

I. UVOD

UVOD

Uvjeti za izradu Urbanističkih planova uređenja na području Općine Župa dubrovačka osigurani su donošenjem prostorno planske dokumentacije višeg reda, Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10) i Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12).

Urbanistički plan uređenja "Plat" obuhvaća prostor definiran Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12).

Kao jedinica lokalne samouprave na području Dubrovačko-neretvanske županije, Općina Župa dubrovačka konstituirana je 1997. godine izdvajanjem iz administrativnog obuhvata Grada Dubrovnika, a Srebreno kao važnije područno, malo razvojno središte u priobalnom dijelu područja Općine ima ulogu općinskog sjedišta.

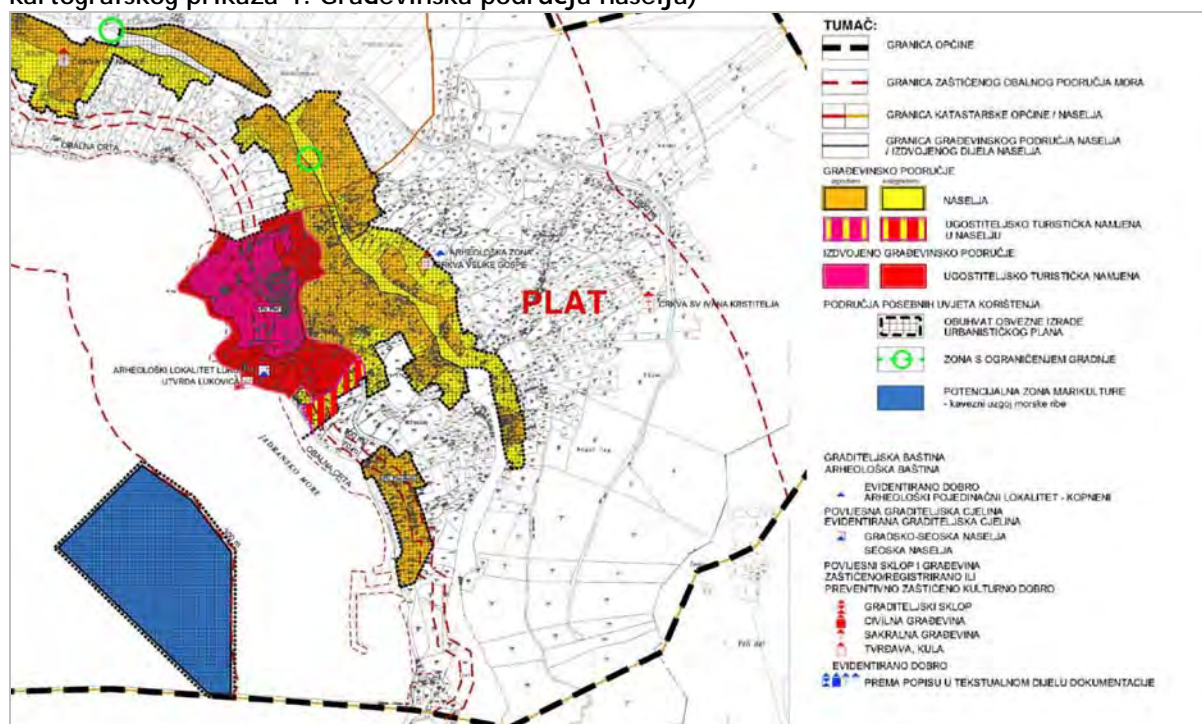
Obuhvat UPU-a Plat određen je na površini od 34 ha kao naselje Plat sa zonom izdvojene ugostiteljsko - turističke namjene, a osim Plata zauzima i dio naselja Soline.

Unutar administrativnog obuhvata naselja Plat (ukupna površina cca. 198 ha) je površina od 28 ha (14,1 % od naselja Plat), a unutar administrativnog obuhvata naselja Soline (ukupna površina cca. 109 ha) je površina od 6 ha (5,5 % od naselja Soline).

Jednaka situacija je i s katastarskim općinama s obzirom da su površine i granice k.o. Soline i k.o. Plat identične s istoimenim naseljima.

Prema tome, 82 % površine obuhvata Plana (28 ha) odnosi se na naselje Plat, a 18 % na naselje Soline (6 ha).

Obuhvat UPU-a "Plat" određen Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (isječak kartografskog prikaza 4. Građevinska područja naselja)



IZVOR: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08)

OBRADA: INSTITUT IGH d.d., Poslovni centar Dubrovnik

Postupak izrade i donošenja predmetnog UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 90/11, 50/12),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04),
- Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10),
- Prostornom planu uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12),
- drugim relevantnim zakonima i propisima.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.*

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

Članak 5.

Uvjeti gradnje i uređenja prostora temelje se na smjernicama proizašlim iz Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12) kojim su u okviru namjene površina utvrđeni prostori za daljnje zahvate unutar predmetnog područja, uključivo i uvjeti vezani uz način gradnje, tipologiju i visinu građevina, te intenzitet korištenja prostora (gustoće, kapaciteti, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice).

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

Članak 6.

Planom su definirane namjene površina čiji prikaz je sadržan u tekstualnom dijelu Plana i u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Unutar obuhvata Plana određene su i razgraničene zone različitih namjena:

STAMBENA NAMJENA (S)

MJEŠOVITA NAMJENA (M)

Pretežito stambena	M1
Pretežito poslovna	M2

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Upravna	D1
Kulturna	D6
Vjerska	D7

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)

Pretežito uslužna	K1
-------------------	----

GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)

Hotel	T1
-------	----

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Zadržan prirodni oblik obalnog područja	R1
Uređeno kupališno područje	R2

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z
--------------------------	---

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	IS
-----------------------------------	----

JAVNI PARKING	P
---------------	---

PROMETNA MREŽA - CESTOVNA

* Odredbe za provođenje započinju s člankom 4. kako bi bile usklađene s Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Plat"

POMORSKI PROMET

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja
Postaja javnog pomorskog prometa u sklopu navedene luke
Privez

JPP

POVRŠINA POSEBNE NAMJENE - VODOTOK**GROBLJE**

U kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina prikazana je namjena površina, a na temelju utvrđene namjene u tablici 1. iskazane su njihove površine unutar obuhvata Plana:

Tab. 1. Iskaz prostornih pokazatelja unutar obuhvata Plana

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	% OD POVRŠINE OBUHVATA UPU-a
STAMBENA NAMJENA (S)	2,29	6,64
MJEŠOVITA NAMJENA (M)	14,80	42,94
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)	0,19	0,55
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)	0,40	1,16
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	8,92	25,88
ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)	0,77	2,23
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	0,98	2,84
PROMET U MIROVANJU (P)	0,24	0,69
PROMETNA MREŽA - CESTOVNA	4,90	14,22
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	0,06	0,18
LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA - OBUHVAT NA KOPNU	0,06	0,18
GROBLJE	0,08	0,23
POVRŠINE POSEBNE NAMJENE - VODOTOCI	0,78	2,26
OBUHVAT UPU-a "PLAT"	34,47	100

IZVOR: INSTITUT IGH d.d., Poslovni centar Dubrovnik

Članak 7.

Detaljno razgraničenje pojedinih namjena na području obuhvata Plana kao i zahvati na pojedinačnim građevnim parcelama na postojećim građevinama, novim građevinama ili uređenju partera provodit će se i utvrđivati lokacijskim dozvolama uz prethodno pribavljene konzervatorske uvjete izdane od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i ostale potrebne suglasnosti, u skladu s odredbama Plana te važećim propisima i standardima Republike Hrvatske.

Oblikovanje novih građevnih čestica može poštivati zatečene granice katastarskih čestica ili uspostaviti novu parcelaciju prema funkcionalnom načelu.

Parcelacija zemljišta u svrhu utvrđivanja novih građevnih čestica može se provoditi u skladu s Planom.

Oblici korištenja površina unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu 4.1. Oblici korištenja, u mjerilu 1:2000.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 8.

Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama gospodarske namjene tj. poslovne namjene - K, ugostiteljsko-turističke namjene - T, mješovite - pretežno stambene namjene - M1 i mješovite - pretežno poslovne namjene - M2.

Površine gospodarske namjene prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Načini i uvjeti gradnje na navedenim površinama prikazani su na kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene - poslovne (K)

Članak 9.

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

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

Članak 10.

Postojeća zone unutar obuhvata Plana je pretežito uslužne namjene (K1), a odnosi se na postojeći kompleks praonice.

Za predmetnu zonu je predviđena rekonstrukcija, a funkcionalnost joj dodatno povećava planirana prometna mreža prema kojoj će se moći detaljnije definirati prostorne mogućnosti proširenja i rekonstrukcije navedene zone.

Rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) postojećih građevina u zoni gospodarske pretežito poslovne namjene moguća je pod slijedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 700 m²,
- postojeći kompleks kotlovnice može se sukladno zatečenom stanju odrediti na minimalnoj površini građevne čestice od 400 m², ali se za isti u tom slučaju određuje samo mogućnost sanacije i rekonstrukcije u postojećim gabaritima,
- minimalna širina ulične fronte građevinske čestice je 16 m,
- koeficijent izgrađenosti (kig) od 0,10 - 0,30,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,80,
- maksimalna katnost Po(S)+P+2K ili Po(S)+P+1K+PK,
- maksimalna visina građevine je 11 m, mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu do gornjeg ruba krovnog vijenca,
- svjetla visina nadzemnih etaža iznosi minimalno 2,7 m, a maksimalno 5,0 m što se ne odnosi na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne elemente za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slične građevne elemente kao i građevine u kojima tehnološki proces zahtijeva drugačije visine,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m,
- parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000,
- promet u mirovanju moguće je za sve čestice unutar zone osigurati zajedničkim parkiralištem bilo podzemno ili nadzemno,

- najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- na sjeverozapadnom dijelu zone koji je pod zaštitom kao postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000, u pojasu širine 20 m od prometnice prema unutrašnjosti zone nije dozvoljeno mijenjanje zatečene konfiguracije terena,
- građevna čestica u smislu opremanja i uređenja te planirane građevine po pitanju oblikovanja moraju zadovoljavati uvjete iz članaka 34.-46. ovih Odredbi.

Planirana rekonstrukcija i dogradnja moguća je dogradnjom jedne etaže i potkrovlja na postojeću građevinu.

Trasa nove prometnice koja je položena sa sjeverne strane zone omogućuje kolni pristup za dograđene etaže i s gornje strane čime se otvara vrijedan prostor s mogućim novim centralnim sadržajima.

Na taj način postojeći i dograđeni dio objekta mogu činiti jedinstvenu građevinu s mogućim kolnim pristupima s južne i sjeverne strane zone čime se otvara mogućnost realizacije novih sadržaja.

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Članak 11.

Tab. 2. Uvjeti gradnje/rekonstrukcije za gospodarsku zonu (K) unutar obuhvata Plana

GOSPODARSKA ZONA	UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI					
	Minimalna površina građevinske čestice (m ²)	Minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalna katnost	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)	Najveća dopuštena visina vijenca (m)
KOMPLEKS PRAONICE	700	16	0,10 - 0,30	Po(S)+P+1K+Pk	0,8	11

- postojeći kompleks kotlovnice može se sukladno zatečenom stanju odrediti na minimalnoj površini građevne čestice od 400 m², ali se za isti u tom slučaju određuje samo mogućnost sanacije i rekonstrukcije u postojećim gabaritima

Unutar obuhvata ovog Plana propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje sukladno kartografskom prikazu 4.2. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000, a poslovna namjena označava građevine koje se mogu graditi kao:

- samostojeće građevine postojeće (SS1).
- samostojeće građevine planirane (SS2),

2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)

Članak 12.

Površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T) određene su za:
Hotelski kompleks T1

Ugostiteljsko-turistička namjena (T1) obuhvaća hotele, ugostiteljske, športsko-rekreacijske građevine, specijalizirane trgovine, zaštitne zelene i parkovne površine.

Površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T) na prostoru naselja Plat određene su za hotelske komplekse (T1) uz komplementaran razvoj pratećih sadržaja i što veću diverzifikaciju ponude.

Zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar obuhvata Plana nalaze se unutar izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - Zona hotela Plat.

Članak 13.

Izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - Zona hotela Plat

Predmetna zona određena je prostorno planskom dokumentacijom višeg reda, Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10) i Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12) kao izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - Zona hotela Plat

Zona obuhvaća hotele, ugostiteljske, športsko-rekreacijske građevine, specijalizirane trgovine, zaštitne zelene i parkovne površine, a prostire se na površini od 9,54 ha.

Od toga se 6,10 ha odnosi na izgrađeni dio zone (64 %) sa smještajnim kapacitetima u vidu hotelskog smještaja, a 3,44 ha (36 %) se odnosi na neizgrađene dijelove zone sjeverno i južno od postojećeg dijela na kojima se planira izgradnja smještajnih kapaciteta u obliku vila.

Navedene kapacitete po tipu i vrsti potrebno je planirati na način da se za kompletnu zonu T1 - hoteli predvidi smještajni kapacitet od minimalno 70 % u hotelima i maksimalno 30 % u vilama, sukladno posebnim propisima, a od ukupne površine predjela planirana površina terena za hotele jest najmanje 70 %, a ukupna planirana površina terena za "vile" najviše je 30 %.

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja u pojasu najmanje 100 m od obalne crte ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilišta, luke i sl.) te uređenje javnih površina.

Tab. 3. Postojeći smještajni kapaciteti zone Hotela Plat - izgrađeni dio

OBJEKTI OBNOVLJENI I U FUNKCIJI			
	Broj soba	Broj apartmana	Broj ležajeva
Hotel Orphee	82	-	164
Depadans Vilica	-	3	9
Vila Anita	-	32	84
Vila Barbara	-	24	62
Vila Celia	-	24	62
Vila Diana	-	24	61
Vila Eva	23	-	45
Vila Felicija	24	-	48
UKUPNO	129	107	535
NEOBNOVLJENI OBJEKTI - PREDRATNO STANJE (1991. godine)			
Hotel Ambassador	302	-	604
Paviljon 700	30	-	60
Paviljon 800	94	-	189
UKUPNO	426	0	853
UKUPNO ugostiteljsko-turistička zona Hotela Plat d.d. (T1)	555	107	1388

IZVOR: Hoteli Plat d.d.

