iz kojega se otvaraju impresivne vizure starog grada i Ploča, tvore najkvalitetnije elemente sklopa.

Jednako kao i urbanistička forma, ideja o oblikovanju volumena građevine nije vidljiva. Iz daljine strukturirani volumen građevine djeluje kao „nepravilna masa“ koja se nameće u prostoru bez jasne veze sa okolinom. Hotel Belvedere zbog toga nikad nije postao sastavnim dijelom urbane cjeline Dubrovnika već je ostao neintegriran u prostoru na samom kraju grada.

U zoni obuhvata nalaze se dvije različite krajobrazne cjeline, gusta šuma bora i čempresa na zapadnoj strani hotela, i padina obrasla makijom na istočnoj strani.

Gusta šuma na iznimno strmom terenu koja se nalazi na zapadnoj strani hotela nastavak je šume koja se proteže od crkve Sv. Jakova do hotela Belvedere, te po padini brda do magistrale. Unutar te šume između ulice Vlaha Bukovca i ulice Frana Supila nalazi se šest obiteljskih kuća gdje se šuma isprepliće sa vrtnim prostorom, a u vizuri grada omogućuje da se te razmjerno velike obiteljske kuće uklope u prostor i formiraju kvalitetan prelazak urbane strukture u prirodni okoliš. Zbog svoje ambijentalne i biološke vrijednosti šuma je iznimno kvalitetan krajobrazni element kojega je potrebno sačuvati.

Strma padina istočno od hotela pretežno je obrasla makijom sa pojedinim primjercima bora, oleandra i tamariska. GUP-om je predviđeno pošumljavanje cijele padine Orsule unutar kojega se nalazi i padina koja je obuhvaćena DPU-om. Cijeli prostor padine je označen kao zona R2 odnosno prostor namjenjen za sport i rekreaciju. Zbog iznimno strmog terena i važnosti pravilnog formiranja vizure grada potrebno je pronaći primjerene sportsko – rekreacijske sadržaje.

1.3 Prometna i komunalna opremljenost

U području obuhvata Plana ne nalaze se glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja. Glavni kolni prilaz u obuhvat Plana čini prometnica u produžetku ulice Frana Supila na visinskoj koti 72,00 mnv – iz nje je organiziran glavni pješački i kolni ulaz u postojeći hotel, te istočni i zapadni gospodarski ulaz. Područje je kolnim i pješačkim putem dostupno i iz ulice Vlaha Bukovca sa visinske kote 24,00 mnv. Sjeverni rub obuhvata omeđuje kolno pješačka prometnica - ulica „Od Orsule“ sa koje prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nije omogućen kolni prilaz.

Područje obuhvata Plana je opremljeno i uključeno u postojeće gradske infrastrukturne sustave: telekomunikacijsku i komunalnu mrežu, sustav elektroopskrbe i javne rasvjete, vodoopskrbnu mrežu i sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Postojeća komunalna infrastruktura položena je u koridorima prometnica i imala je kapacitete koji su zadovoljavali potrebe izgrađenog hotela. Za potrebe novog građevnog sklopa hotela predviđenog Planom kapaciteti i građevno stanje postojeće infrastrukture nije dostatno te ju je potrebno rekonstruirati i/ili ponovo izgraditi.

1.4 Obveze iz planova šireg područja

Uvjeti uređenja prostora definirani su člankom 43. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnika i člankom 22. Odluke o donošenju Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika kojim je predviđena rekonstrukcija izgrađene ugostiteljsko-turističke zone u cilju povećanja ponude (smještajnih kapaciteta, i pratećih sadržaja, športsko-rekreacijski sadržaji, ugostiteljski objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, bazena, kupališta, parkirališta ili garaža i slično).

Obveze iz GUP-a Grada Dubrovnika:

Članak 15.

Športsko-rekreacijska namjena odnosi se na površine za šport i rekreaciju:
Športska igrališta - R2

...

Športska igrališta – R2

Na tim se površinama mogu uređivati otvorena igrališta, bazeni, prateće građevine i objekti infrastrukture. Prateće građevine obuhvaćaju sadržaje koji upotpunjavaju i služe osnovnoj djelatnosti (društveni i ugostiteljski prostori, garderobe, sanitarije, smještaj opreme i rekvizita i dr.). Prateće građevine mogu biti maksimalne veličine BRP do 150 m²/ha obračunato na ukupnu površinu športsko-rekreacijske namjene s građevinom visine do P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje), to jest 8,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine (uključivo podrum ili suteran).

Članak 43.

Gospodarske – ugostiteljsko turističke zone (T1- hotelski kompleksi, T2 –turistička naselja) na užem urbanom području od Orsule do Kantafiga uređuju se gradnjom novih ugostiteljsko turističkih građevina i pratećih sadržaja te zamjenom, dogradnjom ili nadogradnjom postojećih građevina.

Izgrađene ugostiteljsko turističke zone mogu se rekonstruirati u cilju povećanja kvalitete ponude (smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja; športsko rekreacijski sadržaji, ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, bazena, kupališta, parkirališta ili garaža i sl.) prema slijedećim uvjetima:

- prilikom rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i gradnje zamjenskih građevina u sklopu postojećih (izgrađenih) turističkih zona obvezno je poštivati kriterij zadržavanja postojeće udaljenosti od morske obale u kojem je zabranjena bilo kakva nova gradnja, osim uređenja kupališta, bazena, ugostiteljskih objekata, šetnica, odmorišta, parkova i ostalih uređenih zelenih površina.
- nije dopuštena prenamjena zona i građevina ugostiteljsko turističke namjene (T1-hotel, T2- turističko naselje) u stambenu / mješovitu namjenu, odnosno u višeapartmanske ili višestambene objekte
- u okviru izgrađenih ugostiteljsko-turističkih zona za zaštićene građevine i povijesne vrtove, u svrhu rekonstrukcije, zamjene, dogradnje i nadogradnje, potrebno je ishoditi konzervatorske uvjete
- postojeći koeficijent izgrađenosti moguće je povećati samo ukoliko je zadovoljena minimalna udaljenost od susjedne građevinske čestice od 4,0 m
- postojeće građevine visine do P+4+Pk ne mogu se nadograđivati
- koeficijent iskorištenosti (kis) moguće je povećati za 1-1,5, ukoliko postojeći koeficijent izgrađenosti (kig) nije veći od 0,7
- ukoliko se rekonstrukcijom povećavaju kapaciteti podzemnog garažiranja postojeći koeficijent iskorištenosti moguće je povećati do maksimalno 4,0, dozvoljava se gradnja podrumskih, potpuno ukopanih etaža do 70% izgrađenosti građevne čestice ukoliko na istoj nema postojećeg vrijednog visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.

Odredbe ovog članka se primjenjuju ukoliko urbanim pravilima nisu propisani posebni uvjeti.

Članak 46.

Ukoliko se u zonama ugostiteljsko turističke namjene(T1,T2) te mješovitim zonama namijenjenim pretežito stanovanju (M1) te pretežito poslovnim zonama (M2) grade gospodarske građevine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu, kao što su manji hoteli s pratećim ugostiteljskim sadržajima, vrijede slijedeći uvjeti:

minimalna je veličina građevne čestice 1000 m² a maksimalna 5000 m²,

maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,4

maksimalni je koeficijent iskorištenosti 1,5

građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu, kolnika širine najmanje 5,5 metara,

- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 (H= visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), ali ne manje od 3,0 m,
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno,
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 72.

Članak 72.

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

...

Potrebni broj parkirališnih mjesta određen je prema namjeni građevina.

...

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

U postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju građevina stambene, javne, gospodarske, turističke, športsko-rekreacijske i druge namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta (na građevinskoj čestici ili u sklopu jedinstvenog zahvata koji se određuje dokumentom prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade) prema tablici:

Omogućuje se odstupanje od potrebnog broja parkirališnih mjesta iz tablice ako se planirana građevina ili zahvat u prostoru gradi u zaštićenoj jezgri i kontaktnom području.

...

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

- za pristup ishoditi odobrenje mjerodavnog tijela ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup,
- maksimalna udaljenost do građevine kojoj parkiralište ili garaža služe treba biti 100 m.

...

Članak 73.

Javne garaže su predviđene na 23 lokaliteta na užem urbanom području Dubrovnika, ukupnog minimalnog kapaciteta 5.650 GM (garažnih mjesta) i na području Mokošice na četiri lokacije, ukupnog kapaciteta do 1.100 GM. Položaj i kapacitet garaža sadržan je u grafičkom dijelu Generalnog plana, kartografski prikaz broj 3.1 Promet u mjerilu 1:5.000.

Potrebna broj parkirališnih ili garažnih mjesta

Namjena	Tip građevine	Potrebna broj parkirališnih ili garažnih Mjesta (PM) po m2 neto površine građevine (NKP)*	
Stanovanje	stambene građevine (prema broju stambenih jedinica)	2PM na svakih 100 m2 i/ ili 2PM po 1 stambenoj jedinici	pri izradbi detaljnijih planova minimalno dodatnih 10% planirati na zasebnom javnom parkiralištu
Ugostiteljstvo i turizam	smještajni objekti iz skupine hotela	Sukladno važećem „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hotela.	
Sport i rekreacija	športski objekti otvoreni bez gledališta	1PM/250 m2 površine	
	športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1PM/200 m2 površine	
	športski objekti i igrališta s gledalištem	1PM/10 sjedećih mjesta	

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

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

Omogućuje se i gradnja poslovno-garažnih građevina koje u nižim etažama imaju javnu garažu propisanog minimalnog kapaciteta a u višim etažama mogu imati javne, poslovne, stambene i ugostiteljsko turističke sadržaje. U tom slučaju, propisani minimalni kapacitet garaže se povećava za potrebe parkiranja za predviđenu namjenu sadržanu u dijelu građevine. Javna garaža može sadržavati i dvonamjensko sklonište za sklanjanje stanovništva.

