

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

0. UVOD.....	5
0.1. Zakonske pretpostavke	5
0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Komolac"	7
0.3. Osvrt na Stratešku procjenu utjecaja Urbanističkog plana uređenja "Komolac" na okoliš.....	11
1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata UPU-a u naseljima Komolac, Čajkovića i Knežica i u prostoru Grada Dubrovnika	19
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	21
1.1.2. Prostorno – razvojne značajke.....	23
1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike.....	23
1.1.2.2. Demografska osnova	26
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost.....	27
1.1.3.1. Prometni sustav.....	27
1.1.3.2. Elektroenergetski sustav	28
1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav.....	28
1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža	28
1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada.....	28
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti.....	29
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)	29
1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	45
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	47
2.1.1. Demografski razvoj	47
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	47
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	48
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata UPU-a.....	48
2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja obuhvata UPU-a	50
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	50
2.2.2. Unaprjeđenje uređenja obuhvata UPU-a i komunalne infrastrukture.....	50
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	52
3.2. Postojeće stanje korištenja i namjene površina unutar obuhvata UPU-a	53
3.3. Osnovna namjena prostora.....	55
3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	56
3.5. Prometna i ulična mreža	57
3.5.1. Cestovni promet	57
3.6. Komunalna infrastrukturna mreža	63
3.6.1. Pošta i telekomunikacije	63
3.6.2. Elektroenergetski sustav.....	65
3.6.3. Plinoopskrbni sustav	66
3.6.4. Vodoopskrbni sustav	67
3.6.5. Odvodnja otpadnih voda	68
3.7. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	73
3.7.1. Uvjeti i način gradnje	73
3.7.1.1. Mješovita namjena-pretežito stambena (M1)	73
3.7.1.2. Javna i društvena namjena (D)	78

3.7.1.3. Gospodarska namjena – proizvodna (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska)	78
3.7.1.4. Gospodarska namjena – poslovna (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)	79
3.7.1.5. Zaštitne zelene površine (Z)	82
3.7.1.6. Javne zelene površine	82
3.7.1.7. Površine infrastrukturnih sustava (IS)	82
3.7.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	82
3.8. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	86
3.8.1. Zaštita tla	86
3.8.2. Zaštita voda	86
3.8.3. Mjere zaštite zraka	86
3.8.4. Mjere zaštite od erozije	87
3.8.5. Mjere zaštite od buke	87
3.8.6. Mjere zaštite od požara	87
3.8.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti	88
3.8.8. Zaštita od poplava	89
3.8.9. Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja	89

0. UVOD

0.1. Zakonske pretpostavke

Područje obuhvata UPU-a u odnosu na prostor Grada i naselja Dubrovnik prikazano je na grafičkom prikazu 01..



Grafički prikaz 01. Lokacija obuhvata UPU-a "Komolac" (bijelo) u odnosu na grad Dubrovnik

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Na 3. sjednici Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, održanoj 21. srpnja 2017. godine, donesena je *Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Komolac"* i objavljena u *Službenom glasniku Grada Dubrovnika*, broj 15/17..

Obveza izrade UPU-a proizlazi iz članka 79. *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17.)*, prema kojem se urbanistički plan uređenja donosi obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Člankom 148. odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika (*Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18., 13/19., 07/20.-pročišćeni tekst, 02/21., 05/21.-isp., 07/21.-pročišćeni tekst*) i člankom 123. odredbi za provođenje Generalnog urbanističkog plana 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*) propisana je obaveza donošenja planova užeg područja 1.6. UPU Komolac i 1.8a UPU Mješovita zona Komolac, koji se Odlukom o izradi, sukladno članku 89. stavku (2) Zakona o prostornom uređenju, spajaju u Urbanistički plan uređenja "Komolac".

Obuhvat UPU-a obuhvaća prostor bivše industrijsko-gospodarske zone Komolac te neuređene i neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja, a proteže se na teritoriju naselja Komolac, Čajkovića i Knežica.

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

- *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17.)*
- *Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.)*
- *Prostornom planu uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18., 13/19., 07/20.-pročišćeni tekst, 02/21., 05/21.-isp., 07/21.-pročišćeni tekst)*
- *Generalnom urbanističkom planu 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)*
- *posebnim zakonima i propisima.*

0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Komolac"

Obuhvat UPU-a prema kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena prostora* Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika sastoji se od:

- izgrađenog dijela:
 - površina poslovne namjene (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)
 - površine poslovne namjene (K1-pretežito uslužna)
- neizgrađenog dijela:
 - površine mješovite namjene (M1₂-pretežito stanovanje srednje gustoće)
 - površine poslovne namjene (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)
 - površine poslovne namjene (K3-komunalno-servisna)
 - površine proizvodne namjene (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska)
 - zaštitnih zelenih površina (Z) – zaštitno zelenilo i pejzažne površine.

Lokacija obuhvata UPU-a nalazi se na teritoriju naselja Komolac, Čajkovića i Knežica u Rijeci dubrovačkoj, a 3 km sjeveroistočno od naselja Dubrovnik, upravnog središta Grada Dubrovnika (grafički prikaz 02.).

Obuhvat Plana čine dva spojena plana koja su definirana planovima šireg područja 1.6. UPU Komolac i 1.8a UPU Mješovita zona Komolac uz korekcije prema stanju na terenu, poštujući granice katastarskih čestica, gdje je to moguće. Obuhvat UPU-a proširen je na zonu zaštitnog zelenila u blizini križanja nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan (bivša magistrala) s nerazvrstanom cestom benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet).

Obuhvat UPU-a proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok prateći udolinu bujičnog toka Slavjan. Sjevernim rubom prolazi nerazvrstana cesta Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan, zapadnim rubom nerazvrstana cesta benzinska crpka Ina- Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet) (izvan obuhvata). Istočnim i južnim rubom obuhvata UPU-a prolazi zona zaštitnog zelenila (Z).

Ukupna površina obuhvata UPU-a iznosi 23,2 ha i obuhvaća veći broj katastarskih čestica u katastarskim općinama Komolac, Čajkovića i Knežica, sukladno postojećoj parcelaciji.

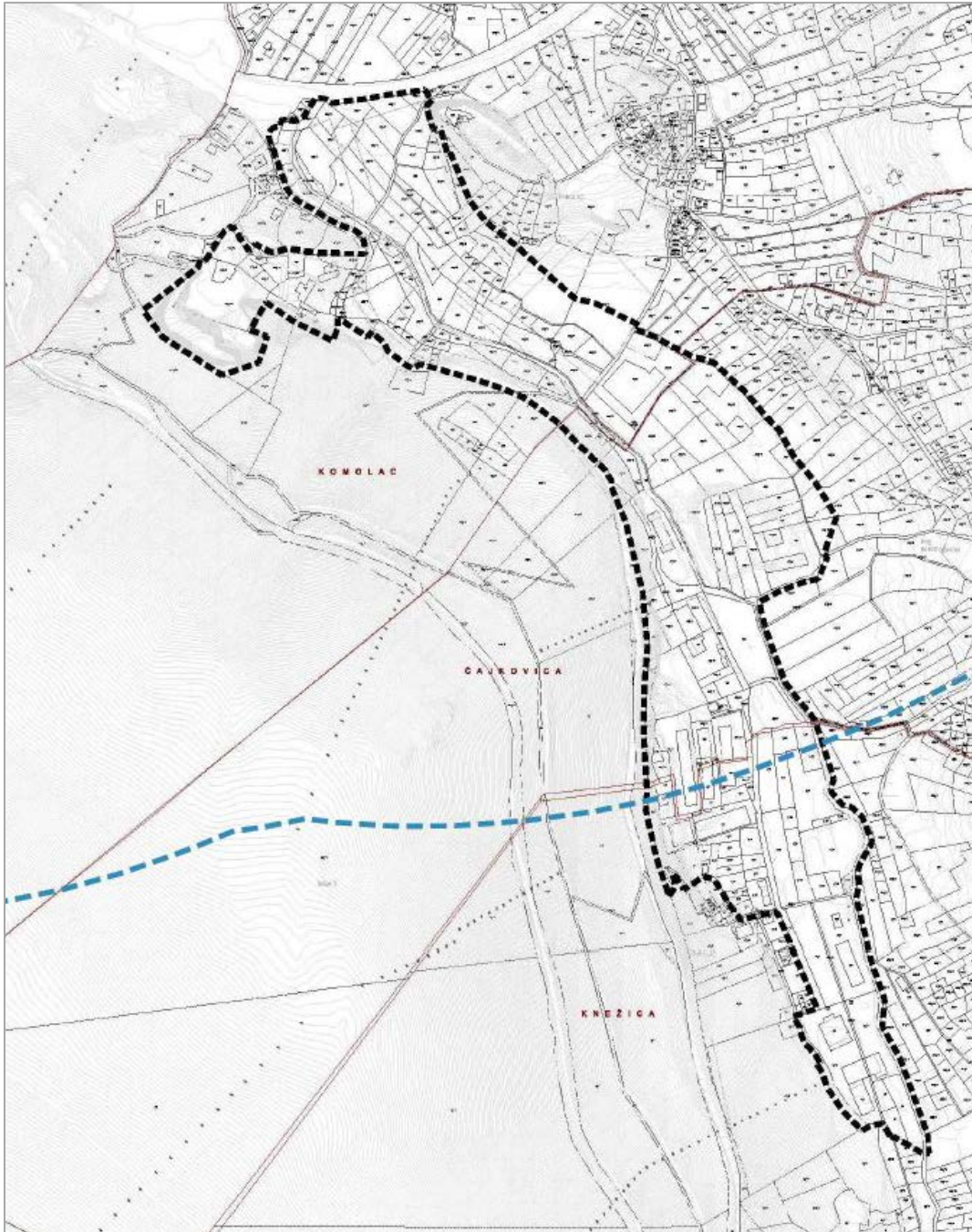
Za potrebe izrade UPU-a koristiti će se službena digitalna katastarska podloga u mjerilu 1:1000 sa izohipsama terena ekvidistance 1 m (grafički prikaz 03.), na kojoj će se izraditi svi kartografski prikazi UPU-a, sukladno posebnom propisu koji regulira izradu prostornih planova.

Obuhvat UPU-a najvećim se dijelom nalazi unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora, izuzev južnog dijela obuhvata.



Grafički prikaz 02.: Obuhvat UPU-a na digitalnoj ortofoto podlozi (DOF) i linija prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (plavo)

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o., DGU Geoportal



Grafički prikaz 03.: Obuhvat UPU-a na podlozi koja se koristi za potrebe izrade UPU-a i linija prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (plavo)
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

0.3. Osvrt na Stratešku procjenu utjecaja Urbanističkog plana uređenja "Komolac" na okoliš

Za Urbanistički plan uređenja "Komolac" izrađuje se Strateška procjena utjecaja na okoliš, za koju je u lipnju 2019. godine održana sjednica Povjerenstva za stratešku procjenu utjecaja Urbanističkog plana uređenja Komolac na okoliš. Nakon provedenog postupka sukladno *Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (Narodne novine, 03/17.)* doneseno je Mišljenje kako je Strateška studija utjecaja Urbanističkog plana uređenja Komolac na okoliš cjelovita i stručno utemeljena (KLASA: 351-01/16-01/68, URBROJ: 2117/01-06/13-19-56, od 17. srpnja 2019. godine).

Strateškom studijom opisana je najprihvatljivija alternativa Urbanističkog plana uređenja Komolac te je prikazan njen utjecaj na okoliš. Također, određene su mjere za sprječavanje, smanjenje i ublažavanje potencijalnih negativnih, pojedinačnih i kumulativnih utjecaja (mjere zaštite okoliša) uzrokovanih provedbom UPU-a Komolac, na ciljeve zaštite okoliša strateške procjene.

Dio mjera određene strateškom studijom predviđene su kao smjernice za planiranje na razini UPU-a (oznaka "IP"), koje je bilo potrebno ugraditi u Nacrtni prijedlog prije provođenja javne rasprave. Pojedine mjere nisu ugrađene iz razloga jer su već ugrađene u plan, nisu planerska kategorija ili su detaljnija razrada koja se mora provesti na razini izrade projektne dokumentacije.

Mjere koja su usvojene ili djelomično usvojene ugrađene su u tekstualni (odredbe za provođenje, obrazloženja) i grafički dio Plana.

Redom, riječ je o sljedećim mjerama sa kratkim osvrtom stručnog izrađivača na mjere koje se tiču UPU-a te ostalih mjera koje se odnose na projektnu dokumentaciju ili procjenu utjecaja, ali su planska mjera:

1. FAZA IZRADE PRIJEDLOGA PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

CILJEVI ZAŠTITE OKOLIŠA	Prijedlog mjera	Svrha
Postizanje dobrog stanja vodnih tijela i zaštita tla	Sve radne, manipulativne, parkirališne i slične površine gospodarskih zona moraju biti uređene na način da imaju čvrstu gornju kolnu plohu te izrađen sustav prikupljanja i pročišćavanja onečišćenih oborinskih voda sa svih površina URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.	PR
	Sve gospodarske i stambene/mješovite zone moraju se priključiti na infrastrukturni sustav odvodnje otpadnih (fekalnih) voda te prema potrebi /namjeni građevine prethodno ugraditi pročištače, a sve sukladno posebnim propisima URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.	PR
Zaštita tla	Predvidjeti sustavno zbrinjavanje vrijednog tla visokog boniteta tijekom izvođenja radova, kojim bi se omogućilo njegovo svrhovito naknadno korištenje, tj. uporaba u svrhu poljoprivrednog ili ekološkog poboljšanja manje vrijednih tala, predajom tla ovlašteniku URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Ugrađeno u članak 100. odredbi za provođenje i poglavlje 3.8.1. Obrazloženja UPU-a).	IP
Zaštita šumske vegetacije	Za zaštitu šumske vegetacije primjenjuju se mjere propisane za ciljeve očuvanja bioraznolikosti i ambijentalnih vrijednosti.	-

Očuvanje bioraznolikosti staništa i vrsta te temeljnih obilježja ZP prirode	<p>Uskladiti kartografski prikaz 3.3. staništa UPU-a Komolac sa kartom staništa u Krajobraznoj studiji izrađenoj temeljem terenskog obilaska, a za potrebe UPU-a.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Ugrađeno u članak 89. odredbi za provođenje, poglavlje 3.7.2. Obrazloženja UPU-a te kartografski prikaz 3.3.).</p>	IP
	<p>Prenamijeniti istočni dio južne zone i zapadni dio sjeverne zone „Kaboga-zapad“ u zone zaštitnog zelenila (sukladno karti staništa iz Krajobrazne studije)</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Uvažava se. Već se štite zaštitne zelene površine uz potok, a za javne zelene površine člancima 67. i 68. propisano je kako se uklanjanje zatečenih stabala dozvoljava isključivo na površini koju zauzimaju planirani sadržaji, dok se ostala stabla moraju zadržati. Člankom 82. propisana je ista mjera za površine unutar zone Kaboga-zapad koje se nalaze unutar obuhvata ugroženog i rijetkog stanišnog tipa "Mješovita šuma i makija crnike s crnim jasenom". Također, pronađen je kompromis sa trasom kabliranja 35kV, koja je radi očuvanja ugroženog i rijetkog stanišnog tipa izmijenjena na način da prolazi trupom ceste prema Bizzaru.</p>	IP
	<p>Provesti istraživanje značajki staništa i prisutnosti riječne i barske kornjače na širem području obuhvata UPU-a, te sukladno nalazima prilagoditi projekte regulacije vodotoka Kaboga.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.</p>	PR/PU
	<p>Propisati zabranu izdavanja akata o gradnji na području zone „Kaboga“ prije provedenog istraživanja prisutnosti populacije riječne (<i>Mauremys rivulata</i>) i barske (<i>Emys orbicularis</i>) kornjače na širem području obuhvata UPU-a, tj. u komolačkom polju.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Ne usvaja se. Navedena mjera se tiče ponajprije planerske razine jer se direktno utječe na mogućnost gradnje, no istu nije moguće propisati kroz UPU budući istraživanja riječne i barske kornjače još nisu dovršena te nije poznato da li ista obitava unutar i u kontaktnom području obuhvata UPU-a.</p>	PR
	<p>Na projektnoj razini koridor kabliranja vodova 110 kV i 35 kV uskladiti s granicom rasprostranjenja ugroženog i rijetkog stanišnog tipa Mješovite šume i makije crnike s crnim jasenom, na način da se kabliranje provodi izvan njegovog obuhvata. Tamo gdje mora, kroz stanište je potrebno proći najkraćom rutom, uz primjenu odredbe iz članka 71. stavak (2).</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. Predmetna trasa kabliranja izmještena je na način da prolazi najkraćom rutom kroz obuhvat UPU-a, odnosno u trupu planirane ceste prema Bizzaru.</p>	PR
	<p>Člankom 52. potrebno je propisati obvezu, a ne mogućnost primjene propisanih mjera, uz usklađenje sa člankom 108.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Članak 52. je dorađen na način da je definirana "potreba", a ne "mogućnost" uvođenja cestovne rasvjete i drugih sadržaja, te je povezan sa mjerama propisanim člankom 108. odredbi za provođenje UPU-a).</p>	IP
	<p>Preformulirati stavak (2) članka 9. na način: (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“</p>	PR

	<p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Preformuliran je stavak (2) članka 9.)</p>	
	<p>Preformulirati stavak (3) članka 59. na način: „(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“.“</p>	PR
	<p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Preformuliran je stavak (3) članka 59.) U članku 69. iza stavka (2) dodati novi stavak (3): „(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“.“</p>	PR
	<p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 69. dodan je novi stavak (3)) Preformulirati stavak (4) članka 71. na način: „(4) 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.“</p>	PR
	<p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 71. preformuliran je stavak (4)). Dopuniti stavak (2) članka 93. na način: „(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.“</p>	PR
	<p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 93. dopunjen je stavak (2)). - U članku 93. iza stavka (2) dodati novi stavak (3): „(3) Iznimno od stavka (2) 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“.“</p>	PR
	<p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 93. dodan je novi stavak (3)). U članku 112. iza stavka (1) dodati nove stavke (2) i (3): „(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) 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“.“</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 112. dodani su novi stavci (2) i (3)).</p>	PR

	<p>Propisati obvezu uklanjanja svih invazivnih vrsta, ali osobito vrste pajasen (<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle) sa svojih posjeda i tijekom izvođenja radova. Vrstu pajasen zabranjeno je koristiti u krajobraznom uređenju. Preporučiti izradu plana kontrole ove vrste.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. Iako je njena primjena propisana na projektnoj razini i činjenice da je ista isključivo biološka mjera, zbog važnosti uklanjanja invazivnih vrsta i nepovoljnog utjecaja na ekosustav, u članku 89. odredbi za provođenje dodan je novi stavak (5) koji propisuje obvezu uklanjanja svih invazivnih vrsta unutar obuhvata Plana.</p>	PR
Očuvanje kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostora	<p>Za primjenu članka 71. u pojasu određenom člancima 16. i 74. potrebno je nadopisati iznimku, kojom se unutar njega zabranjuje mogućnost uređenja pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 71. dodan je novi stavak (5) kojim se unutar planiranih zaštitnih zelenih pojaseva u zonama "Libertas", "Frendy" i nekadašnji kamenolom ne dozvoljava uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.</p>	IP
	<p>Za primjenu članka 71. u pojasu određenom člancima 24. i 81. potrebno je nadopisati iznimku, kojom se unutar njega zabranjuje mogućnost uređenja pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 71. dodan je novi stavak (5) kojim se unutar planiranih zaštitnih zelenih pojaseva u zoni "Sjever" ne dozvoljava uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture.</p>	IP
	<p>U sjevernom dijelu zone „Kaboga-istok“ smanjiti visinu građevine na max. 9 m, te uz rub prema komolačkom polju formirati zaštitni zeleni pojas u negradivom dijelu čestice</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. (U članku 77. u stavku (6) za novu zonu 2.4* propisuje se visina do 9,0 m, na način propisan odnosnom odredbom. Na kartografskom prikazu 3.6., unutar zone 2.4. prikazana je nova zona 2.4* na koju se odnosi predmetna odredba.)</p>	PR/IP
	<p>Za objekte uz rub zone „Kaboga-zapad“ i „Središte“, prema komolačkom polju propisati katnost P+K+Pk, te max. visinu na 9m, uz obaveznu orijentaciju vrtova prema polju, te zadržavanje i nadosadnju visoke vegetacije u organskoj strukturi.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. (Iako se navodi projektna razina, riječ je o planskoj mjeri. U članku 82. u stavku (4), a u članku 84. u stavku (6), za zonu 3.2.*, odnosno zonu 3.4.* propisuje se spomenuta katnost i visina te ostali spomenuti uvjeti. Na kartografskom prikazu 3.6., unutar zone 3.2. prikazana je nova zona 3.2.*, a unutar zone 3.4. nova zona 3.4.*, na koje se odnosi odredba članka 82., stavka (4), odnosno odredba članka 84., stavka (5)).</p>	PR
	<p>Za objekte u zoni „Pekara“ i istočnom dijelu zone „Podgaj“, ograničiti maksimalnu veličinu građevina na 9m.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Iako se navodi projektna razina, riječ je ponajprije o planskoj mjeri. U članku 14., koji propisuje uvjete i načine gradnje za zonu "pekara" smanjena je visina gospodarskih građevina na 9,0 m, dok je u članku 79. dodan novi stavak (4) koji iznimno za istočni dio zone "Podgaj" propisuje visinu od 9,0m. Na kartografskom prikazu 3.6., unutar zone 2.6. prikazana je nova zona 2.6* na koju se odnosi predmetna odredba.)</p>	PR