OBRADA: INSTITUT IGH d.d., Poslovni centar Dubrovnik

Postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene - hoteli ne mogu se proširivati izvan površine postojećeg obuhvata ali se mogu rekonstruirati (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.) unutar postojećih čestica zgrade.

Predmetna rekonstrukcija se provodi u svrhu postizanja poboljšanja u poslovanju ("tehnološkom procesu") što može podrazumijevati i podizanje kvalitete na usluge više kategorije, a kako je regulirano posebnim zakonom.

Također se dozvoljava izgradnja novih građevina izgrađenih na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice kao zamjenskih građevina u slučajevima kada se radi o obnovi u ratnom i poslijeratnom razdoblju uništenih i devastiranih građevina.

Navedeno se odnosi na građevine čiji konstruktivni elementi kao i opće građevinsko stanje nameću izgradnju nove građevine kao jedinu sigurnu opciju, a kojom se ne mijenja određena namjena.

Uvjeti i način gradnje moraju biti sukladni Odredbama ovog Plana.

Članak 14.

Kriteriji/smjernice za projektiranje zone

Za izgrađeni dio zone planirana je rekonstrukcija sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12) te Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora (Savjet prostornog uređenja države) i to tako da:

- smještajne građevine i prateći sadržaji (otvoreni športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika,
- smještajne građevine i prateći sadržaji budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina,
- gustoća korištenja se ne smije povećavati ako je viša od 120 kreveta/ha,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) se ne smije povećavati ako iznosi više od 0,30,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) se ne smije povećavati ako iznosi više od 0,80,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m,
- visine građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine moraju biti u skladu s namjenom i funkcijom građevina sukladno kartografskom prikazu 4.2. Načini i uvjeti gradnje,
- turistički kapaciteti tipologije T1 (hotel) trebaju potrebe za parkirnim mjestima zadovoljiti na vlastitim parkirnim površinama i garažama ovisno o kategorizaciji i broju ležajeva, sukladno posebnim propisima.
- parkirne i garažne površine kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju biti osigurane podzemnom garažom, a ista se izuzima iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i može se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.
- najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica. Pitanje priveza za Hotele Plat d.d. je određeno i dodatno će se raspraviti u okviru zadanih idejnih arhitektonsko-urbanističkih rješenja u kojima će se iskazati prostorne potrebe zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1) unutar obuhvata Plana, a isto je moguće riješiti unutar luke otvorene za javni promet lokalnog značaja ovisno o prostornim mogućnostima i uređenju same luke,
- građevna čestica u smislu opremanja i uređenja te planirane građevine po pitanju oblikovanja moraju zadovoljavati uvjete iz članaka 34.-46. ovih Odredbi.

Smještajni kapacitet, koeficijent izgrađenosti (Kig) i koeficijent iskorištenosti (Kis) dani su načelno kao maksimalni mogući iskaz prostornih pokazatelja, a točan izračun dobiti će se izradom idejnih rješenja i projektne dokumentacije za čitavu zonu, a sukladno Odredbama ovog Plana i posebnim propisima Republike Hrvatske koji se odnose na navedenu problematiku

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude, a u izgrađene površine uračunavaju se površine terasa, bazena i sl., prema posebnim propisima.

U tablici koja slijedi prikazane su načelne prostorne mogućnosti za razvoj cjelovite zone sukladno navedenim propisima i smjernicama.

Tab. 4. Načelni iskaz smještajnih pokazatelja za ugostiteljsko-turističku zonu Hotela Plat d.d

Ugostiteljsko turistička zona Hotela Plat d.d. (T1)	POVRŠINA		SMJEŠTAJNI KAPACITET		
	površina (ha)	udio (%)	broj postelja	gustoća (ležajeva/ha)	udio (%)
IZGRAĐENO (hoteli)	6,10	64	1388	227	87
PLANIRANO PROŠIRENJE (vile)	3,44	36	144	42	13
UKUPNO	9,54	100	1532	160	100

IZVOR: INSTITUT IGH d.d., Poslovni centar Dubrovnik, Hoteli Plat d.d.

Pri definiranju smjernica za projektiranje zone korišteni su kriteriji planiranja turističkih predjela i zaštite prirode i krajolika za 3. grupu - Izgrađeni turistički predjeli (postojeći izgrađeni i planski nedovršeni turistički predjeli izgrađeni više od 20% površine) sukladno Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora Ministarstva.

Za dva neizgrađena dijela zone predviđena je gradnja novih smještajnih kapaciteta u obliku vila. Na sjeveroistočnom neizgrađenom dijelu zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene predviđena je mogućnost gradnje 16 vila. Na južnom neizgrađenom dijelu zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene predviđena je mogućnost gradnje 8 vila dok je unutar pojasa najmanje 100 m od obalne crte predviđena mogućnost gradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene.

Gradnja u dva neizgrađena dijela zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene moguća je pod slijedećim uvjetima:

- građevine i prateći sadržaji budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) zone iznosi 0,30,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) zone iznosi 0,80,
- maksimalna tlocrtna površina građevine iznosi 130 m² za dvojne i 180 m² za samostojeće građevine
- maksimalna visina građevine je 7 m, u slučaju da je zbog konfiguracije terena potrebno izvesti podrum ili suteran maksimalna visina građevine je 9 m, visina se mjeri od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu do gornjeg ruba krovnog vijenca,
- ako se izvodi suterenska etaža sljedeća etaža mora od linije pročelja prema unutrašnjosti objekta/čestice biti smaknuta minimalno 2 m,
- najmanja udaljenost između vanjskih gabarita građevina iznosi 10 m.
- potrebe za parkirnim mjestima moraju zadovoljiti na vlastitim parkirnim površinama i garažama ovisno o kategorizaciji i broju ležajeva, sukladno posebnim propisima, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000,
- zbog nepovoljne konfiguracije terena promet u mirovanju moguće je za sve građevine unutar zone osigurati zajedničkim parkiralištem bilo podzemno ili nadzemno, a isto će se točno definirati propisanim arhitektonsko-urbanističkim rješenjima,

- u slučaju ovakvog načina rješavanja potreba prometa u mirovanju potrebno je hortikulturno urediti spomenuti dio zone kako bi se što manje narušavale krajobrazne vrijednosti i vizure,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- građevna čestica u smislu opremanja i uređenja te planirane građevine po pitanju oblikovanja moraju zadovoljavati uvjete iz članaka 34.-46. ovih Odredbi,
- u izgrađene površine uračunavaju se površine terasa, bazena i sl., prema posebnim propisima.

Prema navedenim parametrima na dva neizgrađena dijela zone mogući broj kao i vrsta vila odrediti će se ovisno o mogućnostima na terenu te predloženim arhitektonsko-urbanističkim rješenjima.

Članak 15.

Kriteriji/smjernice za projektiranje vila

Sukladno Zakonu vila je smještajna samostalna turistička jedinica u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene, može biti samostalna ili dvojna smještajna jedinica, a mogući su i posebni atipični slučajevi.

Vila podliježe kategorizaciji sukladno posebnim propisima.

Smještajna jedinica vila određena je sljedećim pokazateljima:

- smještajna jedinica - jedna vila = jedan "ključ",
- programski broj postelja u jednoj smještajnoj jedinici (za potrebe prostornoga planiranja) - najviše 6 postelja u vili,
- vrtovi, interni putovi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio cjelovite parcele turističkog predjela,
- zemljište vila jest sastavni dio jedinstvene građevne parcele turističkoga predjela,
- parkiranje/garažiranje vozila za goste vile u pravilu treba planirati na zajedničkim parkiralištima ovisno o kategorizaciji i broju ležajeva, sukladno posebnim propisima.

Članak 16.

Za cijelu zonu predviđena je potreba izrade tri arhitektonsko-urbanistička rješenja u svrhu iznalaženja što kvalitetnijeg rješenja prostora:

- za izgrađeni dio zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - Zona hotela Plat,
- za sjeveroistočni neizgrađeni dio zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene,
- za južni neizgrađeni dio zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene.

Pri izradi arhitektonsko-urbanističkih rješenja za tri zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je izraditi minimalno tri varijantna rješenja za svaku zonu pri tome vodeći računa o cjelovitosti oblikovno-funkcionalnog rješenja kompletne zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene.

S obzirom na položaj i značaj zona, ovim Planom propisana arhitektonsko-urbanistička rješenja mora odobriti jedinica lokalne samouprave tj. Općina Župa dubrovačka.

Obuhvat zona za koje je predviđena potreba izrade arhitektonsko-urbanističkih rješenja prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Plana na kartografskom prikazu 4.1. Oblici korištenja, u mjerilu 1:2000.

Zone športsko-rekreacijske namjene (R) označene na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina koje se nalaze neposredno uz navedene postojeće i planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene koje ih i koriste mogu se uređivati i koristiti na način kako je navedeno u odredbama ovog Plana

Tab. 5. Uvjeti gradnje unutar izdvojenog građevinskog područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene

NAČIN IZGRADNJE*	Minimalna tlocrtna površina građevine (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalna katnost	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)	Najveća dopuštena visina vijenca (m)
SAMOSTOJEĆI POSTOJEĆI (SS1)	-	0,3	-	0,80	-
SAMOSTOJEĆI PLANIRANI (SS2)	800	0,30	Po(S)+P+1K	0,80	7 (9)
DVOJNI PLANIRANI (D)	600	0,30	Po(S)+P+1K	0,80	7 (9)

* odnosi se na izdvojeno građevinsko područje (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene. Za cijelu zonu predviđena je potreba izrade tri arhitektonsko-urbanistička rješenja, za izgrađeni dio zone te za dva neizgrađena dijela planirana za gradnju vila, sukladno prikazu na kartografskom prikazu 4.1. Oblici korištenja, a u svrhu dobijanja što kvalitetnijeg rješenja prostora te će se detaljni Projektni zadatak kao podloga za izradu predmetnih rješenja izraditi sukladno ovom Planu.

Unutar obuhvata ovog Plana propisuju se slijedeći uvjeti i način gradnje sukladno kartografskom prikazu 4.2. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000, a turistička namjena odnosi se na građevine koje se mogu graditi kao:

- samostojeće građevine postojeće (SS1),
- samostojeće građevine planirane (SS2),
- dvojne građevine planirane (D).

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

2.3. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene u zonama mješovite namjene (M1/M2)

Članak 17.

U zaštićenom obalnom pojasu (ZOP) u građevinskom području naselja unutar područja mješovite namjene (M1, M2) ugostiteljsko-turistička namjena planira se tako da:

- kapacitet pojedinačne smještajne građevine (hotel, pansion, prenoćište i sl.) ako se nalazi unutar površine mješovite namjene iznosi do maksimalno 80 kreveta,
- smještajna građevina s pripadajućim zemljištem bude izvan postojećih javnih površina uz obalu,
- površina građevinske čestice maksimalno 5000 m²,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,80,
- maksimalna visina građevine je 9 m, mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu do gornjeg ruba krovnog vijenca,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m,
- visine građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine moraju biti u skladu s namjenom i funkcijom građevina sukladno kartografskom prikazu 4.2. Načini i uvjeti gradnje,
- parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.
- najmanje 40% površine svake građevne čestice biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

- građevna čestica u smislu opremanja i uređenja te planirane građevine po pitanju oblikovanja moraju zadovoljavati uvjete iz članaka 34.-46. ovih Odredbi.

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 18.

Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama javne i društvene namjene (D), mješovite (M) i gospodarske - poslovne namjene (K).

Površine javne i društvene namjene prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Načini i uvjeti gradnje na navedenim površinama prikazani su na kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Članak 19.

Površine javne i društvene namjene (D) određene su za:

Upravna	D1
Kulturna	D6
Vjerska	D7

Navedene zone i objekti su zone isključivo osnovne tj. društvene namjene s mogućnošću rekonstrukcije sukladno Zakonu.

Javni i društveni sadržaji planirani su sukladno potrebama veličine naselja odnosno broja stanovnika, a njihova izgradnja je moguća i u ostalim zonama predviđenima za gradnju.

Članak 20.

Postojeće zone javne i društvene namjene (D) unutar obuhvata Plana odnose se na:

Vjerski sadržaji - D7

Postojeći sakralni objekti definirani su na lokacijama koje su prikazane u Planu te je za njih što se tiče oblika korištenja predviđeno održavanje te sanacija:

- Crkva velike gospe sa srednjovjekovnim grobljem i stećcima te grobljem u funkciji
- Crkva Sv. Duha.

Potrebno je adekvatno urediti okućnice i okoliš navedenih lokacija s obzirom da se radi o lokacijama koje predstavljaju i turističke znamenitosti.

Članak 21.

Za planirano širenje određenih središnjih funkcija te javnih i društvenih djelatnosti predviđena je lokacija južno od državne ceste D8, u neposrednoj blizini ulaza u naselje Plat, pod slijedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m²,
- minimalna širina ulične fronte građevinske čestice je 16 m,
- koeficijent izgrađenosti (kig) od 0,10 - 0,50,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,2,
- maksimalna katnost Po(S)+P+2K ili Po(S)+P+1K+Pk
- maksimalna visina građevine je 9 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu do gornjeg ruba krovnog vijenca,
- svjetla visina nadzemnih etaža iznosi minimalno 2,7 m, a maksimalno 5,0 m što se ne odnosi na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne elemente za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slične građevne elemente kao i građevine u kojima tehnološki proces zahtijeva drugačije visine,

- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi $H/2$ visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m,
- parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.
- najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- građevna čestica u smislu opremanja i uređenja te planirane građevine po pitanju oblikovanja moraju zadovoljavati uvjete iz članaka 34.-46. ovih Odredbi.

