

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.¹

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

Članak 5.

- (1) Obuhvat Plana određen je prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja, odnosno Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05., 10/07., 08/12., 03/14., 09/14.-pročišćeni tekst, 04/16., 25/18., 13/19., 08/20.-pročišćeni tekst, 05/21., 08/21.-pročišćeni tekst), koji je definirao izradu UPU-a 1.6. Komolac i 1.8a Mješovita zona Komolac.
- (2) Odlukom o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 15/17.), a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18.) određen je obuhvat Plana koji je nastao spajanjem obuhvata UPU-a 1.6. Komolac i 1.8a Mješovita zona Komolac te proširenjem na zonu zaštitnog zelenila u blizini križanja nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan (bivša magistrala) s nerazvrstanom cestom BP Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet). Površina obuhvata Plana iznosi 23,2 ha.
- (3) Obuhvat Plana obuhvaća prostor bivše industrijsko-gospodarske zone Komolac te neuređene i neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja na teritoriju tri katastarske općine: Komolac, Čajkovića i Knežica. Proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, prateći udolinu bujičnog vodotoka Slavjan. Sjevernim rubom prolazi nerazvrstana cesta Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan, zapadnim rubom nerazvrstana cesta BP Ina Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet), dok istočnim i južnim rubom obuhvata proteže se zona zaštitnog zelenila (Z).
- (4) Obuhvat Plana najvećim se dijelom nalazi unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.
- (5) Uvjeti i načini gradnje unutar obuhvata Plana moraju biti u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 6.

- (1) Uvjeti gradnje i uređenja prostora temelje se na smjernicama proizašlim iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, kojim su u okviru namjene površina utvrđeni prostori za daljnje zahvate unutar obuhvata Plana, uključivo i uvjeti vezani uz način gradnje, tipologiju i visinu građevina, te intenzitet korištenja prostora (gustoće, kapaciteti, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice).
- (2) Ovim Planom se uvjeti i načini gradnje i urbana pravila nadopunjuju sa smjernicama za uređenje, obnovu i zaštitu krajobrazu temeljem Krajobrazne studije, koja je izrađena kao podloga za ovaj Plan.

Članak 7.

- (1) 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 1:1000.
- (2) Unutar obuhvata Plana određene su i razgraničene:
 1. namjene površina unutar građevinskog područja naselja:
 - 1.1. MJEŠOVITA NAMJENA (M)
 - 1.1.1. pretežito stambena (M1)
 - 1.2. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)
 - 1.2.1. školska (D4)

¹ Odredbe za provođenje započinju s člankom 4. kako bi bile usklađene s Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Komolac".

- 1.3. GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA (I)
 - 1.3.1. pretežito industrijska (I1)
 - 1.3.2. pretežito zanatska (I2)
- 1.4. GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA (K)
 - 1.4.1. pretežito uslužna (K1)
 - 1.4.2. pretežito trgovačka (K2)
 - 1.4.3. komunalno-servisna (K3)
- 1.5. JAVNE ZELENE POVRŠINE
 - 1.5.1. Javni park (Z1)
- 1.6. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)
- 1.7. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)
- 1.8. VODOTOK NADZEMNI/PODZEMNI (V)
- 2. namjena površina izvan građevinskog područja naselja:
 - 2.1. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)
 - 2.2. VODOTOK NADZEMNI/PODZEMNI (V)

Članak 8.

- (1) Detaljno razgraničenje pojedinih namjena na području obuhvata Plana, kao i zahvati na građevnim česticama provoditi će se i utvrđivati aktima o gradnji, u skladu s odredbama Plana te važećim propisima i standardima Republike Hrvatske.
- (2) Oblikovanje novih građevnih čestica podrazumijeva uspostavu nove parcelacije prema funkcionalnom načelu u skladu s Planom.
- (3) Parcelacija objekata infrastrukturnog sustava provodi se u skladu s Planom.
- (4) Prilikom realizacije zahvata u prostoru predviđenih ovim Planom potrebno je provesti detaljna geodetska mjerenja radi utvrđivanja stvarnog položaja čestica. U tu svrhu, utvrđena odstupanja u položaju čestica neće se smatrati odstupanjem od Planom predviđenih namjena za te čestice.

Članak 9.

- (1) Oblici korištenja površina unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu 4.1. *Način i uvjeti gradnje-Oblici korištenja*, u mjerilu 1:1000, a obuhvaćaju sljedeće:
 - 1. oblike korištenja:
 - 1.1. rekonstrukciju, u kojoj se dozvoljava:
 - 1.1.1. promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja
 - 1.1.2. nova gradnja
 - 1.2. nova gradnja
 - 2. područja primjene posebnih ograničenja u korištenju:
 - 2.1. zaštita visokovrijednog zelenila, kojeg je potrebno sačuvati i ukomponirati u buduću kompoziciju
- (2) Iznimno, unutar zaštite visokovrijednog zelenila prikazanog na kartografskom prikazu 3.5., a u svrhu regulacije i zaštite od poplava bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga, omogućuje se uređenje vodotoka u skladu sa projektom regulacije bujičnih vodotoka, te uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama i tijela za zaštitu okoliša i prirode.
- (3) Unutar obuhvata Plana posebno su razgraničeni oblici korištenja infrastrukture i ostalih namjena.

Članak 10.

- (1) Načini gradnje unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu 4.2. *Način i uvjeti gradnje-Način gradnje*, u mjerilu 1:1000, a obuhvaćaju sljedeće:
 - 1. mješovitu gradnju:
 - 1.1. samostojeći
 - 1.2. dvojni

- 1.3. u nizu
 2. proizvodnu gradnju:
 - 2.1. samostojeći
 - 2.2. dvojni
 - 2.3. u nizu
 3. poslovnu gradnju:
 - 3.1. samostojeći
 - 3.2. složena funkcionalna cjelina
 - 3.3. dvojni
 - 3.4. u nizu
 4. javnu i društvenu gradnju:
 - 4.1. samostojeći.
- (2) Za složene funkcionalne cjeline, sukladno kartografskom prikazu 4.2., potrebno je provesti urbanu sanaciju.
- (3) Načini gradnje iz stavka (1) ovog članka detaljno su propisani u poglavljima 2., 3. i 5. ovih odredbi.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 11.

- (1) Građevine gospodarske namjene smještaju se na površini gospodarske-proizvodne (I), gospodarske-poslovne namjene (K) i mješovite-pretežito stambene namjene (M1).
- (2) Uvjeti i način gradnje za građevine gospodarske namjene unutar mješovite-pretežito stambene namjene (M1) propisani su u poglavlju 5. Uvjeti smještaja građevina mješovite namjene.

Članak 12.

Na površinama gospodarske-proizvodne (I) i gospodarske –poslovne namjene (K) obvezno je:

1. ukloniti i sanirati sve neuređene površine, nelegalna parkirališta i odlagališta materijala
2. površine ograditi ogradom zelenih nijansi boje te ih fiksirati na zidne stupove, uz osiguranje minimalno 1 m tampona zaštitnog zelenila uz vanjski rub ograde za sadnju visokog zelenila.

2.1. Uvjeti smještaja građevina na površini gospodarske-proizvodne namjene (I)

Članak 13.

- (1) Na površini gospodarske-proizvodne namjene (I) omogućuje se smještaj industrijskih, obrtnih i gospodarskih pogona, poslovnih, uredskih i trgovačkih građevina te skladišnih prostora.
- (2) Na površini iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi i:
 1. izložbeno-prodajni saloni
 2. poslovni i uslužni sadržaji
 3. obrtni sadržaji
 4. veletrgovine i trgovine
 5. prometne građevine, javne garaže, športske površine
 6. gradski komunalni servisi
 7. građevine za malo poduzetništvo
 8. tehnološki parkovi
 9. infrastrukturni objekti.
- (3) Ovim Planom na površini gospodarske-proizvodne namjene predviđeni su sadržaji pretežito industrijske (I1) i pretežito zanatske (I2) namjene.
- (4) Iznimno od stavka (3) ovog članka, unutar površine gospodarske-proizvodne namjene omogućuje se gradnja poslovno-privredne građevine sukladno ishodaenom pravomoćnom aktu o gradnji.

- (5) Uvjeti i način gradnje propisani su poglavljem 2.1.1., ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima u poglavlju 9. nije propisano drugačije.

2.1.1. Uvjeti i način gradnje

Članak 14.

- (1) Na površini gospodarske-proizvodne namjene propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:
1. najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m²
 2. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4
 3. visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 9,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina, primjerice dimnjaka
 4. minimalna širina građevne čestice iznosi 16,0 m
 5. minimalna udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi h/2, ali ne manje od 3,0 m
 6. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
 7. najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
 8. na kartografskom prikazu 4.1. prikazan je negrađivi dio građevne čestice koji ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti (kig) i koeficijenta iskorištenosti (kis), na kojem se obvezno mora formirati tampon zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom
 9. građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz izgrađenu javno prometnu površinu minimalne širine 5,5 m ili je za javnoprometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji
 10. do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda
 11. parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u poglavlju 6.2. moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljen otkup nedostajućeg broja parkirališnih mjesta temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika
 12. uz svako parkiralište potrebno je formirati drvodred
 13. uz rub površine gospodarske-proizvodne namjene potrebno je urediti zelene površine, na kojima treba saditi visoku vegetaciju.
- (2) Prilikom rekonstrukcije i/ili nove gradnje unutar površine gospodarske-proizvodne namjene obavezno je poštivati planirane profile prometnica.
- (3) Unutar površina iz stavka (1) ovog članka obvezno je osigurati sigurno odvijanje pješačkog prometa i prometa vozilima.

2.2. Uvjeti smještaja građevina na površini gospodarske-poslovne namjene (K)

Članak 15.

- (1) Površine gospodarske-poslovne namjene (K) unutar obuhvata Plana obuhvaćaju:
1. komunalno-servisnu zonu "Komolac", koja obuhvaća zone gospodarske-poslovne namjene u sjeverozapadnom dijelu obuhvata ("Libertas", "Frendy" i nekadašnji kamenolom)
 2. zonu "Komolac-Podgaj", koja obuhvaća preostale površine gospodarske-poslovne namjene ("Kabogai-istok", "Jamnica", "Podgaj", "TUP")
- (2) Unutar zona iz stavka (1) ovog članka predviđeni su sadržaji pretežito uslužne (K1), pretežito trgovačke (K2) i komunalno-servisne (K3) namjene.
- (3) Zone iz stavka (1) ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područja primjene planskih mjera zaštite.
- (4) Uvjeti i način gradnje unutar zona iz stavka (1) ovog članka propisani su poglavljem 2.2.1., ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima u poglavlju 9. nije propisano drugačije.

2.2.1. Uvjeti i način gradnje

Komunalno-servisna zona "Komolac"

Članak 16.

- (1) Na površinama gospodarske-poslovne namjene omogućuje se smještaj:
 1. gradskih komunalnih servisa i njihove uprave
 2. garaže
 3. parkirališta
 4. poslovnih objekata.
- (2) Na površinama gospodarske-poslovne namjene propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:
 1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6
 2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,6
 3. najveća dozvoljena katnost određuje se prema uvjetima za srednje visoke građevine određenim u poglavlju 5. odredbi za provođenje
 4. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
 5. najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan iznosi 10 m
 6. iznimno, na površini gospodarske-poslovne namjene, koja se sukladno kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna i graditeljska baština nalazi u obuhvatu Značajnog krajobrazu "Rijeka dubrovačka" potrebno je obvezno formirati tampon zaštitnog zelenila uz nerazvrstanu cestu Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan u širini od 10 m uz obvezno krajobrazno uređenje.
 7. uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored.