	<p>Za zonu „Kaboga-zapad“ propisati zabranu izdavanja akata o gradnji prije realizacije prometnice unutar zone.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Ne usvaja se. Izdavanje akata o gradnji objekta podrazumijeva najprije ishođenje akata o gradnji prometnica predviđenih ovim UPU-om, uključujući i gradnju kolnih pristupa, a što se osobito odnosi na dijelove obuhvata UPU-a koji nisu infrastrukturno opremljeni.</p>	IP
	<p>U sjeveroistočnom dijelu zone „Središte“ potrebno je prema polju formirati negradivi zaštitni zeleni pojas širine 5m.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Uvažava se. Obzirom na odabrani koncept urbanizacije, već propisanu zaštitu zelenih površina uz potok, veći udio površina predviđenih za hortikulturno uređenje na građevnoj čestici, kao i ostale ugrađene mjere (ograničenje visina i katnosti za buduće objekte) nije moguće proglasiti dodatni negradivi zaštitni zeleni pojas.</p>	IP
	<p>Za zonu „Središte“ potrebno je propisati obvezu hortikulturnog uređenja 40 % građevinske čestice.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Iako se navodi projektna razina, riječ je ponajprije o planskoj mjeri. U članku 84. stavkom (4) unutar obuhvata zone "Središte" propisuje se da najmanje 40% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno.)</p>	PR
Jačanje otpornosti na klimatske promjene	<p>U sklopu projekta regulacije i zaštite od poplava bujičnih vodotoka Slavjan i Kaboga, potrebno je provesti detaljnija istraživanja utjecaja izgradnje na području zona „Kaboga“, „Jamnica“ i „Središte“ na kretanja površinskih i podzemnih voda, te provedbama osigurati mogućnost provođenja dodatnih radova za odvodnju viška voda.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.</p>	PR/PU
	<p>Pri projektiranju vodoopskrbne infrastrukture, opreme u sustavu hidrantske mreže, te odvodnje otpadnih voda, uzeti u obzir oštećivanje uslijed učestalijih i ekstremnijih mrazova, prvenstveno zbog određivanja dubine zapostavljanje instalacija.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.</p>	PR/PU
	<p>Pri projektiranju sustava odvodnje otpadnih voda te regulacije vodotoka, s ispustom u more, uzeti u obzir predviđen porast razine mora za oko 10 cm, do 2040. godine.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.</p>	PR/PU
Održivo gospodarenje otpadom	<p>Nisu predviđene dodatne mjere.</p>	
Zaštita zdravlja ljudi	<p>Propisati obvezu izrade karte buke i akcijski plan upravljanja bukom za autobusnu remizu, a s obzirom na namjenu okolnih zona i moguće utjecaje na njih, sukladno kojoj će se ispitati mogućnosti i efikasnost provedbe mjera za smanjivanje utjecaja – detaljni raspored aktivnosti unutar zone, bukobrani i sl..</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. (Iako se navodi projektna razina, riječ je ponajprije o planskoj mjeri. U članku 74. dodan je stavak (3) kojim se u zoni "Libertas" zabranjuje ishođenje akata o gradnji prije izrade akcijskog plana upravljanja bukom, a na osnovu kojeg će se odrediti posebni uvjeti gradnje. U članku 104., u stavku (2) propisana je izrada karte buke i akcijski plan upravljanja bukom.)</p>	PR

	<p>Ukoliko se Akcijskim planom utvrdi da se nikakvim mjerama imisijske razine na području zona pretežito stambene namjene ne mogu smanjiti na prihvatljivu razinu, potrebno je pokrenuti izmjene i dopune GUP-a u svrhu prenamjene predmetnih zona u skladu s pretpostavljenim emisijama uz primjenu propisanih mjera.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Ne usvaja se. Planom užeg područja ne može se planirati Izmjena i dopuna plana šireg područja iste razine. Iz tog razloga riječ nije riječ o mjeri koja se radi na razini ovog Plana nego kroz procjenu utjecaja (PU).</p>	IP
	<p>Iz plana izostaviti odredbe koje pojas vegetacije širine 5 m navode kao mjeru zaštite od buke, obvezu planiranja objekata i postrojenja koji su izvor prekomjerne buke na dovoljno udaljenim lokacijama od površina mješovite-pretežito stambene namjene, te prijedlog gradnje zida oko zone Libertas, budući da je odredbe potrebno formirati na temelju specifičnih proračuna iz akcijskog plana upravljanja bukom.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (Izmijenjen je članak 104., stavak (1) na način da su izbrisani podstavci 4. i 5.te stavak (2) istog članka, na način da su izbrisani podstavci 1. i 2. U podstavku 4. stavka (1) propisana je izrada akcijskog plana upravljanja bukom koji će odrediti mjere na temelju specifičnih proračuna, dok je stavkom (2) propisana 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.))</p>	IP
	<p>Zabraniti izdavanje akata o gradnji u zonama „Libertas“, „Sjever“ i „Kaboga-zapad“ prije izrade akcijskog plana upravljanja bukom na području zone Libertas i donošenja plana njegove provedbe, te u skladu s tim određivanja posebnih uvjeta gradnje ili ovisno o zaključcima, izmjene GUP-a.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. U članku 74. dodan je stavak (3) kojim se u zoni "Libertas" zabranjuje ishođenje akata o gradnji prije izrade akcijskog plana upravljanja bukom, a na osnovu kojeg će se odrediti posebni uvjeti gradnje. U članku 81., stavku (5), podstavak 6. ispravljen je na način da je u zoni "Sjever" propisana gradnja isključivo jednonamjenskih poslovnih građevina. Napomena: Planom užeg područja ne može se planirati Izmjena i dopuna plana šireg područja iste razine. Iz tog razloga riječ nije riječ o mjeri koja se radi na razini ovog Plana nego kroz procjenu utjecaja (PU).</p>	IP
	<p>Radi zaštite planiranih zona mješovite, pretežito stambene namjene od buke buduće aktivnosti na području zone „Frendy“ s pojačanom emisijom buke mogu se odvijati isključivo u sjevero-zapadnom dijelu zone.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.</p>	PR
	<p>U dijelu zone „Sjever“, odvojenom prometnim čvorom, formirati negradivi dio zelenog pojasa visokog zelenila i grmlja, širine 5 m uz rub prometnice, uz obvezu izgradnje jednonamjenskih poslovnih građevina.</p> <p>URBANIZAM DUBROVNIK: Djelomično se usvaja. U članku 81., stavku (5), podstavak 6. ispravljen je na način da je u zoni "Sjever" propisana gradnja isključivo jednonamjenskih poslovnih građevina. Nije moguće formiranje novog negradivog dijela zelenog pojasa širine 5 m uz rub prometnice u predmetnoj mješovitoj zoni iz razloga jer preostala "gradiva" površina ne bi zadovoljavala minimalne uvjete potrebne za gradnju.</p>	IP
	<p>U zoni „Kaboga-istok“ ne planirati procese koji će na otvorenom u dužem kontinuitetu proizvoditi buku veću od 60 dB(A).</p>	PR

	URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 77. dodan je novi stavak (5) koji je propisano navedeno).	
	Pri rekonstrukciji odvojka prometnice s glavne ceste u obuhvatu UPU-a prema prometnici Komolac-Brgat potrebno je procijeniti utjecaje buke, te provesti primjerene mjere njihova umanjivanja (postavljanje bukobrana).	PR/PU
	URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.	
	Sve radne, manipulativne, parkirališne i slične površine gospodarskih zona moraju biti uređene na način da imaju čvrstu gornju kolnu plohu, zbog umanjivanja utjecaja buke i onečišćenja zraka.	PR
	URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.	

2. FAZA IZRADE PRIJEDLOGA PLANA ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU:

CILJEVI ZAŠTITE OKOLIŠA	Prijedlog mjera	Svrha
Očuvanje bioraznolikosti staništa i vrsta te temeljnih obilježja ZP prirode	Prenamijeniti istočni dio južne zone i zapadni dio sjeverne zone "Kaboga-zapad" u zone zaštitnog zelenila (sukladno karti staništa iz Krajobrazne studije) URBANIZAM DUBROVNIK: Uvažava se. Već ugrađeno u plan.	IP
Jačanje otpornosti na klimatske promjene	Pri projektiranju vodoopskrbne infrastrukture, opreme u sustavu hidrantske mreže, te odvodnje otpadnih voda, uzeti u obzir oštećivanje uslijed učestalijih i ekstremnijih mrazova, prvenstveno zbog određivanja dubine zapostavljanje instalacija. URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana. Pri projektiranju sustava odvodnje otpadnih voda te regulacije vodotoka, s ispuštom u more, uzeti u obzir predviđen porast razine mora za oko 10 cm, do 2040. godine. URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.	PR
Zaštita zdravlja ljudi	U Članku 78., koji se odnosi na zonu „Sjever“ - mješovite-pretežito stambene namjene (M1), ukinuti dio odredbe koji glasi „ ali pod uvjetom da se ne proizvodi buka“. URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se.	IP
	U zapadnom dijelu zone „Kaboga-zapad“, na dijelu koji je pod utjecajem zone Libertas, u svrhu umanjivanja utjecaja buke, propisati da se planiraju isključivo jednonamjenske poslovne građevine, garaže i druge infrastrukturne građevine. URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članku 79. dodan je novi stavak (6) kojim se propisano navedeno).	IP
	U zonama M1 ne smiju se dopustiti poslovne djelatnosti koje emitiraju buku veću od 55 dB danju, tj. 45 dB noću, osim u zoni „Sjever“.	IP

	URBANIZAM DUBROVNIK: Usvaja se. (U članak 23. dodan je novi stavak (7), u članak 78. novi stavak (7) i u članak 101. novi stavak (2) kojim je propisano poštivanje razina buke određenih posebnim propisima).	
	<p>Ukoliko se Akcijskim planom upravljanja bukom za zonu Libertas utvrdi da se nikakvim mjerama imisijske razine na području susjednih zona pretežito stambene namjene (M1) ne mogu smanjiti na prihvatljivu razinu, biti će potrebno izvršiti prenamjenu predmetnih zona u skladu s pretpostavljenim emisijama uz primjenu propisanih mjera (izmjena GUP-a).</p> URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina obrade ovog plana. Ovim Planom nije moguće planirati izmjenu GUP-a kao plana šireg područja.	
	<p>Radi zaštite planiranih zona mješovite, pretežito stambene namjene od buke buduće aktivnosti na području zone „Frendy“ s pojačanom emisijom buke mogu se odvijati isključivo u sjevero-zapadnom dijelu zone.</p> URBANIZAM DUBROVNIK: Nije razina plana.	PR

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata UPU-a u naseljima Komolac, Čajkovića i Knežica i u prostoru Grada Dubrovnika

Obuhvat UPU-a površine cca 22 ha smješten je na sjevernom dijelu Komolačke udoline u Rijeci dubrovačkoj, na teritoriju naselja Komolac, Čajkovića i Knežica. S jugozapadne strane omeđuju ga sjeveroistočne padine Srđa, sa sjeverne strane nerazvrstana cesta Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan, sa zapadne nerazvrstana cesta benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet) (izvan obuhvata UPU-a), a sa sjeveroistočne, istočne i južne strane zelena površina, koja je prema planu šireg područja označena kao zona zaštitnog i pejzažnog zelenila.

Obuhvat UPU-a ima izdužen oblik u smjeru sjeverozapad-jugoistok, dužine cca 1300 m, smješten na rubnim dijelovima teritorija naselja Komolac, Čajkovića i Knežica (grafički prikaz 04.). Sva tri naselja predstavljaju jače urbanizirana naselja¹ prema stupnju urbanizacije gradske regije Dubrovnika. Prema popisu stanovništva 2011. godine, u sva tri naselja živjelo je ukupno 613 stanovnika, što je činilo 1,44% stanovništva Grada Dubrovnika (Popis 2011.: 42615 stanovnika).



Grafički prikaz 04. Položaj proizvodnih i poslovnih objekata unutar udoline Šumet, podno sjevernih padina Srđa, u smjeru sjeverozapad-jugoistok
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

¹ Udio poljoprivrednog stanovništva manji od 6%, a udio zaposlenih u aktivnom stanovništvu iznosi više od 75%, sukladno modelu Vreska (2002) i Klempić Bogadi (2008).

Područje Komolačke udoline u Rijeci dubrovačkoj, s obzirom na svoj rubni položaj u odnosu na grad Dubrovnik, značajno je po lokaciji proizvodnih i poslovnih djelatnosti (trgovačke, uslužne i komunalno-servisne) za potrebe grada Dubrovnika i dijela Dubrovačko-neretvanske županije (grafički prikaz 04.). Predmetne djelatnosti zapošljavaju veći broj ljudi i nalaze se u blizini postojećih stambenih zona u Komolcu, Čajkovici i Knežici.

Naselje Komolac radi predmetnih i ostalih djelatnosti (ACI marina i ostale trgovačke radnje) predstavlja lokalni centar rada, koji je formirao manju gravitacijsku zonu radne snage, koja obuhvaća susjedna naselja.



Grafički prikaz 05. Lokacija prijevoznog poduzeća Libertas d.o.o. u sjevernom dijelu obuhvata UPU-a
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Unutar obuhvata UPU-a nalaze se:

- postojeći proizvodni i poslovni objekti (uslužni, trgovački, komunalno-servisni)
- postojeći stambeni objekti
- prometna (nerazvrstane ceste, staze, parkirališta) i komunalna infrastruktura (telekomunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba), koja prolazi obuhvatom i spaja ga na-postojeću mrežu
- ostali sadržaji definirani kartografskim prikazom *O. Korištenje i namjena površina-postojeće stanje*, među kojima se ističu veće neizgrađene i slobodne površine.

Na postojeću prometnu mrežu ostvaruje se kolni priključak UPU-a na tri lokacije:

- na nerazvrstanu cestu Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan: sjeverno, u blizini benzinske crpke, preko kolnog prilaza koji trenutno služi za potrebe prijevoznog poduzeća Libertas d.o.o. i potrebe zone nekadašnjeg GP-a (grafički prikaz 05.)
- na nerazvrstanu cestu benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet):
 - zapadno, preko kolnog prilaza za potrebe sjeverozapadnog dijela poslovne (K) namjene sa nekadašnjim kamenolomom (grafički prikaz 06.), kojeg sa preostalim dijelom obuhvata fizički dijeli predmetna nerazvrstana cesta
 - južno, preko kolnog prikaza koji veže nerazvrstanu prometnicu koja osigurava pristup ostalim korisnicima prostora i obiteljskih kuća.

Postojeća izgradnja zauzima 36% ukupne površine UPU-a i niže se duž cijelog planskog područja, od sjeverozapada prema jugoistoku.

U sjevernom i središnjem dijelu obuhvata nalaze se ilegalna odlagališta građevinskog otpada.



Grafički prikaz 06. Sjeverozapadni dio gospodarske (K) namjene unutar obuhvata UPU-a
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prikaz 07. Kanalizirano korito potoka Slavjan i kuća Zec u pozadini
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike

Geološka i geomorfološka obilježja

Na temelju kriterija homogenosti morfolitogenih i morfostrukturnih obilježja na području Dubrovačkog primorja mogu se izdvojiti dvije subregionalne geomorfološke cjeline:

- brdsko-udolinsko područje Dubrovačkog primorja u užem smislu, nizovi pobrđa (Osojnik-Mrčevo-Majkovi s udolinama, Zaton-Orašac-Trsteno-Slano s udolinama i Čepikuće s nizom udolina, zaravni rudine)
- gorski hrbat Male Žabe

U prvoj subregiji, jedna od mikrogeomorfoloških regija je *zaljev-udolina Rijeke dubrovačke s dolinom rijeke Omble i udolinom Šumet*. Unutar udoline Šumet prostire se obuhvat UPU-a.

Unutar udoline Šumet mogu se pronaći svi geološki i geomorfološki oblici koji karakteriziraju reljef Dubrovačkog primorja. Ponajprije, to su sedimentne stijene mezozojske i kenozojske starosti, koje su karbonatnog razvoja (od gornje jure do eocena). Litostratigrafski sudjeluju sedimenti gotovo cijelog mezozoika, od gornjeg trijasa, do senona, dok su paleogenske (tercijarne) naslage zastupljene vapnencima i flišem, a dio terena je mjestimično prekriven kvartarnim naslagama. Fliš je predstavljen tipskim flišnim sekvencama.

Unutar obuhvata UPU-a osobito su razvijene kvartarne naslage, osobito uz bujični tok Slavjan, gdje su utvrđeni aluvijalno-fluvijalni nanosi u obliku pjeskovitih šljunaka, pijesaka i mulja, određenog prostranstva i debljine.

Obuhvat UPU-a i šire područje koje zahvaća udolinu Šumet u reljefnom pogledu ima dolinski karakter, koji je u svom nastanku rasjedno predisponiran u zoni reversnih rasjeda Dinarika. Postojeći povremeni (bujični) tok Slavjana oblikovao je relativno usku naplavnu ravan sa razvijenom plavinom na ušću toka u Omblu.

Seizmičke karakteristike

Stupanj seizmičnosti unutar područja obuhvata UPU-a, udoline Šumet i šireg područja iznosi X stupnjeva po MCS ljestvici.

Klimatska obilježja

Obuhvat UPU-a prema Koppenovoj klasifikaciji ima sredozemnu klimu s vrućim ljetom (oznaka "Csa"), unutar kategorije umjereno tople vlažne klime. Obilježje ove klime je postojanje pravilnog ritma godišnjih doba, budući se većinom nalazi u umjerenim pojasevima. Glavne osobine su duga, suha i vedra ljeta, a kratke, blage i vlažne zime.

U udolini Šumet relativna vlaga u odnosu na naselje Dubrovnik je povećana od 15 do 25%, a amplituda temperature iznosi i više od 5 °C.

Obzirom na različite orijentacije padina unutar obuhvata UPU-a, navedeno se očituje i u različitoj osunčanosti (insolaciji) područja obuhvata. Općenito, zbog smjera pružanja sjeverozapad-jugoistok, u tektonski predisponiranoj cjelini (udolini) između masiva Srđa i masiva Vraštica-Golubov kamen, područje obuhvata

karakterizira slabija osunčanost. Obzirom da obuhvat UPU-a obuhvaća niže dijelove udoline, u središnjem i istočnom dijelu je prisutna veća osunčanost, dok idući prema zapadu osunčanost se smanjuje.

Pedološka obilježja

Na osnovu bonitetnog vrednovanja poljoprivrednog zemljišta Dubrovačko-neretvanske županije, obuhvat UPU-a većim dijelom pripada antropogeniziranom dijelu intenzivnijeg građenja, a manjim dijelom zastupljene su poljoprivredne površine.

Na području obuhvata UPU-a prisutni su sljedeći tipovi tala: vapnenačko dolomitna crnica (organomineralna i posmeđena (ili ocrveničena), rendzina na dolomitu, smeđe na vapnencu te antropogena tla (tla na flišu (laporu) terasa.

Vapnenačko-dolomitna crnica zauzima površinu od 3,61 ha, rendzina 2,17 ha, smeđe tlo na vapnencu 1,44, a antropogena (rigolana) tla zauzimaju 15,11 ha.

S obzirom na bonitet, unutar obuhvata UPU-a evidentirane su sljedeće kategorije zemljišta: P2- vrijedna obradiva zemljišta, PŠ-ostala poljoprivredna zemljišta.

Unutar obuhvata UPU-a potencijalni rizik od erozije tla je umjeren (44%) ili mali (36%). Najveći rizik od erozije tla prisutan je duž toka potoka Slavjan te na području usjeka nekadašnjeg kamenoloma. Vrlo mali rizik od erozije zastupljen je u manjem postotnom udjelu (12%), dok su veliki rizik od erozije tla (6%) i vrlo veliki rizik od erozije tla (2%) zastupljeni u vrlo malom postotnom udjelu.

Vegetacijska obilježja

Biljni pokrov održava ekološke prilike i pokazatelj je klimatskih i pedoloških obilježja. Prevladava mediteranska vegetacija, među kojima najraširenije biljne zajednice imaju klimazonalno obilježje.

Unutar obuhvata UPU-a klimazonalnu vegetaciju predstavlja vazdazeleno-listopadna šuma/makija crnike te čempresate. Šumska i prirodna vegetacija prekriva 21% površine obuhvata UPU-a, no zbog dugotrajnog antropogenog utjecaja riječ je o degradiranom stadiju šumske vegetacije: makiji (53% površine šumske vegetacije), garigu (10% površine šumske vegetacije), prijelazna područja makije i šume (15% površine šumske vegetacije), oskudna vegetacija na stijeni (10% površine šumske vegetacije), grmolika vegetacija (7% površine šumske vegetacije) i šikara (1% površine šumske vegetacije). Crnogorična šuma zauzima 4% površine šumske vegetacije unutar obuhvata UPU-a.