Razmještaj i okvirni kapaciteti javnih garaža prikazani su na grafičkom prikazu br. 3.1. «Promet» u mj. 1:5000, a detaljno će se definirati detaljnim planovima uređenja na temelju prostorno-prometnih studija.

Po potrebi, javne garaže gradit će se i na drugim lokacijama, ako to nije u suprotnosti s odredbama ove Odluke.

Članak 106.

Generalnim planom su utvrđene razine homogenih urbanih prostornih jedinica. Temeljem stupnja konsolidiranosti gradski prostor se dijeli na:

1. visokokonsolidirana (zaštićena) područja – karakterizira visoka urbanističko arhitektonska determiniranost i kvaliteta; u ovim je područjima potreban najviši stupanj kontrole - minimalna mogućnost promjena, intervencije u funkciji revitalizacije i održavanja, zaštita stanovanja u povijesnoj jezgri, unaprjeđenje javnog prostora; potrebna je izrada urbanističkog plana uređenja u okviru zakonske zaštite (povijesna jezgra s kontaktnim područjem) te detaljnih planova uređenja za neizgrađena područja;

...

Članak 108.

Posebna pravila:

...

1.10. Hotelske zone

primjenjuju se uvjeti propisani točkom 43. ove odluke (Izgrađene ugostiteljsko turističke zone).

...

Članak 94.

Prema Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz obuhvaća:

...

- zeleni pojas od rta Mlinac do Orsule, uključujući akvatorij.

...

Za navedene predjele u stavku 1. i 2. ovog članka potrebna je izradba stručnih podloga i njihove zaštite u smislu Zakona.

Članak 96.

Radi zaštite graditeljske baštine i povijesnih graditeljskih cjelina utvrđene su zone zaštite i prikazane su u posebnom prilogu elaborata Generalnog plana, Konzervatorski elaborat, kartografski prikaz u mjerilu 1:5000.

- Područje DPU-a Belvedere nalazi se u zoni zaštićene graditeljske baštine gradskog naselja umjerene zaštite.

- Poručje DPU-a Belvedere nalazi se u zoni Oblikovno vrijednog predjela –prirodnog krajobraza

Članak 99.

Zona umjerene zaštite, obuhvaća preventivno zaštićena ili evidentirana pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti. Režim zaštite uvjetuje očuvanje izvornih karakteristika pojedinačnih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenim mogućnostima građevnih intervencija.

Zonom umjerene zaštite obuhvaćena je i neposredna okolina visokovrijednih kulturnih dobara što podrazumijeva ograničenu mogućnost građevnih intervencija tj. na osnovi suglasnosti institucije ovlaštene za zaštitu kulturne baštine.

...

Članak 100.

Zaštićeni kulturni krajobraz izdvojen je kao zasebna kategorija u okviru režima zaštite i označen je režimom stroge zaštite, koji uvjetuje očuvanje krajobraznih obilježja, a obuhvaća zaštitu obalnog područja, istaknutih zona visokovrijednog zelenila, obradivih površina i atraktivnosti prostora.

Članak 101.

Oblikovno vrijedne cjeline obuhvaćaju strogo zaštićene, preventivno zaštićene ili evidentirane cjeline visoke spomeničke ili ambijentalne vrijednosti i prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Generalnog plana, kartografski prikaz broj 4.3. «Posebna ograničenja u korištenju prostora - krajobraz (oblikovno vrijedna područja naselja)» u mjerilu 1:10000.

- Potrebno je zatražiti posebne uvjete iz područja zaštite kulturne i prirodne baštine.

Proračunski parametri iz GUP-a Grada Dubrovnika:

Zona T2 (hotel)

- površina zone: 2,75 ha
- izgrađenost: 70% površine
- koeficijent iskorištenosti: 4
- broj etaža: podrumске etaže+P+15
- brutto izgrađena površina: 110.264,00 m²

Zona R (rekreacija)

- površina zone: 1,43 ha
- broj etaža: podrumске etaže+P
- brutto izgrađena površina (nadzemna): 230,00 m²

Obuhvat Detaljnog plana uređenja „Belvedere“ nalazi se u širem području zaštite Povijesne jezgre Dubrovnika s otokom Lokrumom, upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - Listu zaštićenih kulturnih dobara. (Klasa: UP-I-612-08/06-06/0438), te je stoga bila potrebna izrada dodatnih stručnih podloga za izradu plana.

Prije početka izrade Plana, kao njegova stručna podloga izrađeni su elaborati:

- Konzervatorska dokumentacija Detaljnog plana uređenja „Belvedere“: koja sadržava detaljnu analizu postojećeg stanja, kulturno-povijesnu valorizaciju obuhvaćenog prostora, te određuje sustav mjera zaštite pojedinačnih kulturnih dobara i koja je sastavni dio Plana (izrađivač: Habitat, d.o.o., Dubrovnik);
- Valorizacija postojećeg stanja vegetacije za Detaljni plan uređenja „Belvedere“: koja sadrži snimak stanja i valorizaciju postojećeg zelenila (izrađivač: Acanthus d.o.o., Dubrovnik).

Za izradu Plana nisu pribavljane ostale posebne stručne podloge, jer je postupak izrade proveden temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata koja su dostavila nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

Pri izradi Plana korištene su podloge, istraživanja i razvojna dokumentacija od tvrtki: ORSULA Projektentwicklungs und Beratungs GmbH (Walfischgasse 11/10, A-1010 Wien, Austria), STUDIO 100 Gesellschaft für Design GmbH (Gersthoferstrasse 20-22, 1180 Wien, Austria), NOCTILUCA Media Production GmbH (Gersthoferstrasse 20-22, 1180 Wien, Austria).

1.5 Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Izmjenama GUP-a 80-tih godina prošlog stoljeća za potrebe proširenja turističkih sadržaja iskorištena je jedna od najatraktivnijih lokacija u Dubrovniku. Tim činom trajno je izmijenjena vizura grada. Iako je u tehničkom smislu izgradnja hotela korektno izvedena problem smještanja tako velikog građevnog sklopa u krajobrazno vrlo kvalitetan prostor nikad nije riješen.

Zaštita prostora treba se postaviti na razini zaštite vizure iz gradske jezgre, gradske luke, prema tom dijelu grada. U tom kontekstu primarna zadaća je da se postigne kvaliteta koja je imanentna ovom prostoru. Svakako je neupitna i ista ne smije biti prioritet, dobivena kvaliteta vizure iz hotela prema povijesnoj jezgri Grada.

Ne treba zanemariti niti činjenicu da je volumen hotela prisutan već više od 25 godina, većinom se spominje u negativnom kontekstu koji se zasniva ne toliko u kritici djela već u osnovnom preispitivanju opravdanosti lokacije za turističke sadržaje. Godinama je moguće čuti pitanje zar je opravdano da se najkvalitetnije lokacije namjenjuju za turističke sadržaje zanemarujući potrebe stanovnika grada i njihove potrebe za kvalitetnijim življenjem.

Planirani zahvat obnove hotela trebao bi krenuti od kompromisa. Od osnovnog pitanja što se dobiva za uzvrat, kako je moguće dobiti kvalitetu više. Jer sam prostor dobili smo u nasljeđe sa zadatkom da ga unaprijedimo za buduće naraštaje. Time je opravdano pitanje da li pristupiti rekonstrukciji hotela u sadašnjem obliku ili omogućiti izgradnju zamjenske građevine i iznalaženje prihvatljivijeg rješenja. Svaki nepromišljeni poseg u sklop hotela Belvedere i okolni prostor ostavio bi negativne i trajne posljedice na vizuru grada i krajobrazno iznimno kvalitetan pejzaž, te bi Dubrovnik označio kao grad sa lošim odnosom naspram prostora.

Urbanistički koncept

Urbanistički koncept na kojemu se temelji Detaljni plan uređenja „Belvedere“ zbog se sastoji od šest teza.

Teza 1. – program: Stvoriti novi gradski centar koji će rasteretiti postojeći.

Grad kao glavno središte prostora želi se rasteretiti stvaranjem novog gradskog centra udaljenog od povijesne jezgre koji će se povezati sa drugim centrima u okruženju – time bi se stvorila gradska mreža cestara koju bi duž obale uz povijenu jezgru tvorili i hotelski sklop Belvedera i novoplanirano groblje na Dupcu.

Teza 2. – program: Planirati funkcionalni sklop različitih vrsta sadržaja koji nedostaju u gradu.

Planiraju se sadržaji: - hotel do 300 soba, - garaža do 500 parkirališno-garažnih mjesta (PGM-a), - koncertna dvorana sa 600-1500 sjedala, - kongresne dvorane sa 1000 sudionika.