Članak 17.

- (1) Omogućuje se funkcionalna reorganizacija površine gospodarske-poslovne namjene (K) na kojoj je smješteno komunalno poduzeće Libertas d.o.o. (zona "Libertas"), a radi osiguravanja povećanih potreba zone i nesmetanog odvijanja tehnološkog procesa.
- (2) Tehnološki proces iz stavka (1) ovog članka podrazumijeva osiguranje prostora i neometano odvijanje svih aktivnosti sa postojećim i planiranim sadržajima.
- (3) U svrhu zaštite od buke, uz rub površine iz stavka (1) ovog članka, na negradivom dijelu građevne čestice sukladno kartografskom prikazu 4.1., obvezno je osigurati tampon zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom minimalne širine 5,0 m, koji ulazi u izračun koeficijenata izgrađenosti (kig) i koeficijenata iskorištenosti (kis).
- (4) Za nekadašnji kamenolom na sjeverozapadnom dijelu obuhvata obvezna je izrada plana sanacije.

Zona "Komolac-Podgaj"

Članak 18.

- (1) Na površinama gospodarske-poslovne namjene omogućuje se smještaj poslovnih, upravnih, uredskih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, proizvodnja te komunalno-servisni i garažno-poslovni prostori.
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi i:
 1. izložbeno-prodajni saloni
 2. poslovni i uslužni sadržaji
 3. obrtni sadržaji
 4. veletrgovine i trgovine
 5. prometne građevine, javne garaže, športske površine
 6. gradski komunalni servisi

7. građevine za malo poduzetništvo
 8. tehnološki parkovi
 9. javni i društveni sadržaji (zdravstveni, predškolski, kulturni, vjerski i sl.) maksimalno 40% građevinske bruto površine
 10. infrastrukturni objekti.
- (3) Na površinama gospodarske-poslovne namjene propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:
1. minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m²
 2. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4
 3. visina gospodarskih građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 13,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina, primjerice dimnjaka
 4. minimalna širina građevne čestice iznosi 16,0 m
 5. minimalna udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi h/2 visine zabata
 6. ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m
 7. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
 8. najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
 9. na kartografskom prikazu 4.1. prikazan je negrađivi dio građevne čestice koji ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti (kig) i koeficijenta iskorištenosti (kis), na kojem se mora obvezno formirati tampon zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom
 10. građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz izgrađenu javno prometnu površinu, kolnika najmanje širine 5,5 m ili je za javnoprometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji
 11. do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda
 12. parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u poglavlju 6.2., moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljeno zadovoljavanje nedostajućeg broja parkirališnih mjesta uplatom temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika
 13. uz rub površina gospodarske-poslovne namjene potrebno je urediti zelene površine, na kojima treba saditi visoku vegetaciju.

Rekonstrukcija postojećih zgrada gospodarske-poslovne namjene

Članak 19.

- (1) Na površinama gospodarske-poslovne namjene unutar obuhvata Plana, za postojeće zgrade čija je namjena sukladna planiranoj namjeni omogućuje se:
 1. rekonstrukcija
 2. gradnja zamjenskih zgrada.
- (2) Prilikom rekonstrukcije iz stavka (1) ovog članka potrebno je ispoštovati uvjete i načine gradnje propisane u poglavlju 2.2. U slučaju da je veličina građevne čestice manja te izgrađenost i iskorištenost veća od propisane u poglavlju 2.2., građevine se rekonstruiraju u postojećim gabaritima uz zadržavanje postojeće udaljenosti.
- (3) Za zone gospodarske-poslovne namjene „Libertas“, „Jamnica“, „Podgaj“ i „TUP“ potrebno je provesti mjere urbane sanacije, sukladno odredbama poglavlja 10..

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 20.

- (1) Građevine javnih i društvenih djelatnosti i prateći sadržaji smještaju se na površini javne i društvene namjene (D).
- (2) Građevine iz stavka (1) ovog članka obuhvaćaju mogućnost smještaja osnovne škole (D4-školska), pratećih sadržaja, športskih terena, dvorane, gledališta i sl..
- (3) Potrebe za osnovnim školama te standardi za iste određuju se na temelju posebnih propisa.
- (4) Pri projektiranju i gradnji školskih ustanova primjenjuju se posebni propisi i pedagoški standardi Republike Hrvatske te uzimajući u obzir lokalne uvjete.
- (5) Uvjeti i način gradnje propisani su poglavljem 3.1., ukoliko za pojedine dijelove urbanim pravilima u poglavlju 9. nije propisano drugačije.

3.1. Uvjeti i način gradnje

Članak 21.

- (1) Na površini javne i društvene namjene (D) obvezno je sanirati sve neuređene površine, nelegalna parkirališta i odlagališta materijala.
- (2) Na površini iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti gradnje:
 1. minimalna površina građevne čestice iznosi 6000 m²
 2. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: 0,4
 3. najveća dozvoljena ukupna visina građevine iznosi 13,0 m
 4. najveća visina mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata
 5. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
 6. najmanja udaljenost građevine od ruba katastarske čestice iznosi h/2
 7. parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u poglavlju 6.2., moraju biti osigurane na vlastitoj građevnoj čestici
 8. parkirališne potrebe moraju se ostvariti parkiranjem na terenu
 9. uz parkiralište potrebno je formirati drvored
- (3) Prije projektiranju i gradnji školskih ustanova primjenjuju se posebni propisi i pedagoški standardi Republike Hrvatske.
- (4) Nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji unutar površine javne i društvene namjene prije sanacije nelegalnog odlagališta materijala.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE (S)

Članak 22.

U obuhvatu Plana nije planirana gradnja građevina stambene namjene (S).

5. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA MJEŠOVITE NAMJENE (M)

Članak 23.

- (1) Građevine mješovite namjene smještaju se na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1).
- (2) Obuhvaćaju sljedeće zone: zona "Sjever", zona "Kaboga-zapad", zona "kuća Zec", zona "Središte" i zona "Jug", sukladno kartografskom prikazu 3.6..
- (3) Na površinama iz stavka (1) ovog članka planirane su:

1. građevine mješovite-pretežito stambene namjene, a mogući su i sljedeći sadržaji:
 - 1.1. trgovine do 400 m² građevinske (bruto) površine (GBP)
 - 1.2. predškolske ustanove, škole
 - 1.3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi
 - 1.4. tihi obrt i usluge (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge – uredi, poslovni prostori i sl.
 - 1.5. društvene organizacije, sadržaji kulture, uprave, vjerske zajednice i sl. sadržaji javne i društvene namjene
 - 1.6. pošte, banke i sl.
 - 1.7. šport i rekreacija
 - 1.8. parkovi i dječja igrališta
 - 1.9. ugostiteljstvo i turizam
 - 1.10. javne garaže
 - 1.11. infrastrukturni objekti.
- (4) Na zasebnim građevnim česticama unutar površina iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi građevine javne i društvene namjene (predškolske ustanove i škole, socijalne ustanove, vjerske građevine i sl.), uredski prostori, ugostiteljsko-turistička namjena, hoteli, javne garaže, športsko-rekreacijske površine i igrališta te uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- (5) Na dijelovima zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) uz koje prolazi pješačka šetnica, sukladno kartografskim prikazima 1. i 2.1., omogućuje se uređenje rekreacijske zone sa pripadajućim sadržajima (dječje igralište, bočalište, sportski sadržaji).
- (6) Na površinama iz stavka (1) ovog članka ne mogu se graditi trgovački centri (sukladno posebnim propisima), bučni obrti i proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, prašinom i sl.) ometaju stanovanje.
- (7) Na površinama iz stavka (1) ovog članka dozvoljene su djelatnosti koje ne premašuju razine buke određene posebnim propisima.
- (8) Uvjeti i način gradnje propisani su poglavljem 5.1. , ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima u poglavlju 9. nije propisano drugačije.

5.1. Uvjeti i način gradnje

Članak 24.

Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) obvezno je:

1. sanirati sve neuređene površine, nelegalna parkirališta i odlagališta materijala
2. na površini mješovite-pretežito stambene namjene koja se sukladno kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna i graditeljska baština nalazi u obuhvatu Značajnog krajobraza "Rijeka dubrovačka" potrebno je formirati tampon zaštitnog zelenila uz nerazvrstanu cestu Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan u širini od 10 m uz obvezno krajobrazno uređenje.

Građevine mješovite-pretežito stambene namjene

Članak 25.

- (1) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) predviđena je gradnja srednje visokih građevina.
- (2) Srednje visoka građevina iz stavka (1) ovog članka je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše osam funkcionalnih jedinica.
- (3) Najviše 30% građevne bruto površine srednje visoke stambeno-poslovne građevine može biti poslovne namjene.

- (4) Sadržaji poslovne namjene iz stavka (3) ovog članka mogu biti smješteni u građevini sukladno posebnim propisima na raznim etažama.
- (5) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene omogućuje se gradnja i:
 1. jednonamjenskih poslovnih građevina
 2. pojedinačnih smještajnih građevina (hotel, pansion, prenoćište) kapaciteta do 80 kreveta.

Članak 26.

- (1) Za građevine mješovite-pretežito stambene namjene najmanja i najveća dozvoljena površina građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kis), najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) i načini gradnje propisani su tablicom 01.

Tablica 01.. Način gradnje i prostorni pokazatelji za srednje visoke građevine na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1)

Način gradnje	Najmanja i najveća dozvoljena površina građevne čestice	Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig)	Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis)
Samostojeće građevine	400-800	0,40	1,5
Dvojne građevine	300-600	0,40	1,5
Niz	250-500	0,50	1,5

- (2) Za građevine iz stavka (1), uz tablicu 01. propisuju se sljedeći uvjeti i načini gradnje:
 1. ukoliko je građevna čestica površine veće od najveće dozvoljene površine propisane tablicom 01., koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) obračunavaju se na najveću dozvoljenu površinu građevne čestice propisane tablicom 01.
 2. na ravnom terenu mogu se graditi do najveće visine P+2+Pk (prizemlje, dva kata i potkrovlje), odnosno do najveće visine 11,0m
 3. na kosom terenu mogu se graditi do najveće visine S+P+2+Pk (suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje), odnosno do najveće visine 13,0m
 4. najveća visina mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m
 5. najmanja širina građevine čestice mjerena na građevnom pravcu iznosi:
 - 5.1. 16,0 m za samostojeće građevine
 - 5.2. 13,0 m za dvojne građevine
 - 5.3. 10,0 m za niz
 6. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
 7. najmanja udaljenost građevine od ruba katastarske čestice iznosi 3,0 m
 8. otvori se mogu postavljati na svim dijelovima pročelja građevine koji su od ruba katastarske čestice udaljeni više od 3,0 m, a navedeno se odnosi i na sve vanjske prohodne površine (tarace, balkoni, loggie i sl.)
 9. parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u poglavlju 6.2., moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljeno zadovoljavanje nedostajućeg broja parkirališnih mjesta uplatom temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika
 10. uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored

11. uz rub površina mješovite-pretežito stambene namjene obvezno je formirati tampone zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom minimalne širine 5 m, radi zaštite od buke i podizanja vizualne vrijednosti područja, sukladno kartografskim prikazima 4.1. *Način i uvjeti gradnje-Oblici korištenja* i 4.2. *Način i uvjeti gradnje-Način gradnje*.
12. zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta te vrijedna soliterna stabla u zonama "kuća Zec", "Kaboga-zapad" i dijelu zone "Jug", a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije, prikazanog na kartografskom prikazu 3.6..
13. obvezna je izrada elaborata iz podstavka 11. prije izrade projektne dokumentacije.