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Članak 22.

Moguće je širenje određenih središnjih funkcija te javnih i društvenih djelatnosti u sklopu zona stambene (S) i mješovite namjene (M) jer je tendencija da se poveća trenutno niska razina urbaniteta naselja Plat, ovisno o potrebama stanovnika.

Sadržaje javnih i društvenih djelatnosti moguće je smjestiti na površinama stambene (S) i mješovite namjene (M) sukladno posebnim propisima koji se odnose na pojedine djelatnosti.

To se posebno odnosi na javne ustanove u kulturi te ostale kulturne institucije obuhvaćaju muzejsko-galerijske i izložbene djelatnosti, kazališne i glazbeno-scenske djelatnosti, knjižnice, multimedijalne i kulturne centre, a koje kronično nedostaju/ne postoje u cijeloj Općini.

Objekti planirani za javne i društvene sadržaje raditi će se prema projektnim zadacima i posebnim propisima za takvu vrstu građevina, a sukladno prethodnim demografskim analizama.

Članak 23.

Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina stambene (S) namjene uz slijedeće uvjete:

- mogu zauzimati maksimalno 40 % građevinske (brutto) površine (GBP),
- dispozicija i primarne i sekundarne namjene moguća je u svim etažama građevine sukladno posebnim propisima.

Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina namijenjenim pretežito stanovanju (M1) i pretežito poslovnoj zoni (M2) uz slijedeće uvjete:

- mogu zauzimati maksimalno 50 % građevinske (brutto) površine (GBP),
- dispozicija i primarne i sekundarne namjene moguća je u svim etažama građevine sukladno posebnim propisima.

Članak 24.

Tab. 6. Uvjeti gradnje za građevine javne i društvene namjene unutar obuhvata Plana

NAČIN IZGRADNJE	UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI					
	Minimalna površina građevinske čestice (m ²)	Minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalna katnost	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)	Najveća dopuštena visina vijenca (m)
SAMOSTOJEĆI PLANIRANI (SS2)	600	20	0,10 - 0,50	Po(S)+P+2K / Po(S)+P+1K+Pk	1,20	9

Unutar obuhvata ovog Plana propisuju se slijedeći uvjeti i način gradnje kako je prikazano na kartografskom prikazu 4.2. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000, a javna namjena se odnosi na

građevine koje se mogu graditi kao samostojeće građevine planirane (SS2).

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 25.

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

Površine stambene (S) i mješovite (M) namjene prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Članak 26.

Pod površinama stambene namjene podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti zajedno s pomoćnim građevinama stambenu građevinu s dijelovima poslovne i ugostiteljsko turističke namjene.

Stambena namjena unutar obuhvata Plana odnosi se na zonu sjeveroistočno iznad državne ceste D8, a prati je dijelom izgradnja nove, a dijelom rekonstrukcija postojeće prometne mreže (stari francuski put).

Na površinama stambene namjene mogu se uređivati prostori za slijedeće prateće sadržaje:

- prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori do 150 m² građevinske (brutto) površine (GBP),
- ostali prateći sadržaji stanovanja (uslužni) na maksimalno 30 % građevinske (brutto) površine (GBP) građevine.

Smještajne jedinice za obavljanje ugostiteljsko-turističke namjene ("apartmani" ili sobe za izdavanje) mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne stambene građevine mogu biti površine do najviše 30 % građevinske (brutto) površine (GBP), a uređuju se prema posebnim propisima za navedenu problematiku.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji bukom, mirisom i drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje.

Članak 27.

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) planirana je na površinama sa sadržajem stambene namjene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Zone mješovito-pretežito stambene namjene odnosi se na kompletan središnji dio obuhvata Plana što je i logično s obzirom na karakter i ambijent šireg prostora.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati sadržaji za:

- trgovine do 400 m² brutto razvijene površine (BRP),
- tihi obrt i usluge, (krojač. frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge - uredi, poslovni prostori i sl., na maksimalno 40 % građevinske bruto površine građevine,
- pošte, banke i sl., na maksimalno 40 % građevinske bruto površine građevine.
- ugostiteljstvo i turizam.

Unutar površina mješovite namjene dopuštena je gradnja pojedinačnih smještajnih građevina (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

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

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

Članak 28.

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene većim od 50 % ukupne površine građevina, čija dispozicija je moguća u svim etažama građevine.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi jednonamjenske poslovne građevine i stambeno-poslovne građevine.

Navedene građevine u prizemlju obvezno imaju javne ili poslovne sadržaje.

Površine za mješovitu - pretežno poslovnu namjenu nalaze se ili se planiraju uz značajnije urbane poteze i u središnjim prostorima naselja te u prizemlju obvezno imaju javne ili poslovne sadržaje.

Unutar obuhvata Plana postojeće zone mješovito-pretežito poslovne namjene odnose se na lokacije uz glavnu prometnicu kroz naselje Plat te zonu u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana na samoj obali.

Nova zona mješovite - pretežno poslovne namjene planirana je na krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata i graniči s turističko-ugostiteljskom zonom.

Planirana prometnica dijeli je na sjeveroistočni i jugozapadni dio, a jugozapadni dio zone koji se pruža do športsko-rekreacijske zone (R2) u obalnom dijelu obuhvata Plana presijeca postojeća substandardna "mješovita" prometnica označena kao pješačka komunikacija te će njena točna trasa biti određena kroz izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja zone kako bi se našlo najbolje rješenje trase za navedenu pješačku komunikaciju kao i ostatak planirane interne mreže za kompletan obuhvat zone.

Zbog nepovoljne konfiguracije terena promet u mirovanju moguće je za sve čestice unutar ove zone osigurati zajedničkim parkiralištem bilo podzemno ili nadzemno, a isto će se točno definirati propisanim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem.

U slučaju ovakvog načina rješavanja potreba prometa u mirovanju potrebno je hortikulturno urediti spomenuti dio zone kako bi se što manje narušavale krajobrazne vrijednosti i vizure.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati sadržaji:

- trgovine do 400 m² brutto razvijene površine (BRP),
- tihi obrt i usluge, (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge - uredi, poslovni prostori i sl., na maksimalno 40 % građevinske bruto površine građevine,
- pošte, banke i sl., na maksimalno 40 % građevinske bruto površine građevine.
- ugostiteljstvo, turizam i sl.,
- smještaj starijih i nemoćnih osoba.

Unutar površina mješovite namjene dopuštena je gradnja pojedinačnih smještajnih građevina (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

Planom predviđene površine za poslovne namjene mogu mijenjati sadržaje u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

Način gradnje građevina stambene i mješovite namjene unutar obuhvata Plana

Članak 29.

Unutar obuhvata ovog Plana propisuju se slijedeći uvjeti i način gradnje, a što je prikazano u grafičkom dijelu plana na kartografskom prikazu 4.2. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Stambene građevine grade se kao jednoobiteljske (niske) građevine i predstavljaju građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene s jednom stambenom jedinicom.

Jednoobiteljske (niske) građevine mogu se graditi kao:

- samostojeće građevine planirane - zona vila (SS2)

Mješovite građevine prema načinu gradnje obuhvaćaju građevine mješovite - pretežito stambene (M1) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), a mogu se graditi kao višeobiteljske (srednje) i predstavljaju građevine stambeno-poslovne namjene s najviše tri stambene jedinice.

Mješovite višeobiteljske (stambeno-poslovne) građevine mogu se graditi kao:

- samostojeće građevine postojeće (SS1),
- samostojeće građevine planirane (SS2),
- dvojne građevine planirane (D).

Gradnja skupnih građevina u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja unutar obuhvata Plana nije dozvoljena.

Članak 30.

Način i uvjeti gradnje ovisno o vrsti i namjeni građevine razlikuju se prema sljedećim uvjetima:

Tab. 7. Uvjeti gradnje za građevine stambene i mješovite namjene unutar obuhvata Plana

NAČIN IZGRADNJE		UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI					
		Minimalna površina građevinske čestice (m ²)	Minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalna katnost	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)	Najveća dopuštena visina vijenca (m)
STAMBENA JEDNO OBITELJSKA (NISKA GRADNJA)	SAMOSTOJEĆI PLANIRANI (SS2)	700	14	0,30	Po(S)+P+1K/ Po(S)+P+Pk	0,6	6
MJEŠOVITA VIŠE OBITELJSKA (STAMBENO-POSLOVNA)	SAMOSTOJEĆI POSTOJEĆI (SS1)	350	14	0,30	Po+P+2K/ Po+P+1K+Pk	0,9	9
	SAMOSTOJEĆI PLANIRANI (SS2)	500	16	0,10 - 0,30	Po(S)+P+2K/ Po(S)+P+1K+Pk	0,9	9
	DVOJNI PLANIRANI (D)	350	14	0,30	Po(S)+P+2K/ Po(S)+P+1K+Pk	0,9	9

- maksimalna visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu do gornjeg ruba krovnog vijenca,
- svjetla visina nadzemnih etaža iznosi minimalno 2,7 m, a maksimalno 5,0 m što se ne odnosi na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne elemente za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slične građevne elemente kao i građevine u kojima tehnološki proces zahtijeva drugačije visine,
- parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.
- najmanje 30% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- građevna čestica u smislu opremanja i uređenja te planirane građevine po pitanju oblikovanja moraju zadovoljavati uvjete iz članaka 34.-46. ovih Odredbi.

Za bilo kakav oblik djelovanja u prostoru unutar obuhvata Plana potrebno je poštovati zone zaštite visokovrijednog zelenila sukladno kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Članak 31.

Najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi $H/2$ visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m,.

U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja građevina može biti udaljena od susjedne međe manje od 3,0 m ali ne manje od 1,0 m.

Otvori se mogu postavljati na svim dijelovima pročelja građevine koji su od susjedne međe udaljeni više od 3,0 m. Isto se odnosi na sve vanjske prohodne površine (tarace, balkoni, loggie i sl.). Sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i bez krovnog prepusta.

Članak 32.

Minimalna udaljenost građevnog smjera od regulacijskog smjera iznosi 5,0 m. Položaj građevnog smjera identičan je s oznakom koridora ulice i prikazan je na kartografskom prikazu 4.2. Uvjeti i način gradnje, u mjerilu 1:2000.

Iznimno, udaljenost iz stavka 1. ovog članka može biti i manja pri interpolaciji građevine između postojećih građevina (poštivanje postojećeg građevnog smjera) koje su smještene na manjoj udaljenosti, osim za cestu državnog i županijskog ranga.

Pri dogradnji izgrađenih građevina, dograđeni dio zadržava postojeći građevni pravac.

Članak 33.

Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

Način gradnje pomoćnih građevina

Članak 34.

Uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine kao dio funkcionalne cjeline osnovne građevine tako da su smještene:

- uz osnovnu građevinu,
- odvojeno od osnovne građevine,
- na građevnoj međi kao dvojne građevine uz uvjet da se zid prema susjednoj građevnoj čestici izvede bez otvora, te da se odvodnja s krovnih ploha riješi na pripadajuću građevnu česticu.

Pomoćne građevine služe za smještaj vozila, plovila, kao ostave, ljetne kuhinje, radne prostorije i sl., funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno predstavljaju jednu stambeno-gospodarsku cjelinu

Uvjeti za gradnju pomoćnih građevina su:

- najveća tlocrtna površina od 50 m² ako se grade kao izdvojene građevine na građevinskoj čestici,
- maksimalna visina iznosi 4,0 m mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m,
- dopuštena je gradnja samo jedne etaže koja može biti pod ravnim ili kosim krovom nagiba ne većeg od 35°,
- minimalna udaljenost od granice građevinske čestice je 3,0 m.

Članak 35.

Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Iznimno, na kosom terenu, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ako se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema cesti državnog i županijskog ranga.

Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste.

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

Nije dopuštena prenamjena postojećih garaža.

U podzidu se mogu izvoditi pomoćni objekti-garaže kojih visina može biti maksimalno 0,85 m viša od kote terena.

Garaža u podzidu može se izgraditi na samoj granici građevne čestice. Ako je uređena kao zelena površina (travnjaci, nisko zelenilo) ne uračunava se u izgrađenost građevne čestice (kig).

U koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (Kig) obračunavaju se otvorene bazenske školjke površine veće od 12 m².

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

Uređenje građevinske čestice

Članak 36.

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.

Pri formiranju građevnih čestica u zonama stambene (S) i mješovite namjene (M) gradnja se dozvoljava i na građevnim česticama do 5 % manjim od minimalnih graničnih vrijednosti površina određenih ovim Planom.

Svaka građevinska čestica mora imati:

- neposredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu (razvrstane i nerazvrstane ceste - širine koridora prema ovom Planu) najmanje širine 3,0 m uz uvjet da duljina pristupa nije veća od 50 m,
- omogućen priključak na javni elektroenergetski sustav,
- omogućen priključak na telekomunikacijski i ostale sustave,
- omogućen priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu,
- omogućen priključak na javnu mrežu odvodnje otpadnih voda.

Izgradnja unutar obuhvata Plana je moguća samo uz prethodno izgrađenu mrežu odvodnje s uređajem za pročišćavanje i ispuštom u prijamnik.

Iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za objekte veličine do 10 ES (ekvivalent korisnika) predviđena je izgradnja vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda,

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

Otpadne vode gospodarskih objekata moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročititi na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

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

Priključivanje građevina na mrežu komunalne infrastrukture (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, telekomunikacije i dr.) obavlja se na način i uvjete propisane od nadležnih službi.

Članak 37.

Priključivanje građevina na mrežu komunalne infrastrukture (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, telekomunikacije i dr.) obavlja se na način i uvjete propisane od nadležnih službi.

Članak 38.

Sve građevine unutar građevinske čestice moraju osigurati prostor za odlaganje komunalnog otpada kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili ozidan i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice.