Degradirani oblici šume crnike nastale su većinom stalnim sječama na površinama na kojima zbog suše i topline nije moguće zadržavanje tla i ponovni rast vegetacije, a manje radi dobivanja poljoprivrednih površina.

Ukoliko se napravi zoning obuhvata prema vegetacijskim obilježjima, može se istaknuti kako se u:

- sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalazi dobro očuvana šumska vegetacijska cjelina, gdje se uz visoku vegetaciju makije s pripadajućim vegetacijskim vrstama (najčešći lovor, crni jasen, planika, zelenika) nalaze visoki i dobro očuvani primjerci čempresa
- u jugozapadnom dijelu obuhvata, između poslovne zone i stambenih objekata, nalazi šumska vegetacijska cjelina nasada visokih i dobro očuvanih čempresa
- uz bujični tok Slavjan, u središnjem i jugoistočnom dijelu obuhvata, protežu potezi visoke vegetacije crnike i lovora, a koje zajedno podižu vizualne kvalitete područja obuhvata UPU-a.

Hidrološka obilježja

Sukladno litološkom sastavu i građi stjenskih masa, tektonskim odnosima i njihovom hipsometrijskom položaju, unutar udoline Šumet pojavljuju se brojna vrela i izvori. Intenzivnim tektonskim pokretima i krškim procesima formirana je kolektorska sredina, koja je procesima okršavanja dosegla do velikih dubina, pa su se u podzemlju oblikovali kanali, šupljine i vrlo gusta mreža međusobno povezanih pukotina. Sva padalinska voda odmah ponire u podzemlje. Nakon intenzivnih i kratkotrajnih kiša formiraju se povremeni, najčešće kratkotrajni tokovi.

Unutar udoline Šumet, u dijelu koji se nalazi unutar obuhvata UPU-a, protječe bujični tok Slavjan sa pripadnim pritocima.

S obzirom na karakter bujičnih tokova i pripadajućih pritoka u kojem se uslijed dotoka veće količine oborinske vode isti prelijevaju na okolni teren, područje obuhvata UPU-a smatra se područjem koje je potencijalno ugroženo od poplava, koje je na kartografskom prikazu 3.7. prikazano kao područje srednje i područje male vjerojatnosti pojavljivanja poplava.

Ekološki značajna područja

Unutar obuhvata UPU-a, na krajnjem sjevernom dijelu, nalazi se dio zaštićenog područja Značajni krajobraz Rijeka dubrovačka, temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode.

Unutar obuhvata UPU-a nema područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Ugrožena i rijetka staništa

Prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa, prisutni su sljedeći tipovi staništa:

- C.3.5.1. – istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone
- C.3.6.1. – EU- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice
- D.3.1.1. – Dračici
- D.3.4.2. – Istočnojadranski bušici
- E. – Šume
- I.2.1. – Mozaici kultiviranih površina
- I.5.2. – Maslinici
- J. – Izgrađena i industrijska staništa

Radi detaljnije razrade, ovim UPU-om kao referentna staništa razmatraju se staništa definirana Krajobraznom studijom izrađenom za potrebe ovog UPU-a, a koja su opisana u poglavlju 3.7.2. i prikazana na kartografskom prikazu 3.3.

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Unutar obuhvata UPU-a ni u kontaktnom području UPU-a nema registriranih staništa ugroženih i endemičnih vrsta.

Budući je područje obuhvata UPU-a relativno slabo istraženo, može se očekivati pojava rijetkih i ugroženih svojiti vezanih za otvorena staništa poput travnjaka i gariga. Također, može se očekivati prisutnost faune manjih sisavaca, prvenstveno rijetkih i ugroženih šišmiša koji su vezani za šumska staništa poput riđeg šišmiša i velikog potkovnjaka. Na širem području zahvata može se očekivati pojava deset vrsta ptica koje su ugrožene i/ili strogo zaštićene. Može se očekivati pojava onih kojima u velikoj mjeri ne smeta uznemiravanje, a vežu se za različita otvorena ili mozaična staništa, poput sivog sokola i zmijara.

Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

Unutar područja obuhvata UPU-a na krajnjem sjevernom dijelu nalazi se dio zaštićenog područja Značajni krajobraz Rijeka dubrovačka. Obuhvat UPU-a ne nalazi se unutar područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000). S obzirom na karakter staništa unutar obuhvata, opisan u prethodnom tekstu, te činjenicu kako je područje obuhvata relativno slabo istraženo iz aspekta flore i faune, na širem području zahvata može se očekivati pojava ptica koje su ugrožene i/ili strogo zaštićene te prisutnost faune manjih sisavaca, prvenstveno rijetkih i ugroženih šišmiša.

Obilježja postojeće parcelacije

Obuhvat UPU-a, koji je definiran Odlukom o izradi, obuhvaća veći broj katastarskih čestica unutar tri katastarske općine: Komolac, Čajkovica i Knežica. Obuhvat UPU-a određen je na način da se poštuju granice katastarskih čestica, gdje god je to moguće.

Obzirom na netočnost postojeće katastarske podloge, osobito na granicama katastarskih općina, prilikom realizacije zahvata u prostoru potrebno je provesti detaljna geodetska mjerenja radi utvrđivanja stvarnog položaja čestica. U tu svrhu, utvrđena odstupanja u položaju čestica neće se smatrati odstupanjem od UPU-om predviđenih namjena za te čestice.

Biti će potrebno riješiti imovinsko-pravne odnose i provesti parcelaciju prema funkcionalnom načelu sukladno namjeni površina, na način propisan odredbama za provođenje i kako je prikazano na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina.*

1.1.2.2. Demografska osnova

Analiza demografske osnove temelji se na statističkim podacima od posljednja dva Popisa stanovništva (2001. i 2011. godine), koji su dostupni na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr). Na predmetnim mrežnim stranicama dostupni su i ostali podaci o strukturi stanovništva. Pri usporedbi podataka između popisnih godina potrebno je uzeti u obzir činjenicu kako se metodologija popisivanja kroz povijest značajno mijenjala, osobito u pogledu definiranja "stalnog stanovnika". Prostorna razina obrade demografske osnove su naselja Komolac, Čajkovica i Knežica.

U blizini stambenih zona ovih naselja nalaze proizvodne i poslovne djelatnosti (trgovačke, uslužne i komunalno-servisne), ne samo za potrebe predmetnih naselja, već i čitavog Grada Dubrovnika i dijela Dubrovačko-neretvanske županije, što po pitanju opskrbe, tako i po pitanju radnih mjesta. Oko predmetne zone formirano je manje gravitacijsko područje radne snage, koje obuhvaća dijelove Grada Dubrovnika i Općine Župa dubrovačka. Iz navedenog razloga potrebno je obraditi demografsku osnovu sva tri naselja, a potencijalno i grada Dubrovnika, zbog prethodno definirane uzročno-posljedične veze gospodarskog i demografskog razvoja.

Komolac, Čajkovića i Knežica su tri naselja od ukupno 32 naselja Grada Dubrovnika. Prema Popisu stanovništva 2001. u Komolcu, Čajkovići i Knežici živjelo je ukupno 602 stanovnika, a prema Popisu iz 2011. 613 stanovnika. S druge strane, Grad Dubrovnik 2001. godine imao je 43 770, a 2011. godine 42 615 stanovnika. Komolac, Čajkovića i Knežica bilježe ukupni porast broja stanovnika (1,8%), dok Grad Dubrovnik pad broja stanovnika (-2,6%) između posljednja dva Popisa. Između spomenuta tri naselja, najveći porast broja stanovnika ostvario je Komolac (8,8%).

U dobnoj strukturi stanovništva, prema Popisu 2001. godine mlado stanovništvo (0-19 godina) čini 28,9%, zrelo (20-59) 53,9%, a staro (60 i više) 17,2% ukupnog stanovništva sva tri naselja. Popisom 2011. godine ustanovljena je sljedeća struktura: mlado 18,9%, zrelo 58,7% i staro stanovništvo 22,4%.

Može se zaključiti kako je u posljednjem međupopisnom periodu došlo do blagog porasta broja stanovnika, ali i do povećanja udjela starog, a smanjenja udjela mladog stanovništva. Porast broja stanovnika, osobito naselja Komolac, posljedica je procesa suburbanizacije grada Dubrovnika, odnosno procesa urbanizacije Rijeke dubrovačke, kao najbliže okolice Dubrovnika.

Za očekivati je daljnji porast broja stanovnika, s obzirom na blizinu grada Dubrovnika i gospodarski značaj ovog prostora, kojem gravitira područje Grada Dubrovnika i susjednih Općina, a s obzirom na koncentraciju radnih mjesta i opskrbeno područje.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Obuhvat UPU-a je samo dijelom komunalno opremljen, i to u svom izgrađenom dijelu. Obuhvat UPU-a je potrebno opremiti nužnom komunalnom infrastrukturom, a za postojeću komunalnu infrastrukturu je potrebno podići standard. Opremljen je prometnim sustavom (cestovni i telekomunikacijski promet), elektroenergetskim i vodoopskrbnim sustavom.

1.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Unutar obuhvata UPU-a nalaze se postojeće nerazvrstane ceste, staze i parkirališta. Predmetna prometna infrastrukturalna prolazi obuhvatom i spaja ga na postojeću prometnu mrežu preko tri lokacije:

- na nerazvrstanu cestu Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan: sjeverno, u blizini benzinske crpke
- na nerazvrstanu cestu benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet):
 - zapadno, preko kolnog prilaza za potrebe sjeverozapadnog dijela poslovne (K) namjene
 - južno, preko kolnog prilaza koji veže nerazvrstanu prometnicu koja osigurava pristup ostalim korisnicima prostora i obiteljskih kuća.

Preko nerazvrstanih cesta unutar obuhvata UPU-a ostvaruje se prometna povezanost naselja Čajkovića i Knežica s ostatkom Grada Dubrovnika.

Željeznički promet

Unutar obuhvata UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu željezničkog prometa.

Pomorski promet

Unutar obuhvata UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

Zračni promet

Unutar obuhvata UPU-a nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa.

1.1.3.2. Elektroenergetski sustav

Sjevernim dijelom obuhvata UPU-a izveden je zračni vod dalekovoda 35 kV. U smjeru sjever-jug cijelom dužinom obuhvata UPU-a prolazi zračni vod dalekovoda 10 kV.

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se pet postojećih trafostanica TS 10/0.4 kV: "Betonjerka", "Vodikana", "Hladnjača", "Rudine" i "TUP".

1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Sjevernim dijelom obuhvata UPU-a prolazi magistralni opskrbeni cjevovod u smjeru jugozapad-sjeveroistok, kao i opskrbeni cjevovod uz sjevernu granicu obuhvata.

U središnjem i južnom dijelu obuhvata prolazi opskrbeni cjevovod za potrebe poslovnih sadržaja unutar obuhvata i naselja koja se nalaze izvan obuhvata.

Odvodnja

Unutar obuhvata UPU-a nema izgrađenih objekata ni infrastrukture sustava odvodnje otpadnih voda.

1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža

Obuhvatom UPU-a, u smjeru sjever-jug, prolazi podzemni kabel javnih telekomunikacija. Predmetni kabel grana se od glavnog podzemnog kabela na pravcu sjever-jug prema istočnom dijelu obuhvata i opskrbljuje prostor i naselja istočno od obuhvata UPU-a.

1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada

Zbrinjavanje otpada unutar obuhvata UPU-a za postojeće proizvodne i poslovne te stambene objekte vrši se temeljem važećih propisa koji reguliraju gospodarenje otpadom, prostornim planom šireg područja te ostalim posebnim propisima.

Na sjevernom i u središnjem dijelu obuhvata UPU-a evidentirana su ilegalna, nesansirana i ekološki neprihvatljiva odlagališta građevnog otpada i reciklaža građevnog otpada. Riječ je o sljedećim lokacijama:

- uz potok Slavjan u Komolcu – iskop zemlje i kamena
- dvije lokacije uz potok Slavjan u Čajkovici – iskop zemlje i kamena.

Kroz izradu projektne dokumentacije potrebno je odrediti lokacije zelenih otoka u zoni mješovite-pretežito stambene namjene (M1) te u zonama ostalih namjena, sukladno važećem Planu gospodarenja otpadom Grada Dubrovnika.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti

Unutar obuhvata UPU-a, na krajnjem sjevernom dijelu, nalazi se dio zaštićenog područja Značajni krajobraz Rijeka dubrovačka, temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode.

Unutar obuhvata UPU-a nema područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

Kulturno-povijesne cjeline unutar obuhvata UPU-a odnose se na graditeljsku baštinu, koja obuhvaća povijesne sklopove i građevine, odnosno civilnu građevinu Stambeni objekt Zec (evidentirano).

U kontaktnom području nalazi se sljedeća graditeljska baština:

- sakralna građevina Komolac-Crkva Svetog Duha D/12 (registrirano i preventivno zaštićeno) sa pripadajućim područjem spomenika kulture
- sakralna građevina Kapela Male Gospe (registrirano i preventivno zaštićeno) sa pripadajućim područjem spomenika kulture
- civilne građevine (registrirano i preventivno zaštićeno):
 - Stambena kuća Gović sa pripadajućim područjem spomenika kulture
 - Komolac-Ljetnikovac Bizzaro-Facenda D/2 sa pripadajućim područjem spomenika kulture
 - trasa starog dubrovačkog vodovoda
- graditeljski sklop Stambeno-gospodarski kompleks Bušlje-Pavlović (evidentirano).

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostornim planom šireg područja podrazumijeva se *Generalni urbanistički plan 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).*

Tekstualni dio

- Poglavlje 1. i poglavlje 3. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti:

SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUBROVNIKA

Broj 8. Godina LVIII

Dubrovnik, 15. travnja 2021.

od stranice

Sadržaj

GRADSKO VIJEĆE

67. Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika – pročišćeni tekst

1.2.6. Gospodarska namjena – G

Članak 14.

(1) Zonama gospodarske namjene pripadaju proizvodne - pretežito industrijske i obrtne, poslovne – pretežito uslužne, trgovačke, komunalno servisne i garažno-poslovne građevine,

ugostiteljsko-turističke građevine – hotelski kompleksi, turistička naselja te luke posebne namjene.

(2) Površine gospodarske namjene određene su za:

- | | |
|--|----|
| 1. Proizvodnu namjenu (ljubičasta) | |
| 1.1. Pretežito proizvodna namjena | I1 |
| 1.2. Pretežito obrtna | I2 |
| 2. Poslovnu namjenu (narančasta) | |
| 2.1. Pretežito uslužna | K1 |
| 2.2. Pretežito trgovačka | K2 |
| 2.3. Komunalno servisna | K3 |
| 2.4. Garažno-poslovne građevine | K4 |
| 3. Ugostiteljsko-turističku namjenu (crvena) | |
| 3.1. Hotelski kompleksi | T1 |
| 3.2. Turističko naselje | T2 |

(3) Proizvodna namjena – I odnosi se na industrijske, obrtne i gospodarske pogone, skladišne prostore, poslovne, uredske i trgovačke građevine.

(4) Poslovna namjena – K obuhvaća poslovne, upravne, uredske, trgovačke i uslužne sadržaje, gradske robne kuće, proizvodnju, komunalno-servisne, garažno-poslovne prostore, poslovne hotele, stanovanje u manjem postotku i sl.

(5) Na površinama proizvodne namjene (I) i poslovne namjene (K) 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. stambeni i turistički sadržaji maksimalno 20% građevinske bruto površine,
10. javni i društveni sadržaji (zdravstveni, predškolski, kulturni, vjerski i sl.) maksimalno 40% građevinske bruto površine
11. infrastrukturni objekti

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

(7) Ugostiteljsko-turistička namjena - T2 su turistička naselja u zelenilu sa pratećim ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima, zaštitnim zelenim i parkovnim površinama.

10. planirana izgradnja na platou Srđa ne smije narušiti prirodni krajobraz u vizurama cjeline povijesne jezgre Dubrovnika i njene neposredne okoline, odnosno ne smije biti vidljiva iz prostora obuhvaćenog zaštitom.
 11. područje se uređuje tako da ni jedna građevina ne naruši prirodni krajobraz Srđa prema užem gradskom području, tj. ne smije biti vidljiva s obalne strane Grada.
- (2) Trase i položaj ostalih ulica su načelni te je moguća njihova promjena u skladu s topografijom terena i tehnološkim zahtjevima u rješavanju golf igrališta i neće se smatrati izmjenom ovoga Plana.
- Sustav svih cestovnih prometnica biti će detaljno definiran kroz izradu UPU-a predmetnog područja
- (3) Detaljnija prostorna rješenja utvrdit će se planom užeg područja i prethodno donesenim Programom športa i rekreacije.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 37.

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

3.1 **Posebno razgraničene zone - gospodarska namjena pretežno industrijska (I1) i pretežno obrtna (I2)**

Članak 38.

(1) **Pobrežje (I1, I2) - 14,3 ha**

U okviru posebno izdvojene zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji:

1. prerađivačko-proizvodni pogoni
2. obrtni sadržaji
3. veletrgovački i trgovački sadržaji
4. servisi, obrti i usluge
5. komunalni sadržaji
6. objekti infrastrukture

(2) **Komolac (I1) - 0,23 ha**

(3) **Uvjeti i način gradnje unutar obuhvata zona iz 1. i 2. stavka su:**

1. građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu, minimalne širine kolnika 5,5 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji,
2. površina građevne čestice iznosi minimalno 800 m²;
3. širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m
4. koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi maksimalno 0,4
5. 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 građevine, npr. dimnjaci);
6. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2, a ne manje od 3,0 m
7. najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas visokog zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m,
8. do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda,
9. minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
10. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici. Podzemni dio garaže može se

graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.

11. kroz izradu plana užeg područja za zonu Pobrežje, potrebno je definirati lokaciju reciklažnog dvorišta.

3.2. Posebno razgraničene zone- gospodarska namjena pretežno poslovna (K)

Članak 39.

(1) Građevine unutar gospodarske namjene - poslovne (K) grade se prema sljedećim uvjetima:

1. građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu, kolnika najmanje širine 5,5 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji,
2. veličina građevinske čestice ne može biti manja od 800 m²,
3. širina građevinske čestice ne može biti manja od 16,0 m
4. koeficijent Izgrađenost građevinske čestice iznosi najviše 0,4
5. 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 građevine, npr. dimnjaci);
6. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ako je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m;
7. najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m,
8. do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda,
9. minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
10. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici. Podzemni dio garaže može se graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.

(2) Rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) postojećih građevina i gradnja zamjenskih građevina u zonama gospodarske pretežno poslovne djelatnosti čija je namjena sukladna planiranoj namjeni moguća je uz poštivanje uvjeta iz stavka (1). U slučaju da je veličina građevne čestice manja te izgrađenost i iskorištenost veća od propisane u prethodnom stavku, građevine se rekonstruiraju u postojećim gabaritima uz zadržavanje postojeće udaljenosti.

Članak 40.

(1) Zone gospodarske namjene – poslovne, izvan užeg urbanog područja grada jesu:

Naziv	Lokalitet	Namjena	Površina (ha)	Postojeće / planirano
Petrovo selo	Petrovo selo	I2, K1, K2, K3	3,50	planirano
Komolac	Komolac-Podgaj	K1, K2, K3	8,90	postojeće
Brodogradilište Mokošica	Rt Žalo	K1, K3	1,40	postojeće
Poslovna zone Komolac	sjeverozapadno od bivše D8	K2	0,70	postojeće
Komunalna zona na Žarkovici	Žarkovica	K3	0,95	planirano
Komunalno servisna zona kraj Opće bolnice Dubrovnik	kraj Opće bolnice Dubrovnik	K3	0,51	planirano
Komunalno-servisna zona Komolac	Komolac	K3	1,68	planirano

(2) Petrovo Selo (I2, K1, K2, K3) – 3,5 ha

U okviru zone planirani su sljedeći sadržaji:

1. servisi, skladišta, obrti, usluge,
2. veletrgovine,
3. komunalni,
4. infrastrukturni objekti,

(3) Komolac (I1, K1,K2,K3) – 8,9 ha

U okviru posebno izdvojene zone Komolac planiraju se sadržaji sukladno odredbama članka 14. ovog Plana, a koja se odnose na predmetne namjene.

(4) Brodogradilište Mokošica (K1,K3) – 1,4 ha

U okviru posebno izdvojene zone brodogradilišta Mokošica planirani su sadržaji:

1. poslovni i uslužni,
2. obrtni,
3. servisi, obrti i usluge
4. ugostiteljski,
5. infrastrukturni objekti
6. pumpna stanica za brodove

(5) Poslovna zona Komolac (zona sjeverozapadno od bivše D8) - K2

U okviru posebno izdvojenih, pretežito trgovačkih zona, planirani su sljedeći sadržaji:

1. trgovački,
2. poslovni i uslužni
3. ugostiteljski,
4. komunalno-servisni,
5. infrastrukturni objekti

(6) Komunalna zona na Žarkovici – K3 – 0,95 ha

U okviru posebno izdvojene komunalne zone planirani su sadržaji:

1. sklonište za životinje,
2. higijenski servis sa hotelom za životinje

(7) Komunalno servisna zona kraj Opće bolnice Dubrovnik (K3) – 0,51 ha

U okviru posebno izdvojene komunalno servisne zone planirani su prostori za smještaj Hrvatske gorske službe spašavanja (HGSS) – Stanice Dubrovnik, a prema sljedećim uvjetima:

1. maksimalna katnost Po+Pr+1+Pk,
2. maksimalna bruto razvijena površina (BRP) građevine iznosi 800m²,
3. obvezno krajobrazno uređenje cijele zone.