Gospodarske građevine

Članak 27.

- (1) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) omogućuje se gradnja gospodarskih građevina.
- (2) Namjena gospodarskih građevina iz stavka (1) ovog članka mora biti komplementarna stanovanju.
- (3) Nije dozvoljena gradnja trgovačkih centara, koji su definirani posebnim propisima.
- (4) Za građevine iz stavka (1) propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:
 1. najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m², a najveća dozvoljena 800 m²
 2. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3
 3. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 1,0
 4. visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 13,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina, primjerice dimnjaka
 5. djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
 6. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi h/2 (h= visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), ali ne manje od 3,0 m
 7. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
 8. iznimno od podstavka 7., na površini mješovite-pretežito stambene namjene koja se sukladno kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna i graditeljska baština nalazi u obuhvatu Značajnog krajobraza "Rijeka dubrovačka", minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan iznosi 10 m
 9. najmanje 40% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
 10. građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz izgrađenu javno-prometnu površinu, kolnika najmanje širine 5,5 m ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji
 11. parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u poglavlju 6.2., moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljeno zadovoljavanje nedostajućeg broja parkirališnih mjesta uplatom temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika
 12. uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored.

Rekonstrukcija postojećih gospodarskih građevina

Članak 28.

- (1) Omogućuje se rekonstrukcija postojećih gospodarskih građevina na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) i to:
 1. građevina čiji su lokacijski uvjeti sukladni uvjetima propisanim za gospodarske građevine unutar mješovite-pretežito stambene namjene (M1)
 2. građevina čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni uvjetima iz podstavka 1. ovog stavka.

- (2) Postojeće gospodarske građevine iz stavka (1), podstavka 1. ovog članka rekonstruiraju se prema uvjetima i načinima gradnje propisanim za gospodarske građevine.
- (3) Postojeće gospodarske građevine čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni uvjetima propisanim za gospodarske građevine unutar mješovite-pretežito stambene namjene (M1) rekonstruiraju se prema sljedećim uvjetima:
 1. ukoliko je veličina građevne čestice manja od propisane, rekonstrukcija je moguća uz poštivanje:
 - 1.1. najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti (kig)
 - 1.2. najvećeg dozvoljenog koeficijenta iskorištenosti (kis)
 - 1.3. najmanje udaljenosti od susjednih međa
 2. ukoliko je veličina građevne čestice veća od propisane, rekonstrukcija je moguća tako da najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) i najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) budu određeni u odnosu na maksimalnu površinu građevne čestice koja je ovim Planom propisana za gospodarske građevine, pri čemu nije potrebno uvjetovati parcelaciju čestice koja je već definirana aktom o gradnji ili na drugi zakonski način (rješenje o zemljištu za redovitu uporabu građevine i dr.).
- (4) Za zapadni dio zone mješovite-pretežito stambene namjene "Središte" potrebno je provesti mjere urbane sanacije, sukladno odredbama poglavlja 10..

6. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 29.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi linijske i površinske građevine za prometnu i komunalnu infrastrukturu, te infrastrukturne građevine i uređaji (telekomunikacijski, elektroenergetski, plinoopskrbni, te sustavi vodoopskrbe i odvodnje) na posebnim prostorima i građevnim česticama.
- (2) Trase i površine građevina prometne mreže prikazani su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet, u mjerilu 1:2000.
- (3) Prometne površine – kolne i pješačke definirane tom namjenom u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina su površine namijenjene javnom prometu, a na tim površinama je moguće graditi i postavljati prometne i komunalne građevine, uređaje i instalacije svih vrsta.

6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - cestovni promet

Članak 30.

- (1) U obuhvatu Plana nalaze se postojeće nerazvrstane ceste, staze i parkirališta. Sve postojeće i planirane ceste unutar obuhvata Plana su nerazvrstane.
- (2) Cestovnu mrežu čine:
 1. glavne gradske ceste, izvedene u dvije dionice:
 - 1.1. od priključka na postojeću prometnu mrežu do početka profila B (do sjevernog križanja zone "Središte"), uključujući i novoplanirani priključak u predjelu Bizzaro
 - 1.2. od završetka južnog križanja zone "Središte" do izlaska iz obuhvata kod TUP-a, uključujući i sve slijepe odvojke na istoku Plana
 2. glavna gradska cesta koja obuhvaća dio prstena do novoplaniranog spoja u predjelu Bizzaro
 3. glavna gradska cesta od priključka gradske ceste prema GUP-u do zone kamenoloma
 4. gradske ceste:
 - 4.1. dionica označena profilom B
 5. sabirne ceste:
 - 5.1. prsten profila C

6. postojeće ceste:
 - 6.1. BP Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet)
 - 6.2. nerazvrstana cesta Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan
 - 6.3. postojeća cesta-jedini ulaz u Plan
- (3) Sve prometnice unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi i rekonstruirati sukladno planskim rješenjima ovog Plana.
- (4) Moguća su manja odstupanja trasa i pripadajućih profila radi boljeg prilagođavanja trase terenskim uvjetima.

Članak 31.

- (1) Glavna gradska cesta je osnovna prometnica unutar obuhvata Plana, koja se na sjevernom dijelu obuhvata preko novog kolnog priključka spaja na postojeću prometnu mrežu, sukladno kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet.*
- (2) Omogućuje se izvedba glavne gradske ceste u dvije dionice, sukladno kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet.*

Članak 32.

- (1) Omogućuje se gradnja nove prometnice prema ljetnikovcu Bizzaro, a na trasi postojeće pješačke šetnice, za potrebe prometnog povezivanja dijela naselja Komolac.
- (2) U svrhu gradnje prometnice iz stavka (1) ovog članka, a radi osiguranja potrebnog profila prometnice prikazanog na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet,* potrebno je nadsvođenje postojećeg vodotoka.
- (3) Omogućuje se rekonstrukcija:
 1. postojećeg kolnog priključka središnjeg i južnog dijela obuhvata Plana na nerazvrstanu cestu BP Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet)
 2. postojećeg kolnog priključka za zonu Libertas, s obje strane Slavjana, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1..
- (4) Na krajnjem južnom dijelu obuhvata omogućuje se gradnja novog odvojka na cestu koja se nalazi izvan obuhvata UPU-a i spaja na nerazvrstanu cestu BP Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet).
- (5) Jugoistočno od zone „Središte“ omogućuje se gradnja priključka za cestu izvan obuhvata planiranu GUP-om grada Dubrovnika.
- (6) Sva postojeća raskrižja potrebno je rekonstruirati da ista budu izvedena u nivou.

Pješačke površine

Članak 33.

- (1) Omogućuje se uređenje postojećih pješačkih staza u jugozapadnom, središnjem i sjeveroistočnom dijelu obuhvata prikazanih na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet.*
- (2) Kod uređenja pješačkih staza iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti:
 1. uređenje uklopiti u krajobraz na način da se ne provode značajni građevinski radovi
 2. očuvati postojeću vegetaciju u najvećoj mogućoj mjeri
 3. prilikom sadnje koristiti autohtone vrste biljaka.
- (3) Sve pješačke površine moraju biti prilagođene osobama smanjene pokretljivosti.
- (4) Za pješačke površine potrebno je primijeniti uvjete iz stavka (2) i (3) ovog članka te sljedeće uvjete:
 1. postaviti odgovarajuću urbanu opremu (rasvjetu, klupe, koševe za otpatke)
 2. postaviti rekreacijske sadržaje (trim staze, vježbalište i dr.)

3. za potrebe pješačke šetnice urediti i održavati postojeći kameni most.

Članak 34.

- (1) Unutar Plana omogućuje se smještaj autobusnih stajališta.
- (2) Autobusna stajališta iz stavka (1) ovog članka detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju, sukladno posebnim propisima i pravilima struke.

6.2. Promet u mirovanju

Članak 35.

- (1) Rješavanje prometa u mirovanju predviđeno je na česticama unutar površina svih predviđenih namjena unutar obuhvata Plana, izuzev javnih zelenih površina (Z1) i zaštitnih zelenih površina (Z).
- (2) Za sve namjene unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati parkirališna mjesta sukladno normativima u tablici 02..
- (3) Nije dozvoljeno zadovoljavanje nedostajućeg broja parkirališnih mjesta uplatom temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika.

Tablica 02. Normativi parkirnih mjesta unutar obuhvata Plana

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta (PM) po m ² neto površine građevine	
Stanovanje	stambene građevine	2PM/1 funkcionalna jedinica	
Ugostiteljstvo turizam	restoran, kavana	1 PM/25 m ²	
	caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m ²	
	hostel, hotel, hotel baština, difuzni hotel, aparthotel	minimalno 1 PM na 150 m ² , osim ako nije drugačije specificirano posebnim propisom ili ovom tablicom	
	pansioni		
	integralni hotel (udruženi)		
hoteli posebnog standarda			
Trgovina i skladišta	robna kuća, supermarket	1 PM na 15 m ² prodajne površine	
	ostale trgovine	1 PM na 30 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM, od kojih jedno posebno označeno za vozila opskrbe
	skladišta	1 PM na 100 m ²	najmanje 1 PM, za skladišta preko 100 m ² minimalno jedno posebno označeno za vozila opskrbe

Poslovna i javna namjena	banke, agencije, poslovнице (javni dio)	1 PM na 25 m ²	najmanje 2 PM
	uređi i kancelarije	1 PM na 50 m ²	
Industrija i obrt	industrijski objekti	1 PM na 70 m ²	
	obrtni objekti	1 PM na 50 m ²	
	autoservis	1 PM na 20 m ²	
Kultura, odgoj i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice	1 PM/100 m ²	
	osnovne i srednje škole	1 PM/100 m ²	
	kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM/50 m ²	
	crkve	1 PM/50 m ²	
	muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m ²	minimalno 4 PM, za muzeje 1 PM za autobus
	kongresne dvorane	1 PM/50 m ²	
	studentski domovi	1 PM/200 m ²	minimalno 2 PM za autobus
Zdravstvo i socijalna skrb	klinike	1 PM/100 m ²	
	ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/20 m ²	
	domovi za stare	1 PM/200 m ²	
Šport i rekreacija	športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m ² površine	
	športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/200 m ² površine	
	športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/10 sjedećih mjesta	
Komunalni i prometni sadržaji	tržnice	1 PM/20 m ² površine	
	tehničko-tehnološke građevine	1 PM/50 m ²	minimalno 1 PM
Groblja			sukladno posebnim propisima

(4) Potreban broj parkirališnih mjesta definiran tablicom primjenjuje se isključivo na površinu, broj stambenih jedinica i namjenu onog dijela koji se gradi. U slučaju kada se građevina dograđuje, nadograđuje, odnosno mijenja namjenu, primjenjuje se tablica 02. za rečene zahvate ako je dokazano da postojeći prostori građevine imaju već osiguran potreban broj parkirališnih mjesta.