Mjesto za odlaganje kućnog otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz smeća s javnoprometne površine.

Članak 39.

U građevinskom području naselja omogućava se uređenje pristupa koji mora biti javni za dvije do tri građevinske čestice, ne manje širine od 3,0 m za kolni, a ne manje širine od 1,5 m za pješački pristup.

Duljina takvog pristupa može iznositi maksimalno 50,0 m.

Prilaz građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine, s mreže javnih prometnica može se osigurati i javnim pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao javnom prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,5 m.

Kolni prilazi s državne ceste D8 koji imaju suglasnost Hrvatskih cesta mogu se kao takvi koristiti do realizacije planskih rješenja prometne mreže određene Planom.

Pristupne prometnice unutar obuhvata Plana određene kao postojeća ulična mreža prihvaćaju se u postojećoj širini, ali ne užoj od 3,0 m kao neposredan pristup građevne čestice na javnu prometnu površinu.

Građevinska čestica može imati samo jedan kolni pristup s jedne strane granice građevinske čestice. Priključci na javnu cestu izvode se na temelju posebnih uvjeta mjerodavnih tijela ili na temelju dokumenta prostornog uređenja užeg područja

Građevinska čestica na spoju ulica različita značenja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značenja. Priključci na javnu cestu izvode se na temelju posebnih uvjeta mjerodavnih tijela ili na temelju dokumenta prostornoga uređenja užega područja.

Građevinska čestica namijenjena većinom stanovanju uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora, uz upotrebu autohtonoga biljnog materijala.

Članak 40.

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).

Također se mogu izvoditi kao kameni ili žbukani ogradni zidovi sukladno tradicionalnom obliku gradnje.

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

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

Na pojedinačnim građevinskim česticama preporuča se izgradnja ograda sukladno tradicionalnom načinu građenja.

Članak 41.

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.

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

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,5 m, a terene svake terase potrebno je ozeleniti.

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.

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

Na građevnim česticama je obvezno osigurati najmanje 30% površine zelenila kao vodopropusni teren.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i slično treba izvesti na načine da se ne narušava cjelina naselja te da se onemogući nesmetano otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i/ili građevina.

Članak 42.

Najmanje 30 % površine građevinske čestice mora biti uređeni teren (šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, vrtovi u podzidu, športska i dječja igrališta).

Parkirališta, odmorišta i terase se smatraju uređenim terenom ako nisu konstruktivni dio građevine ili konstruktivni dio podzemne etaže.

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

U svrhu zaštite visokovrijednog zelenila obavezno je sačuvati i ukomponirati visokovrijedno zelenilo u buduću kompoziciju građevinske čestice.

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

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

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

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

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

Oblikovanje građevina

Članak 43.

Podrum može biti smješten na samoj granici građevinske čestice ali mora biti izveden ispod razine terena.

Površina terena iznad podruma izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, zelene ograde i sl.).

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.

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

Članak 44.

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

Pročelja objekata trebaju slijediti zadane građevinske pravce prikazane na kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina (novih i rekonstruiranih), oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni građevni materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima tradicijske arhitekture.

Pri gradnji višeobiteljskih građevina te za mješovitu gradnju propisuje se smještaj zajedničkog stubišta isključivo unutar objekta.

Na uglovima građevina nije dozvoljeno izvođenje balkona. Preporuča se izgradnja dubokih lođa kako zbog klimatskih i estetskih tako i funkcionalnih razloga s obzirom da se zapravo radi o produžetku dnevnog boravka koji u mediteranskom okruženju ima funkciju veći dio godine.

Nije dozvoljeno zatvaranje lođa na bilo koji način.

Članak 45.

Na građevinama je dopušten ravni, kosi ili slični i kombinirani krov, a u slučaju da se građevine izvode s kosim krovom, nagib iznosi 24 do 30° i preporučuje se tradicionalni pokrov. Sljeme mora biti postavljeno po dužoj strani građevine.

Varijacije nagiba krovnih ploha na jednoj građevini moraju biti minimalne (najviše 3°).

Prema jednoj strani građevine sve krovne plohe moraju imati isti nagib. Linija vijenca mora ležati u istoj horizontalnoj ravnini, osim iznad stubišnog prostora.

Kod ravnih krovova dopušta se maksimalna visina ogradnog zida 1 m, mjereno od gornje kote stropne konstrukcije posljednjeg kata.

Belvederi (luminari, abaini) se mogu postavljati u potkrovnoj etaži uz zadovoljenje uvjeta da zbroj širina belvedera na svakom pročelju građevine ne prelazi 30 % ukupne duljine tog pročelja. Ako je oblikovano ravnim ili mješovitim krovom, može imati najviše 75% površine karakteristične etaže. Belvederima se ne smije prekidati krovni vijenac.

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

Ako se planira stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pk", etaža se ne smatra punim katom u slučaju:

- ako je nadozid do visine od 1,2 metra,
- ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanog nagiba,
- ako su krovni prozori izvedeni kao nadozidani (tzv. "belveder"), jednovodni, dvovodni ili trovodni i zauzimaju najviše 30 % duljine vijenca krovišta,
- ako je parapet nadozidanih prozora u istoj razini, ili viši od vijenca,
- ako vijenac teče kontinuirano,
- ako postoji centralni "belveder" koji zauzima najviše 40 % duljine vijenca koji je uvučen unutar plohe pročelja, odnosno na građevinskoj liniji ili unutar građevinske linije,
- ako se navedeni prozori ne pretvaraju u vrata.

Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama.

Preporuča se u oblikovanju svih objekata primjena suvremenog arhitektonskog izričaja kojim se parafrizira tradicionalna gradnja.

Članak 46.

Obrada pročelja prema ulici izvodi se kao kamena ili žbukana uz izvođenje kamenog ili betonskog oluka s konzolama. Ostale fasadne površine izvode se u kamenu ili žbukane ili kao njihova međusobna kombinacija.

Kod fugiranja fasade u kamenu preporuča se ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati.

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

Na pročeljima objekata nije dopušteno plakatiranje i oglašavanje neovisno o dimenzijama reklame ili oglasa.

U tu svrhu predviđeno je u sklopu postavljanja urbane opreme postavljanje oglasnih prostora (publiciteta) na javne površine, prema posebnoj Odluci Općine Župa dubrovačka.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**Članak 47.**

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

Trase i površine građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukturne mreže prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. Promet, 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, 2.4. Vodoopskrba i 2.5. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000.

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

Lokacijskom dozvolom može se odrediti gradnja uređaja i/ili postrojenja sustava prometne i komunalne infrastrukture i na drugim površinama od onih predviđenih stavkom 2. ovog članka ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina.

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

U osnovnoj razini cestovnih koridora predviđeno je urediti prometne površine te površine zaštitnog razdjelnog zelenila.

U prvom i drugom podzemnom sloju koridora predviđeno je polaganje uređaja u funkciji sustava telekomunikacijskog prometa, cjevovoda vodoopskrbe, javne odvodnje otpadne i oborinske vode te elektroenergetskih kabela i kabela javne rasvjete.

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže**Članak 48.**

Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu moguća je gradnja i rekonstrukciju prometnih građevina za cestovni i pomorski promet.

Trase i koridori prometnog sustava definirani su u tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 3.4. Prometna i ulična mreža te u kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

5.1.1. Cestovni promet

Članak 49.

Cestovne prometne površine moraju se graditi i uređivati tako da omogućuju podzemno vođenje telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.

Komunalnim građevinama unutar prometnih koridora smatraju se linijske infrastrukturne građevine (cjevovodi, kablovi i sl.).

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

Članak 50.

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

Članak 51.

Rekonstrukcijom i dogradnjom kroz rješenja prikazana u Planu poboljšati će se postojeća prometna mreža s ciljem poboljšanja prometnog standarda na području UPU "Plat" na način prikazan na kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

U prostornim planovima višeg ranga (od Strategije prostornog uređenja Hrvatske do Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka) planirana je izgradnja brze ceste od Dubrovnika do granice s Crnom Gorom čija trasa prolazi područjem Općine sjeverno od postojećih naselja. U svojstvu obilaznice trebala bi preuzeti tranzitni promet između Dubrovnika i Konavala te tako rasteretiti državnu cestu D8.

Realizacijom projekta brze ceste sadašnja državna cesta D8 razvrstala bi se kao županijska, ali s obzirom na položaj i značaj vjerojatno će zadržati mješoviti režim korištenja.

Preko trenutno državne ceste D8 (jadranske magistrale) u područje UPU "Plat" se ulazi preko tri raskrižja koja će se rekonstruirati prema pravilima struke kako bi se postigli tehnički elementi primjereni križanju na cesti takve važnosti.

Raskrižja se opremaju prometnim otocima i trakama za lijeve i desne skretače.

Planira se i rekonstrukcija trenutno državne ceste D8 - buduće županijske ceste na način da se na jednoj dionici sukladno mogućnostima na terenu planira dodatni trak zbog bržeg odvijanja prometa te nogostupi s obe strane.

Uz navedenu prometnicu planiraju se kolno-pješake staze da bi se omogućio pristup parcelama uz samu magistralu, a na mjestima gdje to nije moguće planira se ugradnja upuštenih rubnjaka.

Glavna cesta naselja oznake "B" će se rekonstruirati te će se na nju vezati ostala planirana ulična mreža koja omogućuje prometnu opskrbu cijelog naselja.

Nažalost zbog konfiguracije terena i postojeće izgradnje sekundarna i tercijarna mreža završava s okretištima, a rekonstruirati će se sukladno mogućnostima na terenu.

Spoj s lukom otvorenom za javni promet lokalnog značaja ostvaren je glavnom cestom kroz naselje koja ulaskom u planirani dio ugostiteljsko-turističke zone (T1) i blizine kupališta postaje kolno-pješačka s okretištem.

Raskrižje sjeveroistočno s državne ceste D8 predviđeno za ulaz i opskrbu nove zone račva se na dvije strane.

Sjeverni odvojak opskrbljuje mješovitu i stambenu zonu te se na kraju nalazi okretište, a jugoistočni prati trasu starog francuskog puta i također zbog konfiguracije terena završava okretištem.

Članak 52.

Planirana ulična mreža sastoji se od nekoliko vrsta cesta različite kategorije:

- **buduća županijska cesta - trenutno državna cesta D8 - glavna poveznica sa širim područjem**

Profil (oznaka "A1") :

- nogostup	1,60 m
- kolnik	3,55 m + 3,00 m + 3,55 m = 10,10 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	13,30 m

Profil (oznaka "A2"):

- nogostup	1,60 m
- kolnik	2 x 3,55 m = 7,10 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	10,30 m

- **glavna ulica naselja kao primarni kostur prometne mreže unutar područja UPU "Plat", omogućava povezivanje svih dijelova naselja (u grafičkim prilogima oznaka "B")**

Profil :

- nogostup	1,60 m
- kolnik	2 x 3,00 m = 6,00 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	9,20 m

- **sekundarna ulica naselja**

Profil ("C1"):

- nogostup	1,60 m
- kolnik	2 x 3,00 m = 6,00 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	9,20 m

Profil ("C2"):

- kolnik	2 x 2,75 m = 5,50 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	7,10 m

- **pristupne prometnice**

Profil ("D1") :

- nogostup	1,60 m
- kolnik	2 x 2,50 m = 5,00 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	8,20 m

Profil ("D2") :

- kolnik	2 x 2,50 m = 5,00 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	6,60 m

Profil ("D3" - nogostup se izvodi u skladu s mogućnostima na terenu) :

- nogostup	1,60 m
- kolnik	2 x 2,25 m = 4,50 m
- nogostup	1,60 m
- ukupno	7,70 m

Profil ("D4" - nogostup se izvodi u skladu s mogućnostima na terenu) :

- nogostup	1,60 m
- kolnik	3,50 m
- nogostup	1,60 m

- ukupno 6,70 m

- pješačke staze

Profil :

- pješačke staze min. 2,00 m

Članak 53.

Koridor prometnice namijenjen je mogućnostima određivanja trase prometnice unutar njega tokom daljnjih faza projektiranja, koristeći detaljnije spoznaje u prostoru i prostornim odnosima, a sve do verificiranog idejnog projekta prometnice.

Unutar koridora prometnice se, do izrade i verifikacije idejnog projekta, ne može locirati ni jedan novi objekt.

Budući da je prometnica longitudinalni objekt u prostoru, prije izdavanja akata o gradnji za građevine koje graniče s prometnicom treba izraditi idejni projekt prometnice i parcelacijski elaborat iste te se tek tada mogu izdati dozvole za gradnju.

Iznimno se za stambene građevine s jednom stambenom jedinicom dozvoljava utvrđivanje uvjeta kolnog pristupa na osnovu postojećeg stanja prometnice ali uz uvjet da se građevna čestica formira na način da se parcelacijskim elaboratom izdvoji dio čestice potreban za rekonstrukciju prometnice planirane ovim planom i sukladno Zakonu preda jedinici lokalne samouprave tj. Općini Župa dubrovačka.

Parcelaciju dijela čestice zemlje potrebnog za rekonstrukciju prometnice planirane ovim planom potrebno je predvidjeti duž cijele čestice zemlje od koje se formira građevna čestica.

Na spoj predmetne prometnice s prometnicom višeg ranga (državna, županijska, lokalna) potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih institucija i tijela i osoba određenih posebnim propisima.

U slučaju rekonstrukcije ili prenamjene na ovaj način izgrađenog objekta, a prije rekonstrukcije planirane prometnice, moraju se ponovno utvrditi uvjeti kolnog pristupa na osnovu postojećeg stanja prometnice.

Planirana ulična mreža sastoji se od nekoliko vrsta cesta različite kategorije sa različitim koridorima:

- buduća županijska cesta - trenutno državna cesta D8, buduća glavna gradska prometnica (oznaka "A") - 30 m
- na svim ostalim prometnicama koridor je 5,0 m od regulacijske linije tj. nogostupa prometnice.