Povijesnu gradsku jezgru čini funkcionalni sklop sa sadržajima stanovanja, kulture, turizma, ugostiteljstva, uprave, trgovine i zabave. Hotel Belvedere sa planiranim programom čini funkcionalni sklop sa sadržajima turizma, ugostiteljstva, kulture, trgovine, zabave, parkirališta, javnih parkova, javnih i društvenih sadržaja i sporta. Groblje Dubac postaje mjesto oko kojega se razvija funkcionalni sklop sa sadržajima stanovanja, parkirališta, gradskog perivoja sa grobljem, javnih parkova i rekreacije. Povezivanjem ovih sadržaja dužobalnim komunikacijama postiže se dodatno, multiplicirano značenje funkcionalnih sklopova koji mogu značajno pospješiti afirmaciju urbanog karaktera šireg gradskog područja.

Teza 3. – oblikovanje: Postojeću izgrađenu masu razdijeliti na manje volumene koji su postavljeni tako da su što manje vidljivi iz grada.

Postojeći hotela je svojim tlocrtnim postavom značajno vidljiv iz grada pri čemu tvori i njegovu završnu točku. Zamisao oblikovanja zamjenske građevine polazi od razbijanja izgrađene mase na manje volumene. Pri tome se novi hotel dijeli u dva nadzemna volumena paralelna sa obalom. Analiza mogućnosti zakretanja nadzemnih volumena prema povijesnoj gradskoj jezgri ili prema Cavtatu - ukazala je na negativnosti koje bi time nastale: ugrožavanje zaštićene šume, stvaranje mase hotela koja je vidljivija iz grada, prekid kontinuiteta javnog prolaza iz grada prema Dupcu, približavanje strmom dijelu padine i prilaznim prometnicama.

Teza 4. – oblikovanje: Prostorni sklop planirati sa što više izgradnje ispod zemlje i što manje iznad zemlje.

Postojeću izgradnju čini volumen najvećim dijelom razmješten iznad postojećeg terena. Zamjenska građevina planira se sa što manjim nadzemnim volumenom. Za značajnim udjelom podzemnog dijela građevnog sklopa u kojemu se smješta veliki broj sadržaja. Time se želi dobiti nova zgrada koja mora biti što manje vidljiva iz grada. maksimalna visina izgradnje je pri tome određena visinom postojećeg hotela.

Teza 5. – oblikovanje: na razini postojećeg terena planirati što više parkovnih površina pod nasadima.

Postojeći komunikacijski putovi iz grada vode do hotela Belvedere i tu najvećim dijelom završavaju. Konceptijom zamjenske građevine sa dva paralelna kraka nadzemnih volumena hotela želi se ostvariti nastavak javno—pješačkih komunikacija prema lokaciji Dubac gdje je smješteno novo gradsko žarište – novo centralno gradsko groblje. Dužobalni komunikacijski putovi se žele ostvariti pješačkim stazama na različitim visinskim kotama te omogućiti povezivanje sadržaja komunikacijama i kroz hotelski sklop.

Uklopivost – koncepcija

Prvu osjetljivu točku vizualnog utjecaja s obzirom na koju je postavljena koncepcija prostorne artikulacije izgrađene strukture čini pogled na sklop iz područja povijesne jezgre Dubrovnika.

Želi se ostvariti raščlamba ukupne izgrađene strukture na dva volumena postavljena paralelno sa obalom, zabatom orijentirana prema povijesnoj jezgri Dubrovnika. Razmakom između dva paralelna volumena omogućava se ustroj javno dostupnog parkovno uređenog poteza - koji čini nastavak na zaštićenu šumu čempresa zapadno od izgrađene strukture i koji omogućava povezivanje sa parkovnim površinama smještenim istočno od izgrađene strukture.

Bazi „morskog“ volumena u kojoj se nalaze prateći i javni sadržaji omogućena je vizualna orijentacija na način da je izgrađena nadzemna struktura najmanjom, ali i najkvalitetnijom površinom usmjerena prema povijesnoj jezgri Dubrovnika. Smještajni dio „morskog“, i „kopnenog“, volumena i zabatnim se dijelom otvara prema povijesnoj jezgri.

Postav dva volumena paralelna sa obalom dodatno se raščlanjuje poprečnim prodorima „kroz volumen“ čime se omogućuju vizualnu dostupnost i povezivanje „mora“ i „kopna“. Predlaže se i „zasijecanje“ osnovnih volumena u svrhu njegove dodatne raščlambe i povezivanje sa neposrednim okruženjem.

Drugu osjetljivu točku vizualnog utjecaja s obzirom na koju je postavljena koncepcija prostorne artikulacije izgrađene strukture čini pogled sa otoka Lokruma na kopno.

Postavom dva volumena paralelna sa obalom želi se ostvariti horizontalna raščlamba volumena s ciljem „razbijanja“ ukupne mase i naglašavanjem otvaranja sklopa u smjeru istok – zapad. Pri čemu se afirmira urbanistička teza da hotel Belvedere više ne bi trebao biti završna točka grada Dubrovnika, i da treba omogućiti povezivanje javnim komunikacijama grad i njegovu povijesnu jezgru sa područje Dupca s novim grobljem odnosno sa Župom Dubrovačkom. Povezivanje se želi ostvariti između volumena hotela, ispod volumena uz morsku obalu, te iznad volumena pješačkim i kolnim prometnicama.

Postavom dva volumena paralelna sa obalom želi se ostvariti horizontalna raščlamba volumena s ciljem „razbijanja“ ukupne mase i naglašavanjem otvaranja sklopa u smjeru istok – zapad. Pri čemu se afirmira urbanistička teza da hotel Belvedere više ne bi trebao biti završna točka grada Dubrovnika, i da treba omogućiti povezivanje javnim komunikacijama grad i njegovu povijesnu jezgru sa područje Dupca s novim grobljem odnosno sa Župom Dubrovačkom. Povezivanje se želi ostvariti između volumena hotela, ispod volumena uz morsku obalu, te iznad volumena pješačkim i kolnim prometnicama.

Osim horizontalne raščlambe volumena morskog pročelja izgrađene strukture sklopa predlaže se i raščlanjivanje vertikalnim gradbenim elementima uz isticanje vertikalnih komunikacija. Važnu ulogu u definiranju „morskog“ pročelja ima obveza povezivanja šume čempresa zapadno od izgrađene strukture sa parkovnim površinama smještenim istočno od izgrađene strukture – preko javno dostupnog parkovno uređenog poteza smještenog između „morskog“ volumena (u prvom planu pogleda s mora) i „kopnenog“ volumena (u drugom planu pogleda s mora).

Odnos prvog i drugog plana građevnog sklopa, tj. „kopnenog“ i „morskog“ volumena određen je postojećom konfiguracijom prirodnog terena. Postav dvaju volumena obilježava vertikalni pomak koji nadzemnim dijelovima sklopa omogućava pogled na more - kod volumena u drugom planu ostvaruje se djelomičan pogled na more, a kod volumena u prvome planu potpuni pogled na more. Dijelovi volumena bez pogleda na more iz drugoga plana planiraju se i za organizaciju pratećih, „nesmještajnih“ sadržaja. Pomak prvog i drugog plana dodatno se želi naglasiti kako bi se ostvarila kvalitetnija uklopivost visina i volumena sklopa u okruženju.

Treću osjetljivu točku vizualnog utjecaja s obzirom na koju je postavljena koncepcija prostorne artikulacije izgrađene strukture čini pogled sa akvatorija na povijesnu jezgru Dubrovnika i otok Lokrum.

Koncepcija postave volumena određena prema osjetljivosti vizualnog utjecaja na sklop iz područja povijesne jezgre Dubrovnika dosljedno je provedena i kod prostorne artikulacije volumena gledanih sa akvatorija na povijesnu jezgru Dubrovnika i otok Lokrum. I u ovom pogledu se ističe zamisao izgradnje dva volumena postavljena paralelno sa obalom, zabatom orijentirana prema povijesnoj jezgri Dubrovnika. Također, u koncepciju je ugrađen i stav da je potrebno što je moguće veći dio izgradnje smjestiti ispod razine zemlje,

kako bi što se što manji dio volumena nalazio iznad razine zemlje. Zamisao je ostvariva jer je u ukupnoj površini veliki udio pratećih sadržaja hotela, kao i njegovih „nesmještajnih“ sadržaja.

Koncepcija postave volumena određena prema osjetljivosti vizualnog utjecaja na sklop iz područja povijesne jezgre Dubrovnika dosljedno je provedena i kod prostorne artikulacije volumena gledanih sa akvatorija na povijesnu jezgru Dubrovnika i otok Lokrum. I u ovom pogledu se ističe zamisao izgradnje dva volumena postavljena paralelno sa obalom, zabatom orijentirana prema povijesnoj jezgri Dubrovnika. Također, u koncepciju je ugrađen i stav da je potrebno što je moguće veći dio izgradnje smjestiti ispod razine zemlje, kako bi što se što manji dio volumena nalazio iznad razine zemlje. Zamisao je ostvariva jer je u ukupnoj površini veliki udio pratećih sadržaja hotela, kao i njegovih „nesmještajnih“ sadržaja.