Članak 36.

- (1) Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina, obvezno je osigurati parkirališta i/ili garaže na vlastitoj građevnoj čestici, sukladno normativima propisanim u tablici 02, nije dozvoljeno zadovoljavanje nedostajućeg broja parkirališnih mjesta uplatom temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika.
- (2) Za zgrade za koje se predviđa poslovni, trgovački, ugostiteljski, turistički ili sličan sadržaj koji zahtjeva dostavu, obavezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnog vozila propisane veličine na samoj građevnoj čestici.
- (3) Na površini mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u središnjem dijelu obuhvata Plana planira se formiranje javnog parkirališta, kao paralelnog parkiranja uz pripadajuće prometnice, isključivo za potrebe posjetitelja predmetne zone, sukladno kartografskom prikazu 2.1. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet.*

Članak 37.

- (1) Kod rješavanja parkirališnih mjesta na vanjskim parkiralištima mora se osigurati zasjenjivanje parkirališta prirodnom komponentom ili posebnom konstrukcijom (tende, pergole, odrine i sl.).
- (2) Uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored.
- (3) Drvored je potrebno urediti na način da maksimalna udaljenost između dva susjedna debla iznosi 10 m.
- (4) Između dvaju susjednih okomito položenih parkirnih mjesta obvezno je ozelenjavanje te u tu svrhu osiguranje prostora za sadnu jamu između dva parkirališna mjesta minimalne širine 1,0 m.
- (5) Parkirališna mjesta na javnim površinama potrebno je projektirati sukladno pravilima struke i posebnim propisima.

6.3. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 38.

- (1) Telekomunikacijski sustav na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Plinifikacija i telekomunikacije*, u mjerilu 1:2000.
- (2) Trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacija detaljno će biti određene u postupcima izdavanja akata o gradnji.

Članak 39.

- (1) Potrebno je pojačati kapacitet postojeće telekomunikacijske mreže te istu proširiti povezivanjem na postojeći sustav.
- (2) Svi objekti moraju biti priključeni na telekomunikacijsku mrežu, koja se u pravilu izvodi podzemno.

Članak 40.

- (1) Nove trase i način izvođenja elektroničke komunikacijske infrastrukture za postavljanje nepokretne zemaljske mreže potrebno je odrediti sukladno odredbama Pravilnika koji regulira tehničke uvjete za kabelsku kanalizaciju, Pravilniku koji regulira načine i uvjete određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine i Pravilnika koji regulira pitanje svjetlovodnih distribucijskih mreža
- (2) Detaljnije kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela, potrebno je:
 1. odrediti mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže
 2. uz postojeću i planiranu trasu postaviti eventualno potrebne građevine (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguraciju mreže.
- (3) Ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, omogućuje se postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava, odnosno nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova.
- (4) Za bazne stanice i njihove antenske sustave određuju se sljedeći uvjeti:
 1. mogu biti postavljeni na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija
 2. potrebno je voditi računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće

3. moguće je postavljanje mikrobaznih stanica i pripadajućih malih antena (obojenih bojom kao podloga na koju se učvršćuje tako bude što manje uočljiva) na vrijednim i/ili zaštićenim objektima kulturne baštine, uz suradnju nadležnog konzervatorskog odjela, a u svrhu pokrivanja područja signalom mobilnih komunikacija.
- (5) Detaljnija mreža i način izvođenja elektroničke komunikacijske infrastrukture odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

6.4. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 41.

- (1) Komunalna infrastruktura smješta se u koridoru prometnica sukladno posebnim propisima te uvjetima nadležnih službi.
- (2) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (3) Komunalna infrastruktura unutar obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima: 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Plinifikacija i telekomunikacije*, 2.3. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodopskrba i Odvodnja*, u mjerilu 1:2000.

Članak 42.

- (1) Detaljniji uvjeti i način izvođenja komunalne infrastrukture odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.
- (2) Nije dozvoljeno postavljanje komunalne infrastrukture unutar zaštitnog pojasa bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga prije regulacije korita predmetnih bujičnih vodotoka. Projektiranje i postavljanje komunalne infrastrukture iz ovog stavka mora biti u skladu sa projektom regulacije bujičnih vodotoka i uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama.
- (3) Manja odstupanja od trasa podzemne linijske infrastrukture i mjesta priključaka građevnih čestica, a radi eventualnih posebnih uvjeta tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima, ili tehnoloških zahtjeva pojedinog sustava kod izrade projektne dokumentacije, neće se smatrati odstupanjem od ovog Plana.

6.4.1. Elektroenergetski sustav

Članak 43.

- (1) Potrebno je pojačati kapacitet postojećeg elektroenergetskog sustava prikazanog na kartografskom prikazu 2.2. te isti proširiti povezivanjem na postojeći sustav.
- (2) Postojeći elektroenergetski sustav čine:
 1. srednjenaponski kablanski vod 35 kV
 2. srednjenaponski zračni vod 35 kV
 3. srednjenaponski kablanski vod 10(20) kV
 4. srednjenaponski zračni vod 10(20) kV
 5. transformatorske stanice : "Betonjerka", "Vodikana", "Hladnjača", "Rudine", "TUP"
- (3) Omogućuje se gradnja novih srednjenaponskih kablanskih vodova 10(20) kV i novih transformatorskih stanica.
- (4) Obvezno je kabliranje zračnih dalekovoda, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.2..

Članak 44.

Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

1. sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građevina za 20 kV napon
2. svi srednjenaponski kabelski vodovi moraju biti sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE)
3. sve nove transformatorske stanice srednje/niski napon do uvođenja 20 kV napona moraju se izvoditi sa transformacijom 10 (20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV
4. kod prijelaza na pogon s 20 kV naponom 10 kV opremu postojećih transformatorskih stanica zamijeniti s odgovarajućom 20 kV opremom.

Članak 45.

Prilikom planiranja nove srednjenaponske mreže potrebno je:

1. koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja u rad raditi pod 10 kV naponom
2. ugraditi PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova sa potrebnim zdencima (T-spoj pokraj svih trafostanica 10 (20)/0,4 kV)
3. sve transformatorske stanice unutar obuhvata moraju imati mogućnost dvostranog napajanja
4. za planirane 10 (20) kV srednjenaponske kabele osigurati širinu koridora koji iznosi 2 m.

Članak 46.

Uvjeti gradnje transformatorskih stanica propisani su kako slijedi:

1. mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita
2. lokacija transformatorskih stanica treba omogućiti neometan pristup u poslužne prostore sa prometnice
3. za izgradnju distributivne transformatorske stanice 10 (20)/0,4 kV nije potrebno osigurati parkirno mjesto
4. za potrebe priključenja novih kupaca na elektroenergetski sustav, nove distributivne transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV mogu se graditi i na lokacijama gdje Planom na kartografskom prikazu 2.2. one nisu predviđene.

Članak 47.

Za niskonaponske vodove mreže i priključaka određuje se koridor od 1 m.

Članak 48.

- (1) Prilikom gradnje novih i rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata, trase iz Plana se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.
- (2) Priključci na distributivnu niskonaponsku mrežu trebaju se izvoditi podzemno, te je u tu svrhu potrebno zamijeniti postojeće izvedene zračne mreže sa kabelskom mrežom, sukladno posebnim propisima i prema uvjetima nadležnog tijela.

Javna rasvjeta

Članak 49.

- (1) Potrebno je uvođenje cestovne rasvjete i rasvjete parkirališta, čije će vrste, visina, razmještaj u prostoru, odabir i način izvođenja biti određene kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.
- (2) U svrhu smanjenja razine svjetlosnog onečišćenja potrebno je korištenje LED izvora svjetla i zasjenjenih rasvjetnih tijela, uz primjenu mjera zaštite od svjetlosnog onečišćenja propisane poglavljem 13.9..

6.4.2. Plinoopskrbni sustav

Članak 50.

Omogućuje se gradnja plinoopskrbnog sustava, sukladno kartografskom prikazu 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Plinifikacija i telekomunikacije koji se sastoji od:

1. visokotlačnog distribucijskog plinovoda DN koji će se odrediti prema projektu
2. redukcijske stanice "Komolac".

Članak 51.

- (1) Redukcijska stanica "Komolac" predviđena je unutar zaštitne zelene površine (Z) u sjevernom dijelu obuhvata.
- (2) Uvjeti i način gradnje redukcijske stanice "Komolac" su sljedeći:
 1. maksimalna površina građevne čestice iznosi 400 m²
 2. minimalne dimenzije građevne čestice su 10x10 m
 3. najveća etažnost građevina je jedna nadzemna etaža, pri čemu je najveća dopuštena visina građevine 5 m
 4. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,8
 5. najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevine čestice iznosi 0,8
 6. neizgrađen prostor treba ozeleniti
 7. ograde se moraju izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda minimalne visine 2,0 m
 8. uz ogradu je obvezna sadnja tampona zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom
 9. građevna čestica mora imati izravan kolni pristup na javnu prometnu površinu
 10. priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu prometnice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskoj liniji.
- (3) Akte o gradnji redukcijske stanice iz stavka (1) ovog članka mogu se ishoditi tek nakon regulacije bujičnih vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan.

6.4.3. Vodoopskrbni sustav

Članak 52.

- (1) Omogućuje se gradnja novih vodoopskrbnih cijevi na sljedeći način:
 1. u središnjem i južnom dijelu obuhvata uz potok Slavjan i u trasi glavne gradske ceste
 2. na sjevernom dijelu obuhvata u trasi glavne gradske ceste
- (2) Novi vodoopskrbni sustav iz stavka (1) ovog članka potrebno je spojiti na postojeći vodoopskrbni sustav.
- (3) Omogućuje se paralelno vođenje vodoopskrbnih cijevi od središnjeg prema sjevernom dijelu obuhvata, ukoliko se isto pokaže potrebnih iz tehničkih i drugih razloga.

6.4.4. Odvodnja otpadnih voda

Članak 53.

Omogućuje se gradnja objekata i infrastrukture sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Sanitarne otpadne vode

Članak 54.

- (1) Potrebna je gradnja cjevovoda za potrebe javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, sa smjerom otjecanja jugoistok-sjeverozapad, sa glavnom i sekundarnom kanalizacijom te gravitacijskim kanalima i tlačnim cjevovodima.

- (2) Cjevovod iz stavka (1) ovog članka spojiti na postojeći sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda i lokaciji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda izvan obuhvata Plana.
- (3) Naselja Komolac i Čajkovića sa zaseocima istočno od obuhvata UPU-a moraju se spojiti na budući cjevovod odvodnje sanitarnih otpadnih voda iz stavka (1) ovog članka.
- (4) Omogućuje se gradnja trasa cjevovoda u trupu javnih prometnih površina, uz koridor potoka Slavjan te javnih površina.

Članak 55.

- (1) Do realizacije sustava javne odvodnje omogućuje se:
 1. prihvata otpadnih voda u vodonepropusnu sabirnu jamu i odvoz putem ovlaštenog pravnog subjekta ili
 2. izgradnja vlastitog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnog bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici.
- (2) Način rješavanja sustava javne odvodnje iz podstavaka 1. i 2. stavka (1) ovog članka moguće je realizirati ovisno u uvjetima na terenu i uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog tijela.
- (3) Uvjeti na terenu iz stavka (2) ovog članka odnose se na ugroženost od visoke razine podzemnih voda i potencijalnu ugroženost od poplava.