(8) Komunalno servisna zona Komolac (K3) – 1,68 ha

U okviru posebno izdvojene komunalno servisne zone planirani su sadržaji:

1. gradski komunalni servisi i njihova uprava, garaže, parkirališta i slično, - čija je realizacija prioritetna u okviru ove zone
2. objekt za kondicioniranje pitke vode,
3. punionica,
4. poslovni objekti.
5. maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,6,
6. maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi 2,6,
7. maksimalna katnost prema uvjetima za srednje visoku gradnju
8. parkiranje za cijelu zonu ce se djelomično riješiti u sklopu izgradnje nove garaže na sjeveru obuhvata, a djelomično na samim parcelama.
9. zatvoreni prostori od oko 12.500 m² GBP (gradski komunalni servisi sa garažom za cca 95 parkirališta osobnih vozila, javna vatrogasna postaja, objekt za pročišćivač, punionica, poslovni objekt, prateći sadržaji),
10. otvoreni prostori: parkirališta za cca 40 osobnih vozila i potrebnih vatrogasnih vozila.

Posebno razgraničene gospodarske zone (K1,K2,K3,K4) u na području grada Dubrovnika od Orsule do Kantafiga

Članak 41.

- **Poglavlje 5.2. Smještaj građevina u zonama stambene i mješovite namjene:**

kombinirani krov kao i tradicijski kosi krov s pokrovom od kupe kanalice moraju imati nagib od 20 do 30 stupnjeva.

Belvederi se mogu postavljati u potkrovnoj etaži uz zadovoljenje uvjeta da zbroj širina belvedera ili abaina na svakom pročelju građevine ne prelazi 30% ukupne duljine tog pročelja. Belvederima se ne smije prekidati krovni vijenac. Širina pojedinog belvedera ne smije biti veća od 1,50 m. Iznimno širina pojedinog belvedera može biti veća od 1,50 m te zbroj širina belvedera ili abaina na svakom pojedinom području građevine može biti i veći od 30 % ukupne duljine tog pročelja, a na temelju konzervatorskih smjernica, odnosno uz prethodnu suglasnost Konzervatorskog odjela. Ne dopušta se izvedba terasa „urezanih“ unutar kosog krova.

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

(21) Briše se.

Članak 49.a

Briše se.

Članak 50.

(1) Na užem gradskom području gdje se mogu graditi građevine, mora postojati sljedeća komunalna opremljenost zemljišta: pristupna ulica ili pristupni put, priključci na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te priključak na mrežu odvodnje otpadnih voda.

(2) Iznimno, do izgradnje javnog sustava odvodnje, samo za niske građevine sa maksimalno 3 funkcionalne cjeline predviđena je izgradnja vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda, osim za uže područje Grada Dubrovnika.

5.2. Smještaj građevina u zonama stambene (S) i mješovite (M) namjene

Članak 51.

(1) Stambene i stambeno poslovne i poslovne građevine se mogu graditi kao:

1. samostojeće građevine
2. dvojne građevine
3. niz

(2) Građevna čestica može biti i veće površine od maksimalnih propisanih u članku 52. ove Odluke ali se u tom slučaju koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) ne mogu obračunavati na cijelu površinu građevne čestice već na maksimalnu površinu čestice kako je propisano u tablici 1. iz članka 52.

Članak 52.

(1) Način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina razlikuje se prema sljedećim uvjetima:

5.2.1. Uvjeti i način gradnje u zonama stambene (S) i mješovite namjene niske gustoće (M1₁)

U ovim zonama predviđena je gradnja niskih građevina ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima nije određeno drugačije.

Zone na koje se odnose posebna urbana pravila označene su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 4.5. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - Oblici korištenja i način gradnje – Urbana pravila, u mjerilu 1:5.000.

Uvjeti gradnje za građevine stambene (S) i mješovite namjene niske gustoće (M1₁)

Način izgradnje		Minimalna i maksimalna površina građevinske čestice (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)
Pretežito izgrađeni dijelovi naselja	Samostojeće građevine	300 - 600	0,40	1,2
	Dvojne građevine	250 - 500	0,50	1,2
	Niz	200 - 400	0,60	1,2
Pretežito neizgrađeni dijelovi naselja	Samostojeće građevine	400 - 600	0,30	1,2
	Dvojne građevine	300 - 500	0,40	1,2
	Niz	250 - 500	0,50	1,2

Navedeni koeficijenti vrijede za pojedinačne zahvate u prostoru, na jednoj građevnoj čestici (jedna lamela dvojne ili građevine u nizu).

5.2.2. Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene srednje gustoće (M1₂)

(2) U ovim zonama predviđena je gradnja srednje visokih građevina ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima nije određeno drugačije.

Uvjeti gradnje za građevine mješovite namjene srednje gustoće (M1₂)

Način izgradnje		Minimalna i maksimalna površina građevinske čestice (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)
Pretežito izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja	Samostojeće građevine	400 - 800	0,40	1,5
	Dvojne građevine	300 - 600	0,40	1,5
	Niz	250 - 500	0,50	1,5

U zonama mješovite namjene srednje gustoće, kada se radi o česticama koje su manje od propisanih ovim člankom, dopušta se gradnja niske gustoće prema uvjetima za tu (nižu) gustoću i urbanim pravilima.

5.2.3. Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene visoke gustoće (M1₃)

(3) U ovim zonama predviđena je gradnja visokih građevina ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima nije određeno drugačije.

Uvjeti gradnje za građevine mješovite namjene visoke gustoće (M1₃)

Način izgradnje		Minimalna i maksimalna površina građevinske čestice (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)
Pretežito izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja	Samostojeće građevine	1.000 - 5.000	0,30	2,0

U zonama mješovite namjene visoke gustoće, kad se radi o česticama koje su manje od propisanih ovim člankom, dopušta se nova gradnja prema uvjetima za srednju gustoću, te rekonstrukcija postojećih srednje visokih i niskih građevina prema uvjetima za srednju i nisku gustoću i urbanim pravilima.

Uvjeti gradnje za građevine mješovite namjene visoke gustoće (M1₃*) – Naš dom (Nova Mokošica)

(4) Urbanistički parametri za akte o gradnji izdaju se za svaki objekt prema izvedenom stanju.

- **Poglavlje 8. Urbana pravila (zone 3.3. i 3.9.):**

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

Članak 111.

Posebna pravila

3.1. Briše se.

3.2. Briše se.

(1) 3.3. Sanacija dijelova grada

1. uvjeti sanacije detaljno će se odrediti kroz ovim Planom propisanu izradu prostorno-programске studije ili plana užeg područja, ovisno o odnosnoj lokaciji s ciljem definiranja točnih prometnih koridora i urbanih pravila.

(2) 3.4. Športsko rekreacijska zona na Nuncijati

1. obvezna je izrada prostornog plana detaljnijeg stupnja razrade (detaljni plan uređenja),
2. na predmetnom području moguće je urediti otvorene športske terena s gledalištem i prateće turističko-ugostiteljske sadržaje,
3. maksimalni koeficijent izgrađenosti područja iznosi 0,3,
4. visina pratećih građevina odgovara visini propisanoj za srednje visoke građevine.

(3) 3.5. Zona visoke gradnje po posebnim uvjetima

1. moguće je odstupiti za maksimalno 2 etaže od broja etaža propisanih za zone M1₃.

- inkorporiralo u koncept novog krajobraznog uređenja,
- izvedene terasaste elemente dolaca i podzidane suhozidne međe po mogućnosti djelomično zadržati,
 - u svrhu zaštite od sunca za parkiralište planirati drvored,
 - uz podzidove unutar cijelog područja planirati sadnju puzavica ili drugih vrsta kako bi se dobili tzv. zeleni zidovi.
 - do izgradnje sustava javne odvodnje obvezno je skupljanje otpadnih voda putem sanitarno ispravne sabirne jame ili vlastitog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda sa upuštanjem pročišćenih voda u upojni bunar ili drenažnu cijev na građevnoj čestici, a sve prema uvjetima Hrvatskih voda.

(11) 3.6. Područje mješovite namjene niske gustoće na Srđu (M1₁ - neizgrađeno)

Gradnja unutar obuhvata dopušta se sukladno sljedećim uvjetima:

1. unutar obuhvata UPU-a grade se niske građevine,
2. obzirom na vizualnu izloženost područja građevine treba projektirati prema slojnicama terena, orijentacijom i oblikovanjem uklopljene u okoliš,
3. nove građevine ne smiju ugroziti vizure prema Gradu, tj. padine Srđa moraju ostati neizgrađene,
4. za obuhvat UPU-a se zahtijeva uklapanje gradnje na način da se njezin utjecaj na prostor i ukupnu sliku Grada svede na minimum.
5. detaljnija prostorna rješenja utvrdit će se prostornim planom užeg područja.

(12) Sustav svih cestovnih prometnica biti će detaljno definiran kroz izradu UPU-a predmetnog područja.

(13) 3.7. Športsko-rekreacijski centar s golfom na Srđu (Građevinsko područje izdvojene namjene izvan naselja)– R1, R2, R5

1. za izgradnju pratećih sadržaja i športskih objekata obavezno je provođenje arhitektonsko-urbanističkog natječaja
2. planirana izgradnja na platou Srđa ne smije narušiti prirodni krajobraz u vizurama cjeline povijesne jezgre Dubrovnika i njene neposredne okoline, odnosno ne smije biti vidljiva iz prostora obuhvaćenog zaštitom.
3. Nove građevine ne smiju ugroziti vizure prema Gradu tj. padine Srđa moraju ostati neizgrađene.

3.8. Briše se.

(14) 3.9. Za zone za koje nije propisano posebno urbano pravilo, a uvrštene su u niskokonsolidirano područje, primjenjuju se uvjeti za izgradnju odgovarajućeg tipa građevina utvrđeni ovim odredbama.

(15) 3.10. Zaštitno zelenilo s postojećim objektima – Z

Dopuštena je rekonstrukcija postojećih građevina uz povećanje građevinske bruto površine do 10%.

- **Poglavlje 12. Mjere provedbe plana (UPU 1.6. i 1.8a.):**

1. Utvrđivanje izloženosti svjetlosnom onečišćenju i prekomjernom rasvjetljenosti kontinuiranim svjetlo-tehničkim mjerenjem te izradom karata rasvjetljenosti za odgovarajuća izložena područja,
2. Izraditi i sustavno provoditi akcijski plan za održavanje i rekonstrukciju postojeće rasvjete i rasvjetljavanja na području Grada,
3. Izrada i provedba programa energetske učinkovitosti, uključujući završetak projekta "Rasvjete Grada Dubrovnika",
4. Zaštitom ugroženih vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih zaštićenih staništa,
5. Ograničenja i zabrane vezano za rasvjetljavanje i razdoblja rasvjetljavanja tijekom 24 sata.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

12.1. Obveza donošenja prostornih planova

Članak 123.

(1) Planom su određene površine za koje je obvezno donošenje urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja, a prikazane su u grafičkom dijelu plana na kartografskom prikazu 4.6 Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, u mjerilu 1:10.000.

(2) Unutar obuhvata Plana analizirana je obveza izrade planova užeg područja te su predložene određene promjene uz uvođenje dodatne tri kategorije:

1. obavezna izrada javnog arhitektonsko–urbanističkog natječaja iz područja prostornog uređenja prema programu koji prethodno mora odobriti posebno povjerenstva Grada Dubrovnika.
2. obuhvat obavezne izrade prostorno-programске studije s ciljem definiranja točnih prometnih koridora i urbanih pravila (obvezno mora sadržavati elemente namjene površina, cestovne infrastrukture i uvjeta za gradnju na posebnoj geodetskoj podlozi, u mjerilu 1:1.000/2.000, s tekstualnim obrazloženjem koje mora propisati uvjete gradnje, a prema standardima izrade DPU-a). Navedenu studiju mora odobriti posebno povjerenstva Grada Dubrovnika.

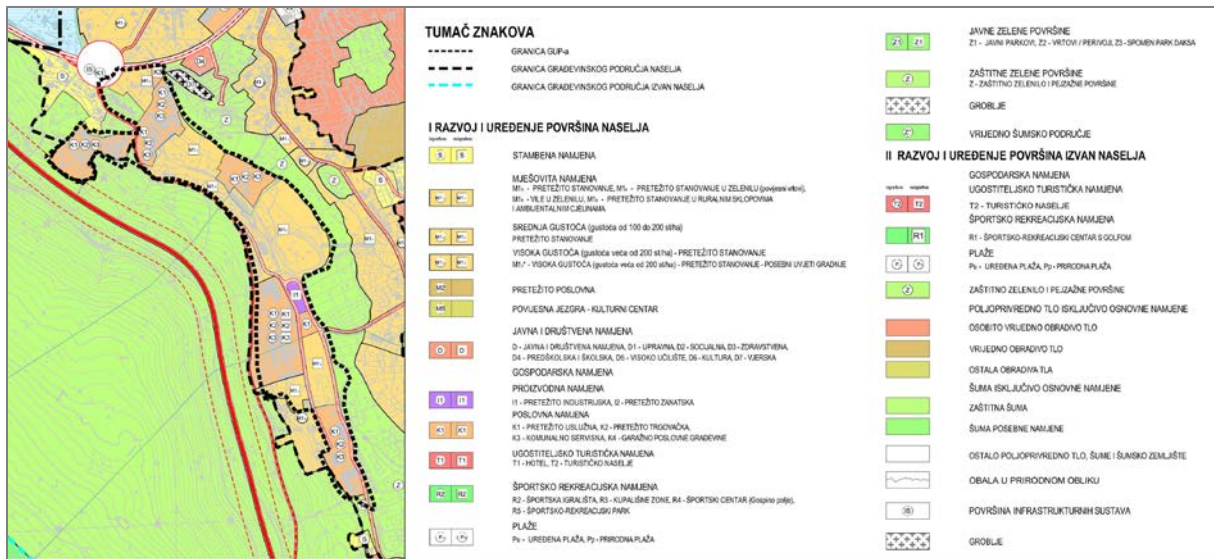
(3) Izrada planova užeg područja

Kategorija	Napomena
PPPO Lokrum	- obuhvat obavezne izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja
UPU 1.1 Neizgrađeni dio naselja Bosanka (M1)	- obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja
UPU 1.2 Sportsko rekreacijski centar s golfkim igralištem i turističkim zonama Bosanka jug i Bosanka sjever	- urbanistički plan uređenja na snazi
UPU 1.3 Babin kuk	- urbanistički plan uređenja na snazi
UPU 1.4 Gruški akvatorij	- urbanistički plan uređenja na snazi
UPU 1.5 Radeljević-Libertas	- urbanistički plan uređenja na snazi
UPU 1.6 Komolac	- obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja
UPU 1.7 Zona poslovne namjene Petrovo selo	- obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja
UPU 1.8 Pobrežje	- obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja
UPU 1.8a Mješovita zona Komolac	- obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja
DPU 2.1 Belvedere	- detaljni plan uređenja na snazi
DPU 2.2 Sveti Jakov	- obuhvat obavezne izrade detaljnog plana uređenja
DPU 2.3 Grad	- obuhvat obavezne izrade detaljnog plana uređenja
DPU 2.4.1 Ploče I	- obuhvat sukladan smjernicama konzervatorskog odjela
DPU 2.4.2 Ploče II	- potrebu izrade preispitati kroz izradu cjelovitih ID GUP-a s obzirom na KP MKIM
DPU 2.5 Stara bolnica	- potrebu izrade preispitati kroz izradu cjelovitih ID GUP-a s obzirom na KP MKIM
DPU 2.6 Gorica sjever	- obuhvat obavezne izrade detaljnog plana uređenja
	- detaljni plan uređenja na snazi

Grafički dio

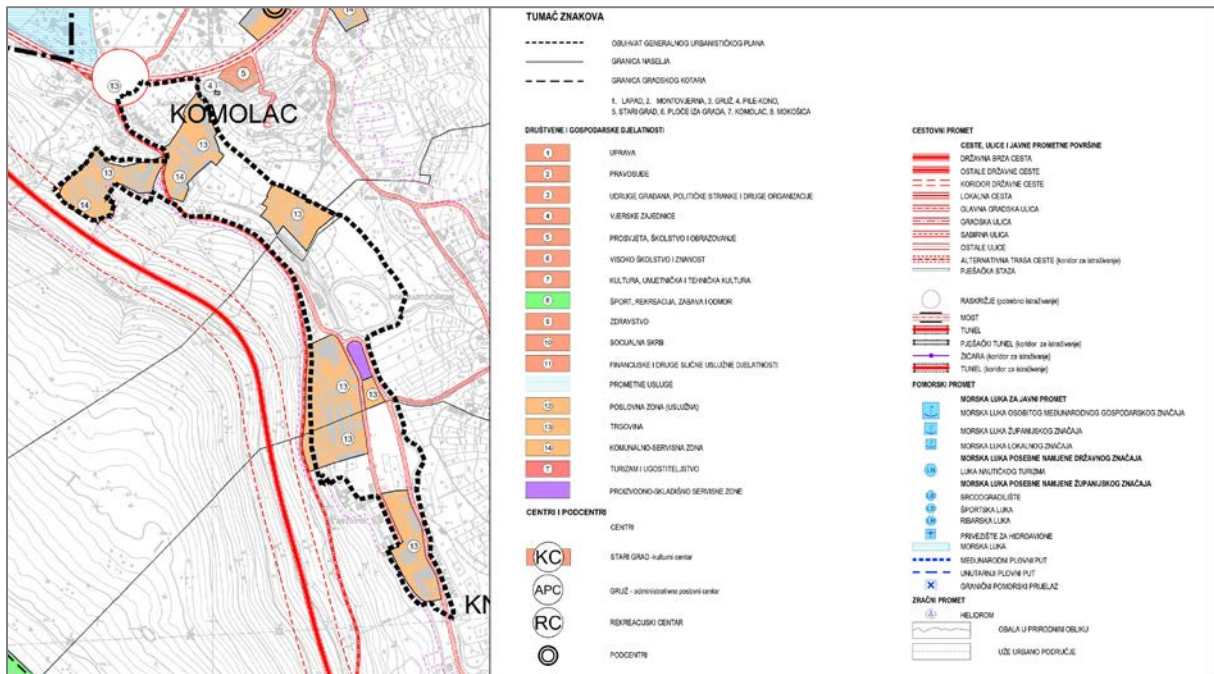
Izvodi iz kartografskih prikaza Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza:

1. *Korištenje i namjena prostora*, u mjerilu 1:5000 (grafički prikaz 08.)
2. *Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 09.)
- 3.1. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Promet* u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 10.)
- 3.2. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Pošta i telekomunikacije*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 11.)
- 3.3. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Energetski sustav*, u mjerilu 1:5000 (grafički prikaz 12.)
- 3.4. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Korištenje voda*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 13.)
- 3.5. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 14.)
- 3.6. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Odvodnja oborinskih voda*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 15.)
- 4.1. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja-prirodna baština*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 16.)
- 4.2. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja-graditeljska baština*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 17.)
- 4.3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja posebnih ograničenja u korištenju-krajobraz*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 18.)
- 4.4. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-Uređenje zemljišta, zaštita posebnih vrijednosti*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 19.)
- 4.5. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-Oblici korištenja i način gradnje-urbana*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 20.)
- 4.6. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-Područja i dijelovi primjene planskih mjera*, u mjerilu 1:10000 (grafički prikaz 21.)