U koncepciju su ugrađeni ciljevi: a) stvoriti novi gradski centar koji će rasteretiti postojeći, b) planirati funkcionalni sklop različitih vrsta sadržaja koji nedostaju u gradu, c) postojeću izgrađenu masu razbiti na manje volumene koji su postavljeni tako da su iz grada što manje vidljivi, d) prostorni sklop planirati sa što više izgradnje ispod zemlje i što manje iznad zemlje, e) na razini postojećeg terena planirati što više parkovnih površina pod nasadima, f) javnim pješačkim komunikacijama kroz područje hotela povezati Župu / Dubac sa Gradom.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve i programska polazišta - primarni cilj Plana je omogućiti aktiviranje izgrađene ugostiteljsko-turističke zone T1, kao i formiranje nove zone športsko-rekreacijske namjene R2.

Cilj je obnovom postojeće i izgradnjom novih struktura uz očuvanje ambijentalne karakteristike kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline:

- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za rekonstrukciju postojećeg hotela i formiranje nove športsko-rekreacijske zone
- utvrditi uvjete za priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, telekomunikacijska infrastruktura, otpad i drugo),
- uvažavati oblikovno vrijedno područje, osobito vrijedan predjel - kultivirani i prirodni,
- osigurati druge preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

2.2 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Uvjeti određivanja namjene površina

Namjena površina određena je i prikazana na kartografskom prikazu 1.3. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

Površine za razvoj i uređenje naselja (građevinsko područje naselja – u tekstu: GPN), kao i površine izvan GPN-a, ali u obuhvatu Plana, detaljno su prema namjenama podijeljene na površine:

1. GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
T1 – HOTEL „BELVEDERE“ (T1)

2. ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R2 – REKREACIJA (R2)

3. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS – INFRASTRUKTURNI SUSTAV HOTELA „BELVEDERE“ (IS)

4. OSTALE POVRŠINE (površine izvan GPN-a)
POVRŠINE PRIRODNE OBALE (PO)
MORSKA POVRŠINA (MP)

Iskaz brojčanih planskih pokazatelja planirane namjene površina u obuhvatu DPU-a prikazan je u Tablici 1.

Tablica 1. Brojčani planski pokazatelji planirane namjene površina u obuhvatu DPU-a

Oznaka zona	Namjena zona	Površina zone m ² cca	Zastupljenost u postotku %
T1	Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička namjena: hotel „Belvedere“	27.566,00	64,55
R2	Športsko-rekreacijska namjena: rekreacija	14.298,00	33,48
IS	Površine infrastrukturnih sustava: infrastrukturni sustav hotela “Belvedere”	114,10	0,27
PO	Površine prirodne obale	404,65	0,95
MP	Morska površina	320,00	0,75
UKUPNO		42.702,75 m ²	100,00%

Veličina i oblik građevnih čestica

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su i prikazani na kartografskom prikazu 4.1. UVJETI GRADNJE – POLOŽAJ GRAĐEVINE NA PARCELI, u mjerilu 1:1000.

Iskaz brojčanih planskih pokazatelji za planirane građevine u obuhvatu DPU-a prikazani su u Tablici 2.

Tablica 2. Brojčani planski pokazatelji za planirane građevine u obuhvatu DPU-a

oznaka građevne čestice	površina građ. čestice (m ²) cca	gradivi dio građ. čestice nadzemno (m ²)	gradivi dio građ. čestice podzemno (m ²)	max. ukupna bruto tlocrtna površina građevine (m ²)	max. ukupna bruto razvijena površina građevine - nadzemni dio (m ²)	max. ukupna bruto razvijena površina građevine - podzemni dio (m ²)	max. koef. izgrađenosti Kiz	max. koef. iskorištenosti Kis*	max. visina građ. ** (m)	max. broj etaža
T1-01	27.566,00	4.270,00	15.026,00	110.264,00	***	***	0,7	4	55,00	7Po+P+15
R2-02	14.298,00	230,00	3.000,00	12.230,00	230,00	12.230,00	0,2	0,9	8,00	4Po+P

Napomene:

* Koeficijent iskorištenosti se odnosi na cjelokupnu – i nadzemnu i podzemnu izgradnju.

** Visina građevine mjereno od konačno zaravnatog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, u Planu je iskazana visinskom kotom (mnv).

*** Ne iskazuje se.

„Izgrađenost gradivog dijela građevne čestice – nadzemno“ određena na grafičkom dijelu DPU-a na listu 4.1. UVJETI GRADNJE – POLOŽAJ GRAĐEVINE NA PARCELI treba biti do 70% označene kao „gradivi dio građevne čestice – nadzemno“ (tamnije siva površina).

Veličina i površina građevina

Postojeće građevine

Izgrađena površina zemljišta pod postojećim građevinama određena je i prikazana na kartografskom prikazu 1.1. Postojeće stanje, u mjerilu 1:1000.

Planom se utvrđuje površina gradivog dijela postojećih građevina. Za postojeće građevine planira se rušenje ili rekonstrukcija.

Postojeći hotel

- površina gradivog dijela čestice: 8.310,70 m²
- katnost: 16 etaža
- kapacitet: 393 ležaja u 229 soba i apartmana
- planira se rušenje

Zgrade u ugostiteljske namjene funkciji hotela na lokaciji nekadašnjega pansiona Belvedere

- površina gradivog dijela čestice: 271,10 m²
- katnost: 2 etaže
- planira se rušenje

Amfiteatar u funkciji hotela

- površina gradivog dijela čestice: 1.267,80 m²
- planira se preoblikovanje

Infrastrukturna građevina u funkciji hotela

- površina gradivog dijela čestice: 114,10 m²
- katnost: 1 etaža
- planira se rušenje

Planirane građevine

Površina gradivog dijela građevne čestice za planirane građevine određena je i prikazana na kartografskom prikazu 4.1. UVJETI GRADNJE – POLOŽAJ GRAĐEVINE NA PARCELI, u mjerilu 1:1000.

Planom se određuje izgradnja novih građevina: građevnog sklopa hotela „Belvedere“ i građevnog sklopa športsko rekreacijske namjene. Za planirane građevine određuje se ukupna bruto tlocrtna površine građevine iskazana u m².

Građevni sklop hotela „Belvedere“

- max. ukupna bruto tlocrtna površina građevine (m²): 110.264,00 m²

Građevni sklop športsko rekreacijske namjene

- max. ukupna bruto tlocrtna površina građevine (m²): 12.230,00 m²

Namjena građevina

Detaljna namjena površine gradivog dijela građevne čestice određena je i prikazana zasebno za svaku karakterističnu etažu na kartografskim prikazima od 4.2. UVJETI GRADNJE – ETAŽA A do 4.8. UVJETI GRADNJE – ETAŽA G, u mjerilu 1:1000.

Namjenom površina i programom sadržaja potrebno je stvoriti novi gradski centar koji će rasteretiti postojeći i omogućiti umrežavanje okolnih gradskih centara u zajednički sustav na razini cjelokupne urbane aglomeracije grada Dubrovnika. Planira se izgradnja funkcionalnog sklopa različitih vrsta sadržaja koji nedostaju gradu.

Građevni sklop hotela „Belvedere“

Na površini gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke namjene: T1 – hotel „Belvedere“ (T1) u gradivom dijelu čestice planira se građevni sklop koji sadrži prostorno-funkcionalne cjeline: garaža; smještani dio; društveno-zabavno-turistički dio; koncertno-kongresni dio; i servisno-gospodarski dio.

Površina ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaća hotele, ugostiteljske, športsko-rekreacijske građevine, specijalizirane trgovine, zaštitne zelene i parkovne površine.

Planom se određuje obvezni dio programa sadržaja:

- hotel: do 300 soba
- garaža: do 500 parkirališno-garažnih mjesta (PGM-a)
- koncertna dvorana: 600-1500 sjedala
- kongresne dvorane: 1000 sudionika

Građevni sklop športsko rekreacijske namjene

Na površini športsko-rekreacijske namjene: R2 – rekreacija (R2) u gradivom dijelu čestice planira se građevni sklop koji sadrži prostorno-funkcionalne cjeline: sportsko-rekreacijski dio i servisno-gospodarski dio.

Športsko-rekreacijska namjena odnosi se na površine za šport i rekreaciju i to na športska igrališta – R2.

Na tim se površinama mogu uređivati otvorena igrališta, bazeni, prateće građevine i objekti infrastrukture. Prateće građevine obuhvaćaju sadržaje koji upotpunjavaju i služe osnovnoj djelatnosti (društveni i ugostiteljski prostori, garderobe, sanitarije, smještaj opreme i rekvizita i dr.). Prateće građevine mogu biti maksimalne veličine BRP do 150 m²/ha obračunato na ukupnu površinu športsko-rekreacijske namjene s građevinom visine do P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje), to jest 8,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine (uključivo podrum ili suteran).

Planom se određuje obvezni dio programa sadržaja:

- u širem potezu prema Dupcu i rtu Pelegrin: priobalno područje uređeno za vodene sportove koje koristi potencijale mora
- istočni dio: parkovno područje uređeno za rekreaciju koje koristi potencijale vizura i pogleda iz zasjenjenih dijelova pod visokim nasadima

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Smještaj nadzemne i podzemne površine gradivog dijela čestice za planirane građevine na građevnoj čestici određen je i prikazan na kartografskom prikazu 4.1. UVJETI GRADNJE – POLOŽAJ GRAĐEVINE NA PARCELI, kao i zasebno za svaku karakterističnu etažu na kartografskim prikazima od 4.2. UVJETI GRADNJE – ETAŽA A do 4.8. UVJETI GRADNJE – ETAŽA G, u mjerilu 1:1000.