Oborinske otpadne vode

Članak 56.

- (1) U svrhu provođenja viška oborinskih otpadnih voda iz obuhvata Plana te oborinskih otpadnih voda šireg prostora potrebna je regulacija bujičnog vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan, prikazanih na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Krajobraz i uređenje voda.
- (2) Regulacija iz stavka (1) ovog članka obuhvaća rekonstrukciju bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan unutar postojećih korita/čestica vodotoka.
- (3) Regulacija bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga izrađuje se na osnovu detaljne projektne dokumentacije u koju će biti uključeni svi krajobrazni elementi navedeni unutar ovog UPU-a. Projektna dokumentacija radi se odvojeno i prije provedbe krajobraznog natječaja koji je propisan za područje od zone „TUP“ do zone „Središte“.
- (4) Regulacija iz stavka (1) ovog članka detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju, na način da ista bude što manje nepovoljna na postojeći vegetacijski pojas uz potoke.

Članak 57.

- (1) Potrebno je pošumljavanje te urediti zatečene vododerine na padinama Srđa te regulacijama (produbljivanje, preusmjerenje, kanaliziranje i dr.) omogućiti provođenje do bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga.
- (2) Uređenjem vododerina iz stavka (1) ovog članka mora se sačuvati vodopropusna podloga i procjeđivanje vode u tlo.

Članak 58.

- (1) U trupu javnih prometnih površina predviđeni su kanali oborinske odvodnje kao gravitacijski kanali.
- (2) Omogućuje se spajanje kanala oborinske odvodnje iz stavka (1) ovog članka na bujične vodotoke Slavjan i Kaboga.
- (3) Onečišćene oborinske vode sa javnih prometnih površina, parkirališnih površina iznad 10 parkirališnih mjesta i sličnih površina, potrebno je prije disponiranja u vodotok, pročistiti na separatoru ulja i masti. Pored separatora ulja i masti ugraditi i taložnice, ukoliko se ukaže potrebnim.

6.4.5. Uređenje voda i zaštita vodnog režima

Članak 59.

Zaštita od štetnog djelovanja voda bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga te oborinskih odvodnih kanala provoditi će se 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 posebnog plana.

Članak 60.

- (1) Na kartografskim prikazima 1., 2.1. , 3.2. prikazan je zaštitni pojas, koji za bujični vodotok Kaboga iznosi 3,0 m s obje strane ruba korita, a za bujični vodotok Slavjan 5,0 m od sjevernog ruba korita i 3,0 m od južnog ruba korita.
- (2) Zaštitni pojas iz stavka (1) ovog članka služi za održavanje i regulaciju-proširenje korita bujice.
- (3) U zaštitnom pojasu iz stavka (1) ovog članka zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može:
 1. onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina
 2. na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim te
 3. povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- (4) Iznimno od stavka (2) ovog članka, zaštitni pojas se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim uvjetima za svaki objekt posebno.

Članak 61.

- (1) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili čestice smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka.
- (2) Izgradnjom građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu ne smije se umanjiti propusna moć vodotoka, niti uzrokovati erozija u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije se niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.

Članak 62.

- (1) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala omogućuje se gradnja mostova ili propusta takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke.
- (2) Omogućuje se rekonstrukcija postojećih propusta ukoliko imaju malu propusnu moć ili radi dotrajalosti.
- (3) Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka, konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne bi umanjio projektirani slobodni profil korita.

Članak 63.

- (1) Polaganje površinskih i linijskih objekata komunalne infrastrukture zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra, nije dopušteno.
- (2) Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita.
- (3) Poprečni prijelaz pojedinog linijskog objekta komunalne infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta.
- (4) Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom nadležnog tijela.

7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA (Z1)

Članak 64.

- (1) Javne zelene površine obuhvaćaju postojeće i planirane zelene površine predviđene za uređenje i boravak ljudi, sukladno kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.
- (2) Unutar javnih zelenih površina iz stavka (1) ovog članka, odnosno za javne parkove veće od 0,25 ha, omogućuje se gradnja:
 1. pješačkih šetnica, sukladno poglavlju 6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže-cestovni promet
 2. adekvatne urbane opreme (rasvjeta, klupe, koševi za otpad, stupovi javne rasvjete, skulpture, fontane, paviljoni, građevine sanitarno-higijenskog standarda i dr.)
 3. boravišnih (odmorišnih) zona i
 4. rekreacijskih sadržaja (vježbalište, trim staza, bočalište, dječja igrališta, pojedinačno rekreacijsko igralište i drugi sportski sadržaji)
 5. manjih i neophodnih komunalnih sadržaja
 6. i drugih sadržaja (nadstrešnice, glorijeti, info-table, pozornice i gledališta, ograde i dr.) za potrebe stanovnika i posjetitelja.
- (3) Uklanjanje zatečenih stabala dozvoljava se isključivo na površini koju zauzimaju planirani sadržaji iz ovog članka, dok se ostala stabla moraju zadržati.

Članak 65.

- (1) U javnom parku (Z1) omogućuje se realizacija sadržaja koji su u funkciji korištenja parka.
- (2) U zonama javnog parka (Z1) omogućuje se gradnja paviljona tlocrtno površine do 50 m², ukupne visine do 5 m, koji moraju biti jednostavni i od laganih materijala.
- (3) Rekreacijski sadržaji obuhvaćaju sportske sadržaje na otvorenom, te se propisuje maksimalno dozvoljena površina za:
 1. pojedinačna igrališta za nogomet: do 1000 m²
 2. skupne manje sportske sadržaje i igrališta (trim staza, bočalište, igralište za košarku, stolni tenis i dr.): do 500 m².
- (4) U slučaju gradnje gledališta u sklopu igrališta na otvorenom, podno gledališta (tribina) omogućuje se gradnja svlačionica, spremišta, sanitarno-higijenskih objekata i drugih sadržaja za potrebe igrališta.
- (5) U jedinstvenoj zoni javnog parka (Z1) između pješačke staze u gornjem dijelu vodotoka Slavjan i zone "Jug", koja je razgraničena na kartografskom prikazu 1., sadržaji iz stavaka (1), (2), (3) i (4) ovog članka moraju zauzeti do najviše 10% površine ovog javnog parka.
- (6) Unutar zone javnog parka (Z1) uz zonu "Kaboga-zapad" omogućuje se uređenje manjeg dječjeg igrališta sa isključivo sljedećim sadržajima: ljuljačke, konj, tobogani, njihaljke, klizalice, penjalice i sl., koji moraju zauzeti do najviše 50% površine ovog javnog parka. Obzirom na blizinu vodotoka Kaboga s južne i prometnice sa sjeverne strane, park je obvezno ograditi ogradom odgovarajuće konstrukcije i dimenzija.
- (7) Uklanjanje zatečenih stabala dozvoljava se isključivo na površini koju zauzimaju planirani sadržaji iz ovog članka, dok se ostala stabla moraju zadržati.

Članak 66.

- (1) U zaštitnom pojasu ruba korita/čestice javnog vodnog dobra vodotoka Slavjan potrebno je uređenje javnih zelenih površina (Z1-javni park) koje će obuhvatiti:
 1. jedinstvenu pješačku šetnicu, koja mora obuhvatiti i postojeće šetnice
 2. sadržaje unutar javnog parka (Z1)
 3. ostale prateće sadržaje.
- (2) Prilikom uređenja javnih zelenih površina potrebno je očuvati grmlje i stabla postojećeg vegetacijskog pojasa uz korito vodotoka.

- (3) Regulacija bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga izrađuje se na osnovu detaljne projektne dokumentacije u koju će biti uključeni svi krajobrazni elementi navedeni unutar ovog UPU-a. Projektna dokumentacija radi se odvojeno i prije provedbe krajobraznog natječaja koji je propisan za područje od zone „TUP“ do zone „Središte“.

8. UVJETI UREĐENJA ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA (Z)

Članak 67.

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju postojeće i planirane zaštitne zelene površine sukladno kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

Članak 68.

- (1) Unutar postojećih i planiranih zaštitnih zelenih površina potrebno je održavanje i oplemenjivanje autohtonim biljnim fondom.
- (2) Zabranjuje se rušenje stabala, osim ako ugrožavaju sigurnost.
- (3) Unutar postojećih i planiranih zaštitnih zelenih površina moguće je uređenje pristupnih putova i staza te se omogućuje smještaj građevina infrastrukture.
- (4) Iznimno, na planiranoj zaštitnoj zelenoj površini zapadno od zone gospodarske-poslovne namjene (K) „Libertas“, do privođenja svrsi planirane namjene omogućuje se zadržavanje vozila komunalnog poduzeća Libertas d.o.o.
- (5) Iznimno, unutar zaštitnih zelenih površina uz bujične vodotoke Slavjan i Kaboga, u svrhu regulacije i zaštite od poplava, omogućuje se uređenje vodotoka u skladu sa projektom regulacije bujičnih vodotoka, te uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama i tijela za zaštitu okoliša i prirode.

9. URBANA PRAVILA

Članak 69.

- (1) Urbanim pravilima propisuju se detaljniji urbanističko-tehnički uvjeti, oblici i način korištenja, uređenja i zaštite prostora u odnosu na odredbe propisane poglavljima 2., 3., 5., 7. i 8. ovog Plana obzirom na:
 1. ugroženost od visoke razine podzemnih voda i potencijalnu ugroženost od poplava bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga, koja je na kartografskom prikazu 3.7. prikazana kao područje srednje i područje male vjerojatnosti pojavljivanja poplava.
 2. prirodne, graditeljske i krajobrazne vrijednosti obuhvata Plana definirane u poglavlju 11. ovog Plana.
- (2) Zone za koje se primjenjuju urbana pravila prikazana su na kartografskom prikazu 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područja primjene planskih mjera zaštite, a obuhvaćaju:
 1. gospodarsku-proizvodnu namjenu
 2. gospodarsku-poslovnu namjenu:
 - 2.1. zona "Libertas"
 - 2.2. zona "Frendy"
 - 2.3. zona nekadašnjeg kamenoloma
 - 2.4. zona "Kaboga-istok"
 - 2.5. zona "Jamnica"
 - 2.6. zona "Podgaj"
 - 2.7. zona "TUP"
 3. mješovitu namjenu:
 - 3.1. zona "Sjever"

- 3.2. zona "Kaboga-zapad"
- 3.3. zona "kuća Zec"
- 3.4. zona "Središte"
- 3.5. zona "Jug"

Gospodarska-proizvodna namjena

1.1. Zona gospodarske-proizvodne namjene

Članak 70.

- (1) Zona gospodarske-proizvodne namjene (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska) u cijelosti se nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava.
- (2) Obzirom na stavak (1) ovog članka, nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji unutar obuhvata zone prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan.
- (3) Obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupati od visine propisane u poglavlju 2.1.1. Uvjeti i način gradnje.
- (4) Nije dozvoljena gradnja podruma ni suterena.

Gospodarska-poslovna namjena

2.1. Zona "Libertas"

Članak 71.