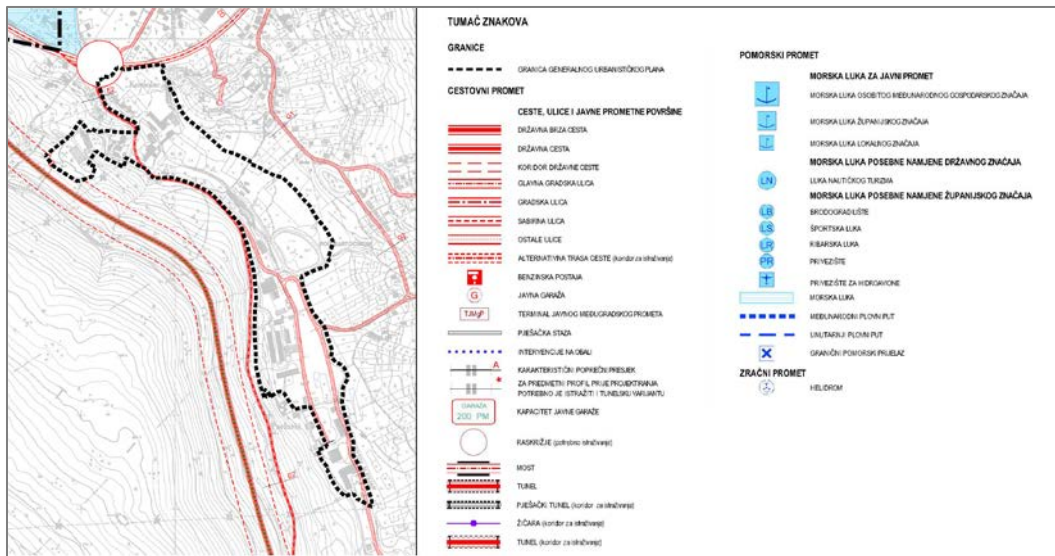
Grafički prikaz 08.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



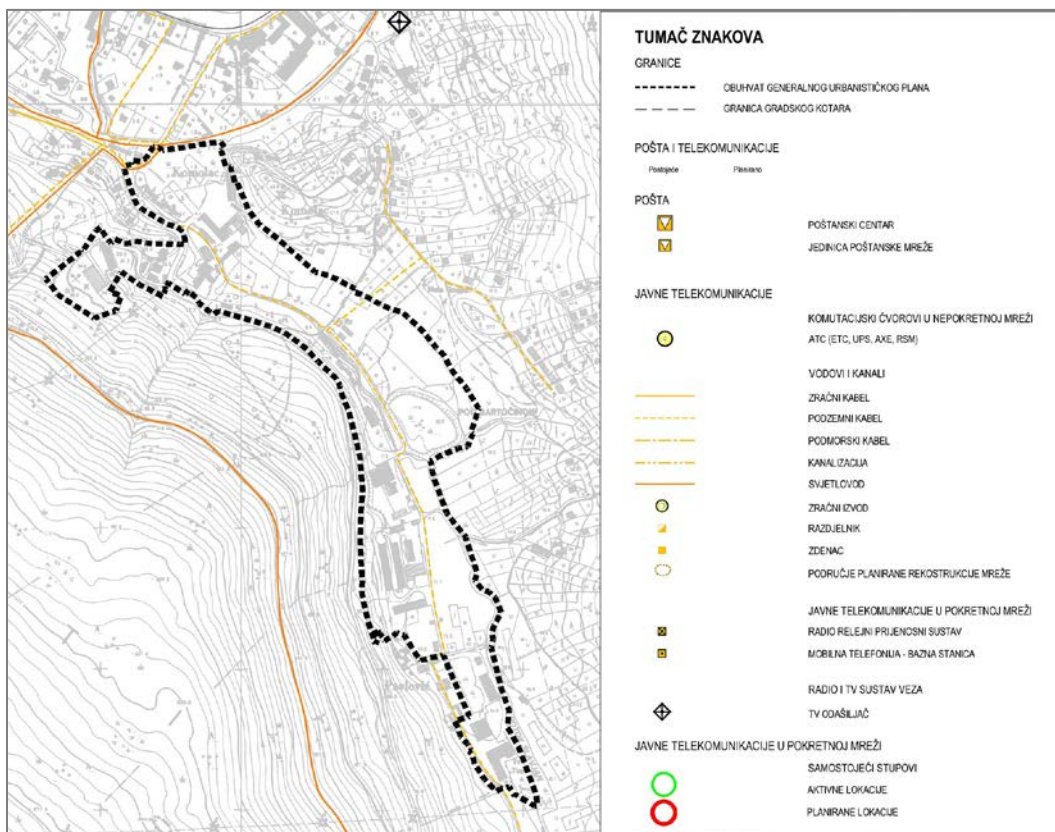
Grafički prikaz 09.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



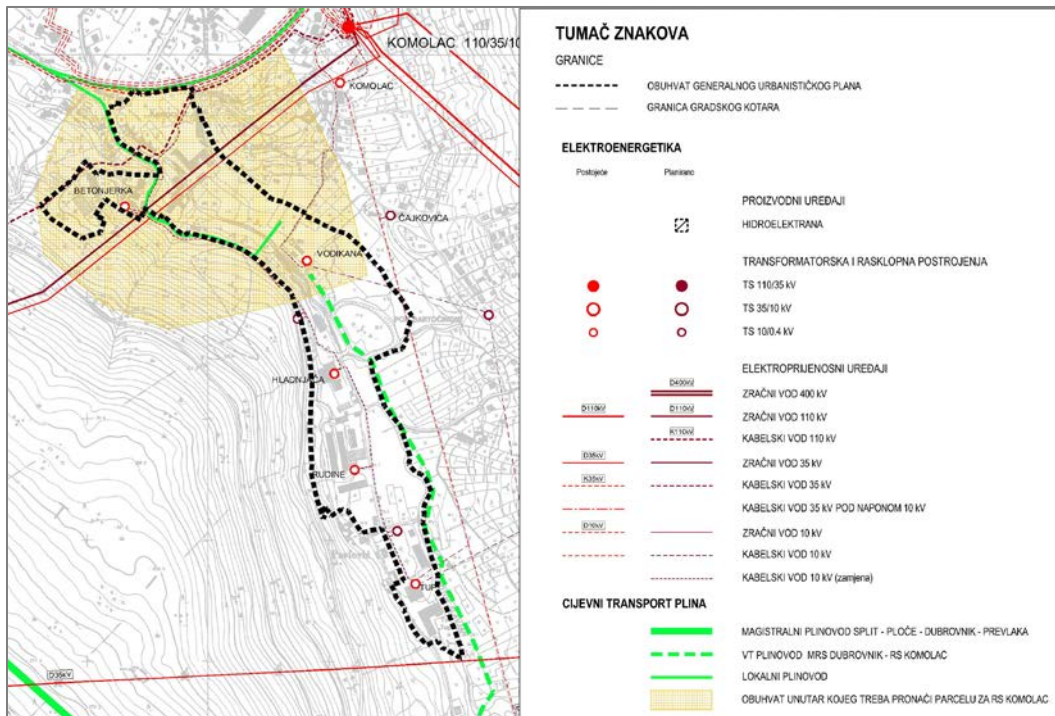
Grafički prikaz 10.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.1. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Promet*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



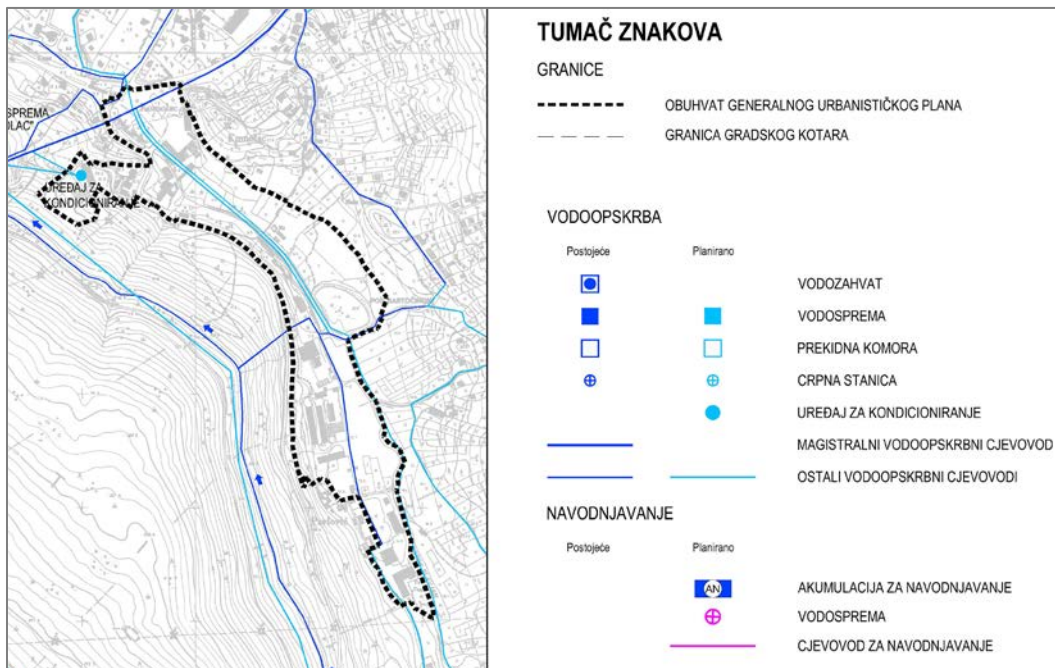
Grafički prikaz 11.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.2. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta i telekomunikacije*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



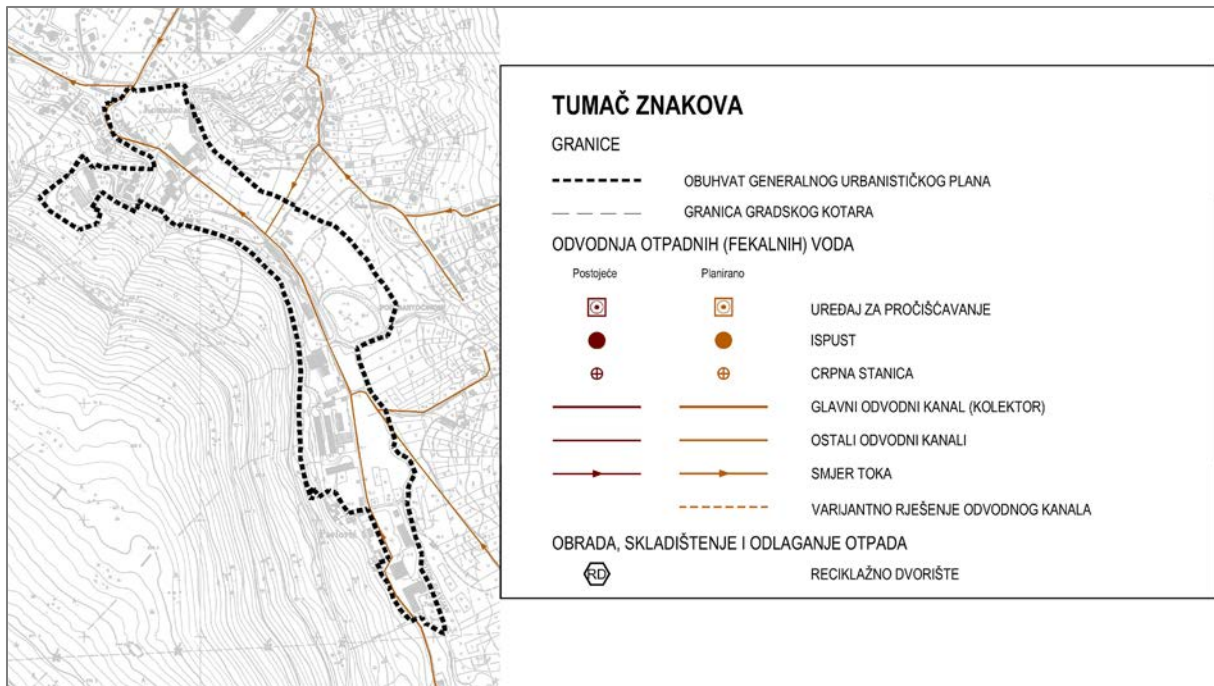
Grafički prikaz 12.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.3. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Energetski sustav*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)

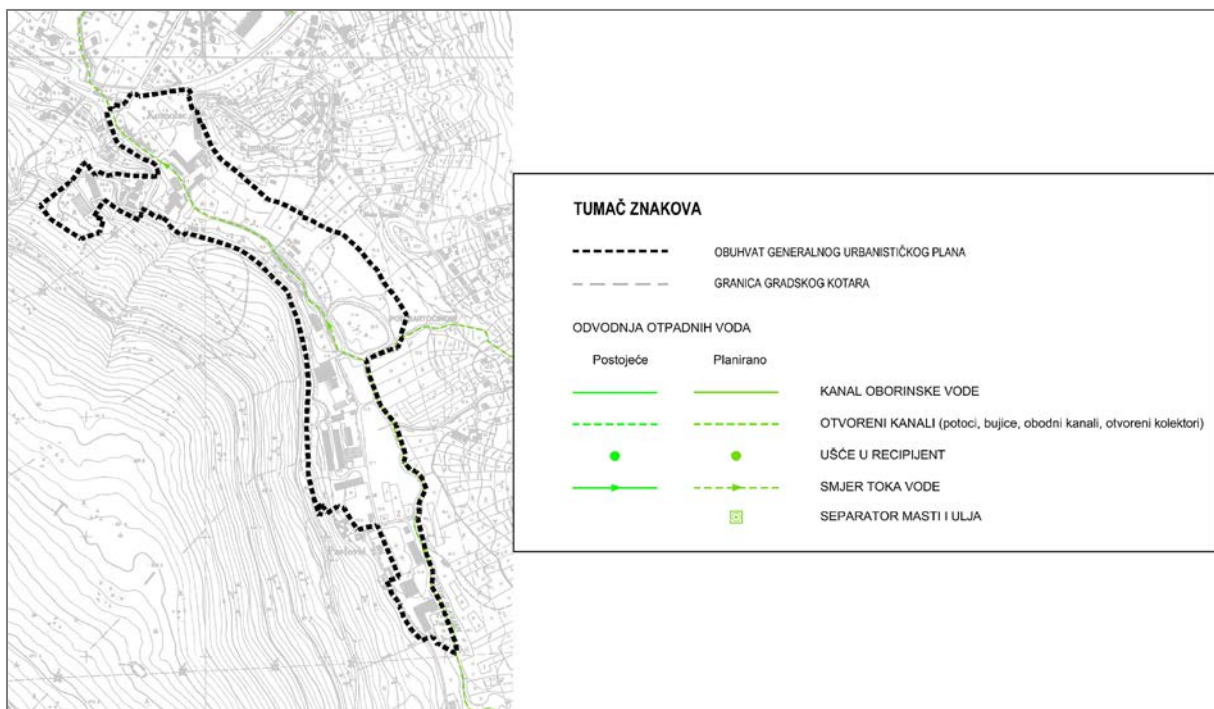


Grafički prikaz 13.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.4. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Korištenje voda*

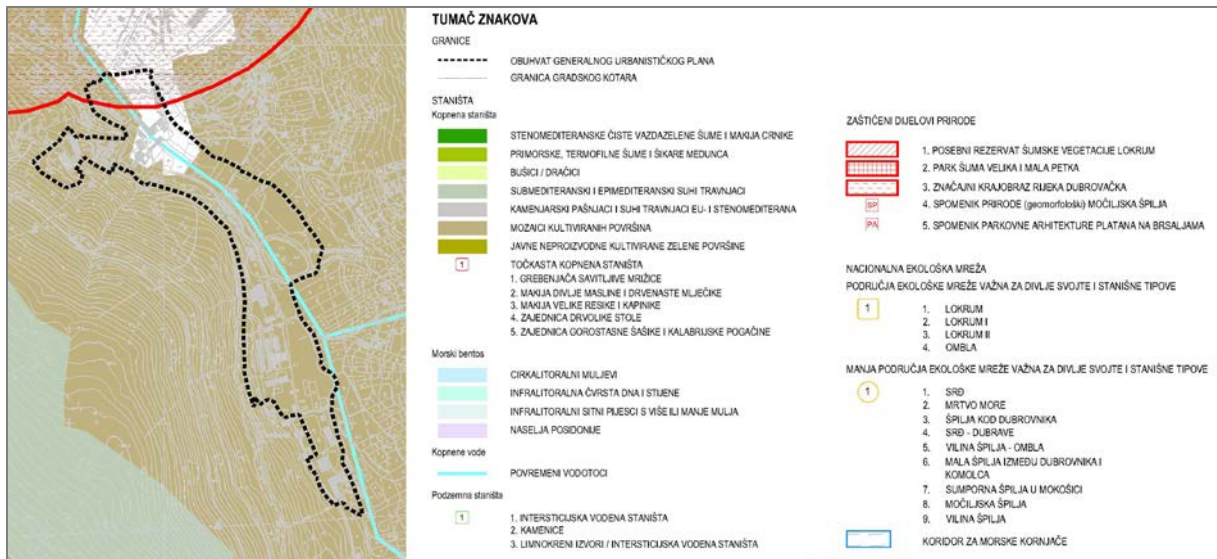
Izvor: Generalni urbanistički plan grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05., 10/07., 08/12., 03/14., 09/14.-pročišćeni tekst, 04/16., 25/18., 13/19., 08/20.-pročišćeni tekst, 05/21., 08/21.-pročišćeni tekst)



Grafički prikaz 14.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.5. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda*
Izvor: Generalni urbanistički plan 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)

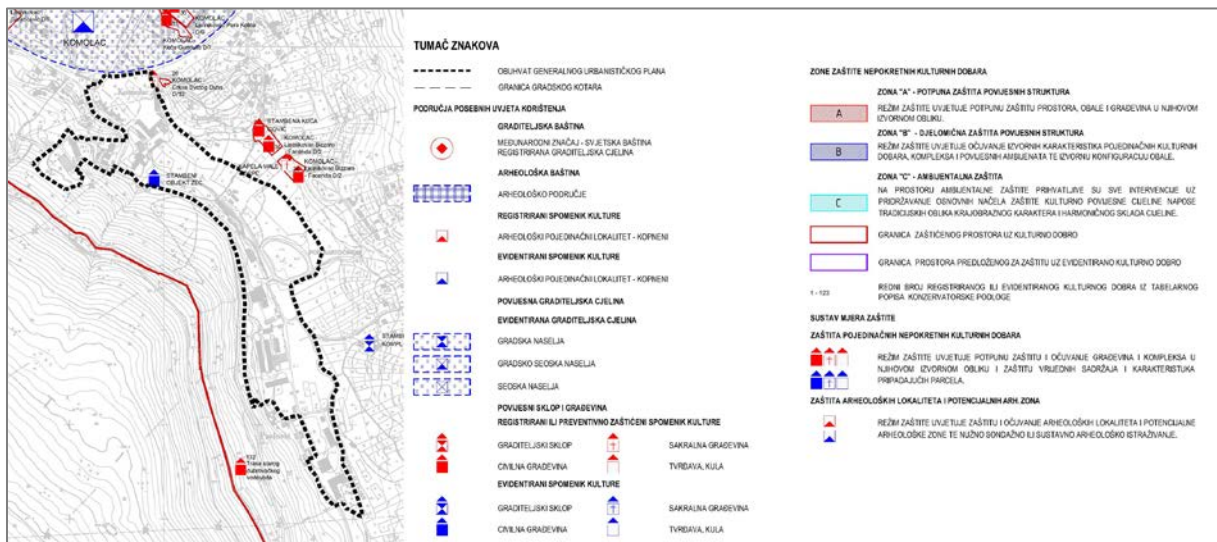


Grafički prikaz 15.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 3.6. *Prometna i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Odvodnja oborinskih voda*
Izvor: Generalni urbanistički plan grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05., 10/07., 08/12., 03/14., 09/14.-pročišćeni tekst, 04/16., 25/18., 13/19., 08/20.-pročišćeni tekst, 05/21., 08/21.-pročišćeni tekst)



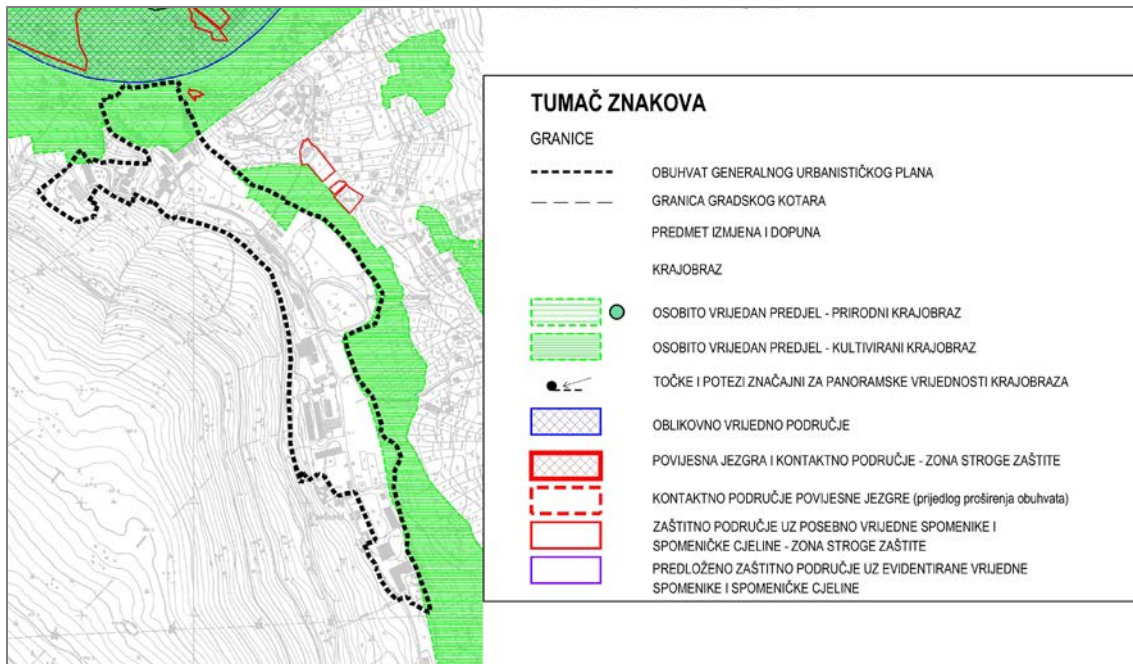
Grafički prikaz 16.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.1. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja-Prirodna baština*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