Građevine se planiraju smjestiti unutar gradivog dijela čestice. Podzemni dijelovi građevine planiraju se unutar površine gradivog dijela čestice – podzemno, a nadzemni dijelovi građevine planiraju se unutar gradivog dijela čestice – nadzemno.

Građevni sklop hotela „Belvedere“

- površina gradivog dijela čestice - nadzemno: 4.270,00 m²
- površina gradivog dijela čestice - podzemno: 15.026,00 m²

Građevni sklop športsko rekreacijske namjene

- površina gradivog dijela čestice - nadzemno: 230,00 m²
- površina gradivog dijela čestice - podzemno: 3.000,00 m²

Izgrađenost nadzemne površine gradivog dijela čestice treba biti do 70% površine gradivog dijela čestice – nadzemno svake karakteristične etaže nacrtane na kartografskim prikazima od 4.2. do 4.8.

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je isključivo gradnja građevine sukladno namjeni određenoj Planom. Izvan gradivog dijela građevne čestice nije dozvoljena nikakva gradnja.

Izuzetno, izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je izgradnja potpornih zidova, terasa u prizemlju, predvrtova, stepenica položenih po terenu, nadstrešnica, pergola i sličnih lakih konstrukcija, instalacija i uređaja komunalne infrastrukture.

Izuzetno, izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je izgradnja građevina ispod razine prirodnog terena u području infrastrukturnog koridora ili neposredno uz njega a u funkciji infrastrukturnog koridora.

Obvezni građevinski pravac određen je za prizemlje građevina. Građevine moraju s najmanje 75% pročelja u prizemlju ležati na obaveznom građevinskom pravcu.

Izuzetno, u slučaju nepovoljnih rezultata geomehaničkih istraživanja ili drugih opravdanih razloga dozvoljava se odstupanje od građevinskog pravca za najviše +/-1,50 m, uz uvjet da takvo rješenje ne utječe negativno na odvijanje kolnog i pješačkog prometa, odnosno na pristupačnosti ostalim građevinama.

Maksimalna visina planirane građevine smještene u gradivom dijelu čestice određena je za karakteristične presjeke i prikazana na kartografskom prikazu 4.9. UVJETI GRADNJE – PRESJECI 1,2,5,7, kao i na kartografskom prikazu 4.10. UVJETI GRADNJE – PRESJECI 3,4,6,8, u mjerilu 1:1000.

Određuje se maksimalna visina građevina i maksimalna katnost građevina.

Visina građevina mjeri se od najniže kote uređenog terena uz građevina i iskazuje se zasebno za svaku građevinu u obuhvatu Plana. Planom se određuje najniža kota uređenog terena uz građevinu koja se iskazuje kao visinska kota u metrima nadmorske visine (mnv).

Katnost građevine se iskazuje brojem etaža: podruma (npr. 7Po), prizemljem (P), i katova (npr. 15). Planom se određuje proračunska visina jedne etaže koja iznosi do 3,40 m.

Izuzetno, broj etaža može se povećati ili smanjiti, uz uvjet da se ne prelazi maksimalna visina građevina.

Građevni sklop hotela „Belvedere“

- max. katnost: 7Po+P+15

- max. visina: 55,00 m (od kote 24,00 mnv)

Građevni sklop športsko rekreacijske namjene

- max. katnost: 4Po+P

- max. visina: 8,00 m (od kote 69,00 mnv)

Ako nema vrijednog zelenila omogućena je izgradnja potpuno ukopanih podrumskih etaža do 70% izgrađenosti građevne čestice. Nema planskih odredbi za ograničenje broja podzemnih etaža i maksimalne dubine podzemnog dijela građevine - ograničenja određuju prirodni i tehnički uvjeti.

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je isključivo gradnja građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Izvan gradivog dijela građevne čestice nije dozvoljena nikakva gradnja.

Izuzetno, izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je izgradnja potpornih zidova, terasa u prizemlju, predvrtova, stepenica položenih po terenu, nadstrešnica, pergola i sličnih lakih konstrukcija, instalacija i uređaja komunalne infrastrukture.

Izuzetno, izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je izgradnja građevina ispod razine prirodnog terena u području infrastrukturnog koridora ili neposredno uz njega a u funkciji infrastrukturnog koridora.

Oblikovanje građevina

Nova gradnja treba nositi snažni urbanotvorni naboj kako bi neutralizirao sudbinu izoliranog, teško dostupnog prostora grada.

Svaki zahvat treba interpolirati u širi vremenski i prostorni raster, kulturno-povijesni sloj urbane baštine, te potaknuti stvaralačku rezonancu s dalekosežnim porukama.

Morfologija novog zdanja treba biti u suzvučju s energijom okolnog krajobraza, ne samo u smislu zelenog pokrova već i sudara dvaju prirodnih elemenata, mora i stjenovitog kopnenog masiva izraženog u jedinstvenoj morfologiji. Morfologija građevine treba sačuvati siluetu rta.

Planom se određuje izgradnja građevnog sklopa hotela „Belvedere“ koji se sastoji od dva nadzemna volumena pretežito paralelna: međusobno, sa slojnicama terena i sa obalnom crtom.

Prostorni sklop planira se sa što više izgradnje ispod zemlje i što manje iznad zemlje.

Područje između dva nadzemna volumena potrebno je urediti kao javnu parkovnu površinu koja omogućava komunikaciju na razini terena između sjeverozapadnog i jugoistočnog predjela u obuhvatu Plana.

U pogledu iz Staroga grada potrebno je izgrađenu masu razdijeliti na manje dijelove volumena koji su postavljeni tako da su što manje vidljivi.

U frontalnom pogledu s mora potrebna je raščlamba volumena u horizontalnom i vertikalnom smislu, ali s dominantno naglašenom horizontalnosti arhitektonske kompozicije.

Principi raščlambe volumena:

- kao elemente raščlambe pročelja iskoristiti prostorno-funkcionalne cjeline građevnog sklopa,
- horizontalno raščlaniti pročelja nadzemnih etaža – naglašavanjem barem tri horizontalna dijela zgrade oblikovanjem zasebnih vizualno međusobno odvojenih dijelova volumena (istaknuti, konzolni ili uvučeni dijelovi),
- vertikalno raščlaniti pročelja nadzemnih etaža – naglašavanjem barem dva vertikalna dijela zgrade oblikovanjem razdvojenih ili uvučenih dijelova volumena.

Za obradu pročelja i ostalih površina građevine preporučljiva je upotreba svih kvalitetnih i suvremenih materijala.

Na uličnim pročeljima građevina nije dozvoljeno konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu.

Instalacije termotehničkih sustava građevina potrebno je postavljati u potkrovlje ili na krov građevine.

Na pročelju zgrade ne dozvoljava se postava antenskih sustava ili drugih sličnih uređaja.

Prilikom oblikovanja građevina posebnu pažnju treba obratiti na rješavanje kontakta građevine s terenom, odnosno s javnim zelenim i pješačkim površinama i projektirati ih tako da imaju maksimalno transparentna i prolazna prizemlja, kako bi se omogućilo nesmetano kretanje kroz prostor u svim smjerovima.

Na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljena je postava elemenata urbane opreme-paviljona, sjenica i sl.

Za oblikovanje građevnog sklopa potrebno je provesti javni arhitektonski natječaj. Program arhitektonskog natječaja treba odražavati otvorenost u mogućnostima interpretacije prirodnih i simboličkih zahtjeva kojim je ovaj prostor predodređen u slici grada Dubrovnika.

Uređenje građevnih čestica

Planom se određuje uređenje postojećeg terena sa što više parkovnih površina pod nasadima. Planira se pošumljavanje i ozelenjavanje kontaktnih zona, povezivanje zelenila na razini terena i stvaranje mreže parkovnih površina.

Javnim pješačkim komunikacijama kroz područje u obuhvatu Plana potrebno je povezati istočne predjele (Župa Dubrovačka, Dubac) sa zapadnim predjelima grada (Stari grad). Planira se povezivanje sa postojećim komunikacijskim putovima, nastavak javno-pješačkih komunikacija sa izgradnjom pješačkih staza na različitim visinskim kotama, te povezivanje sadržaja u obuhvatu Plana i s pomoću vanjskih komunikacija u području građevnog sklopa hotela „Belvedere“.

Potrebno je u svrhu podizanja potencijala lokaliteta i njegovog povezivanja sa okolnim sjevernim predjelima ostvariti poveznice sa vrhom i platoom Žarkovice kako u pješačko-parkovnom smislu tako i u vidu mehaničkih rješenja (uspinjače, žičare ili sustavom pokretnih stepenica).

Građevne čestice se planiraju urediti na način da omoguće režim javnog korištenja neizgrađenih dijelova: šetališnih površina i staza, perivojnih površina, rekreacijskih površina, te površina prirodnog terena i obale.