- (1) Zona "Libertas" obuhvaća zonu gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3) u sjevernom dijelu obuhvata Plana, sjeverno od bujičnog vodotoka Slavjan.
- (2) Zona se nalazi unutar:
 1. dijelom unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava
 2. dijelom unutar zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka"
 3. dijelom unutar osobito vrijednog predjela kultivirani krajobraz.
- (3) Unutar zone "Libertas" nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije izrade akcijskog plana upravljanja bukom, na osnovu kojeg će se odrediti posebni uvjeti gradnje.
- (4) U dijelu zone koji se prema kartografskom prikazu 3.7. nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, propisuje se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupati od visine propisane u poglavlju 2.2.1. Uvjeti i način gradnje.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.
- (5) U dijelu zona koji se nalaze unutar obuhvata zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka" i osobito vrijednog predjela kultiviranog krajobraza, u cilju što boljeg uklapanja u zaštićeno područje propisuje se sljedeće:
 1. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan iznosi 10 m
 2. obvezan je tampon zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom, minimalne širine 10 m, koji će biti u funkciji zaštite od buke i zaštite vizura
 3. srednje i visoko raslinje iz podstavka 2. mora tvoriti organsku, a ne linijsku strukturu
 4. najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
 5. u slučaju gradnje ravnog krova, obvezno je njegovo ozelenjavanje

6. u postupku izdavanja akata o gradnji potrebno je ishoditi uvjete nadležnog tijela za upravljanje vodama.
- (6) Iznimno od uvjeta propisanih poglavljem 2.2.1, za gradnju unutar gradivog dijela zone gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3) u krajnjem sjevernom dijelu obuhvata određuju se sljedeći parametri:
 1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) smanjuju se za 20% u odnosu na uvjete propisane poglavljem 2.2.1.
 2. najveća visina na ravnom terenu iznosi 10,0 m, a na kosom terenu 12,0 m.
- (7) Unutar planiranog tampona zaštitnog zelenila, sukladno kartografskom prikazu 4.1., ne dozvoljava se uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.

2.2. Zona "Frendy"

Članak 72.

- (1) Zona "Frendy" obuhvaća zonu gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3) u sjevernom dijelu obuhvata Plana, južno od bujičnog vodotoka Slavjan.
- (2) Rekonstrukcija unutar zone nije dozvoljena prije:
 1. osiguranja parkirališnih i garažnih potreba za postojeće objekte i rekonstruirane dijelove unutar zone
 2. regulacije bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan, i to u dijelu koji se sukladno kartografskom prikazu 3.7. nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, ako se rekonstrukcijom mijenjaju postojeći lokacijski uvjeti.
- (3) Unutar planiranog tampona zaštitnog zelenila, sukladno kartografskom prikazu 4.1., ne dozvoljava se uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.

2.3. Zona nekadašnjeg kamenoloma

Članak 73.

- (1) Zona nekadašnjeg kamenoloma obuhvaća zone gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3) u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana:
 1. zona južno od sabirne ceste koja vodi prema sjeverozapadnom dijelu
 2. zona između sabirne ceste i ceste BP Ina-Komolac-A.G.Grada Dubrovnika
- (2) Unutar obuhvata zone nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije izrade plana sanacije kamenoloma.
- (3) Iznimno od uvjeta propisanih poglavljem 2.2.1, u dijelu zone koji se nalazi uz postojeću cestu (nerazvrstana cesta BP Ina-Brgat) zbog vizualne izloženosti određuju se sljedeći parametri:
 1. koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) smanjuju se za 20% u odnosu na uvjete propisane poglavljem 2.2.1.
 2. najveća visina na ravnom terenu iznosi 10,0 m, a na kosom terenu 12,0 m.
- (4) Unutar planiranog tampona zaštitnog zelenila, sukladno kartografskom prikazu 4.1., ne dozvoljava se uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.

2.4. Zona "Kaboga-istok"

Članak 74.

- (1) Zona "Kaboga-istok" obuhvaća dvije zone gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3) u središnjem dijelu obuhvata Plana, koje su na kartografskom prikazu 3.6. označene kao zone 2.4. i 2.4.*.
- (2) Zona se nalazi:
 1. dijelom unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, sukladno kartografskom prikazu 3.7.
 2. dijelom unutar osobito vrijednog predjela-kultivirani krajobraz.
- (3) U dijelu zone koji se prema kartografskom prikazu 3.7. nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, propisuje se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan

2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupati od visine propisane u poglavlju 2.2.1. Uvjeti i način gradnje.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.
- (4) Za zonu 2.4.*, iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih poglavljem 2.2.1., visina gospodarskih građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine može biti najviše 9,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina propisanih ovim Planom.
- (5) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno.
- (6) Ne dozvoljavaju se sadržaji i aktivnosti koji proizvode buku veću od 60 dB(A).

2.5. Zona "Jamnica"

Članak 75.

- (1) Zona "Jamnica" obuhvaća postojeću zonu gospodarske-poslovne namjene (K1, K2 K3) u središnjem dijelu obuhvata Plana.
- (2) Zona se dijelom nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, sukladno kartografskom prikazu 3.7.
- (3) Omogućuje se uređenje terena oko postojećeg objekta u svrhu zaštite od poplava.

2.6. Zona "Podgaj"

Članak 76.

- (1) Zona "Podgaj" obuhvaća dvije postojeće zone gospodarske-poslovne namjene (K1, K2 K3) zapadno i istočno od glavne gradske ceste, koje su na kartografskom prikazu 3.6. označene kao zone 2.6. i 2.6.*.
- (2) Omogućuje se uređenje terena oko postojećih objekata u svrhu zaštite od poplava.
- (3) Za zonu 2.6* koja se sukladno kartografskom prikazu 3.7. u potpunosti nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, propisuju se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji unutar obuhvata zone prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja, izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupati od visine propisane u poglavlju 2.2.1. Uvjeti i način gradnje
 3. iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih poglavljem 2.2.1.:
 - 3.1. visina gospodarskih građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine može biti najviše 9,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina propisanih ovim Planom
 - 3.2. nije dozvoljena gradnja podruma.

2.7. Zona "TUP"

Članak 77.

- (1) Zona "TUP" obuhvaća zonu gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3) na krajnjem južnom dijelu obuhvata Plana.
- (2) Za dio zone na kojoj je predviđena nova gradnja, sukladno kartografskom prikazu 4.1., a koja se dijelom nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, sukladno kartografskom prikazu 3.7., propisuju se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima

nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupiti od visine propisane u poglavlju 2.2.1. Uvjeti i način gradnje.

3. nije dozvoljena gradnja podruma.

(3) Omogućuje se uređenje terena oko postojećih objekata u svrhu zaštite od poplava.

Mješovita namjena, javna i društvena namjena

3.1. Zona "Sjever"

Članak 78.

- (1) Zona "Sjever" obuhvaća zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u sjevernom dijelu obuhvata Plana. Kolni pristup mora se ostvariti isključivo priključkom na glavnu gradsku cestu formiranjem simetričnog raskrižja za zonu zapadno i istočno od glavne gradske ceste.
- (2) Nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji unutar obuhvata zona prije uklanjanja i/ili sanacije nelegalnog odlagališta materijala.
- (3) Zone se nalaze:
 1. dijelom unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava
 2. unutar osobito vrijednog predjela kultivirani krajobraz, a dijelom unutar zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka".
- (4) Za dio zone istočno od glavne gradske ceste, koji se sukladno kartografskom prikazu 3.7. nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, propisuju se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupiti od visine propisane u poglavlju 5.1. Uvjeti i način gradnje.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.
- (5) Obzirom da se nalazi unutar obuhvata zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka" i osobito vrijednog predjela kultiviranog krajobraza, radi što boljeg uklapanja u zaštićeno područje propisuju se sljedeće:
 1. minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan iznosi 10 m
 2. obvezan je tampon zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom, minimalne širine 10 m, koji će biti u funkciji zaštite vizura, osobito na kapelicu sv. Duha
 3. srednje i visoko raslinje iz podstavka 2. mora tvoriti organsku, a ne linijsku strukturu
 4. najmanje 40% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
 5. u slučaju gradnje ravnog krova, obvezno je njegovo ozelenjavanje
 6. obzirom na specifičan položaj između zone "Libertas" i glavne gradske ceste te blizine važnih infrastrukturnih objekata (bujični vodotoci, raskrižje nerazvrstanih cesta, blizina plinskih postrojenja), u ovoj zoni iznimno se propisuje gradnja isključivo jednonamjenskih poslovnih građevina, garaža i drugih infrastrukturnih građevina.
 7. u postupku izdavanja akata o gradnji potrebno je ishoditi uvjete nadležnog tijela za upravljanje vodama.
- (6) Unutar planiranog tampona zaštitnog zelenila propisanog stavkom (5) ovog članka, sukladno kartografskom prikazu 4.1., ne dozvoljava se uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.
- (7) Unutar zone "Sjever" dozvoljene su poslovne djelatnosti koje emitiraju buku veću od maksimalno propisane stavkom (7) članka 23. ovih odredbi.

3.2. Zona "Kaboga-zapad"

Članak 79.

- (1) Zona "Kaboga-zapad" obuhvaća zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u sjevernom dijelu obuhvata Plana, između kojih prolazi bujični vodotok Kaboga.
- (2) Zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) iz stavka (1) ovog članka na kartografskom prikazu 3.6. označene su kao zone 3.2., 3.2.* i 3.2.**.
- (3) Za dio zone koji se sukladno kartografskom prikazu 3.7. nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, propisuje se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupati od visine propisane u poglavlju 5.1. Uvjeti i način gradnje.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.
- (4) Za dio zone koji se sukladno kartografskom prikazu 3.3. nalazi unutar ugroženog i rijetkog stanišnog tipa E.8.1.1. Mješovita šuma i makija crnike s crnim jasenom, uklanjanje zatečenih stabala dozvoljava se isključivo na površini pod objektom, dok se ostala stabla moraju zadržati.
- (5) Za zonu 3.2.*, iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih poglavljem 3., za građevine mješovite-pretežito stambene namjene i gospodarske građevine propisuje se sljedeće:
 1. mogu se graditi do najveće visine P+K+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje), odnosno do najveće visine 9,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina propisanih ovim Planom
 2. obvezna orijentacija vrtova prema polju
 3. zadržavanje i nadosadnja visoke vegetacije u organskoj strukturi.
- (6) Za zonu 3.2.** propisuje se gradnja isključivo jednonamjenskih poslovnih građevina, garaža i drugih infrastrukturnih građevina koje ne premašuju razine buke određene posebnim propisima.

3.3. Zona "kuća Zec"

Članak 80.

- (1) Zona "kuća Zec" obuhvaća kuću Zec i pripadajuću zonu mješovite-pretežito stambene namjene (M1) iznad bujičnog vodotoka Slavjan.
- (2) Za kuću Zec, koja je evidentirano kulturno dobro, omogućuje se rekonstrukcija sukladno odredbama Plana šireg područja i uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
- (3) Za niže dijelove zone, koji se sukladno kartografskom prikazu 3.7. nalaze unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, propisuje se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja, izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupati od visine propisane u poglavlju 5.1. Uvjeti i način gradnje.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.

3.4. Zona "Središte"

Članak 81.

- (1) Zona "Središte" obuhvaća:
 1. dvije zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u središnjem dijelu obuhvata Plana, zapadno i istočno od bujičnog vodotoka Slavjan
 2. zonu javne i društvene namjene (D4-školska) koje su na kartografskom prikazu 3.6. označene kao zone 3.4. i 3.4.*.