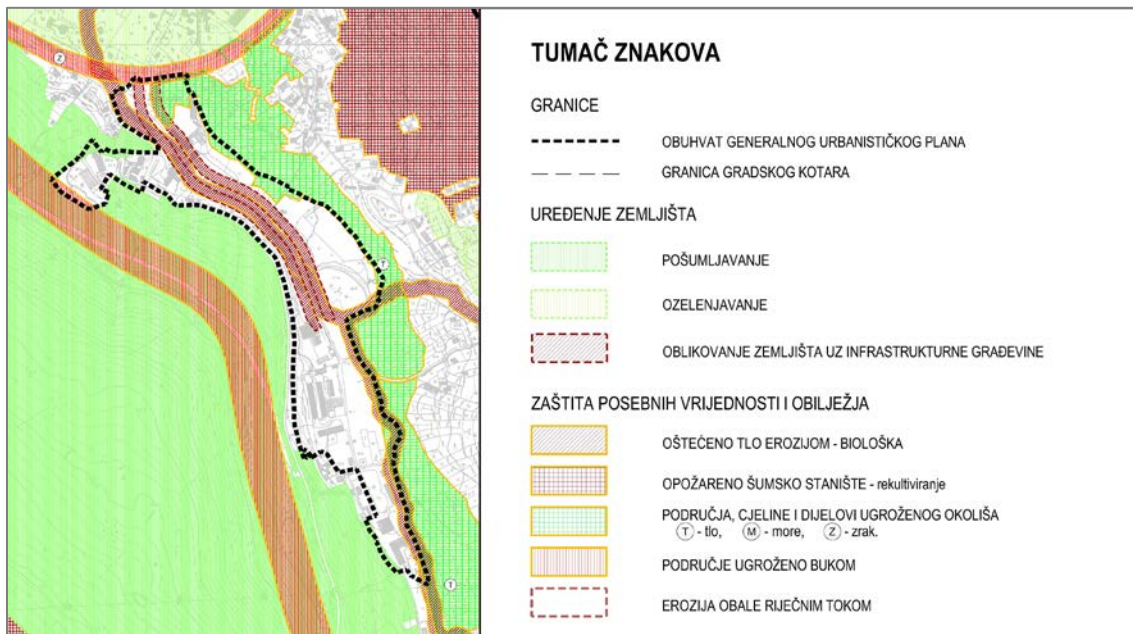
Grafički prikaz 17.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.2. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja-Graditeljska baština*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



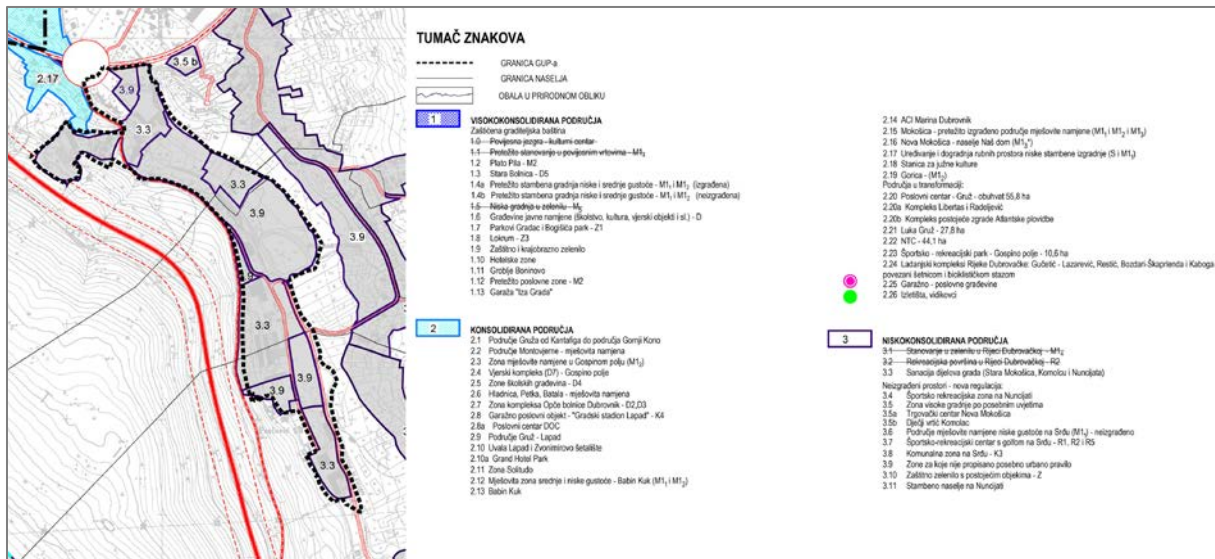
Grafički prikaz 18.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja posebnih ograničenja u korištenju-krajobraz*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)

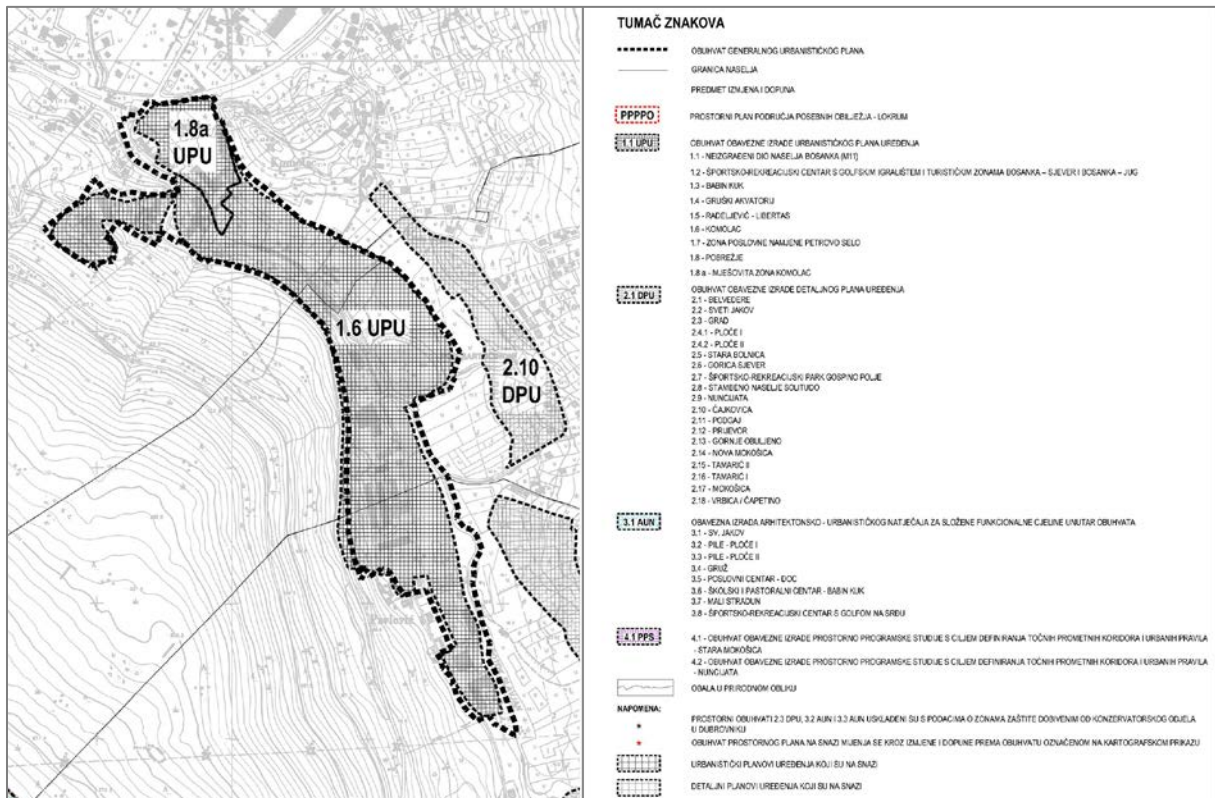


Grafički prikaz 19.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.4. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-Uređenje zemljišta, zaštita posebnih vrijednosti*

Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



Grafički prikaz 20.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.5. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-Oblici korištenja i način gradnje-urbana,*
Izvor: Generalni urbanistički plan 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)



Grafički prikaz 21.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4.6. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite-Područja i dijelovi primjene planskih mjera*
Izvor: Generalni urbanistički plan 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)

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Izradom UPU-a omogućiti će se kvalitetan razvoj područja obuhvata UPU-a "Komolac", koji je do sada bio obilježen neplanskom izgradnjom objekata radne zone i improviziranom gradnjom komunalne infrastrukture.

Kao posljedica toga, proizašlo je da je postojeća prometna infrastruktura u obuhvatu nezadovoljavajućeg kapaciteta i prometno-tehničkih elemenata (širina prometnica, radijusi i dr.) za potrebe postojećih i planiranih sadržaja unutar zone, kao i potrebe susjednih naselja Čajkovice i Knežice, koji svoj pristup ostvaruju kroz obuhvat UPU-a. Također, promet u mirovanju nije adekvatno riješen i neplanski se koriste razne površine za parkiranje. Dio bujičnog toka Slavjan je reguliran, ali nije iskorišten njegov krajobrazni potencijal. Budući je predmetni bujični tok od središnjeg prema sjevernom dijelu obuhvata značajno uzdignut u odnosu na okolni prirodni teren, prilikom većih oborina stvaraju se preljevi vode na okolni teren, a probleme stvaraju i kanali koji su u posjedništvu fizičkih i pravnih osoba koji se ne uređuju i nisu protočni. Postojeće staze dijelom su prohodne (staza od skladišta "Čempresate d.o.o." do ljetnikovca Bizzaro). Na sjevernom i u središnjem dijelu obuhvata evidentirana su ilegalna, nesanirana i ekološki neprihvatljiva odlagališta građevinskog otpada.

Gospodarski podaci ukazuju da su postojeće proizvodne i poslovne djelatnosti doprinjele razvoju gospodarske funkcije naselja Komolac, Čajkovica i Knežica, koji su prema Popisu stanovništva 2001. godine imali ukupno 164 radna mjesta. Naselje Komolac s ukupno 158 radnih mjesta, od kojih dio u cijelosti zahvaća i radna mjesta u obuhvatu UPU-a, predstavlja lokalni centar rada koji je formirao manju gravitacijsku zonu radne snage, koja obuhvaća susjedna naselja. Ovim UPU-om omogućiti će:

- planiranje novih gospodarskih proizvodnih i poslovnih sadržaja i uređenje i podizanje standarda postojećih, što će doprinjeti povećanju broja radnih mjesta
- rekonstrukcija i povećanje standarda postojeće prometne i komunalne infrastrukture.

Demografski podaci ukazuju na blagi porast broja stanovnika naselja Komolac, Čajkovica i Knežica u posljednjem međupopisnom periodu. S obzirom na prostornu blizinu grada Dubrovnika, procese suburbanizacije koji su započeli još 1981. godine i predviđene stambene zone unutar obuhvata UPU-a, za očekivati je daljnji porast broja stanovnika koji strukturalno mora biti takav da se poveća udio mladog i radno sposobnog, a smanji udio starog stanovništva.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Osnovni ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja su:

- urbana sanacija bivše industrijsko-gospodarske zone Komolac
- urbana preobrazba dijelova bivše gospodarske zone
- urbanizacija neuređenih i neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja M1₂-mješovita namjena, pretežito stanovanje srednje gustoće, a sve uz osiguranje održivog razvoja šireg područja.

Postojeći i budući razvoj gospodarskih kapaciteta na području udoline Šumet važan je za cjelokupan razvoj Grada Dubrovnika. Ovaj je prostor važan i za naseljavanje, budući je riječ je najbližoj okolici grada Dubrovnika, gdje je proces jače urbanizacije započeo još početkom 80-ih godina 20. stoljeća.

Naseljavanje i smještaj/planiranje gospodarskih djelatnosti u udolini Šumet, kao najbližoj okolici grada, na tragu je procesa suburbanizacije, koji podrazumijeva dislokaciju većih proizvodnih i poslovnih sadržaja na rubove grada. Dislokaciju djelatnosti je potrebno i dalje poticati i usmjeravati na način propisan Generalnim urbanističkim planom i ovim UPU-om, što će doprinjeti ravnomjernijem gospodarskom, ali i demografskom razvoju Grada Dubrovnika u cjelini.

2.1.1. Demografski razvoj

Ovim UPU-om planiranim opremanjem prometnom i komunalnom infrastrukturom i podizanjem razine standarda postojeće, kao jedan od indirektnih ciljeva nameće se poboljšanje uvjeta i standarda života na području udoline Šumet.

Sukladno prikazanoj demografskoj osnovi naselja Komolac, Čajkovića i Knežica u poglavlju 1.1.2.2. *Demografska osnova*, poboljšanjem uvjeta i standarda života omogućiti će se daljnji demografski rast, koji mora biti usmjeren prema zadržavanju mladog i radno sposobnog stanovništva te smanjenju udjela starog u ukupnom stanovništvu. S obzirom da je riječ o rubnom području grada Dubrovnika te da su predmetna naselja već u kategoriji jače urbaniziranih naselja, za očekivati je i pozitivan migracijski saldo, s obzirom na povećane potrebe za radnom snagom.

Budućim stanovnicima zone mješovite namjene potrebno je omogućiti zadovoljavanje potreba za društvenim sadržajima.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabir prostorne i gospodarske strukture mora bit takav da se zadovolje principi održivog razvoja, odnosno da se postigne ravnoteža između:

- zabilježenog porasta broja stanovnika
- gospodarskog razvoja u smislu sve većeg broja gospodarskih sadržaja koji se lociraju na području udoline Šumet i
- očuvanja okoliša, koji obuhvaća zatečene prirodne i antropogene krajobrazne vrijednosti.

UPU-om je potrebno na racionalan i ekološki prihvatljiv način odrediti uvjete gradnje u zonama mješovite, zoni gospodarske-proizvodne i zonama gospodarske-poslovne namjene. Zatečene prostorne posebnosti, koje

obuhvaćaju prirodnu i kulturnu baštinu, potrebno je očuvati te posebnim mjerama omogućiti njihovo korištenje na način da se ne umanjí njihova vrijednost.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

S obzirom na uočene probleme u postojećoj prometnoj infrastrukturi u obuhvatu UPU-a, osnovni ciljevi su sljedeći:

- saniranje postojeće i planiranje suvremene prometne mreže s pripadajućim raskrižjima
- određivanje trasa i planiranje prometne i ostale infrastrukture unutar neuređenih i neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja M1₂
- prometnicama povezati i susjedna građevinska područja, koja se nalaze u obuhvatu planova užeg područja
- omogućiti nesmetano odvijanje prometa bez uskih grla i čepova
- dati rješenje i kapacitirati promet u mirovanju
- osigurati sigurnost pješaka i omogućiti protočnost i dostupnost svakog dijela obuhvata UPU-a osobama sa smanjenom pokretljivošću
- ostale intervencije, prema potrebi.

U pogledu komunalne infrastrukture, potrebno je ispuniti sljedeće ciljeve:

- rekonstrukcijom podići standard postojeće komunalne infrastrukture (vodoopskrbe, elektroopskrbe, telekomunikacije)
- potpuno opremanje komunalnom infrastrukturom obuhvata UPU-a
- izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda
- planiranje oborinske odvodnje, osobito na kritičnim mjestima bujica pri podnožju masiva Srđ

Koncepcija prometnog rješenja izmijenjena je na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1. Trasa prometnice predviđene GUP-om uz gornji dio potoka Slavjan je ukinuta iz ekonomskih i krajobraznih razloga.

Potrebno je poboljšanje infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu sa ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja, posebnim propisima i pravilima struke.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata UPU-a

Prostornu posebnost područja obuhvata UPU-a čine:

- krajobrazna slika udoline Šumet unutar mikrogeomorfološke regije *zaljev-udolina Rijeke dubrovačke s dolinom rijeke Omble i udolinom Šumet*
- sjeverni dio obuhvata UPU-a koji se nalazi unutar obuhvata zaštićenog područja "Značajan krajobraz Rijeka dubrovačka", temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode
- evidentirano kulturno dobro, odnosno civilna građevina "Stambeni objekt Zec"
- bujični tok Slavjan i ostali bujični tokovi sa svojim slivovima
- komolački doci, čempresate i ostale prirodne vrijednosti.

U cilju očuvanja dijelova obuhvata UPU-a koji se nalaze unutar obuhvata zaštićenog područja "Značajni krajobraz Rijeka dubrovačka" potrebno je propisati održiva rješenja.

Krajobrazna slika udoline Šumet narušena je postojećom izgradnjom, stoga je potrebno propisati način sanacije i propisati uvjete za buduću izgradnju koji će respektirati prirodne vrijednosti.

Za ostale definirane prostorne posebnosti biti će potrebno ispoštovati posebne uvjete nadležnih tijela, ponajprije uvjete nadležnog tijela koje upravlja vodama, uvjete zaštite prirode i konzervatorske uvjete.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja obuhvata UPU-a

Osnovni ciljevi prostornog uređenja unutar obuhvata UPU-a su:

- urbana sanacija izgrađenih i djelomično izgrađenih komunalnih područja
- urbanizacija neuređenih i neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja M1₂ zone, određivanjem trasa i planiranjem prometne i ostale infrastrukture
- planiranje i organizacija zelenih površina
- sanirati postojeću i planirati suvremenu prometnu mrežu i pripadajuća raskrižja
- planiranje oborinske odvodnje, osobito na kritičnim mjestima bujica pri podnožju masiva Srđ
- regulacija bujičnih vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan u svrhu rješavanja problema preljevnih voda u suradnji s nadležnim institucijama
- iskorištavanje prirodnih vrijednosti (bujični tok Slavjan, Komolački doci, čempresate) i njihovo integriranje u krajobrazno uređenje cijele zone
- saniranje nelegalnih odlagališta građevinskog otpada.

Prostorno uređenje unutar obuhvata UPU-a detaljnije se razrađuje kroz izradu ovog UPU-a, temeljem Strateške procjene utjecaja na okoliš UPU-a, Krajobrazne studije uz pedološki separat, posebnih propisa, zahtjeva javnopravnih tijela i pravila struke.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Jedan od općih ciljeva izrade ovog UPU-a je integralno planiranje uređenja, unaprjeđenja i zaštite prostora cijele zone, u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i posebnim propisima.

S obzirom da se krajnji sjeverni dio obuhvata UPU-a nalazi unutar zaštićenog područja "Značajan krajobraz Rijeka dubrovačka" temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode, a u središnjem dijelu obuhvata evidentirano kulturno dobro civilna građevina "Stambeni objekt Zec", potrebno je voditi računa o navedenom. Potrebno je uzeti u obzir i ostale prirodne i krajobrazne resurse, prvenstveno bujični tok Slavjan i ostale bujične tokove sa pripadajućim slivovima, komolačke doce, čempresate i ostale prirodne vrijednosti, a sve u cilju očuvanja krajobrazne slike udoline Šumet, koja je već narušena postojećom izgradnjom. Za navedeno su propisane posebne mjere.

Glede koncepcije prometnog rješenja, trasa predviđena GUP-om uz gornji dio potoka Slavjan je ukinuta iz ekonomskih i krajobraznih razloga te je ovim UPU-om dano novo prometno rješenje.

2.2.2. Unaprjeđenje uređenja obuhvata UPU-a i komunalne infrastrukture

Unaprjeđenje uređenja obuhvata UPU-a i komunalne infrastrukture jedan je od ciljeva izrade UPU-a i omogućiti će podizanje razine komunalnog standarda i standarda življenja.

Saniranje postojećih hala te postojeće prometne mreže, kao i planiranje suvremene prometne mreže, unaprijediti će strukturu prostora u obuhvatu UPU-a, što će omogućiti funkcioniranje osnovnih sadržaja i uvođenje novih sadržaja. Gradnju nove i sanaciju postojeće prometne mreže pratiti će izgradnja komunalne infrastrukture. Potrebno je izgraditi sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda, kao i odvodnju oborinskih voda, osobito na kritičnim mjestima bujica pri podnožju masiva Srđ. Sukladno planu šireg područja i planovima višeg

reda, ponajprije Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije, predviđena je gradnja mreže plinoopskrbnog sustava, koja se sastoji od plinovoda i redukcijske stanice "Komolac".

Predviđena je regulacija bujičnih vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan u svrhu zaštite od plavljenja prostora.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Obuhvat UPU-a određen je *Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja "Komolac" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 15/17.)*, a obuhvaća dva urbanistička plana uređenja određena važećim Generalnim urbanističkim planom grada Dubrovnika, 1.6. UPU Komolac i 1.8a UPU Mješovita zona Komolac, koji su se predmetnom Odlukom spojili u jedan UPU, sukladno članku 89. Zakona o prostornom uređenju.

Površina obuhvata definirana planom šireg područja iznosi cca 22 ha i u naravi obuhvaća prostor bivše industrijsko-gospodarske zone Komolac te neuređene i neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja, a proteže se na teritoriju triju naselja: Komolac, Čajkovića i Knežica.