Pješačke i zelene površine unutar pojedine građevne čestice moraju biti adekvatno obrađene i izgrađene zajedno s izgradnjom osnovne građevine, te s njom predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti uređeni teren. Uređeni teren može sadržavati: pješačke staze, pješačke površine, kolno pješačke površine izvedene od šupljih kamenih, drvenih ili prefabriciranih betonskih elemenata, te terase, predvrtove, vrtove, vrtove u podzidu, ili parkirališne površine ako nisu konstrukcijski dio građevine ili konstrukcijski dio podzemne etaže.

Površine između prilazne kolne prometnice i građevina obavezno treba hortikulturno urediti.

Prilikom uređenja građevnih čestica potrebno je zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta u što je moguće većoj mjeri. Za eventualno uklonjena stabla obavezna je nadosadnja stabala iste ili više kategorije boniteta.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano projektnoj dokumentaciji. Obavezna je sadnja autohtonih biljnih vrsta.

Ulične ograde građevnih čestica mogu se izvoditi do 1,5 m visine. Ograde mogu biti pune ili prozirne. Ako se izvode iz opeke ili betona, trebaju se završno obraditi i obojiti. Ograde se mogu se izvesti iz metala, kao kombinacija metala i živice, ili samo od živice sa nasadima.

Pri gradnji građevina potrebno je u najvećoj mjeri čuvati prirodnu konfiguraciju terena građevinskih čestica 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.

U manjoj mjeri je dopušteno i umjetno oblikovanje terena nasipavanjem ili promjenom kote uređenog terena u odnosu na kotu prirodnog terena.

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

Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 3,0 m, a veće visinske razlike potrebno je urediti terasasto i ozeleniti.

Prostor namijenjen odlaganju otpada sa spremnicima za otpad potrebno je predvidjeti u zatvorenom prostoru unutar građevne čestice.

Smještaj vozila potrebno je osigurati na garažnim i parkirališnim površinama unutar obuhvata Plana.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

Svaka građevna čestica mora imati osiguran interventni kolni prilaz javnoj prometnoj površini u širini od 5,5 m. Kao interventni kolni pristup smatra se javna pješačka površina ukoliko udovoljava tehničkim karakteristikama interventnog i servisnog kolnog prilaza.

Prilikom izrade projekata za građevine koje se nalaze u obuhvatu ovog Plana sastavni dio projektne dokumentacije obavezno mora biti projekt uređenja okoliša koji mora biti usklađen s odredbama Plana.

2.3 Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Prometna mreža

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su i prikazani na kartografskom prikazu 2.1. PROMETNA MREŽA, u mjerilu 1:1000.

U obuhvatu Plana se predviđa izgradnja ili rekonstrukcija javnih prometnica i površina: P1 prilazna kolna prometnica sa pješačkom stazom, P2 pješačka prometnica „promenada“, P3 pješačka prometnica „šumske skale“, P4 pješačka prometnica „rekreacijske skale“.

U obuhvatu Plana predviđa se izgradnja garaže kao dijela građevnog sklopa hotela „Belvedere“.

Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

U obuhvatu Plana ne nalaze se glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja.

Gradske i prilazne ulice

Prometnica sa dozvoljenim kolnim prometom je postojeća prilazna prometnica (produžetak ulice Frana Supila) koja sa sjeverozapadne strane vodi do područja u obuhvatu Plana, a označena je oznakom P1. U obuhvatu Plana prometnica P1 nalazi se na građevnim česticama T1-01 i R2-02 i njihov je sastavni dio.

Planom je predviđeno da se ova prometnica restaurira tako da se uz kolnik š=6,0 m izgradi pješačka staza širine 3.0 m.

U krajnjem istočnom dijelu, na građevnoj čestici R1-01 prometnica završava okretištem, a nastavlja se kao pješačka staza koja je paralelna sa slojnicama terena i omogućuje komunikaciju sa istočnim predjelima izvan obuhvata Plana.

Površine za javni prijevoz

Površine za javni prijevoz u obuhvatu Plana planiraju se osigurati u sklopu prometnice P1.

Parkirališta

U obuhvatu Plana u sklopu prometnice P1 planirana je izgradnja uzdužnog stajališta za autobuse i taksije, kao i okretišta vozila.

Garaža

U obuhvatu Plana je predviđena gradnja garaže, ukupnog kapaciteta do 500 vozila, koja zadovoljava sve parkirališne potrebe korisnika sklopa građevnog hotela „Belvedere“ i sklopa sportsko – rekreacijske namjene sa pripadajućim vanjskim površinama.

Parkirališne potrebe osigurati će se unutar građevne čestice T1-01.

- maksimalno dozvoljena BRP garaže iznosi: 54.000,00 m²
- planira se izgradnja 12 etaža
- predviđa se izgradnja garaže s polu etažama
- gradivi dio čestice planiran za smještaj garaže iznosi 4500,00 m²

Izuzetno, moguće je povećati ili smanjiti BRP, broj etaža ili površinu planiranu za smještaj garaže unutar gradivog dijela čestice.

Kolni prilaz planiran je sa prometnice P1. Kolni ulaz i izlaz su prostorno razdvojeni – ulaz u garažu nalazi se istočnom dijelu na visinskoj koti 72,0 mnv, a izlaz u zapadnom dijelu na visinskoj koti 71,0 mnv prometnice P1. Oba čvora potrebno je semaforizirati radi sigurnog ulaza/izlaza iz garaže.

U sklopu površine planirane za smještaj garaže potrebno je omogućiti pješačku povezanost sa javnim horizontalnim i vertikalnim komunikacijama sa ostalim dijelovima građevnog sklopa hotela „Belvedere“ na građevnoj čestici T1-01, kao i s građevnim sklopom sportsko rekreacijske namjene na građevnoj čestici R2-02.

Krovnu plohu garaže potrebno je projektirati na način da se u punoj površini garaže iznad krova izvede nasip zemlje koji omogućava sadnju visokih i niskih nasada i vraćanje konfiguracije prirodnog terena u stanje prije zahvata u prostoru uz očuvanje postojećeg zelenila u najvećoj mogućoj mjeri.

Odabir likovne i urbane opreme te materijala za izgradnju prilaznih i pristupnih javnih površina kao i njegovo oblikovanje moraju biti u skladu s arhitekturom i ambijentalnim vrijednostima cjelokupnog zahvata u obuhvatu Plana. Površine je potrebno urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kamenom, granitnim kockama, betonskim elementima, asfaltom u boji i sl.

Pješačke površine i prometnice

Planom se predviđa rekonstrukcija postojeće prometnice u nastavku na ulicu Vlaha Bukovca te izgradnja ili preoblikovanje pješačke prometnice „promenada“ P2 (produžetak ulice Vlaha Bukovca) kao iznimno važnog urbanog elementa. Prometnica P2 je promenada uz donji rub građevnog sklopa hotela „Belvedere“ koju je potrebno oblikovati u kontekstu oblikovanja hotela na način da mora biti namijenjena javnosti i da se povezuje sa okolnim pješačkim prometnicama P3 – u zapadnom dijelu, P4 – istočno od hotela i P1 – u krajnjem sjeveroistočnom dijelu športsko rekreacijske namjene. Osim toga „promenada“ treba omogućiti povezivanje sa amfiteatrom, obalnim područjem, s prizemljem hotela i njegovim sadržajima, sa športsko – rekreacijskim i parkovnim sadržajima, kao i sa predjelima istočno od obuhvata Plana.

Planira se rekonstrukcija pješačke prometnice „šumske skale“ P3 koja prolazi gustom šumom bora i čempresa u sjeverozapadnom dijelu građevne čestice T1-01. Postojeću pješačku prometnicu potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati, kao i zaštititi okolno krajobrazno iznimno kvalitetno područje važno zbog očuvanja vizura grada. Prometnicom je potrebno ostvariti pješačko povezivanje prilazne kolne prometnice sa pješačkom stazom P1 i pješačke prometnice „promenada“ P2. „Šumske skale“ P3 potrebno je povezati: sa putovima koji vode sjeverno izvan obuhvata Plana na plato Srđa, putovima koji vode u grad, putovima koji vode prema morskoj obali i amfiteatru, te putovima (na visinskoj koti 48,00 mnv) koji vode u prostor između dva nadzemna volumena građevnog sklopa hotela „Belvedere“.

Planira se izgradnja pješačke prometnice „rekreacijske skale“ P4 koja treba duž istočnog ruba građevnog sklopa hotela „Belvedere“ povezati prilaznu prometnicu sa pješačkom stazom P1 i pješačku prometnicu „promenada“ P3. Osim toga prometnicom je potrebno ostvariti povezivanje prirodnog terena građevne čestice R2-02 sa javnim parkovno uređenim prostorom (na visinskoj koti 48,00 mnv) između dva nadzemna volumena hotela na građevnoj čestici T1-01. Pješačkom prometnicom je potrebno ostvariti povezivanje obalnog područje i sa predjelima na platou Srđa.

Iskaz brojčanih planskih pokazatelja za minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM-a) prikazan je u Tablici 3.

Tablica 3. Brojčani planski pokazatelji za minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM-a).

Oznaka građevne čestice	Namjena	Prostorno-funkcionalna cjelina	Normativ (sukladno čl. 73. GUP-a)
T1-01	Gospodarska namjena ugostiteljsko-turističke namjena: T1 – hotel „Belvedere“	-garaža -smještani dio -društveno-zabavno-turistički dio -koncertno-kongresni dio -servisno-gospodarski dio	ukupno max. 500 PGM
R2-02	Športsko-rekreacijska namjena	-sportsko-rekreacijski dio -servisno-gospodarski dio	-

Telekomunikacijska mreža

Telekomunikacijska mreža gradit će se i rekonstruirati u skladu s kartografskim prikazom 2.2. TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA MREŽA, u mjerilu 1:1000.