Članak 54.

Buduća županijska cesta - trenutno državna cesta D8 predviđena je za javni autobusni promet u području obuhvata Plana.

Svako stajalište treba imati uređeno autobusno ugibalište sukladno posebnim propisima. Uz autobusno ugibalište stajalište za putnike treba biti min. širine 2 m, ovisno o potrebama treba ga opremiti urbanim opremom te adekvatnom čekaonicom.

Članak 55.

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

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

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

Sve prometnice treba opremiti javnom rasvjetom te dodatno osvijetliti raskrižja i pješačke prijelaze.

Članak 56.

Pješački promet odvija se razgranatom mrežom nogostupa novoplaniranih prometnica, postojećih i novih dužobalnih šetnica te pješačkih stepeništa, a pješačke staze su razgranate kroz cijeli obuhvat kako bi se poboljšala pješačka komunikacija naselja.

Pješačke staze i stepeništa riješena su u skladu s namjenom pojedinih dijelova naselja i prostornim mogućnostima.

Unutar obuhvata Plana nalazi se i planirana dužobalna šetnica koja će biti dio šetnice koja bi se protezala obalnim dijelom čitave Općine, a njen položaj morao bi se odrediti sukladno posebnom programu i projektu kojim bi se na kvalitetan način valoriziralo postojeće prirodno, ali i kulturno bogatstvo.

Članak 57.

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

Mreža prometnica u zoni obuhvata definirana je primarno u funkciji pristupa budućim zonama različite namjene i ne uključuje interni promet unutar pojedine zone.

Nivelete cesta prilagođene su kotama terena na rubovima obuhvata i visinskim kotama platoa budućih zona.

Članak 58.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je paziti na prijelaze preko postojećih instalacija (vodovod, TK, energetika i sl.), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećenje.

To podrazumijeva poštivanje uvjeta dobivenih od tvrtki u čijoj nadležnosti se nalaze navedene instalacije.

Kod izrade projektne dokumentacije moguće je tolerantno odstupanje od planiranih trasa ako se pritom radi o poboljšanju prometnih elemenata.

Javna parkirališta i garaže

Članak 59.

Na cestama nije planirano zaustavljanje i parkiranje teških i ostalih vozila, već se problem prometa u mirovanju rješava u okviru izgradnje parkirališta i podzemnih garaža.

Omogućuje se uređenje parkirališta i gradnja zajedničkih garaža na dijelovima građevinskih čestica na kojima su izgrađene stambene i stambeno-poslovne građevine prema lokalnim prilikama.

Omogućuje se i gradnja garažno-poslovnih građevina koje u nižim etažama imaju javnu garažu propisanog minimalnog kapaciteta, a u višim etažama mogu imati javne, poslovne, stambene, ugostiteljsko-turističke sadržaje te športsko-rekreacijske 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 stanovništvo.

Članak 60.

Na svakoj građevnoj parceli mora se osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta unutar parcele ovisno o namjeni i veličini građevine.

Građevine u zonama stambene i mješovite namjene, parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u članku 61. moraju osigurati na parceli, a ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis)

i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

Izuzetak tome mogu biti ona područja gdje je onemogućen pristup vozilima. Za takva područja omogućuje se osiguravanje potrebnog broja parkirnih mjesta unutar gravitacijskog područja ne većeg od 50 m od predmetne građevne čestice uz uvjet da su u istom vlasništvu.

Građevine u zonama gospodarske namjene promet u mirovanju moraju osigurati na parceli, a ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

Turistički kapaciteti tipologije T1 (hotel) te mali obiteljski hoteli i pansioni trebaju potrebe za parkirnim mjestima zadovoljiti na vlastitim parkirnim površinama i garažama ovisno o kategorizaciji i broju ležajeva, sukladno važećim propisima Republike Hrvatske.

Osnovne postavke rješavanja prometa u mirovanju su slijedeće:

- planira se izgradnja garaže u vlasništvu Hotela Plat d.d. te će se u dogovoru s vlasnikom dogovoriti režim korištenja,
- planira se uređenje otvorenog parkirališta u vlasništvu Hotela Plat d.d. s cca. 44 PM uz prometnicu oznake "D4" na kojem će se s vlasnikom dogovoriti režim korištenja,
- u slučaju ako nije moguće osigurati dovoljno parkirnih mjesta Općina Župa dubrovačka može odrediti režim korištenja prometnica oznaka "C" i "D" na način da jedan trak može pretvoriti u parkirnu zonu,
- nakon donošenja Plana potrebno je razraditi lokacije unutar zona stambene i mješovite namjene, a za eventualne manje parkirališne površine stalnog i sezonskog karaktera.

Ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

Članak 61.

Kriterij za određivanje kapaciteta pojedinih građevina ovisno o namjeni i veličini je slijedeći:

- stan do 50 m² - 1PM, do 80 m² - 2 PM,
- stambene građevine 2 PM/1 stan ili 2PM na 100 m²
- poslovni sadržaju u funkciji restorana, kavane, trgovine, banke, agencije, poslovnice sa 1PM na 25 m² brutto površine
- poslovni sadržaji u funkciji kongresne dvorane, kina, dvorane za javne skupove, uredi i kancelarije sa 1 PM na svakih 50 m², ali min 1 PM na svaki ured ili kancelariju.
- caffe bar, slastičarnica 1PM na 10 m²
- športsko - rekreacijske površine otvorenog igrališta sa 1 PM na 250 m² uređene površine
- rekreacijske površine "otvorenog" korištenja - kupalište, plaže sa 1 PM na 50 m² uređene površine.

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.

5.1.2. Pomorski promet

Članak 62.

U naselju Plat nalazi se Luka Plat, razvrstana kao morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Luka Plat ima dva dijela od kojeg je prvi izvan obuhvata plana, kod hidroelektrane gdje postoji 153 metra operativne obale sa gazom između 0,5 i 4,3 metra gdje se vežu plovila lokalnog stanovništva.

Drugi dio operativne obale u Platu nalazi se ispod Hotela Plat u dužini od 28 metara sa gazom između 2,0 i 3,1 metara.

Luka trenutno ima određen broj komunalnih i ribarskih vezova te se koristi i za sezonski, uglavnom turistički promet izletničkim brodovima (Cavtat, Dubrovnik, izleti).

Gradnja i uređenje luka podrazumijeva intervenciju na obali gradnjom pomorskih građevina u skladu sa značajem luke i položajem u prostoru.

Članak 63.

Moguće rješenje za sezonski privez plovila (komercijalni vezovi) je i u obliku sidrišta (posebno obilježen morski akvatorij koji omogućuje sigurno sidrenje plovnih objekata i koji može biti opremljen opremom za sidrenje plovnih objekata, a čiji smještaj je objavljen u službenim pomorskim publikacijama), sve u sklopu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja.

Prema djelatnostima koje se u luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja obavljaju, a sukladno posebnim propisima, Planom su predviđeni slijedeći sadržaji u Luci Plat:

- komunalni vezovi,
- komercijalni vezovi (tipa luke nautičkog turizma, opremljeni potrebnom infrastrukturom),
- postaja javnog pomorskog putničkog prijevoza (JPP),
- istezalište,
- privez.

U lukama otvorenim za javni promet moguće je popravljjanje, dogradnja postojećih i izgradnja novih obala, lukobrana, mulova, školjera, sidrenih sustava, postavljanje pontona i plutača za privez plovila. Dopuštene je izgradnja objekata kojima se poboljšavaju maritimni uvjeti u lukama. Dopušteno je postavljanje instalacija i opreme predviđene posebnim propisima iz područja sigurnosti plovidbe i zaštite okoliša.

Članak 64.

Na kopnenom dijelu obuhvata luke predviđa se osiguravanje površina za normalno funkcioniranje luke s navedenom strukturom i značajem, a gradnja i uređenje luka podrazumijeva intervenciju na obali gradnjom pomorskih građevina u skladu sa značajem luke i položajem u prostoru.

Potrebno je naglasiti da bi predloženo proširenje zadovoljilo kako sadašnje tako i buduće potrebe posebno korisnika komunalnih ali i korisnika komercijalnih vezova.

Sukladno posebnim propisima predviđena je mogućnost priveza unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene (T), a broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20 % ukupnog broja smještajnih jedinica zone u kojoj se planira.

Pitanje priveza za Hotele Plat d.d. je određeno i dodatno će se raspraviti u okviru zadanih idejnih arhitektonsko-urbanističkih rješenja u kojima će se iskazati prostorne potrebe zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1) unutar obuhvata Plana, a isto je moguće riješiti unutar luke otvorene za javni promet lokalnog značaja ovisno o prostornim mogućnostima i uređenju same luke.

Prema posebnim propisima Republike Hrvatske, kojima se regulira navedena problematika utvrđen je operativni dio luke kao dio luke otvorene za javni promet namijenjen za privez plovila u javnom pomorskom prometu, komunalni dio luke kao dio luke otvorene za javni promet namijenjen za stalni vez plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave, nautički dio luke kao dio luke namijenjen za privez nautičkih plovila, stalni vez kao vez na komunalnom dijelu luke za korištenje koji se zaključuje ugovorom s lučkom upravom na minimalno mjesec dana, dnevni ili tranzitni vez kao vez na nautičkom dijelu luke, zimovanjem u luci se smatra neprekinuti boravak plovila izvan nautičke sezone u luci na temelju sklopljenog ugovora o zimovanju s lučkom upravom, privezište je izdvojeno lučko područje koje je opremljeno za sigurno vezanje plovila, sidrište luke je dio morskog akvatorija namijenjen za sigurno sidrenje

Članak 65.

Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet iskazan je postojeći i planirani pomorski promet (morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja).

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 66.

Telekomunikacijski sustav, postojeće stanje i planirani razvoj prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Članak 67.

Prema planovima razvoja TK infrastrukture na promatranom području potrebno je:

- rekonstrukcija postojeće telefonske mreže u uz zamjenu starih kabela novim,
- proširivanje mreža na zone predviđene za poslovnu i stambenu izgradnju,
- smještaj u DTK kanalizaciju te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu.

Trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacija orijentacijske su, a detaljno će biti određene u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola.

Za sve građevne čestice na području obuhvata Plana planirano je omogućiti priključak na pristupnu telekomunikacijsku mrežu.

U stacionarnom podsustavu mreža potrebno je, u skladu s potrebama povećanje kapaciteta komutacija, proširenje mreže te asortimana usluga uključujući i kabelsku televiziju.

Članak 68.

Na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, izložen je prikaz koji spaja dio DTK mreže sa dijelom planirane DTK mreže, također po većini ulica i prometnica koje su u planu treba izvoditi DTK mrežu, a sve radi povezivanja budućih kompleksa i objekata na telekomunikacijsku mrežu.

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

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

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

Ulaz izvoda u pojedine objekte treba izvesti iz planiranih DTK zdenaca sa jednom do dvije cijevi PHDE promjera 70 mm ili 50 mm, a što se definira glavnim projektom.

Članak 69.

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

U cilju postizanja višeg nivoa komunalnog uređenja treba predvidjeti odgovarajući broj javnih govornica do kojih je potrebno omogućiti pristup osobama s invaliditetom.

Izrade telekomunikacijske mreže radi se sukladno posebnim propisima republike Hrvatske za navedenu problematiku.

Gradnja i smještaj baznih postaja novih mreža i sustava pokretnih telekomunikacija određuje se Županijskim prostornim planom.

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

Prilikom planiranja trebaju se zadovoljiti uvjeti za uvođenje sustava treće generacije UMTS (Universal mobile telecommunications system).

Članak 70.

U pokretnoj mreži potrebno je što kvalitetnije pokrivanje prostora signalom i uvođenje sustava novih generacija, te omogućavanje rada novih davatelja usluga (operatora).

Razvoj mobilne telekomunikacijske mreže provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

Planom je predviđena rekonstrukcija (modernizacija) postojeće TK infrastrukture radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka. Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja mora imati osiguran priključak na TK mrežu koja se izvodi podzemno i kroz postojeće prometnice, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste.

U slučaju eventualnog projektiranja i izvođenja izvan prometnica i njenog zemljišnog pojasa, mora se izvoditi na način da se omogući gradnja na građevinskim parcelama u skladu s planiranom namjenom, odnosno izvođenjem drugih instalacija.

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

- izvan užeg obalnog pojasa namijenjenog sportsko-rekreacijskoj namjeni,
- na udaljenosti od najmanje 50 m od postojećih građevina,
- izvan zona zaštite prirode i spomenika kulture.

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

Kolni pristup do stupova mobilne telefonije rješava se na način da se koriste postojeće prometnice, a iznimno je moguće, ako nema postojećih prometnica, graditi novi pristupni put, ali na način da se planirana prometnica u cijelost uklopi u krajobraz.

Potrebno je potpuno sanirati sve usjeko ili nasipe bilo lokalnim kamenom ili zelenim pokrovom tako da nova prometnica ne predstavlja devastaciju krajobraza.

Projektiranje i izvođenje TK mreže se rješava sukladno posebnim propisima, a prema rješenjima iz Plana.

Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

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

Članak 71.

Na području Općine Župa Dubrovačka Odašiljači i veze imaju jedan TV pretvarač za dopunsko pokrivanje ovog područja koji se nalazi na vrhu brda Sv. Petar sa visinom antenskog stupa od 14 metara.

U RTV sustavu veza cilj je praćenje tehnološkog razvoja u ovoj djelatnosti.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 72.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja prostora komunalnom infrastrukturnom mrežom (vodoopskrbni cjevovodi, cjevovodi odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbni kabeli i kabeli javne rasvjete) definirani su u tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža te na kartografskim prikazima 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, 2.3. Vodoopskrba i 2.4. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000.

Članak 73.

Trase i profili komunalne infrastrukturne mreže kao i lokacije uređaja komunalne infrastrukture date su načelno i podložne su promjenama temeljem detaljnije projektne dokumentacije ili posebnih uvjeta mjerodavnih institucija, a detaljno će biti određene u postupku izdavanja lokacijskih dozvola.