- (2) Nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji unutar obuhvata zone prije sanacije nelegalnog odlagališta materijala.
- (3) Unutar obuhvata zone najmanje 40% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno.
- (4) Za dijelove zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) istočno od bujičnog vodotoka Slavjan, zone javne i društvene namjene (D4-školska) koje se sukladno kartografskom prikazu 3.7. dijelom nalaze unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava propisuje se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupiti od visine propisane u poglavlju 3.1. *Uvjeti i način gradnje* za javnu i društvenu namjenu i od visine propisane u poglavlju 5.1. *Uvjeti i način gradnje* za mješovitu-pretežno stambenu namjenu.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.
- (5) Za zonu 3.4.*, iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih poglavljem 5.1., za građevine mješovite-pretežito stambene namjene i gospodarske građevine propisuje se sljedeće:
 1. mogu se graditi do najveće visine P+K+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje), odnosno do najveće visine 9,0 m, osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevina propisanih ovim Planom
 2. obvezna orijentacija vrtova prema polju
 3. zadržavanje i nadosadnja visoke vegetacije u organskoj strukturi.

3.5. Zona "Jug"

Članak 82.

- (1) Zona "Jug" obuhvaća dvije zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u južnom dijelu obuhvata Plana, između kojih prolazi glavna gradska cesta.
- (2) Za dio zone koji se nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava sukladno kartografskom prikazu 3.7., propisuje se sljedeće:
 1. nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji prije regulacije korita bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. obvezno je nasipavanje i podizanje kote ulaza prizemlja na kotu visokog prizemlja izdignuto za razinu koja će osigurati optimalnu zaštitu od poplavnih voda, a što će odrediti projektant prema uvjetima nadležnog tijela za upravljanje vodama. Pri tome, ukupna visina objekta ne smije odstupiti od visine propisane u poglavlju 5.1. *Uvjeti i način gradnje*.
 3. nije dozvoljena gradnja podruma.
- (3) Omogućuje se uređenje terena oko postojećih objekata u svrhu zaštite od poplava.

10. URBANA SANACIJA

Članak 83.

- (1) Zone za koje se primjenjuje urbana sanacija prikazane su na kartografskom prikazu 4.1., a obuhvaćaju:
 1. gospodarsku-poslovnu namjenu:
 - 1.1. zona "Libertas"
 - 1.2. zona "Jamnica"
 - 1.3. zona "Podgaj"
 - 1.4. zona "TUP"
 - 1.5. dionica glavne gradske ceste "zona gospodarske-proizvodne namjene- TUP"
 2. mješovitu-pretežito stambenu namjenu:
 - 2.1. zona "Središte"- zapadni dio.

- (2) Propisuju se sljedeće mjere urbane sanacije zone 1.1., 1.2., 1.3., 1.4. i 2.1. iz stavka (1) ovog članka, prikazane na kartografskom prikazu 4.1.:
 1. osigurati parkirališne i garažne potrebe unutar zone
 2. rekonstrukcija unutar zone nije dozvoljena prije:
 - 2.1. osiguranja parkirališnih i garažnih potreba iz podstavka 1. za postojeće objekte i rekonstruirane dijelove
 - 2.2. regulacije bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan, ako se rekonstrukcijom mijenjaju postojeći lokacijski uvjeti, u dijelovima zona koji se prema kartografskom prikazu 3.7. nalaze unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava
 3. obvezno sanirati sve neuređene površine
 4. obvezna izrada hortikulturnog projekta
 5. obvezno sačuvati sva evidentirana i vrijedna soliterna stabla
 6. obvezno osiguranje minimalno 60 cm tampona zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom uz prometnicu, ukoliko se na tom potezu ne nalazi zgrada, a u svrhu zaklanjanja postojeće izgradnje
- (3) Rekonstrukcijom iz stavka (2) ovog članka obvezno je zadovoljiti odgovarajuće standarde energetske učinkovitosti, sukladno posebnim propisima.
- (4) Prilikom rekonstrukcije i nove gradnje obvezno je poštivati zadani građevni pravac u odnosu na glavnu gradsku cestu, sukladno kartografskom prikazu 4.1..
- (5) Unutar zone "Podgaj" potrebno je osigurati prostor za manevar i okretanje teških vozila.
- (6) Za dionicu glavne gradske ceste od zone gospodarske-proizvodne namjene do zone TUP (1.5.) u svrhu sanacije postojećeg stanja i poboljšanja protočnosti i sigurnosti odvijanja prometa, obvezno je izvesti u propisanom profilu te se zabranjuje ishođenje akata o gradnji građevina prije akta o gradnji, odnosno rekonstrukciji glavne gradske ceste na spomenutoj dionici.

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

11.1. Zaštićeni dijelovi prirode i ekološki značajna područja

Članak 84.

- (1) Unutar obuhvata Plana, na krajnjem sjevernom dijelu, nalazi se dio Značajnog krajobraza Rijeka Dubrovačka, zaštićenog temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode.
- (2) Za dio obuhvata, sukladno kartografskom prikazu 3.1 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna i graditeljska baština, koji se nalazi unutar zaštićenog područja iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti zaštite prirode:
 1. pri gradnji infrastrukturnih građevina potrebno je voditi računa da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova i gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta
 2. gradnju izvoditi na način da se uklopi u postojeće krajobrazne vizure i morfologiju terena
 3. prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati i integrirati u krajobrazno uređenje
 4. pročišćavati otpadne vode.

Članak 85.

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Staništa

Članak 86.

- (1) Prema dokumentu *Krajobrazna studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja "Komolac" (Zelena infrastruktura, svibanj 2018.)*, unutar obuhvata Plana, sukladno kartografskom prikazu 3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Staništa, prisutni su sljedeći tipovi staništa:
1. A.2.2.1. Povremeni vodotoci
 2. C.3.6.2. Jadranski travnjaci brčka
 3. D.3.4. Bušici
 4. E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijeloga graba
 5. E.8.1.1. Mješovita šuma i makija crnike s crnim jasenom
 6. E.8.2.5. Makija primorske crnjuše i kapinike
 7. E.9.5. Šumski nasadi s prirodnom šumskom vegetacijom
 8. I.1.2.1. Okopavinski korovi primorskih krajeva
 9. I.2.1.1. Mozaične poljoprivredne površine
 10. I.2.1.2. Mozaik poljoprivrednih površina i prirodne vegetacije
 11. J.1.1. Aktivna seoska područja
 12. J.1.2. Napuštena seoska područja
 13. J.4.1.1. Industrijska područja bez zelenih površina
 14. J.4.1.5. Napuštena industrijska postrojenja i pogoni
 15. J.4.2. Odlagališta krutih tvari
 16. J.4.3.2. Napušteni površinski kopovi (nesanirani)
 17. J.4.4.2. Površine za cestovni promet
- (2) Mješovita šuma i makija crnike s crnim jasenom predstavlja ugroženi i rijetki stanišni tip.
- (3) Unutar obuhvata Plana nisu zastupljena staništa ugroženih i endemičnih vrsta.
- (4) Iznimno od stavka (3) ovog članka, unutar obuhvata Plana može se očekivati pojava rijetkih i ugroženih svojti vezanih za otvorena staništa (travnjaci i garig) te prisutnost rijetkih i ugroženih šišmiša koji su vezani za šumska staništa.
- (5) Potrebno je uklanjanje svih invazivnih vrsta unutar obuhvata Plana.

11.2. Zaštićene kulturno-povijesne cjeline i građevine

Članak 87.

- (1) Unutar obuhvata Plana, sukladno kartografskom prikazu 3.1 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna i graditeljska baština, nalazi se civilna građevina "Stambeni objekt Zec", kao evidentirano kulturno dobro, temeljem Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.
- (2) Propisuju se sljedeće smjernice za zaštitu kulturne baštine unutar obuhvata Plana:
1. radi očuvanja izvornih karakteristika civilne građevine "Stambeni objekt Zec" prilikom rekonstrukcije obvezno je zatražiti uvjete nadležnog konzervatorskog odjela
 2. razmotriti mogućnosti uređenja okolnog prostora civilne građevine posjetiteljskom infrastrukturom i turističkom signalizacijom u cilju promoviranja kulturnog dobra

Članak 88.

- (1) U središnjem dijelu obuhvata nalazi se stari kameni most sa krajobraznom i povijesnom vrijednošću.
- (2) Za most iz stavka (1) ovog članka obvezna je izrada projekta obnove, sukladno konzervatorskim smjernicama i tradicijskim obilježjima.
- (3) Sačuvati most prilikom rekonstrukcije vodotoka Slavjan i Kaboga.

11.3. Zaštita krajobraznih vrijednosti i arhitektonsko-krajobraznih cjelina

Članak 89.

Krajobrazne vrijednosti unutar obuhvata Plana, sukladno kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Krajobraz i uređenje voda, obuhvaćaju sljedeće:

1. osobito vrijedan predjel-kultivirani krajobraz
2. točke i potezi značajni za panoramske vrijednosti krajobraza
3. kutevi kvalitetnih panoramskih vizura.

Članak 90.

- (1) Najvrjednije krajobrazno područje obuhvata Plana je područje gornjeg dijela vodotoka Slavjan.
- (2) U svrhu zaštite područja iz stavka (1) ovog članka, od zone "TUP" do zone "Središte", prije provođenja zahvata gradnje u obuhvatu naznačenom u kartografskom prikazu 3.6., obvezna je izrada krajobraznog natječaja, kako bi se predložena rješenja uklopila u sve kasnije zahvate.
- (3) Iznimno od stavka (2) ovog članka projektna dokumentacija regulacije bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga radi se odvojeno i prije provedbe krajobraznog natječaja koji je propisan za područje od zone „TUP“ do zone „Središte“.
- (4) Potrebno je očuvati čempresatu uz vodotok Slavjan u postojećim gabaritima, obzirom na funkciju zaštite od erozije i buke te vizualnog zaklanjanja područja izvan obuhvata Plana.

Članak 91.

- (1) Točke i poteze značajnih za panoramske vrijednosti krajobraza potrebno je zaštititi od zaklanjanja većom izgradnjom.
- (2) Potrebno je zaštititi vidike i u slučaju pogleda s nižih kota, kako se ne bi zaklonili vrijedni dijelovi krajobraza (uzvišenja poput sv. Duha, zatim dvije čempresate i zona Slavjana u obuhvatu Plana).

Članak 92.

- (1) Na području obuhvata Plana gradnju treba realizirati sukladno ovim odredbama, uz što manji utjecaj na okoliš i uz preporuku da objekti budu visoke energetske učinkovitosti.
- (2) Radi što manje izloženosti i što kvalitetnijeg uklapanja u okoliš, predviđeno je očuvanje postojećih zelenih površina te ozelenjavanje novih površina, na površinama predviđenim za tu namjenu, te obvezna sadnja tampona zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom minimalne širine 5,0 m u svrhu zaklanjanja građevina mješovite-pretežito stambene, gospodarske-proizvodne i gospodarske-poslovne namjene sukladno odredbama ovog Plana.

12. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 93.