Planom je predviđena izgradnja distributivne telekomunikacijske mreže za potrebe svih planiranih građevina sukladno potrebama određenim u Tablici 2. Brojčani planski pokazatelji za planirane građevine u obuhvatu DPU-a.

Planom se osiguravaju uvjeti za rekonstrukciju i gradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom području zahvata. Prikazane trase načelne su; točne će se pozicije odrediti prema stvarnim mogućnostima na terenu u postupku ishođenja Lokacijske dozvole.

Planom se formira nova telekomunikacijska mreža i dopunjuje postojeća nepokretna telekomunikacijska mreža izgradnjom distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK). Telekomunikacijska mreža izgradit će se kao distribucijska telekomunikacijska kanalizacija s PVC i PEHD cijevima. Distribucijska telekomunikacijska kanalizacija (DTK) izgradit će se u koridoru svih prometnica s kabelskim zdcencima za priključak na telekomunikacijsku mrežu uz svaku građevinu.

Telekomunikacijski će se kabeli postavljati podzemno. Sve nadzemne telekomunikacijske vodove potrebno je zamijeniti podzemnim i smjestiti ih u distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK). Ispod nadzemnih i iznad podzemnih telekomunikacijskih vodova ili u njihovoj neposrednoj blizini ne smiju se saditi nasadi koje bi mogli oštetiti telekomunikacijske vodove ili ometati veze. U zoni telekomunikacijske infrastrukture i opreme ne smiju se izvoditi radovi ili graditi nove građevine koje bi ih mogle oštetiti ili ometati njihov rad.

Na području u obuhvatu Plana nije moguće postavljati osnovne postaje pokretnih telekomunikacija na postojeće ili planirane građevine. Gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme omogućena je samo na građevnom sklopu hotela „Belvedere“.

Komunalna infrastrukturna mreža

Komunalna infrastrukturna mreža gradit će se i rekonstruirati u skladu s kartografskim prikazom 2.2. TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA MREŽA, u mjerilu 1:1000.

Planom je predviđena izgradnja komunalne mreže (elektroenergetika, vodoopskrba, i odvodnja) za potrebe svih planiranih građevina sukladno potrebama određenim u Tablici 2. Brojčani planski pokazatelji za planirane građevine u obuhvatu DPU-a.

Planiranu izgradnju i rekonstrukciju komunalne infrastrukturne mreže treba izvoditi istovremeno s izgradnjom i rekonstrukcijom prometnih površina.

Komunalna infrastrukturna mreža se polaže u koridorima prometnica u načelno osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s poprečnim presjecima prometnica i njihovim širinama, stvarnim mogućnostima na terenu i pravilima struke s obzirom na njihov međusobni položaj.

Iz infrastrukturnog se koridora izvode priključci za pojedine građevine na komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima lokalnih distributera i koncesionara.

Građevinska čestica se može priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki javne prometne površine s kojom neposredno graniči a na koju upućuje prikazani smjer priključenja. Točna pozicija priključka odredit će se prema stvarnim mogućnostima na terenu u postupku ishođenja Lokacijske dozvole.

Elektroopskrba

U području obuhvata Plana nalazi se postojeća transformatorska stanica Belvedere 10/0,4 kV sa priključnim srednjenaponskim kabelskim vodovima tipa NPO13-A.

Postojeći srednjenaponski kabelski vodovi u obuhvatu Plana su a) od TS Zlatni potok 10/0,4 kV do TS Belvedere 10/0,4 kV – NPO 13-A 3x150 mm² 06/10 kV, i b) od TS Sveti Jakov 10/0,4 kV do TS Belvedere 10/0,4 kV – NPO 13-A 3x150 mm² 06/10 kV.

Planom se predviđa izgradnja novih distributivnih transformatorskih stanica u obuhvatu Plana, ili rekonstrukcija postojeće transformatorske stanice Belvedere 10/04 kV.

Za priključenje planiranih građevina na EES nužna je izgradnja nove transformatorske stanice Srđ 110/10(20) kV.

Od planirane nove transformatorske stanice Srđ 110/10(20) kV do transformatorskih stanica u obuhvatu Plana predviđa se izgradnja nove srednjenaponske kabelske mreže sa srednjenaponskim kabelima napona 12/20 kV.

Planirana niskonaponska mreža unutar obuhvata Plana izvedena je podzemnim kabelima. Trase svih novih kabela (SN, NN i kabeli javne rasvjete) vode se u pješačkim stazama planiranih ulica. Koridori potrebni za niskonaponsku elektroenergetsku mrežu načelno su osigurani u karakterističnim poprečnim presjecima prometnica.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora i koristiti se samo tipskim kabelima i ostalom opremom u skladu sa posebnim uvjetima područne elektrodistribucije – HEP - ELEKTROJUG – DUBROVNIK.

Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se u prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt, u fazi ishođenja dozvola na bazi posebnih propisa a na temelju elektroenergetskih potreba.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta planirana je u sklopu svih javnih prometnih površina na području unutar obuhvata Plana.

Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima, na temelju prometnih funkcija.

Trasa javne rasvjete je prikazana načelno. Stupovi javne rasvjete mogu se smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Točan razmještaj i lokacija stupova javne rasvjete, tip stupova, traženi nivo osvjetljenosti i slično, odredit će se prema stvarnim mogućnostima na terenu u postupku ishođenja Lokacijske dozvole.

Vodoopskrba

Planom je predviđeno formiranje nove i dopunjavanje postojeće vodoopskrbne mreže.

Vodoopskrbna mreža mora osigurati kvalitetnu i kontinuiranu opskrbu sanitarnom vodom svakog potrošača u obuhvatu Plana.

Novoplanirana vodoopskrbna mreža polagat će se u trasi prometnica P1 i P2 a izvest će se cijevima i pripadajućim objektima sukladno propisima i tehničkim pravilima za uređenje vodovoda grada Dubrovnika.

Potrebne profile cijevi treba odrediti na temelju hidrauličkog proračuna i potrebne količine sanitarne i protupožarne vode.

Priključenje građevina na vodoopskrbni sustav treba izvesti tako da svaka samostalna uporabna cjelina ima odvojenu vodovodnu instalaciju, sa svojim mjernim instrumentom, unutar vodonepropusnog vodomjernog okna na građevnoj čestici izvan građevine.

Planirano je izgraditi vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu i dopuniti postojeću. Hidranti će se postaviti na međusobnom razmaku od 80 m sukladno zakonskoj regulativi iz područja zaštite od požara.

Rekonstrukcija postojećih ili izgradnja novih vodoopskrbnih priključaka odredit će se prema stvarnim mogućnostima na terenu u postupku ishođenja Lokacijske dozvole.

Odvodnja otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda

Planom je predviđena izgradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda, s pomoću razdjelnih cjevovoda kojima se posebnim vodom odvede otpadne (fekalne) vode, a posebnim vodom oborinske vode.

Otpadne (fekalne) vode su otpadne vode građevinskog sklopa hotela „Belvedere“ i građevinskog sklopa športsko rekreacijske namjene.

Oborinske vode su vode s krovova postojećih i planiranih građevina, pročišćene oborinske vode s kolnih i pješačkih prometnica, kao i drenažne vode.

Oborinske vode s kolnih površina i parkirališta potrebno je spojiti na sustav odvodnje oborinskih voda, uz obaveznu prethodnu separaciju pijeska, ulja i masti, prema posebnim propisima.

Za odvodnju otpadnih (fekalnih) voda s građevnih čestica odvodne se cijevi planiraju položiti unutar površine prometnica P1, P2 i P4. Uz prometnicu P2 planira se izgraditi crpna stanica za odvodnju otpadnih (fekalnih) voda.

Mreža odvodnje oborinskih voda planira se izgraditi polaganjem gravitacijskog cjevovoda unutar površine svih prometnica u obuhvatu Plana s priključkom na crpnu stanicu za odvodnju oborinskih voda smještenu uz prometnicu P2.

Minimalni profil gravitacijskih cjevovoda za odvodnju otpadnih (fekalnih) i oborinskih voda iznosi DN 250 mm.

Elementi kanalizacijske mreže otpadnih (fekalnih) i oborinskih otpadnih voda planirati će se u skladu sa propisima i tehničkim pravilima za odvodnju nadležne komunalne službe grada Dubrovnika.

Građevine i potrošači će se priključiti na sustav odvodnje prema stvarnim mogućnostima na terenu u postupku ishođenja Lokacijske dozvole.

2.4 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina planiraju se u skladu sa kartografskom prikazu 1.2. STRUČNE PODLOGE ZA IZRADU PLANA, i kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

Na građevnim česticama oznake T1-01 i R2-02 planirana je gradnja i uređenje javnih zelenih površina.

Javne zelene površinu potrebno je urediti kao jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Planom je dozvoljena gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih rekreacijskih i dječjih igrališta, nadstrešnica, pozornica, te postava urbane i likovne opreme.