Linijske građevine komunalne infrastrukture u pravilu se trebaju polagati unutar prometnih koridora, a površinske građevine (trafostanice, crpne stanice i sl.) na zasebnim građevnim česticama unutar površina ostalih namjena.

Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukture u pravilu je predviđena unutar koridora javnih prometnih površina u za tu svrhu osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom određenim u poprečnim presjecima.

Komunalnu infrastrukturu može se polagati i izvan koridora javnih prometnih površina pod uvjetom da se omogućí nesmetani pristup u svrhu izgradnje i/ili održavanja.

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

5.3.1. Elektonergetski sustav

Članak 74.

Elektroenergetska postrojenja i uređaji definirani su u poglavlju 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Članak 75.

Osnovno napajanje električnom energijom šireg područja Grada Dubrovnika i Župe dubrovačke ostvaruje se preko postojeće TS 110/35/10kV Komolac, instalirane snage 126 MVA (2x63 MVA), smještene na sjeverozapadnim prilazima Gradu Dubrovniku na samom ušću rijeke Omble u zaljev Rijeke dubrovačke.

Od TS 110/35/10kV Komolac električna energija se distribuira u smjeru Župe na 35kV nazivnom naponskom nivou, 35kV dalekovodnim vezama od TS 110/35/10kV Komolac preko Mlina (HE Zavrelje instalirane snage 2.1 MW) do TS 35/0.4kV Plat, postrojenja smještenog u neposrednoj blizini HE Plat.

Jedan od glavnih prioriteta za šire područje Dubrovnika, je da se na prijenosnoj razini (110kV) osigura dodatna veza TS 110/35kV Komolac s ostatkom elektroenergetskog sustava, odnosno da se osigura alternativa za sada jedinoj i energetske limitiranoj vezi čime bi se osjetno povećala pouzdanost i sigurnost funkcioniranja cjelokupnog elektroenergetskog sustava na širem području.

U tom smislu su planirane dvije trafostanice, TS 110kV Srđ i TS 220/110/20(10) kV Plat te dalekovod 2x220 kV za vezu TS Plat s energetske sustavom RH. Time bi se znatno popravila elektroenergetska mreža i sa većom snagom uključila HE Plat te omogućilo dvostrano napajanje električnom energijom šireg područja Dubrovnika.

Napajanje samih potrošača električnom energijom ostvaruje se preko distributivnih transformatorskih stanica (TS 10/0.4kV), smještenih u ili uz urbanizirana područja.

Unutar obuhvata Plana nalaze se postojeće transformatorske stanice:

- TS Plat 10/0.4 kV (tip tornjić) (400 kVA),
- TS Hotel Plat 10/0.4 kV (za opskrbu hotela Plat električnom energijom),
- TS Rad 10/0.4 kV (400 kVA).

Predmetne transformatorske stanice povezane su sredjenaponskim kabelskim vodom tipa 3×XHE 49-A 1×150/25 mm² 12/20 kV kako je prikazano na kartografskom prikazu.

U zoni izrade urbanističkog plana uređenja nalazi se i postojeći zračni 10 kV vod TS Plat - TS Turistička Mlini 10/0.4 kV (AlČe 50 mm² na drvenim stupovima).

Niskonaponska mreža na predmetnom lokalitetu je mješovite izvedbe, dijelom kabelska a dijelom zračna mreža na betonskim ili drvenim stupovima izvedena samonosivim kabelskim snopom tipa elkalex.

Članak 76.

Potrebno je izgraditi nove i proširiti postojeće srednjenaponske (SN) i niskonaponske (NN) kapacitete u funkciji osiguravanja napajanja električnom energijom novih potrošača na lokacijama koje su trenutačno "pokrivene" nedostatnim kapacitetima ili uopće nemaju osiguranu mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, a posebno su značajni lokaliteti na kojima se planiraju značajniji kapaciteti kao nosioci razvoja ali i kao potencijalni značajniji potrošači električne energije.

Posebno su značajni lokaliteti na kojima se planiraju turistički kapaciteti (autokamp, marina) kao nosioci razvoja i kao potencijalni značajniji potrošači električne energije.

Trafostanice TS 10(20)/0.4 kV

Članak 77.

Opskrba električne energije vršit će se iz postojećih 10/0,4kV i novoplaniranih 10(20)/0,4kV trafostanica.

U distribucijskoj mreži još se ne planira uvođenje 20 kV napona ali će se vršiti priprema za prelazak na 20kV napon.

Dugoročnim planom HEP-a, srednjenaponska razina (SN) je 20kV, time bi prestala naponska razina 35kV i 10kV, zato sva oprema i kabeli moraju biti najmanje razine 20kV, a transformatori moraju biti prespojivi 10(20)kV.

Prelaskom na 20kV u pravilu će se povećati kapacitet postojećih TS-a 10(20)kV.

U zoni izrade urbanističkog plana uređenja za kvalitetnu opskrbu električnom energijom predviđa se izgradnja nove transformatorske stanice Plat 2 10/0.4 kV tipa kao npr. KTS 12(24)-630(1000) sa mogućnošću ugradnje energetskog transformatora nazivne snage do 1000 kVA.

Nova distributivna transformatorska stanica biti će slobodnostojeća kompaktna građevina sastavljena od armirano-betonskih elemenata sa kosim krovom, predviđena za ugradnju transformatora maksimalne nazivne snage do 1000 kVA. Veličinom i dizajnom treba zadovoljavati tehničke uvjete, estetske kriterije i urbanističke zahtjeve.

Temelj transformatorske stanice je vodonepropusna armirano-betonska kada. Građevina je predviđena za ugradnju na mjestu lokacije kao kompaktna cjelina sa svom elektroopremom, a lokacija je moguća na svim mjestima s postojećim pristupnim putem i na terenu minimalne nosivosti 50 kN/m².

Lokacijom građevine treba omogućiti neometan pristup u poslužne prostore i pristup sa lokalnog puta.

Građevina mora zadovoljiti bitne zahtjeve a to su: mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita.

Točna lokacija smještaja distributivne transformatorske stanice odrediti će se naknadno prilikom izrade idejnih rješenja (prijedlog smještaja nove TS Plat 2 10/0.4 kV prikazan je na kartografskom prikazu).

Nova transformatorska stanica Plat 2 10(20)/0.4 kV povezati će se srednjenaponskim kabelskim vodom 3×XHE 49-A 1×150/25 mm² 12/20 kV na postojeću transformatorsku stanicu Plat 10/0.4 kV.

Postojeća transformatorska stanica Plat 10/0.4 kV (tip tornić) nema kamionski pristup te je kao takva nepristupačna za eventualnu zamjenu elektroopreme, stoga se planira zamjena i napuštanje predmetne transformatorske stanice uz prethodnu izgradnju nove transformatorske stanice tipa kao

npr. KTS 12(24)-630(1000) udaljene tridesetak metara od lokacije postojeće transformatorske stanice Plat uz Jadransku turističku cestu (državnu cestu D(8)).

P

o projektnim i konstrukcijskim rješenjima mora se uklapati u zahtjeve HEP-a, norma HEP N. 012.01. te će se graditi u skladu sa tipizacijom TS na području HEP ODS Elektrojug Dubrovnik.

Novo transformatorske stanice predviđaju se kao samostojeći objekti i načelno se smještaju u zelenu površinu, na vlastitoj zemljišnoj čestici veličine 7,0x7,0m s mogućnošću kolnog pristupa auto-dizalicom zbog dopremanja opreme i montaže. Udaljenost trafostanice od ruba kolnika treba iznositi najmanje 6 m.

Planirane trafostanice moraju biti kvalitetno uklopljene u okoliš, na način da budu u sklopu većih građevina, kao kod opskrbe hotela, ili i na način da su samostojeće trafostanice ili djelomično ukopane u pokose ili slično prilagođene reljefu terena.

Planirane transformatorske stanice su u građevinskom smislu ugrađene u objekte ili tipske armiranobetonske građevine, najveći dio tlocrtnih dimenzija cca. 220 X 380 cm, snage cca. 1000kVA i imaju dvoja metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna.

Planirana srednjenaponska mreža

Članak 78.

Važno je napomenuti da se sjeveroistočno, neposredno iznad zone izrade urbanističkog plana uređenja naselja Plat nalazi trasa postojećeg 35 kV zračnog voda na čelično-rešetkastim stupovima dionica TS Mlini 35/10 kV - RS Plat 35 kV. Trasa predmetnog 35 kV zračnog voda nalazi se izvan zone izrade UPU-a.

Sukladno planovima razvoja elektroenergetskog sustava RH po kojemu se postupno napušta 35 kV naponski nivo, a prelazi na 20 kV naponski nivo, potrebno je prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV pridržavati se slijedećih odredbi:

- planirana srednjenaponska mreža treba biti predviđena za 20 kV napon,
- novu transformatorsku stanicu srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV.

Prilikom planiranja nove srednjenaponske mreže potrebno je:

- koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja u rad raditi pod 10 kV naponom, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom.
- predvidjeti ugradnju PEHD cijevi duž trase srednjenaponskih kabelskih vodova sa potrebnim zdencima (T - spoj pokraj TS);
- srednjenaponsku mrežu planirati na način da transformatorska stanica ima mogućnost dvostranog napajanja (dvostrano napajanje osigurava urednu opskrbu električnom energijom i u slučajevima kvarova na pojedinim srednjenaponskim kabelskim vodovima);
- smještaj elektrodistribucijskog voda odrediti koridorom širine 2m za planirani 10(20) kV srednjenaponski kabel.
- srednjenaponska mreža mora biti osmišljena na način da se planira njezino povezivanje na planiranu novu transformatorsku stanicu Plat 220/110/35/10 (20) kV a koja će biti smještena cca. 500 m sjeveroistočno od obuhvata izrade Urbanističkog plana uređenja Plat.

Postojeći zračni 10 kV vod TS Plat - TS Turistička Mlini 10/0.4 kV (AIČe 50, na drvenim stupovima) u zoni izrade Plana uređenja planira se izvesti kabelski kako je prikazano na slici u privitku. Na taj način bi se ukinunula zračna dionica 10 kV voda u duljini od cca. 70 m koja se nalazi u zoni izrade UPU-a.

Planirana niskonaponska mreža

Članak 79.

Niskonaponsku mrežu iz distributivnih transformatorskih stanica sačinjavati će distributivni kabelski ili zračni vodovi (na betonskim ili drvenim stupovima) sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Predmetni distributivni ormari samostojeći su ormari montirani na odgovarajuće temelje. Distributivni ormari ujedno su i priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav. Niskonaponski vodovi mreže i priključaka određeni su koridorom od 1m.

Javna rasvjeta

Članak 80.

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

Kompletan niskonaponski kabelski razvod javne rasvjete iz TS izvodi se kabelima tipa PP00A 4 x 16 mm² položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina), kako je opisano u članku 74.

Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm.

Javna rasvjeta kolne ulice, šetnica i parkirališta izvodi se svjetiljkama sa velikim stupnjem korisnosti, u smislu uštede energije, kao sa metal-halogenim žaruljama 70 W do 150 W montiranim na rasvjetne stupove visine 5 - 9 m ili bočne zidove, što će biti definirano glavnim projektom.

Kvalitetnom izvedbom i regulacijom vanjske rasvjete treba se spriječiti rasipanje svjetla u neželjenim smjerovima (u nebo i izvan podnih površina) čime se štedi energija te smanjuje svjetlosno zagađenje okoliša.

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

Spajanja kabela vrše se u razdjelnicima montiranim u rasvjetnim stupovima. Svi rasvjetni stupovi spajaju se sa uzemljivačem, uže Cu 50 mm².

Upravljanje vanjskom rasvjetom vrši se iz TS-a.

U cijeloj niskonaponskoj mreži treba odabrati TN-S sustav zaštite i napajanja, koji kroz cijeli sustav ima razdvojeni neutralni i zaštitni vodič. Svi izloženi vodljivi dijelovi instalacije spajaju se s uzemljenom točkom sistema pomoću zaštitnog vodiča.

Karakteristike zaštitnog uređaja i impedencije strujnih krugova moraju biti takve, da u slučaju nastanka kvara bilo gdje u instalaciji nastupa automatsko isključenje napajanja u vremenu utvrđenom tehničkim propisima.

Presjeci zaštitnih vodiča moraju biti u ovisnosti o presjecima faznih vodiča, a sve prema tehničkim propisima.

Zaštita kabela od kratkog spoja mora biti izvedena niskonaponskim v.u. osiguračima u TS, odnosno instalacionim osiguračima u razdjelnicama montiranim u svakom rasvjetnom stupu.

Zaštita od statičkog elektriciteta mora biti izvedena uzemljenjem metalnih masa.

Obnovljivi izvori energije

Članak 81.

U skladu s planom višeg reda potrebno je poticati izgradnju obnovljivih izvora energije. Građevine koje služe iskorištavanju obnovljivih izvora energije smiju se smještati unutar građevnog područja pod uvjetom da ne ugrožavaju okoliš, te vrijednosti kulturne baštine i krajobraza.

5.3.2. Vodoopskrbni sustav

Članak 82.

Postojeći i planirani vodoopskrbni cjevovodi unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.5. Komunalna infrastruktura tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 2.3. Vodoopskrba, u mjerilu 1:2000.

Iz postojećeg vodoopskrbnog sustava Župe dubrovačke, koji je u većem dijelu izgrađen, vodom se opskrbljuje predmetno područje i to s vodozahvata Duboka ljuta koji se nalazi južno od naselja Plat, u uvali Robinzon (kota zahvata 1,50 m n/m.), s kojeg se prema vodopravnoj dozvoli smije zahvaćati 360 l/s, odnosno 6.000.000 m³/god., od čega je za potrebe Općine Župa dubrovačka osigurano 240 l/s.