Temeljni ciljevi izrade UPU-a su urbana sanacija bivše industrijsko-poslovne zone Komolac, urbana preobrazba dijelova bivše gospodarske zone uz osiguranje održivog razvoja šireg područja te urbanizacija neuređenih i neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, dok su specifični ciljevi saniranje postojeće i planiranje suvremene prometne mreže, planiranje oborinske odvodnje, rješenje problema preljevskih voda potoka Slavjan, iskorištavanje prirodnih vrijednosti te saniranje nelegalnih odlagališta otpada.

Budući se područje obuhvata UPU-a nalazi unutar potencijalno poplavnog područja, predložiti će se na način rješavanja problema poplavlivanja i ugroze postojećih i planiranih objekata.

Budući se u obuhvatu UPU-a nalaze međusobno konfliktne namjene (mješovita i komunalna), omogućiti će se uspostava zaštitnog zelenila radi zaštite od štetnog utjecaja buke i vizualnog utjecaja. S tim u vezi, omogućiti će se planiranje društvenih sadržaja za potrebe stanovnika i posjetitelja zone mješovite namjene. Dati će se smjernice za daljnje krajobrazno uređenje.

Unutar obuhvata UPU-a određene su namjene površina, dok će se parcelacija odrediti prema funkcionalnom načelu. Parcelacija je obavezna za objekte infrastrukturnih sustava. Prilikom parcelacije, potrebno je zadovoljiti uvjete gradnje propisane za svaku pojedinu namjenu sukladno Generalnom urbanističkom planu grada Dubrovnika, kao plana šireg područja.

Zbog geometrijske netočnosti katastarskih podloga na kojima se izrađuje UPU, realizacije zahvata u prostoru potrebno je provesti detaljna geodetska mjerenja radi utvrđivanja stvarnog položaja čestica. U tu svrhu, utvrđena odstupanja u položaju čestica neće se smatrati odstupanjem od UPU-om predviđenih namjena za te čestice.

3.2. Postojeće stanje korištenja i namjene površina unutar obuhvata UPU-a

Tablica 1. Iskaz udjela površina prema postojećem stanju unutar obuhvata UPU-a

NAMJENA	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
MJEŠOVITA NAMJENA (M1-pretežito stambena)	stambeni i stambeno-poslovni objekti	0,15	0,67
GOSPODARSKA NAMJENA-poslovna (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)	zgrade gospodarske-proizvodne i poslovne namjene	8,77	39,45
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	nisko raslinje i degradirani oblici šumske vegetacije	4,04	18,17
POLJOPRIVREDNO TLO (P)	obrađene i neobrađene poljoprivredne površine	2,34	10,53
ŠUMA/VISOKA VEGETACIJA	visoka šuma hrasta crnike, čempresa i ostalo	2,53	11,38
NEZAKONITO ODLAGALIŠTE GRAĐEVINSKOG OTPADA	odlagalište građevinskog otpada u središnjem dijelu obuhvata	1,41	6,34
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	prometna i komunalna infrastruktura (prometnice, promet u mirovanju, površinski i linijski objekti komunalne infrastrukture)	2,99	13,45
UKUPNO OBUHVAT		22,23	100,0

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Prema postojećem stanju korištenja površina unutar obuhvata UPU-a, prisutne su sljedeće namjene:

- unutar građevinskog područja naselja:
 - mješovita namjena-pretežito stambena (M1)
 - gospodarska namjena-poslovna (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)
 - zaštitne zelene površine (Z)

- poljoprivredno tlo (P)
- šuma/visoka vegetacija (Š)
- nezakonito odlagalište građevinskog otpada (GO)
- izvan građevinskog područja naselja:
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - površine infrastrukturnih sustava (IS).

U obuhvatu UPU-a nalazi se i postojeća prometnica osnovnog profila, pješačke površine i parkirališta. Postojeću prometnicu karakterizira nedostatak nogostupa, neujednačenost profila, nepostojanje raskrižja, slaba preglednost, parkiranje korisnika na prometnoj površini i drugi problemi.

Postojeće stanje korištenja i namjene površina unutar obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu *0. Korištenje i namjena površina-Postojeće stanje*, u mjerilu 1:2000.

3.3. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora unutar obuhvata UPU-a detaljno je prikazana i razgraničena na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.

Obuhvaća sljedeće namjene:

- unutar građevinskog područja naselja:
 - mješovita namjena (M1-pretežito stambena)
 - javna i društvena namjena-školska (D4)
 - gospodarska namjena-proizvodna (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska)
 - gospodarska namjena-poslovna (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)
 - javne zelene površine (Z1-javni park)
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - površine infrastrukturnih sustava (IS)
 - vodotok nadzemni/podzemni (V)
- izvan građevinskog područja naselja:
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - vodotok nadzemni/podzemni (V).

Uvjeti gradnje za predmetne namjene određeni su u poglavlju 3.7.1. *Uvjeti i način gradnje*, ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima u odredbama za provođenje nije propisano drugačije.

3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Tablica 2. Iskaz udjela površina prema osnovnoj namjeni prostora unutar obuhvata UPU-a

NAMJENA*	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
MJEŠOVITA NAMJENA (M1-pretežito stambena namjena)	zgrade mješovite-pretežito stambene namjene, gospodarske zgrade	5,61	25,24
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D4-školska)	osnovna škola	0,63	2,83
GOSPODARSKA NAMJENA-proizvodna (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska)	zgrade gospodarske-proizvodne namjene	0,29	1,30
GOSPODARSKA NAMJENA-poslovna (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)	zgrade gospodarske-poslovne namjene	8,08	36,35
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	postojeće i planirane zaštitne zelene površine	3,52	15,83
JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)	javni park	0,42	1,89
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	objekti i trase prometne i komunalne infrastrukture	2,84	12,78
VODOTOK NADZEMNI/PODZEMNI (V)	čestice javnog vodnog dobra	0,84	3,78
UKUPNO		22,23	100,0

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

3.5. Prometna i ulična mreža

3.5.1. Cestovni promet

U obuhvatu Plana nalaze se postojeće nerazvrstane ceste, staze i parkirališta. Sve postojeće i planirane ceste unutar obuhvata Plana su nerazvrstane.

Cestovnu mrežu čine:

- glavne gradske ceste, izvedene u dvije dionice:
 - od priključka na postojeću prometnu mrežu do početka profila B (do sjevernog križanja zone "Središte"), uključujući i novoplanirani priključak u predjelu Bizzaro
 - od završetka južnog križanja zone "Središte" do izlaska iz obuhvata kod TUP-a, uključujući i sve slijepe odvojke na istoku Plana
- glavna gradska cesta koja obuhvaća dio prstena do novoplaniranog spoja u predjelu Bizzaro
- glavna gradska cesta od priključka gradske ceste prema GUP-u od zone kamenoloma
- gradske ceste:
 - dionica označena profilom B
- sabirne ceste:
 - prsten profila C
 - dio prstena do novoplaniranog spoja u predjelu Bizzaro
- postojeće ceste:
 - BP Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet)
 - nerazvrstana cesta Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan
 - postojeća cesta-jedini ulaz u Plan

Sve prometnice unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi i rekonstruirati sukladno planskim rješenjima ovog Plana.

Moguća su manja odstupanja trasa i pripadajućih profila radi boljeg prilagođavanja trase terenskim uvjetima.

Preko nerazvrstanih cesta unutar obuhvata UPU-a ostvaruje se prometna povezanost naselja Čajkovica i Knežica s ostatkom Grada Dubrovnika.

Ovim UPU-om predviđena je potpuna rekonstrukcija postojeće prometne mreže i novo prometno rješenje koje obuhvaća rekonstrukciju postojeće mreže i gradnju nove mreže, što je prikazano na kartografskom prikazu *2.1.Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet*, u mjerilu 1:2000.

Sve prometnice unutar obuhvata UPU-a potrebno je izgraditi i rekonstruirati sukladno planskim rješenjima ovog UPU-a.

Prometno rješenje obuhvata UPU-a

Glavna gradska cesta osnovna je prometnica unutar obuhvata UPU i na njoj se temelji koncepcija novog prometnog rješenja. Od glavne gradske ceste kao prometne osovine granaju se ostale ceste prema postojećem priključku na nerazvrstanu cestu prema Brgatu, zonama mješovite, poslovne i proizvodne namjene te prema

području koje se nalazi izvan obuhvata UPU-a. Na sjevernom dijelu obuhvata predviđen je novi kolni priključak na postojeću prometnu mrežu sukladno kartografskom prikazu 2.1..

Prometno rješenje središnjeg i južnog dijela obuhvata UPU-a

Prema postojećem stanju, središnji i južni dio obuhvata UPU-a spoj na nerazvrstanu cestu benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet) ostvaruju preko posebnog kolnog prilaza. Budući predmetni kolni prilaz ne zadovoljava osnovne prometno-tehničke elemente i s obzirom na nepovoljnu lokaciju priključka koji ne zadovoljava osnovne prometno-sigurnosne standarde, ovim UPU-om predviđa se njegova rekonstrukcija i zadovoljavanje svih spomenutih standarda. Na kraju kolnog prilaza, na lokaciji njegovog spoja sa prometnom mrežom obuhvata UPU-a, planira se izgradnja rotora.

U svrhu povezivanja obuhvata UPU-a na prometnu mrežu sukladno kartografskom prikazu 2.1. Promet, predviđena je nova prometnica, na kartografskom prikazu 2.1. prikazana kao glavna gradska cesta koja se sukladno kartografskom prikazu 2.1. Promet spaja u sjevernom dijelu obuhvata UPU-a na nerazvrstanu cestu Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan.

Glavna gradska cesta sukladno kartografskom prikazu 2.1. Promet prolazi kroz obuhvat južno od skladišta Jamnice koja će se u tu svrhu rekonstruirati, dok će od Jamnice prema sjevernom dijelu obuhvata biti potrebno izgraditi preostali dio prometnice, temeljem kartografskog prikaza 2.1. Promet ovog UPU-a.

Planira se kolni prilaz do kuće "Zec" južno od glavne gradske ceste. Na glavnoj gradskoj cesti mora se formirati simetrično raskrižje, radi pristupa zonama mješovite-pretežito stambene namjene zapadno i istočno od glavne gradske ceste, sukladno kartografskom prikazu 2.1..

Sjeverozapadno od skladišta Jamnice, na trasi postojeće pješačke šetnice, predviđena je nova prometnica koja vodi do dijela naselja Komolac. U tu svrhu, radi osiguranja potrebnog profila prometnice, biti će potrebno nadsvođenje postojećeg vodotoka.

Jugoistočno od zone „Središte“ omogućuje se gradnja priključka na cestu izvan obuhvata planu GUP-om grada Dubrovnika, kao i na cestu koja se nalazi izvan obuhvata UPU-a i spaja na nerazvrstanu cestu BP Ina-Komolac-A.G. grada Dubrovnika (predio Šumet).

Sva postojeća raskrižja potrebno je rekonstruirati da ista budu izvedena u nivou.

Prometno rješenje sjevernog dijela obuhvata UPU-a

U sjevernom dijelu obuhvata UPU-a predviđen je priključak glavne gradske ceste preko rotora na nerazvrstanu cestu Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan, sa odvojkom za priključak na nerazvrstanu cestu benzinska crpka Ina-Komolac-A.G. Grada Dubrovnika (predio Šumet) te posebnim odvojkom za benzinsku crpku Ina na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1..

S obzirom na karakter glavne gradske ceste, koja u većem dijelu obuhvata UPU-a prolazi uz bujični tok Slavjana, kao i ostalih prometnica koje su predviđene na nižim kotama terena, biti će potrebno:

- krajobrazno urediti prostor između prometnice i potoka Slavjan i uključiti ga u javne površine

- nasipavanje radi uklapanja u postojeću prometnu mrežu i pronaci ostala tehnička rješenja (prijelazi preko korita bujice i dr.), sukladno uvjetima nadležnog tijela koji su propisani pod naslovom "Uređenje voda i zaštita vodnog režima" u poglavlju 3.6.5. ovog UPU-a.

Omogućuje se rekonstrukcija postojećeg kolnog priključka za zonu Libertas, s obje strane Slavjana, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.1..

Pješačke površine

Pješačke površine obuhvaćaju postojeće pješačke staze u jugozapadnom, središnjem i sjeveroistočnom dijelu obuhvata UPU-a, uglavnom uz postojeće bujične tokove, s ciljem povezivanja prirodnih i kulturnih vrijednosti ovog područja. Osobito je značajna šetnica uz gornji dio korita potoka Slavjan.

Za uređenje pješačkih staza određuje se minimalni profil širine 2 m, maksimalnog uzdužnog nagiba 8%.

Njihovo uređenje mora se uklopiti u krajobraz na način da se ne provode značajni građevinski radovi i da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva postojeća vegetacija. Za uređenje okoliša uz šetnicu prilikom sadnje koristiti autohtone vrste biljaka.

Za pješačke površine potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- uređenje uklopiti u krajobraz na način da se ne provode značajni građevinski radovi
- očuvati postojeću vegetaciju u najvećoj mogućoj mjeri
- prilikom sadnje koristiti autohtone vrste biljaka.
- postaviti odgovarajuću urbanu opremu (rasvjetu, klupe, koševе za otpatke)
- postaviti rekreacijske sadržaje (trim staze, vježbalište i dr.)
- za potrebe pješačke šetnice urediti i održavati postojeći kameni most.

Za potrebe pješačkih šetnica koristiti postojeći kameni most preko puta skladišta Leda.

U ostalom dijelu obuhvata gdje ne postoje isključivo pješačke površine, pješački promet odvijati će se nogostupom koji je predviđen u profilu prometnica.

Sve pješačke površine moraju biti prilagođene osobama smanjene pokretljivosti, maksimalnog uzdužnog nagiba 8%.

Promet u mirovanju

Rješavanje prometa u mirovanju (parkirne i/ili garažne površine) predviđeno je na česticama unutar površina svih predviđenih namjena, izuzev javnih zelenih površina (Z1) i zaštitnih zelenih površina (Z).

Tablica 4. Normativi parkirnih mjesta unutar obuhvata UPU-a

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 i 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, poslovnice (javni dio)	1 PM na 25 m ²	najmanje 2 PM
	uredi 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

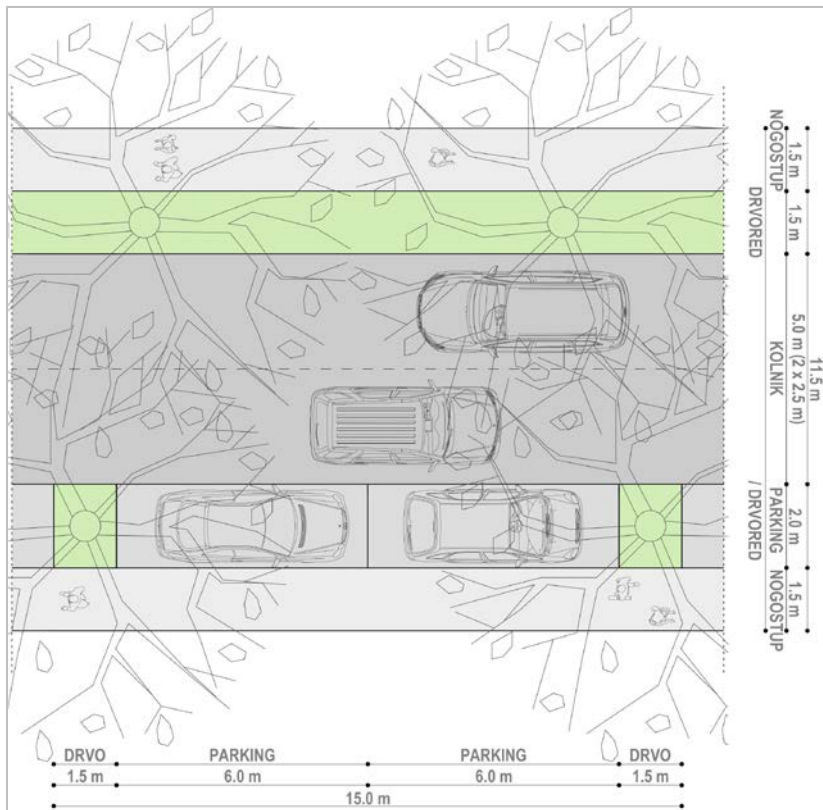
Potreban broj parkirališnih mjesta definiran tablicom primjenjuje se isključivo na površinu, broj stambenih jedinica i namjenu onog dijela koji se gradi. U slučaju kada se građevina dograđuje, nadograđuje, odnosno mijenja namjenu, primjenjuje se tablica 4. za rečene zahvate ako je dokazano da postojeći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

Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina, obvezno je osigurati parkirališta i/ili garaže na vlastitoj građevnoj čestici, sukladno normativima propisanim u tablici 4. Nije dozvoljen otkup nedostajućeg broja parkirališnih mjesta temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika

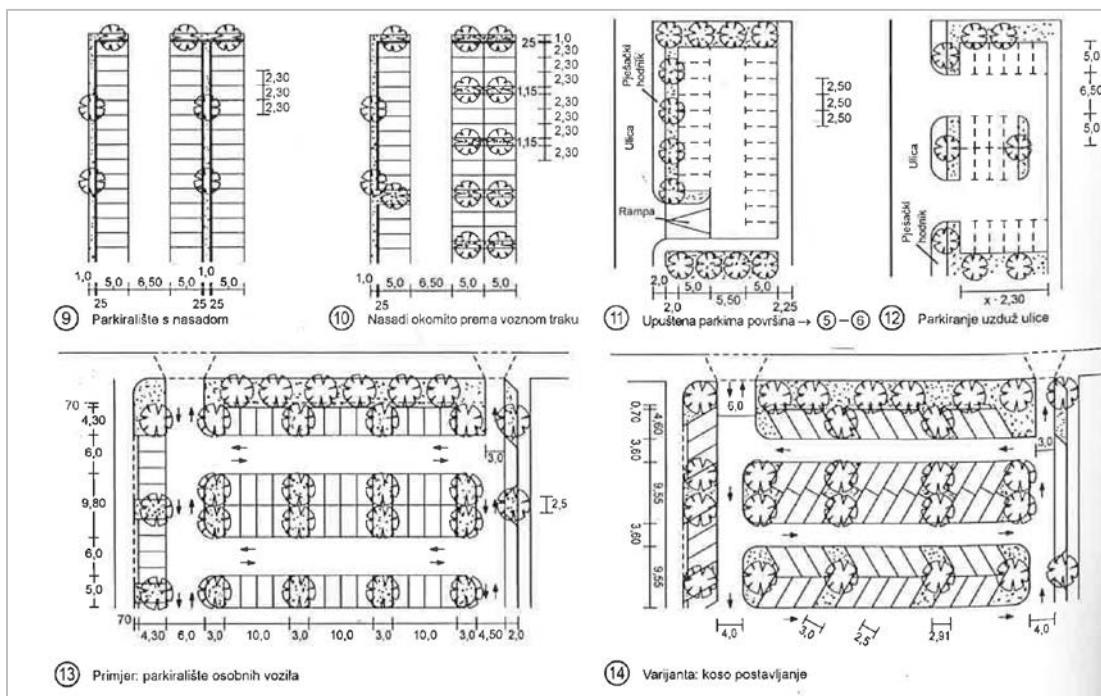
Kod rješavanja parkirališnih mjesta na vanjskim parkiralištima, mora se osigurati zasjenjivanje parkirališta prirodnom komponentom ili posebnom konstrukcijom (tende, pergole, odrine i sl.). Uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored. (grafički prikaz 22.).

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.

U zoni mješovite-pretežito stambene namjene (M1) u središnjem dijelu obuhvata UPU-a planira se formiranje javnog parkirališta, kao paralelnog parkiranja uz pripadajuće prometnice, isključivo za potrebe posjetitelja predmetne zone, što je prikazano u profilu za ostale ceste.



Grafički prikaz 22. Shematski prikaz profila prometnica i načina rješavanja drvoreda
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prikaz 23. Shematski prikaz načina rješavanja parkinga na otvorenom
Izvor: Neufert, 2002.

3.6. Komunalna infrastrukturna mreža

Razvoj komunalne infrastrukturne mreže temelji se na Generalnom urbanističkom planu grada Dubrovnika i posebnim propisima koji reguliraju pitanje komunalne infrastrukture.

Obuhvat UPU-a je samo dijelom komunalno opremljen, i to u svom izgrađenom dijelu. Potrebno ga je opremiti nužnom komunalnom infrastrukturom, a za postojeću komunalnu infrastrukturu je potrebno podići standard.

Komunalna infrastruktura smješta se u koridoru prometnice, sukladno posebnim propisima te uvjetima nadležnih tijela.

Priključak na komunalnu infrastrukturu ostvaruje se na mrežu položenu u prometnoj površini (elektro, TK, plin, vodovod, odvodnja), u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u ovom UPU-u i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Profili i ostali elementi komunalne infrastrukture odrediti će se kroz projektnu dokumentaciju. Manja odstupanja od trasa podzemne linijske komunalne infrastrukture i mjesta priključaka građevnih čestica, a radi eventualnih posebnih uvjeta tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima, tehnoloških zahtjeva pojedinog sustava kod izrade projektne dokumentacije za ishođenje akata za građenje, imovinsko-pravnih odnosa ili stanja na terenu, neće se smatrati odstupanjem od ovog UPU-a.

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.