Odabir likovne i urbane opreme te materijala za izgradnju i oblikovanje, moraju biti u skladu s okolnom arhitekturom i ambijentalnim vrijednostima.

Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina određeni su pod naslovom 2.6. Uređenje građevnih čestica.

Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina planiraju se u skladu sa kartografskom prikazu 1.2. STRUČNE PODLOGE ZA IZRADU PLANA, i kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

Nema ograničenja za planiranje područja u obuhvatu Plana jer se ne nalazi se obuhvatu niti jednog područja zaštićenih prirodnih vrijednosti na prostoru Grada Dubrovnika, ili u području ekološke mreže.

Nema ograničenja za planiranje područja u obuhvatu Plana jer postojeće građevine nisu pod zaštitom.

Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje određeni su i prikazani na kartografskom prikazu 4.1. UVJETI GRADNJE – POLOŽAJ GRAĐEVINE NA PARCELI, kao i na kartografskim prikazima od 4.2. UVJETI GRADNJE – ETAŽA A do 4.8. UVJETI GRADNJE – ETAŽA G, u mjerilu 1:1000.

Uvjeti i način gradnje određeni su pod naslovom 2.2 Prostorni pokazatelji za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina.

Zaštita prirodnih i kulturno–povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti planiraju se u skladu sa kartografskom prikazu 1.2. STRUČNE PODLOGE ZA IZRADU PLANA, i kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

Postojeće zelenilo u obuhvatu Plana evidentirano je i detaljno obrađeno u elaboratu „Valorizacija postojećeg stanja vegetacije za Detaljni plan uređenja – Belvedere“ koji je sastavni dio Plana (KNJIGA II - PRILOZI).

V1: Od postojeće vegetacije stabala i makije potrebno je očuvati vrijedne primjerke.

V2: Ogoljene predjele u obuhvatu Plana potrebno je pejsažno osmisliti i zasaditi nove odgovarajuće biljne vrste.

V3: Šumu čempresa u potpunosti treba ostati zaštićena i netaknuta.

Zaštićena kulturna dobra u obuhvatu Plana određena su i detaljno obrađena u elaboratu „Konzervatorska dokumentacija D.P.U.-a Belvedere, Dubrovnik“ koji je sastavni dio Plana (KNJIGA II - PRILOZI).

K1: Šumu bora i čempresa potrebno je zaštititi.

K2: Na padinama je moguće raditi rekreacijske platforme maksimalne širine 5 metara.

K3: Na padinama je potrebno vegetacijom sakriti visoki ukop i podzide.

K4: Postojeće zapušteno neizgrađene predjele u obuhvatu Plana potrebno je iskoristiti kako bi se izraslom vegetacijom vizualno sakrio volumen hotela.

K5: Potrebno je afirmirati zelenu zonu koja odvaja hotel od obale i smanjuje dominaciju građevine u prostoru

K6: Potrebno je izgraditi nastavak postojeće „promenade“ kao nastavak šetnice do gornje ceste P1.

K7: „Promenadu“ je potrebno spojiti i urediti kao nastavak ulice Vlaha Bukovca.

K8: Amfiteatar i građevine ugostiteljske namjene u neposrednoj blizini obale potrebno je opremiti kao otvorenu pozornicu Dubrovačkih ljetnih igara.

K9: Infrastrukturnu građevinu smještenu na obali u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana potrebno je ukloniti ili preoblikovati.

K10: Hotel je potrebno oblikovati na način da se zaštite vizure iz gradske jezgre i gradske luke

U detaljnijoj razradi prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je izraditi vizualnu analizu utjecaja na krajolik, s dominantnim naglaskom na očekivani utjecaj na Povijesnu jezgru Dubrovnika s utjecajem s otokom Lokrumom, upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - Listu zaštićenih kulturnih dobara. (Klasa: UP-I-612-08/06-06/0438).

Analiza vizualnih utjecaja kulturnih dobara planiranog zahvata treba obuhvatiti:

- prikupljanje, sistematizaciju i strukturiranje svih podataka o prostoru (konfiguraciji terena, vegetaciji, maritimnim karakteristikama obale) i postojećem turističkom kompleksu;
- digitalizaciju relevantnih karata o terenu i objektima na njemu (preklapanje postojećeg stanja s planiranim);
- stvaranje računalnih 3D modela s planiranim strukturama, generiranim kako bi se ispitao vizualni utjecaj na osjetljive točke (povijesna jezgra Dubrovnika, otok Lokrum sa okolnim akvatorijem) slike i sekvence.

Sukladno provedenoj analizi trebaju se odrediti prihvatljivi volumeni i njihova prostorna artikulacija, kako bi se osiguralo suživljavanje nove izgradnje sa širim područjem i izbjegli prostorni konflikti.

2.5 Provedba plana

Provedba Detaljnog plana uređenja temelji se na Odredbama za provođenje kojima se definira namjena i korištenje prostorom, načini uređivanja prostora i zaštita svih vrijednih područja u obuhvatu Plana.

Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u obuhvatu Plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Detaljnog plana uređenja, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

Za oblikovanje građevnog sklopa potrebno je provesti javni arhitektonski natječaj. Program arhitektonskog natječaja treba odražavati otvorenost u mogućnostima interpretacije prirodnih i simboličkih zahtjeva kojim je ovaj prostor predodređen u slici grada Dubrovnika.

Planom se predviđa na građevinskoj čestici T1-01 rušenje postojeće građevine hotela i izgradnja zamjenske građevine sukladne odredbama Plana.

Gradnji građevina odnosno uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti tek nakon izgradnje pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture.

Neuređene površine građevnih čestica, do privođenja Plana moguće je urediti kao parkirališnu i zelenu površinu.

Potrebno je utvrditi granicu pomorskog dobra u dijelu koji se nalazi u obuhvatu Plana ili njegovoj kontaktnoj zoni.

2.6 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita podzemnih voda i tla u obuhvatu Plana provoditi će se:

- izgradnjom razdjelnog sustava odvodnje, s retencijama ugrađenim u profilu prometnica;
- ugradnjom taložnika i odgovarajućih separatore masti, ulja i benzina u priključcima ugostiteljskih objekata s kuhinjom i garaža na sustav kanalizacije;
- izgradnjom zatvorenog sistema odvodnje otpadnih voda;
- organiziranim prikupljanjem komunalnog i korisnog otpada. U sklopu svake pojedinačne građevine unutar obuhvata Plana potrebno je predvidjeti prostor za otpad, koji će se odvoziti na gradski deponij prema uvjetima komunalnog poduzeća za gospodarenje otpadom;
- zabranom postavljanja kontejnera za otpad na otvorenom prostoru u nijednom dijelu obuhvata Plana.

Na pješačkim i otvorenim površinama dozvoljena je postava isključivo koševa za smeće kao elemenata urbane opreme;

- obavezom da svaki veliki potrošač izraditi plan gospodarenja otpadom kojeg će uskladiti s komunalnim poduzećem koje gospodari i zbrinjava otpad. Odlaganje i gospodarenje otpadom mora u potpunosti biti usklađeno s odredbama Zakona o otpadu (N.N. 178/04).

Zaštita zraka u obuhvatu Plana provoditi će se:

- sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (N.N. 178/04) uz obavezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje II. kategorije kakvoće zraka;
- zabranom prekoračenja preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i граниčnim vrijednostima kakvoće zraka (N.N. broj 101/96 i 2/97);
- zaustavljanjem motornog prometa na rubovima - planirana garaža i davanje prioriteta pješачkom prometu u obuhvatu Plana;
- korištenjem energetski učinkovite gradnje i korištenjem obnovljivih izvora energije za grijanje i pripremu sanitarne tople vode.

Zaštita od buke u obuhvatu Plana provoditi će se:

- ograničavanjem najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke u obuhvatu Plana koja na vanjskim prostorima iznosi za dan 65dB, a za noć 50 dB;
- primjenom mjera zaštite od buke sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN broj 145/04).

Transformatorske stanice:

- trafostanice gradskog tipa graditi u obliku građevine kvalitetno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš;
- trafostanice koje se temeljem Plana grade unutar drugih građevina, potrebno je adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.).

2.7 Zaštita od požara

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

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

2.8 Sklanjanje stanovništva

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

Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se gradnja objekata.

Kod projektiranja turističkih građevina potrebno je poštivati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata (NN 100/99).

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu za gašenje požara prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (SL 7/84).

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

Zaštita od požara realizirat će se prema odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94 i 142/03) i Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).

Mjerama će se osigurati potrebne količine vode i minimalnog tlaka u vodovodnoj mreži, te gradnja nadzemne hidrantske mreže, vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike.

Za potrebe spašavanja i evakuacije stanovništva i imovine, te očuvanja prometnica i infrastrukture planira se interna servisna ulica izvan zona urušavanja građevina, te se tako osigurava prohodnost u obuhvatu Plana u svim uvjetima čime se nivo povredivosti fizičkih struktura smanjuje na minimum.

U obuhvatu Plana ne planira se gradnja skloništa.

Prilikom rekonstrukcije i uređenja prostornog sklopa „Belvedere“, potrebno osigurati kvalitetno obavješćivanje i uzbunjivanje stanovništva (uposlenika i gostiju hotela), sukladno članku 4. Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN: 47/06), te članka 21. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN: 174/04, 79/07 i 38/09).