Preko CS Duboka Ljuta ($Q_{inst}=115$ l/s), se s vodozahvata voda tlači u smjeru VS Duboka Ljuta (k.d. 112 m n/m., $V=1000$ m³), dok se preko VS Duboka Ljuta glavnim cjevovodom Ø508 mm puni lokalni vodospremnik VS Plat (k.d. 79 m n/m., $V=400$ m³).

Navedeni vodozahvati na kojima je korisnik koncesije komunalno poduzeće "Vodovod Dubrovnik" d.o.o. čine osnovu postojeće vodoopskrbe Župe dubrovačke.

Članak 83.

Suvremeni vodoopskrbni sustav organiziran je sa proizvodnim i distribucijskim jedinicama, cjevovodima i uređajima kao sustav u okviru kojeg je potrebno ostvariti slijedeće ciljeve:

- osigurati zadovoljavajući kapacitet i pritisak vode u sustavu računajući pritom na protupožarnu zaštitu,
- osigurati dobavu dostatne količine vode za piće zbog stalnog porasta potrošnje i mogućnost priključenja u dijelovima naselja koji se planiraju namijeniti stambenim i gospodarskim (ugostiteljsko turističkim) potrebama ili gdje se planira povećani intenzitet potrošnje.

Postojeća mreža predstavlja funkcionalni dio vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata Plana, a planiranom izgradnjom nastojalo se u što većoj mjeri uklopiti u postojeći vodoopskrbni sustav.

Trasa projektiranog vodoopskrbnog cjevovoda predviđena je u trupu planiranih prometnih površina, i to 1 m od ruba kolnika (u kolniku).

Područje iznad Jadranske magistrale D8, od sjevera prema jugu predviđa se opskrbiti vodom putem cjevovoda profila Ø80 koji se spaja na planirani cjevovod profila Ø100.

Navedeni cjevovod Ø100 se spaja na postojeći cjevovod prije vodospreme Plat te prolazi iznad magistrale i ponovno ostvaruje spoj na postojeći cjevovod prije vodospreme Duboka Ljuta.

Na središnjem dijelu obuhvata planirana je zamjena postojećih azbestcementnih cijevi profila Ø200 s duktil cijevima istog profila. Trasa cjevovoda će biti postavljena u koridoru projektirane prometnice.

Za južno područje obuhvata planira se izvedba duktil cijevi profila Ø80, Ø100 i Ø150.

Glavni zahvati na vodoopskrbnoj mreži obuhvaćaju izgradnju cjevovoda na području planirane izgradnje kao i cjevovoda za protupožarne potrebe na šumskim područjima u koridorima postojećih pješačkih putova.

Članak 84.

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

Protupožarna zaštita područja unutar obuhvata riješit će se postavljanjem hidrantske mreže na vodoopskrbnom cjevovodu, a sve prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Vanjski javni protupožarni hidranti osiguravaju propisanih $Q = 10,0$ l/s vode uz tlak $\geq 2,5$ bara na svakom hidrantu.

Predviđeni cjevovodi osiguravaju potrebne protupožarne količine vode i tlak na hidrantima.

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

5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 85.

Planirani cjevovodi za odvodnju otpadnih i oborinskih voda unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.5. Komunalna infrastruktura tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 2.4. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000.

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

Iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, do izgradnje javnog sustava odvodnje, za objekte veličine do 10 ES (ekvivalent korisnika) predviđena je izgradnja

vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda,

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

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

Članak 86.

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 postojećim crpnim stanicama. 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.

Članak 87.

Na cijelom području obuhvata planiran je razdjelni sustav odvodnje s odvojenim vođenjem otpadnih i oborinskih voda. Cjevovodi se smještaju u prometnice (75 cm od osi s jedne i druge strane)

Predviđeni su zatvoreni kanali, odgovarajućeg presjeka, koji duž trase trebaju imati odgovarajuće šahte-okna sa pokrovnom pločom na koju se ugrađuje lijevano-željezni poklopac, vidljiv na prometnoj površini, s istom kotom nivelete kao i prometnica.

Odvodne kanale treba locirati na dubini od cca 1.5 m računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi s kontrolnim revizijskim oknima od betona ili drugog odgovarajućeg materijala. Prihvaćanje i odvodnja otpadnih i oborinskih voda mora se odvijati kontinuirano, bez obzira na etapnost izvedbe.

Proširenje postojeće mreže odvodnje otpadnih voda provedeno je prema prostornom rasporedu novih zona izgradnje, vodeći računa o visinskim parametrima, kako radi postizanja gravitacijskih uvjeta tečenja tako i zbog osiguranja priključaka na postojeću mrežu. Sve korisnike javnog sustava vodoopskrbe potrebno je priključiti na osnovnu mrežu odvodnje.

Izuzetno i u slučaju da ne postoje uvjeti i mogućnost priključenja na kanalizacijski sustav unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja moguće je privremeno rješenje odvodnje izgradnjom vodonepropusnih sabirnih jama. Korištenje privremenog sustava odvodnje dozvoljava se do trenutka kada su ostvareni svi uvjeti za priključenje na kanalizacijski sustav.

Predviđa se izgradnja kolektora fekalne kanalizacijske mreže profila Ø250 na cijelom području obuhvata, izuzev središnjeg opterećenijeg dijela gdje se smještaju kolektori profila Ø300.

Kanalizacija se izvodi od cijevi i fazonskih komada cijevi od tvrde plastike za vanjsku kanalizaciju, međusobno spajanih na naglavak, brtvljenih tipskim prstenima. Cijevi se polažu u sloj pijeska u projektiranom padu.

Na trasi kanalizacije se izvodi potreban broj revizijskih okana lociranih na međusobnom razmaku sukladno postojećim propisima, odnosno lociranih tako da se omogući što kraći i kvalitetniji spoj internih kanalizacijskih objekata na vanjsku kanalizaciju.

Spoj kanalizacijskih cijevi sa stjenkama okna treba izvesti potpuno vodonepropusno.

Članak 88.

Planirana oborinska odvodnja položena uz trasu sanitarne kanalizacije izvesti će se kao potpuno nov sustav. S obzirom na tip sljevnog područja, te usvojen razdjelni sustav odvodnje, sve nezagađene površinske oborinske vode i podzemne izvorske vode se odvođe gravitacijski prema moru preko planiranih oborinskih kolektora.

Ispust u more potrebno je izvesti tako da se uklapa u postojeći ambijent (u okviru mula i sl.), Čiste oborinske vode (s krovova objekta) se ispuštaju u okviru parcele objekta (u zelene površine).

Planirana oborinska odvodnja položena uz trasu sanitarne kanalizacije izvesti će se kao potpuno nov sustav. S obzirom na tip sljevnog područja Župe dubrovačke, postojeće bujice i otvorene kanale, te usvojen razdjelni sustav odvodnje, sve nezagađene površinske oborinske vode i podzemne izvorske vode se odvođe prema moru preko postojećih bujica (potoka), te izgradnjom podmorskih ispusta.

Oborinske vode prikupljene s parkirnih površina potrebno je prije upuštanja u planirani sustav oborinske odvodnje pročistiti na separatoru ulja i masti. Ispuste u more je potrebno izvesti tako da se uklapa u postojeći ambijent (u okviru mula i sl.).

Postojeće bujice i otvorene kanale potrebno je očistiti od raslinja i mulja, a naročito u donjem toku je potrebno popraviti dno i strane korita, odnosno izvesti novu betonsku ili kamenu oblogu gdje nije izvedena.

Članak 89.

Unutar obuhvata planirana je izgradnja kolektora oborinske odvodnje profila Ø300, osim središnjeg dijela gdje se predviđa postavljanje većih profila Ø400 i Ø500. Odvodnja oborinskih voda izvest će se od cijevi i fazonskih komada tj. cijevi od tvrde plastike, međusobno spajanih na naglavak, brtvljenih tipskim prstenima.

Cijevi se polažu u sloj pijeska u projektiranom padu. Na trasi kanalizacije se izvodi potreban broj revizijskih okna.

Spoj kanalizacijskih cijevi sa stjenkama okna ili slivnika treba izvesti potpuno vodonepropusno, preko tipskih vodonepropusnih spojeva.

Članak 90.

Uređenje voda i zaštita vodnog režima

Unutar obuhvata Plana su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000 kao površine posebne namjene prikazani postojeći vodotoci i odvodni kanali. Dio istih ima status javnog vodnog dobra, status vodnog dobra ili nema nikakav status. Samo na osnovu mišljenja Hrvatskih voda i nadležnih tijela, te na osnovu projektnog rješenja uređenja bujica Župe dubrovačke, dio ovih vodotoka će izgubiti status javnog vodnog dobra kada odvodnju preuzme odgovarajuća urbana oborinska odvodnja, a dio vodotoka zadržava ovaj status ili ga tek treba dobiti. Ovakvi vodotoci i bujice osim provođenja slivnih voda do mora služe i kao recipijenti "čistih" oborinskih voda područja.

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

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

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

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.

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

Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko - pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno - planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog.

Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

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

Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra.

Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke.

Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra ako korito nije regulirano nije dopušteno.

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.

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

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

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

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

5.4. Groblja

Članak 91.

Groblja su površine na kojima se osim uređenja ukopnih mjesta mogu graditi prateći sadržaji koji služe osnovnoj funkciji groblja (crkve, kapele, obredne dvorane, mrtvačnice, cvjećarne i sl.). Groblja moraju biti ograđena.

Postojeće groblje uz Crkvu Velike Gospe zadržava svoju namjenu u postojećem obuhvatu i nije predviđeno njegovo prostorno širenje.

Površina groblja ucrtana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Za površinu postojećeg groblja je od oblika korištenja predviđeno održavanja, sukladno kartografskom prikazu 4.1. Oblici korištenja.

6. UVJETI UREĐENJA ŠPORTSKO-REKREACIJSKIH I JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Športsko-rekreacijske namjena

Članak 92.

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

Zadržan prirodni oblik obalnog područja	R1
Uređeno kupališno područje	R2

Članak 93.

Zone športsko-rekreacijske namjene (R) označene na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, mogu se uređivati i koristiti kako slijedi:

Zadržan prirodni oblik obalnog područja (R1) zadržava se u prirodnom obliku, potpuno očuvanih zatečenih prirodnih obilježja, kao prirodno kupalište bez ikakvih građevinskih intervencija.

Unutar obuhvata Plana nalaze se dva uređena kupališna područja (R2), sjeverno i južno o d luke otvorene za javni promet lokalnog značaja za koje je predviđeno uređenje za boravak na otvorenom uz obvezno hortikulturno uređenje tako da:

- uređena kupališta obuhvaćaju otvorene površine namijenjene sunčanju i kupanju, nadzirane i pristupačne s morske i kopnene strane, mogu se opremiti tuševima, platoima, sunčalištima, prilazima moru za osobe sa smanjenom pokretljivošću, dječjim igralištima te eventualno športskim igralištima (za odbojku, tenis, boćanje i sl.) pod uvjetom da lokacijski ne ometaju osnovnu funkciju kupališta.
- moguća je gradnja po jedne prateće građevine koja upotpunjuje i služi osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji) maksimalne građevinske bruto-površine (GBP-e) do 100 m², visine prizemlja ili najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, a na lokaciji postojećih objekata.
- na području uređenih kupališta nije dopušteno ograđivati plaže, prekidati javne šetnice i onemogućavati pristup moru.
- zone športsko-rekreacijske namjene, plaže i šetnice ne mogu služiti kao kolni pristupni put za turistička naselja i objekte,
- uređenje plaža provodi se učvršćenjem postojeće obale radi zaštite od utjecaja mora, povećanjem šljunkovitih i pješćanih površina, uređenjem površina u pozadini plaže za boravak, interpolacijom manjih prostora boravka u stjenovitim dijelovima, sve prema idejnom rješenju kojim je potrebno zadržati što više prirodnih dijelova plaže.

Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Zaštitne zelene površine

Članak 94.

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine imaju funkciju zaštite tla od erozije, zaštite naselja, ugostiteljsko-turističkih zona i drugih gospodarskih zona, športsko-rekreacijskih i drugih zona. Pridonose krajobraznim vrijednostima područja i poboljšanju mikroklimatskih i ekoloških uvjeta.

U zaštitnom i pejzažnom zelenilu moguće je uređenje pristupnih putova i staza, te stepenica za prilaz moru. Širina pristupnih putova ne može biti veća od 2,0 m.

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

Zone zaštitnog i krajobraznog zelenila označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1. Zaštićene prirodne vrijednosti

Članak 95.

Sve zaštićene prirodne i krajobrazne vrijednosti navedene su i označene u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 3. Prirodna i graditeljska baština.

Članak 96.

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti, ali se cijeli obuhvat nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) te ambijentalnu vrijednost i posebnost predstavljaju i ekspozicije naselja - izloženost pogledu s mora ali i na more.

Iako se nalazi izvan obuhvata Plana s obzirom na malu udaljenost te ambijentalnu i panoramsku vrijednost, treba spomenuti još jedan lokalitet u kategoriji zaštićenih prirodnih vrijednosti, Posebni rezervat - ornitološki - Mrkan, Bobara i Supetar (registarski broj 701) te Posebni rezervat u moru - akvatorij otoka Mrkan, Bobara i Supetar zaštićen kao evidentirana prirodna vrijednost.

Ostale proglašene zaštićene prirodne vrijednosti (zaštićene svojte, zaštićeni minerali, sigovine i fosili) uglavnom uživaju zaštitu na cijelom području Republike Hrvatske pa tako i na području Općine Župa dubrovačka.

Zaštita krajobraznih vrijednosti i arhitektonsko-krajobraznih cjelina

Članak 97.

Unutar obuhvata Plana nekoliko je kategorija krajobraznih vrijednosti koje su navedene i označene u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 3. Prirodna baština i krajobraz, arheološka i kulturna baština, u mjerilu 1:2000, kako slijedi:

- osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,
- osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz,
- kutevi kvalitetnih panoramskih vizura,
- vrijedni dijelovi naselja (točke i potezi kompozicijskih, panoramskih i vizurnih vrijednosti),

Članak 98.