- (1) Obveza je sanirati postojeća ilegalna i ekološki neprihvatljiva odlagališta građevnog otpada, sukladno kartografskom prikazu 0. Korištenje i namjena površina-postojeće stanje, kao i zatečenu reciklažu građevnog otpada.
- (2) Kroz projektnu dokumentaciju potrebno je na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1), gospodarske-proizvodne (I), gospodarske-poslovne (K) te javne i društvene namjene (D4) odrediti lokacije zelenih otoka.
- (3) Ovim Planom određuje se lokacija zelenih otoka (ZO) na površini mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u središnjem dijelu te na površini zaštitnih zelenih površina u sjevernom dijelu obuhvata Plana.

Članak 94.

- (1) Sve građevine unutar građevne čestice moraju osigurati prostor za odlaganje kućnog otpada.
- (2) Lokacija odlaganja iz stavka (1) ovog članka treba biti pristupačna građanima i specijalnim vozilima za odvoz smeća.
- (3) Veličina (kapacitet) odlagališta mora zadovoljiti realne potrebe stanovnika.
- (4) Omogućuje se postava podzemnih spremnika za odlaganje otpada.
- (5) Tehničko rješenje podzemnih spremnika iz stavka (4) ovog članka i njihovog pražnjenja potrebno je razraditi i usuglasiti sa nadležnim komunalnim poduzećem prije izrade projektne dokumentacije.

Članak 95.

Postupanje s otpadom na području obuhvata Plana detaljnije će se riješiti kroz projektnu dokumentaciju, u skladu sa važećim Zakonom koji regulira gospodarenje otpadom, važećim Planom gospodarenja otpadom Grada Dubrovnika te ostalim posebnim propisima.

13. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 96.

Mjere zaštite okoliša treba provoditi:

1. trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti prostora
2. očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode
3. racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara
4. unapređenjem stanja okoliša
5. osiguravanjem boljih uvjeta života i rada.

13.1. Zaštita tla

Članak 97.

U cilju zaštite tla potrebno je:

1. izraditi plan sanacije lokacija na kojima se ilegalno odlaže otpad
2. omogućuje se korištenje sortiranog kvalitetnog materijala iz ilegalnih odlagališta otpada, sukladno planu sanacije, za potrebe uređenja terena u neposrednoj blizini i drugih građevinskih zahvata
3. preostali otpad zbrinuti sukladno posebnim propisima iz oblasti gospodarenja otpadom, važećem Planu gospodarenja otpadom Grada Dubrovnika te planu šireg područja
4. sustavno zbrinjavanje vrijednog tla visokog boniteta tijekom izvođenja radova, kojim bi se omogućilo njegovo svrhovito naknadno korištenje, tj. uporaba u svrhu poljoprivrednog i ekološkog poboljšanja manje vrijednih tala u skladu sa propisima
5. humusni sloj potrebno je deponirati, zaštititi od onečišćenja, te kasnije koristiti za uređenje zelenih površina, odnosno iskoristiti za eventualne druge potrebe u skladu s propisima, a nikako "zaravnati" u sustav prirodne vegetacije
6. obnoviti površine oštećene erozijom i klizanjem.

13.2. Zaštita voda

Članak 98.

U cilju zaštite voda potrebno je:

1. u što kraćem roku dovršiti sustav javne odvodnje (sanitarne i oborinske) kako bi se spriječilo ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda u površinske vodotoke i podzemne vode

2. u svrhu sprječavanja točkastih izvora zagađenja sanirati ilegalna odlagališta otpada
3. spriječiti površinsko onečišćenje vodotoka uzrokovano ljudskim djelovanjem
4. zaštita voda mora se provoditi sukladno odredbama posebnih propisa i odredbama ovog Plana

13.3. Mjere zaštite zraka

Članak 99.

U cilju zaštite zraka potrebno je:

1. zadržati preporučene vrijednosti kakvoće zraka (TV) te preventivno djelovati ukoliko se polaže potrebnim
2. prometnim rješenjima racionalizirati korištenje vozila, te smanjiti utjecaj prometa na onečišćenje zraka
3. pri gradnji koristiti najbolje raspoložive tehnike, čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetske najučinkovitije gradnje.

13.4. Mjere zaštite od erozije

Članak 100.

U cilju zaštite od erozije potrebno je provesti sljedeće:

1. aktivnosti:
 - 1.1. regulaciju bujičnih vodotoka
 - 1.2. čišćenje korita
 - 1.3. zemljane radove uređivanja otvorenih prostora
 - 1.4. saditi određene biljne vrste radi konsolidacije zemljišta
 - 1.5. održavati postojeće zaštitne vegetacije pročišćavanjem i sl..
2. mjere:
 - 2.1. zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja
 - 2.2. zabrana odlaganja otpadnih tvari
 - 2.3. odgovarajući način korištenja zemljišta i sl..

13.5. Mjere zaštite od buke

Članak 101.

- (1) U cilju zaštite od buke potrebno je:
 1. za nove građevine-sadržaje primijeniti mjere zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije tako da se osigura što manja emisija zvuka
 2. kroz ugradnju projektantskih rješenja otkloniti mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi
 3. umanjiti buku uzrokovanu prometom na način da se okoliš uz prometnice uredi i oplemeni zaštitnim zelenilom
 4. izraditi akcijski plan upravljanja bukom za zonu "Libertas", koji će odrediti mjere na temelju specifičnih proračuna
- (2) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) dozvoljene su djelatnosti koje ne premašuju razine buke određene posebnim propisima, osim u zoni "Sjever".
- (3) U cilju smanjenja utjecaja buke koja nastaje u postojećoj zoni "Libertas" propisuje se izrada karte buke i akcijski plan upravljanja bukom, a obzirom na namjenu okolnih zona i moguće utjecaje na njih, na osnovu kojih će se odrediti mjere za smanjivanje utjecaja od buke (postavljanje bukobrana i dr.)
- (4) Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona koji regulira zaštitu od buke te provedbenih propisa koji se donose temeljem tog zakona.

- (5) Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se poseban propis koji određuje najviše dopuštene razine buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

13.6. Mjere zaštite od požara

Članak 102.

- (1) Propisuju se sljedeće mjere zaštite od požara:
1. uvjeti za sprječavanje širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine:
 - 1.1. građevina mora biti izgrađena u skladu sa posebnim propisom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
 - 1.2. potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina
 - 1.3. kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3 m od susjedne građevine (postojeće ili planirane) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida
 - 1.4. kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom
 - 1.5. umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.
 2. radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima.
 3. u slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, potrebno se pridržavati pozitivnih hrvatskih propisa.
 4. u nedostatku domaćih propisa za garaže, primjenjuju se strane smjernice *OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama*
 5. u nedostatku domaćih propisa za visoke objekte, primijeniti strane smjernice *OiB 2.3. protupožarna zaštita u zgradama čija je kota poda najvišeg kata najmanje 22 m iznad kote površine na koju je moguć pristup*
 6. na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi, ne dopušta se gradnja objekata.
 7. prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je obratiti pažnju na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, sukladno posebnom propisu koji regulira pitanje hidrantskih mreža za gašenje požara.
- (2) U postupku projektiranja obvezno je primijeniti i ostale posebne propise iz oblasti protupožarne zaštite.

13.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 103.

- (1) Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća unutar obuhvata obuhvaćaju sljedeće mjere-zahtjeve:
1. mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - 1.1. proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno posebnom propisu koji regulira mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
 2. mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - 2.1. kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
 3. mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva, uposlenika i materijalnih dobara):

- 3.1. način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva, sukladno posebnom propisu koji regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
 - 3.2. kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva, kao i materijalnih dobara.
- (2) Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća trebaju biti sukladni:
1. *Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Grad Dubrovnik*
 2. *Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Dubrovnika*
 3. *Planu zaštite i spašavanja Grada Dubrovnika.*
- (3) Zahtjevi iz stavka (2) ovog članka moraju biti sukladni posebnim propisima koji reguliraju prostorno uređenje, sustav civilne zaštite, mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te posebnom propisu koji se tiče postupka uzbunjivanja stanovništva.

13.8. Zaštita od poplava

Članak 104.

- (1) Obzirom da se dio obuhvata Plana nalazi unutar područja srednje i male vjerojatnosti pojavljivanja poplava, sukladno kartografskom prikazu 3.7., predviđena je regulacija bujičnih vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan, na način propisan u poglavlju 7.4.4. Odvodnja otpadnih voda.
- (2) Regulacija iz stavka (1) ovog članka detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju.
- (3) Obzirom na rizik od visokih voda:
 1. u područjima koja su urbanim pravilima označena kao područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, akti o gradnji mogu se ishoditi tek nakon regulacije bujičnih vodotoka Kaboga i Slavjan
 2. biti će potrebno primijeniti posebne mjere realizacije sustava odvodnje otpadnih voda kako je propisano u poglavlju 7.4.4. Odvodnja otpadnih voda.

13.9. Zaštita od svjetlosnog onečišćenja

Članak 105.

- (1) Mreža javne rasvjete mora zadovoljavati standard niske razine svjetlosnog onečišćenja.
- (2) Standard iz stavka (1) ovog članka potrebno je postići na sljedeći način:
 1. postavljanjem svjetiljki koje su odozgo zasjenjene i ne svijetle iznad horizontalne ravnine
 2. postavljanjem potpuno zasjenjenih svjetiljki, koje ne svijetle iznad 90° već izravno u tlo
- (3) Detaljna načela zaštite, subjekti, način utvrđivanja, mjere zaštite i druge teme od interesa propisani su posebnim zakonom koji regulira zaštitu od svjetlosnog onečišćenja.

14. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 106.

Temeljna mjera provedbe ovog Plana je izgradnja predviđene infrastrukture i uređenje površina na način kako je Planom određeno, a obuhvaća:

1. gradnju građevina mješovite-pretežito stambene namjene (M1)
2. gradnju građevina gospodarske-proizvodne (I) i gospodarske-poslovne (K) namjene
3. gradnju građevina javne i društvene namjene (D)
4. gradnju prometno-komunalne infrastrukture
5. uređenje javnih zelenih površina
6. urbanu sanaciju.

Članak 107.

- (1) Uvjeti i način gradnje za sve namjene unutar obuhvata Plana utvrđuju se temeljem odredbi za provođenje i kartografskih prikaza ovog Plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.
- (2) U slučaju donošenja posebnih propisa koji su stroži od normi iz ovih odredbi, kod izdavanja akata o gradnji primijeniti će se strože norme.

Članak 108.

Zabranjuje se ishođenje akata o gradnji prije regulacije bujičnog vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan te prije uklanjanja i sanacije lokacija ilegalnog odlagališta materijala, na način kako je propisano urbanim pravilima u poglavlju 9..

Članak 109.

- (1) Obvezna je izrada krajobraznog natječaja, sukladno kartografskom prikazu 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područja primjene planskih mjera zaštite, u mjerilu 1:2000.
- (2) Prije provođenja zahvata gradnje u obuhvatu jedinstvene zone Z1, kako je naznačeno kartografskim prikazom 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područje primjene planskih mjera zaštite - Obuhvat krajobraznog natječaja, potrebno je provesti krajobrazni natječaj, kako bi se predložena rješenja uklopila u sve kasnije zahvate.
- (3) Iznimno od stavka (2) ovog članka projektna dokumentacija regulacije bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga radi se odvojeno i prije provedbe krajobraznog natječaja koji je propisan za područje od zone „TUP“ do zone „Središte“.