Zaštita kultiviranog prirodnog krajobraza i urbanog krajobraza treba težiti maksimalnom očuvanju njegovih prirodnih, ambijentalnih i estetskih vrijednosti.

Sve zahvate treba provoditi u skladu s današnjim gledištem zaštite prirode i krajolika, maksimalno uvažavajući prirodne kvalitete prostora.

U širem području ovoga krajobraza nova se gradnja mora preispitati kako se ne bi narušile prostorne i šire ambijentalne vrijednosti.

Pri planiranju nove gradnje potrebno je pažljivo analizirati područje i sve intervencije u prostoru prilagoditi njegovim dominantnim karakteristikama.

To se prvenstveno odnosi na očuvanje prirodne konfiguracije terena, brežuljci i udoline, rtovi i uvale ne bi se smjele redefinirati gradnjom, već bi se novi elementi trebali podrediti zatečenoj konfiguraciji terena, maksimalno ga poštivati i tako se prilagoditi ambijentu.

Nije dozvoljeno mijenjanje pejzaža pokušajem stvaranja mjesta za kupanje/plaža, dozvoljava se samo diskretna postava pješačke šetnice.

7.2. Zaštićene kulturno-povijesne cjeline, građevine i ambijentalne vrijednosti

Članak 99.

Registrirana i evidentirana odnosno zaštićena i preventivno zaštićena kulturna dobra unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 3. Prirodna baština i krajobraz, arheološka i kulturna baština, u mjerilu 1:2000.

Na području obuhvata Plana nalazi se četiri kulturna dobra koja su u nadležnosti Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

Tab. 8. Kulturna dobra unutar obuhvata Plana

Naziv kulturnog dobra	Vrsta zaštite	Zaštićene katastarske čestice
Utvrđenje Lukovica	preventivna zaštita UP/I-612-08/03-07/305	čest. zgr. 23, čest. zem. 178, 179 (k.o. Plat)
Crkva Velike Gospe sa srednjovjekovnim grobljem i stećcima	evidentirano dobro	čest. zgr. 1,2 (k.o. Plat)
Crkva Sv. Duha	evidentirano dobro	čest. zgr. 30 (k.o. Plat)
Kompleks Kazilari	evidentirano dobro	čest. zgr. 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 22 (k.o. Plat)

Za sve eventualne zahvate na navedenim dobrima potrebno je ishoditi posebne uvjete, odnosno prethodnu suglasnost Ministarstva kulture, nadležnog Konzervatorskog odjela.

Zaštita arheoloških područja

Članak 100.

Burna i bogata povijest koja se dogodila na ovom prostoru ima za posljedicu i bogatstvo arheoloških nalaza iz raznih razdoblja. Mnoga su još i neotkrivena, a kamoli sustavno istražena i prezentirana. Sveukupno se radi o dinamičnom, osjetljivom prostoru iznimne vrijednosti podložnom promjenama koje se ne mogu u ovom trenutku predvidjeti, te su potrebne dodatne studije i analize.

Smjernice za zaštitu arheoloških područja temeljene su posebnim propisima, a mjere zaštite propisuje nadležna služba, tj. nadležni Konzervatorski odjel, a na temelju posebnih propisa.

Članak 101.

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

Zaštita pojedinačnih kulturno-povijesnih vrijednosti

Članak 102.

Sve povijesne građevine upisane u Registar kulturnih dobara RH, odnosno na Listu zaštićenih kulturnih dobara i na Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara podliježu posebnim zakonskim propisima i postupcima.

S obzirom na povijesni i umjetnički značaj, povijesne građevine regionalnog značenja, upisane na Listu zaštićenih kulturnih dobara, podliježu strogoj zaštiti.

Nalaže se njihovo redovito održavanje, uz nužne zahvate konzervacije i građevinske sanacije, ovisno o stanju građevine ili njezinih dijelova. Sve građevne intervencije moraju težiti očuvanju izvornog stanja kulturnog dobra.

Zaštitom su obuhvaćene i parcele na kojima se te građevine nalaze, a na susjednim parcelama gradnja podliježe konzervatorskoj kontroli.

Zaštita se proteže i na karakteristične vizure usmjerene prema navedenim građevinama i prema naselju, što zahtijeva pažljivo planiranje nove gradnje u dometu tih vizura.

Strogij zaštiti podliježu i značajnije povijesne građevine stambene, gospodarske, sakralne, javne namjene upisane na Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara. Navedene je građevine potrebno obnoviti uvažavajući metode konzervacije, rekonstrukcije i rekultivacije.

Preporuča se lokalnoj zajednici da pojedina kulturna dobra lokalnog značenja, zbog važnosti tih objekata za očuvanje povijesnog identiteta mjesta, zaštiti donošenjem odluke o zaštiti.

O ovoj odluci potrebno je obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Dubrovniku, koji će ta kulturna dobra stručno obraditi i uvrstiti na Listu zaštićenih kulturnih dobara.

U dogovoru s nadležnim Konzervatorskim odjelom utvrditi će se plan i prioritete zaštite i obnove ovih građevina, za što će lokalna zajednica osigurati izvore financiranja.

Evidentirane sakralne, civilne, tradicijske i gospodarske građevine lokalnog značenja održavaju se i obnavljaju prema prioritetima lokalne uprave, uz stručnu konzervatorsku pomoć nadležne ustanove.

Smjernice za novu gradnju

Članak 103.

Za sve građevinske zahvate na navedenim nepokretnim kulturnim dobrima u postupku utvrđivanja lokacijskih uvjeta potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine.

Stručne službe trebaju obavljati nadzor nad svim radovima, a osim Zakonom propisanog upravnog postupka za zaštićena kulturna dobra, nadležna tijela trebaju pružati stručnu i savjetodavnu pomoć vlasnicima i korisnicima evidentiranih kulturnih dobara, te ostalih građevina unutar povijesne cjeline, koje zbog povijesne vrijednosti zahtijevaju specifičan pristup prilikom obnove i adaptacije.

No najvažnije je da se za sve zahvate u području potpune i djelomične zaštite, te za sve registrirane i preventivno zaštićene objekte prije bilo kakve intervencije izradi detaljna konzervatorska dokumentacija, koja prethodi projektu i sastavni je dio projekta.

Evidentirano groblje, kao i ostalu memorijalnu baštinu potrebno je istražiti, dokumentirati i utvrditi svojstva kulturnog dobra.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 104.

Sve građevine unutar građevinske čestice moraju osigurati prostor za odlaganje komunalnog otpada kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili ozidan i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice.

Mjesto za odlaganje kućnog otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz smeća s javnoprometne površine, s maksimalnim nagibom od 8%.

Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem.

Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, istrošene baterije i sl.).

Kruti otpad može se odlagati samo na za to određena mjesta.

Članak 105.

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

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

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 106.

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.

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.

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

Zaštita od potresa

Članak 107.

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

Pri projektiranju svih građevina planiranih za izgradnju nužno je provesti mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa:

- proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica),
- geološka i geotehnička ispitivanja tla,
- kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene navedenih standarda i normativa.
- razmještaj vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima,

te mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):

- sklanjanje - mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa te radijusom gravitacije,
- način uzbuđivanja i obavješćivanja stanovništva uz lokacije i domet čujnosti sirena za uzbuđivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva,
- plan provođenja evakuacija i zbrinjavanje stanovništva,
- putovi evakuacije i lokacije za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara.

Skloništa

Članak 108.

Potrebno je na području unutar obuhvata UPU-a "Plat" osigurati uvjete za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara.

Radi osiguranja gradnje skloništa unutar naselja Plat potrebno je odrediti zone ugroženosti na temelju kriterija propisanih posebnim propisima.

Skloništa za zaštitu stanovništva u slučaju ratne opasnosti se grade u višestambenim građevinama, javnim i društvenim građevinama (dječji vrtići, škole, uprava, kultura, vjerske građevine i dr.), gospodarskim građevinama i kompleksima, poslovnim i trgovačkim centrima, garažno-poslovnim kompleksima, turističkim kompleksima i sl.

Sva skloništa se obvezno grade kao dvonamjenska skloništa. U miru se skloništa koriste u skladu s potrebama vlasnika građevine (skladište, spremište, garaža i sl.), uz mogućnost brze prenamjene u sklonišni prostor.

Zaštita od požara

Članak 109.

Mjere zaštite od požara obuhvaćaju sljedeće:

- ograničiti visinu izgrađenosti u pojedinim urbanim cjelinama na maksimalno 30 m od puta za intervenciju do poda etaža s prostorima za boravak.
- pri rekonstrukciji starih dijelova naselja treba osigurati po mogućnosti prostor za nesmetan pristup vatrogasnih vozila i tehnike.
- zbog nesmetanog pristupa ugroženim objektima valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima.

- hotelske, turističke i druge javne objekte izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji gostiju iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata.
- svi važniji javni objekti moraju se projektirati s potrebnim instalacijama za dojavu požara.
- gustoću izgrađenosti izvesti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora.
- ukoliko za određenu građevinu, nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, u postupku izdavanja građevne dozvole potrebno je ishoditi potvrdu na glavni projekt od nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, temeljem posebnih zakonskih propisa i podzakonskih akata.
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse,
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.
- za svaku složeniju građevinu ili građevinu koja spada u visoke, ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara
- prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je voditi računa o izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema posebnim podzakonskim aktima
- sve pristupne putove kojima se može koristiti kao vatrogasnim pristupima, potrebno je označiti i održavati prohodnima. Slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište.

Zaštita zraka

Članak 110.

Na području naselja Plat, za koje je utvrđena kakvoća zraka prve kategorije potrebno je djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka.

Prilikom lociranja pojedinih sadržaja, kao jedan od kriterija za konačno određivanje detaljnih namjena prostora preporučuje se princip da norme dozvoljene emisije/zagađenost ne smiju biti prekoračene i pored poštivanja normi dozvoljene emisije (što je pitanje udaljenosti, zračnih strujanja itd.).

U cilju praćenja stanja kakvoće zraka potrebno je uspostaviti informacijski sustav o kakvoći zraka.

Sukladno posebnom zakonu, uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka na način da se lokacije odabiru u naseljenim i prometno opterećenim dijelovima područja, u blizini izvora onečišćenja.

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.

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

Zaštita voda i mora

Članak 111.

Analize stanja voda provodi se kontinuirano na temelju zakonske regulative.

Zaštita mora se prvenstveno provodi planiranjem kopnenog i morskog prostora i odvodnje, pročišćavanja i odlaganja otpadnih voda. Nadalje, zaštita mora usmjerava se na očuvanje područja s visokom kakvoćom mora i rehabilitaciju ugroženih područja.

Za moguće planiranje zahvata koji mogu utjecati na kvalitetu mora i morskog dna obvezno provesti postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš te ocjenu prihvatljivosti za prirodu.

Na temelju zakonske regulative provoditi praćenje stanja kakvoće mora te po potrebi izraditi planove sanacije ugroženog obalnog mora od zagađenja s kopna.

Mjere za sprječavanje utjecaja od incidentnih zagađenja moraju biti obuhvaćene operativnim planovima svakog pojedinog zagađivača.

Sustav mjera zaštite mora obuhvaća izviđanje radi utvrđivanja pojave onečišćenja, sustav obavješćivanja, organizacijsku shemu s definiranim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja te provođenje mjera.

Članak 112.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

Potrebna je ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnica.

Zabranjuje se ili ograničava ispuštanja opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama.

Odvodnja otpadnih voda planira se izvesti u razdjelnom sistemu za fekalnu i oborinsku odvodnju.

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

Zaštita od buke

Članak 113.

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

Potencijalnu buku s prometnica (budućih i postojećih) potrebno je umanjiti na dijelovima prolaska prometnice kroz naselja i stambene zone i to sadnjom zaštitnog zelenila ili postavljanjem odgovarajućih barijera za zaštitu od buke.

Zaštita tla

Članak 114.

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

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

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

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

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

Uz ceste s velikom količinom prometa je obvezno ozelenjavanje pojasa širine barem 20 m u kojemu nije dozvoljena sadnja bilja namijenjenog za ljudsku prehranu i prehranu životinja.

Ozelenjeni pojas uz prometnice mora sadržavati grmoliko bilje kojim se štiti tlo od utjecaja prometa (teški metali).

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 115.

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

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

Građevna čestica mora istovremeno s izgradnjom javnog ili stambenog objekta biti uređena na način kako je Planom utvrđeno.

Članak 116.

Uvjeti uređenja i izgradnje za sve namjene unutar obuhvata Plana utvrđuju se temeljem ovog Plana. Sva odobrenja za građenja i drugi akti koji se odnose na područje unutar obuhvata Plana moraju biti izdani u skladu s ovim Planom i Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08).

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

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 117.

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

Planom je predviđena izrada četiri arhitektonsko-urbanistička rješenja u svrhu iznalaženja što kvalitetnijeg rješenja prostora:

- za novu zona mješovite - pretežno poslovne namjene (M2) planiranu na krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata (graniči s turističko-ugostiteljskom zonom),
- za izgrađeni dio zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - Zona hotela Plat,
- za sjeveroistočni neizgrađeni dio zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene,
- za južni neizgrađeni dio zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene.

Pri izradi arhitektonsko-urbanističkih rješenja za tri zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je izraditi minimalno tri varijantna rješenja za svaku zonu pri tome vodeći računa o cjelovitosti oblikovno funkcionalnog rješenja kompletne zone izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene.

S obzirom na položaj i značaj zona, ovim Planom propisana arhitektonsko-urbanistička rješenja mora odobriti jedinica lokalne samouprave tj. Općina Župa dubrovačka.

Obuhvat zona za koje je predviđena potreba izrade arhitektonsko-urbanističkih rješenja prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Plana na kartografskom prikazu 4.1. Oblici korištenja, u mjerilu 1:2000.