Obzirom na tehnička obilježja i svojstva planirane infrastrukture oborinske odvodnje koje će se dobiti regulacijom vodotoka Kaboga i Slavjan, prilikom njenog vođenja preostalu komunalnu infrastrukturu (TK, elektro, plin, vodovod, odvodnja) potrebno je prilagoditi ovoj infrastrukturi, što je detaljnije potrebno razraditi kroz projektnu dokumentaciju.

3.6.1. Pošta i telekomunikacije

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture temelji se na Generalnom urbanističkom planu grada Dubrovnika i posebnim propisima koji reguliraju pitanje telekomunikacijske infrastrukture.

Obuhvatom UPU-a, u smjeru sjever-jug prateći bujični tok Slavjan, prolazi podzemni kabel javnih telekomunikacija. Predmetni kabel grana se od glavnog podzemnog kabela na pravcu sjever-jug prema istočnom dijelu obuhvata i opskrbljuje prostor i naselja istočno od obuhvata UPU-a.

Potrebno je pojačati kapacitet postojeće telekomunikacijske mreže te istu proširiti povezivanjem na postojeći sustav. Svi objekti moraju biti priključeni na telekomunikacijsku mrežu, koja se u pravilu izvodi podzemno. Izvan obuhvata UPU-a, ali u neposrednoj blizini, planirana je lokacija TV-odašiljača.

Elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema

Unutar obuhvata UPU-a ucrтана je elektronička komunikacijska infrastruktura, sukladno planu šireg područja. Nove trase i način izvođenja buduće 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.

Detaljnije kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela, potrebno je:

- 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
- 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.

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.

Isti mogu biti postavljeni na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija.

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.

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. Za učvršćivanje je pritom potrebno koristiti isključivo nosače od nehrđajućeg čelika ili vruće pocinčanog čelika i vijke od nehrđajućeg čelika.

Detaljnija mreža i način izvođenja odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Sustav pošta i telekomunikacija unutar obuhvata UPU-a prikazani su na kartografskom prikazu 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Plinifikacija i telekomunikacije*, u mjerilu 1:2000.

3.6.2. Elektroenergetski sustav

Unutar obuhvata UPU-a nalaze se postojeći elektroenergetski vodovi i objekti.

Sjevernim dijelom obuhvata UPU-a izveden je zračni vod dalekovoda 35 kV. U smjeru sjever-jug cijelom dužinom obuhvata UPU-a prolazi zračni vod dalekovoda 10 kV. Unutar obuhvata UPU-a nalazi se pet postojećih transformatorskih stanica TS 10/0.4 kV: "Betonjerka", "Vodikana", "Hladnjača", "Rudine" i "TUP".

Za potrebe novih sadržaja potrebno je pojačati kapacitet postojećeg elektroenergetskog sustava te isti proširiti povezivanjem na postojeći sustav.

Unutar obuhvata Plana predviđena je gradnja novih srednjenaponskih kablinskih vodova 10(20) kV i novih transformatorskih stanica.

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

- sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građevina za 20 kV napon
- svi srednjenaponski kablinski vodovi moraju biti sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE)
- 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
- kod prijelaza na pogon s 20 kV naponom trebati će 10 kV opremu postojećih transformatorskih stanica zamijeniti s odgovarajućom 20 kV opremom.

Prilikom planiranja nove srednjenaponske mreže potrebno je:

- koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja u rad raditi pod 10 kV naponom
- nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području, predmetni 10 kV kablinski vodovi omogućiti će rad pod 20 kV naponom
- omogućuje se ugradnja PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova sa potrebnim zdencima (T-spoj pokraj svih trafostanica 10 (20)/0,4 kV)
- omogućuje se da sve transformatorske stanice unutar obuhvata imaju mogućnost dvostranog napajanja, što osigurava urednu opskrbu električnom energijom i u slučajevima kvarova na pojedinim srednjenaponskim kablinskim vodovima
- za planirane 10 (20) kV srednjenaponske kabele širina koridora iznosi 2 m

Prilikom planiranja nove srednjenaponske mreže potrebno je ispoštovati uvjete nadležnog tijela.

Transformatorske stanice mogu biti:

- tipski samostojeći objekti sa jednim ili dva energetska transformatora (tipska rješenja)
- zidani samostojeći objekti sa jednim ili dva energetska transformatora (netipska rješenja)
- stupna transformatorska stanica na betonskom ili čelično-rešetkastom stupu.

Uvjeti gradnje transformatorskih stanica propisani su kako slijedi:

- mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita
- lokacija transformatorskih stanica treba omogućiti neometan pristup u poslužne prostore sa prometnice

- za izgradnju distributivne transformatorske stanice 10 (20)/0,4 kV nije potrebno osigurati parkirno mjesto
- za potrebe priključenja novih kupaca na elektroenergetski sustav nove distributivne transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV mogu se graditi i na lokacijama gdje UPU-om na kartografskom prikazu 2.2. one nisu predviđene.

Niskonaponsku mrežu iz distributivnih transformatorskih stanica čine distributivni kabelski sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima.

Distributivni ormari su priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav i moraju biti samostojeći te montirani na odgovarajuće temelje.

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

Prilikom gradnje novih i rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata, trase iz UPU-a se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

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. Način priključenja korisnika na elektroenergetski sustav definirati će se prilikom postupka izdavanja suglasnosti od strane nadležnog tijela.

Obvezno je kabliranje zračnih dalekovoda, na način prikazan na kartografskom prikazu 2.2..

Javna rasvjeta

Unutar obuhvata UPU-a potrebno je uvesti cestovnu rasvjetu i rasvjetu 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. U svrhu smanjenja razine svjetlosnog onečišćenja potrebno je korištenje LED izvora svjetla i zasjenjenih rasvjetnih tijela, uz primjenu mjera zaštite od svjetlosnog onečišćenja propisanih ovim Planom.

Detalniji uvjeti i način izvođenja odrediti će se kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Elektroenergetski sustav unutar obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Plinifikacija i telekomunikacije*, u mjerilu 1:2000.

3.6.3. Plinoopskrbni sustav

Unutar obuhvata UPU-a predviđena je:

- trasa visokotlačnog distribucijskog plinovoda, DN-a koji će se odrediti prema projektu, koji se pruža od mjerno-redukcijske stanice "Dubrovnik" na području Općine Župa dubrovačka (zaseok Bratitovo) do redukcijske stanice "Komolac" i u obuhvat UPU-a ulazi s južne strane, te prolazi koridorom nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan
- redukcijska stanica "Komolac", preko koje će se obuhvat UPU-a spojiti na plinski opskrbni sustav

Redukcijska stanica "Komolac" predviđena je unutar zaštitne zelene površine u sjevernom dijelu obuhvata. Propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje redukcijske stanice:

- maksimalna površina građevne čestice iznosi 400 m²
- minimalne dimenzije građevne čestice su 10x10 m
- najveća etažnost građevina je jedna nadzemna etaža, pri čemu je najveća dopuštena visina građevine 5 m
- akti o gradnji redukcijske stanice mogu se ishoditi tek nakon regulacije bujičnih vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,8
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevine čestice iznosi 0,8
- neizgrađen prostor treba ozeleniti
- ograde se moraju izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda minimalne visine 2,0 m
- uz ogradu je obvezna sadnja tampona zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom
- građevna čestica mora imati izravan kolni pristup na javnu prometnu površinu
- priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu prometnice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskoj liniji.

Korištenje plina i način izvođenja plinoopskrbnog sustava unutar obuhvata UPU-a detaljnije će se odrediti projektnom dokumentacijom, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

Plinoopskrbni sustav unutar obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Plinifikacija i telekomunikacije*, u mjerilu 1:2000.

3.6.4. Vodoopskrbni sustav

Sjevernim dijelom obuhvata UPU-a prolazi magistralni opskrbeni cjevovod (vodovod više razine) u smjeru jugozapad-sjeveroistok, kao i opskrbeni cjevovod (vodovod) uz sjevernu granicu obuhvata. U središnjem i južnom dijelu obuhvata prolazi opskrbeni cjevovod za potrebe poslovnih sadržaja unutar obuhvata i naselja koja se nalaze izvan obuhvata.

Predviđena je gradnja novih vodoopskrbnih cijevi, koje u središnjem i južnom dijelu obuhvata prolaze uz potok Slavjan i trasom glavne gradske ceste, dok na sjevernom dijelu obuhvata trasom glavne gradske ceste. Priključenje novog vodoopskrbnog sustava biti će riješen spojevima na postojeću vodoopskrbnu mrežu.

Od središnjeg prema sjevernom dijelu obuhvata omogućuje se paralelno vođenje vodoopskrbnih cijevi ukoliko se isto pokaže potrebnim iz tehničkih i drugih razloga.

Detaljniji uvjeti i način gradnje vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata UPU-a i priključak na postojeći sustav odrediti će se projektnom dokumentacijom, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Vodoopskrbni sustav unutar obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu 2.3. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodoopskrba i odvodnja*, u mjerilu 1:2000.

3.6.5. Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata UPU-a nema izgrađenih objekata ni infrastrukture sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Planirana mreža sanitarnih otpadnih voda spojiti će se na postojeći sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda izvan obuhvata UPU-a.

Predviđen je razdjelni tip odvodnje otpadnih voda, pri čemu se otpadne vode stanovništva i gospodarskih djelatnosti prikupljaju i odvođe zasebnom kanalskom mrežom prema lokaciji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Unutar obuhvat UPU-a predviđena je gradnja cjevovoda za potrebe javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, sa smjerom otjecanja jugoistok-sjeverozapad. Od krajnjeg jugoistočnog dijela prikupljati će se sve sanitarne otpadne vode obuhvata UPU-a i dovoditi do cjevovoda u koridoru Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan. Naselja Komolac i Čajkovića sa zaseocima istočno od obuhvata UPU-a moraju se spojiti na budući cjevovod odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Predviđa se izgradnja glavne i sekundarne kanalizacije, u sklopu koje treba izgraditi gravitacijske kanale i tlačne cjevovode te crpne stanice "Komolac" i "Čajkovići", koje se nalaze izvan obuhvata UPU-a. Omogućuje se gradnja trasa cjevovoda u trupu javnih prometnih površina, uz koridor potoka Slavjan te javnih površina.

Cjevovodi i crpne stanice predviđene su kao podzemne građevine.

Do realizacije sustava javne odvodnje moguće je:

- prihvata otpadnih voda u vodonepropusnu sabirnu jamu i odvoz putem ovlaštenog pravnog subjekta ili
- izgradnja vlastitog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnog bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici,

a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog tijela. Unutar obuhvata UPU-a prevladavaju specifični uvjeti na terenu obzirom na visoku razinu podzemnih voda i poplave, što je potrebno uzeti u obzir prilikom lociranja vodonepropusnih sabirnih jama i njenih tehničkih karakteristika.

Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Postojeća odvodnja oborinskih otpadnih voda svodi se na prirodno i spontano otjecanje vode, koje se oslanja na karakteristike terena, ponajprije njegovu vodopropusnost, i postojeća korita nereguliranih i reguliranih potoka, sa smjerom otjecanja jugoistok-sjeverozapad.

Problem ne stvaraju samo oborinske vode obuhvata, već i oborinske vode šireg prostora, budući su pojedini dijelovi obuhvata najniži dijelovi udoline šumet općenito.

Rješenje odvodnje oborinskih otpadnih voda unutar obuhvata UPU-a temeljiti će se na slivovima bujičnih tokova, ponajprije Slavjana i Kaboga. Iako manjeg protoka, ovdje je osobito važan bujični tok Kaboga koji se nalazi na nešto nižoj koti u odnosu na korito bujičnog toka Slavjan i općenito na najnižoj koti u obuhvatu UPU-a. Predmetni tok bitan je za oborinsku odvodnju čitavog obuhvata UPU-a, ali i sprječavanje širenja preljevnih voda potoka Slavjan.

U tu svrhu predviđena je regulacija bujičnih vodotoka Kaboga i bujičnog vodotoka Slavjan, što obuhvaća njihovu rekonstrukciju unutar postojećih korita/čestica vodotoka. 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“.

Predmetna regulacija detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju, pri čemu treba voditi računa da ista mora biti što manje nepovoljna na postojeći vegetacijski pojas uz vodotoke.

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.

Za cjelovito rješavanje problema velikih voda i zadržavanja nanosa bujičnih vodotoka, potrebna je izgradnja retencije u gornjem toku Slavjana, u dijelu koji se nalazi izvan obuhvata Plana.

Problem predstavlja i područje iznad lijeve obale potoka Slavjan zbog većeg dotoka oborinskih voda sjevernim padinama Srđa. U tu svrhu potrebno je provesti pošumljavanje padina te urediti zatečene vododerine i regulacijama (produbljivanje, preusmjeravanje, kanaliziranje i dr.) omogućiti lakše provođenje do temeljnih tokova Slavjan i Kaboga, koji će nakon spomenute regulacije predmetne vode provesti do mora. Uređenje vododerina mora biti na način da se sačuva vodopropusna podloga i omogući procjeđivanje u tlo.

Kanali oborinske odvodnje predviđeni su u trupu prometnih površina obuhvata UPU-a kao gravitacijski kanali te se spajaju na kanale oborinske odvodnje u nerazvrstanoj cesti Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan. Omogućuje se spajanje kanala oborinske odvodnje na bujične tokove Slavjan i Kaboga u svrhu odvodnje oborinskih voda sa javnih prometnih površina.

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.

UPU-om, kao planom nižeg reda, dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje ne odstupaju od koncepcije rješenja sustava odvodnje.

Detaljniji uvjeti i način gradnje sustava odvodnje otpadnih (sanitarnih i oborinskih) voda odrediti će se projektom dokumentacijom, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Sustav odvodnje otpadnih (sanitarnih i oborinskih) voda unutar obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu 2.3. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodoopskrba i odvodnja*, u mjerilu 1:2000.

Zaštita od štetnog djelovanja voda

Obuhvat UPU-a nalazi se većim dijelom unutar potencijalno poplavnog područja. Unutar obuhvata nalazi se veći broj bujičnih tokova sa pripadajućim slivovima, među kojima su najvažniji bujični tok Slavjan i bujični tok Kaboga. Predmetni tokovi važni su radi oborinske odvodnje čitave udoline Šumet prema zaljevu Rijeka dubrovačka. Prilikom većih oborina stvaraju se preljevi vode na okolni niži teren, ponajprije iz bujičnog toka Slavjan, a probleme stvaraju i kanali u posjedništvu fizičkih i pravnih osoba koji se ne uređuju.

Predmetni bujični tokovi, odnosno čestice javnog vodnog dobra i vodnog dobra, prikazani su na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Krajobraz i uređenje voda*, u mjerilu 1:2000, kao vodotoci ("V").

U svrhu zaštite od štetnog djelovanja voda, predviđena je regulacija bujičnog vodotoka Kaboga i vodotoka Slavjan, na način opisan u naslovu "Odvodnja oborinskih otpadnih voda", a detaljnije će se razraditi kroz projektnu dokumentaciju.

Uređenje voda i zaštita vodnog režima

Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, 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 dokumentima i uvjetima nadležnog tijela.

U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, potrebno je osigurati zaštitni pojas:

- uz bujični vodotok Kaboga s obje strane korita u širini od 3,0 m
- uz bujični vodotok Slavjan od sjevernog ruba korita 5,0 m, a od južnog ruba korita 3,0 m.

U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Samo u iznimnim slučajevima se zaštitni pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim uvjetima za svaki objekt posebno.

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

Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s posebnim uvjetima, idejnim rješenjima i ostalim aktima i planovima predviđenim posebnim zakonom.

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

Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda. U iznimnim slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće otvorene ili natkrivene armirano-betonske kinete (minimalne propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra u kontinuitetu. Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama nadležnog tijela.

Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke. Ukoliko je potrebno, predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti. Također, treba predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini najmanje 3,0 m, odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja "čistih" oborinskih voda u korita vodotoka kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka. Detalje upuštanja oborinskih voda treba usuglasiti sa stručnim službama nadležnog tijela. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka.

Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kineta i sl.) 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, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obaloutvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Os mosta ili propusta postaviti što okomitije na uzdužnu os korita, a širina istog treba biti dovoljna za prijelaz planiranih vozila. Konstrukcijsko se rješenje mosta ili propusta treba funkcionalno i estetski uklopiti u plansko rješenje ovog UPU-a za taj prostor.

Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolaze ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka.

Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom nadležnog tijela. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu potrebno je dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

Uređenje potoka Slavjan

Uređenje potoka Slavjan provoditi će se integralno, na sljedeći način:

- sukladno kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, zaštitni pojas širine 3,0 m, mjereno od ruba korita potoka, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra, urediti kao javne zelene površine (Z1-javni parkovi), za koje su propisani uvjeti u poglavlju 3.7.2.
- unutar javnih zelenih površina iz prethodnog stavka moraju biti prisutni grmlje i stabla koji su već prisutni unutar vegetacijskog pojasa u gornjem dijelu potoka
- izraditi projekt krajobraznog uređenja radi zaštite i očuvanja postojećih zelenih površina uz korito potoka, osobito postojećih šumskih površina te poteza visoke vegetacije uz korito od zone "TUP" do zone "Središte" te je obvezna izrada krajobraznog natječaja, koji će obuhvatiti i javne zelene površine uz korito potoka, sukladno kartografskom prikazu 3. te odredbama za provođenje ovog Plana
- kroz uređenje javnih zelenih površina potrebno je urediti jedinstvenu pješačku šetnicu uz korito, uz koju se planira odgovarajuća urbana oprema (rasvjeta, klupe, koševi za otpatke)
- na dijelovima gdje uz korito potoka prolazi prometnica, pješački promet odvijati će se nogostupom koji je predviđen u profilu prometnice
- jedinstvena pješačka šetnica mora obuhvatiti postojeće šetnice, osobito u gornjem dijelu potoka, koji je najvrjednije krajobrazno područje obuhvata UPU-a
- izraditi projekt revitalizacije korita potoka, pri čemu se prednost treba dati:
 - što prirodnijem načinu uređenja, prateći morfologiju terena uz maksimalno uklapanje u krajobraz (pošumljavanje, sadnja zaštitne vegetacije i dr.)
 - zadržavanju postojećih kamenih obala korita u gornjem toku, a obalu u donjem toku sačuvati u prirodnom stanju.

Uređenje potoka Kaboga

Sukladno kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, po završetku predviđene regulacije, primjenjuje se zaštitni pojas širine 3,0 m, u kojem je zabranjena svaka gradnja.

Zaštita voda

Obuhvat UPU-a se nalazi u blizini izvorišta Ombla, za koje nisu proglašene zone sanitarne zaštite izvorišta.

Potrebno je primijeniti sve zakonom propisane mjere zaštite voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora.

3.7. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.7.1. Uvjeti i način gradnje

3.7.1.1. Mješovita namjena-pretežito stambena (M1)

Mješovita namjena unutar obuhvata UPU-a obuhvaća površine mješovite-pretežito stambene namjene (M1), u kojoj su planirane građevine pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Iznimno, u sjevernom dijelu obuhvata UPU-a posebno su razgraničene zone sa mješovitom-pretežitom stambenom namjenom (M1) i gospodarskom namjenom-poslovnom (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna), iz razloga sukladnosti sa planom šireg područja koji je predvidio mješovitu-pretežito stambenu namjenu te postojećem korištenju prostora koje je gospodarske namjene. U predmetnim zonama moguća je realizacija sadržaja predviđenih mješovitom-pretežitom stambenom namjenom (M1) i gospodarskom-poslovnom namjenom (K).

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene, pored osnovne – stambene namjene, mogu se graditi i uređivati sljedeći sadržaji:

- trgovine do 400 m² građevinske (bruto) površine (GBP)
- predškolske ustanove, škole
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi
- tihi obrt i usluge (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge – uredi, poslovni prostori i sl.
- društvene organizacije, sadržaji kulture, uprave, vjerske zajednice i sl. sadržaji javne i društvene namjene
- pošte, banke i sl.
- šport i rekreaciji
- parkovi i dječja igrališta
- ugostiteljstvo i turizam
- javne garaže
- infrastrukturni objekti.

Na zasebnim građevnim česticama 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.

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).

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene 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.

Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene ne dopuštaju se poslovne djelatnosti sukladno posebnim propisima iz područja zaštite od buke.

Uvjeti i način gradnje na površini mješovite namjene-pretežito stambene (M1)

Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) predviđena je gradnja srednje visokih građevina.

Srednje visoka građevina je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše osam funkcionalnih jedinica. Najviše 30% građevne bruto površine srednje visoke stambeno-poslovne građevine može biti poslovne namjene.

Sadržaji poslovne namjene mogu biti smješteni u građevini sukladno posebnim propisima na raznim etažama.

Moguće je graditi i jednonamjenske poslovne građevine i stambeno-poslovne građevine.

Unutar površine mješovite namjene dopuštena je gradnja pojedinačne smještajne građevine (hotel, pension, prenoćište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

Na rubovima zone mješovite namjene obvezno je formirati tampone zaštitnog zelenila sa visokom vegetacijom minimalne širine 5 m radi zaštite od buke i podizanje vizualne vrijednosti područja.

Propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje srednje visokih građevina u obuhvatu UPU-a:

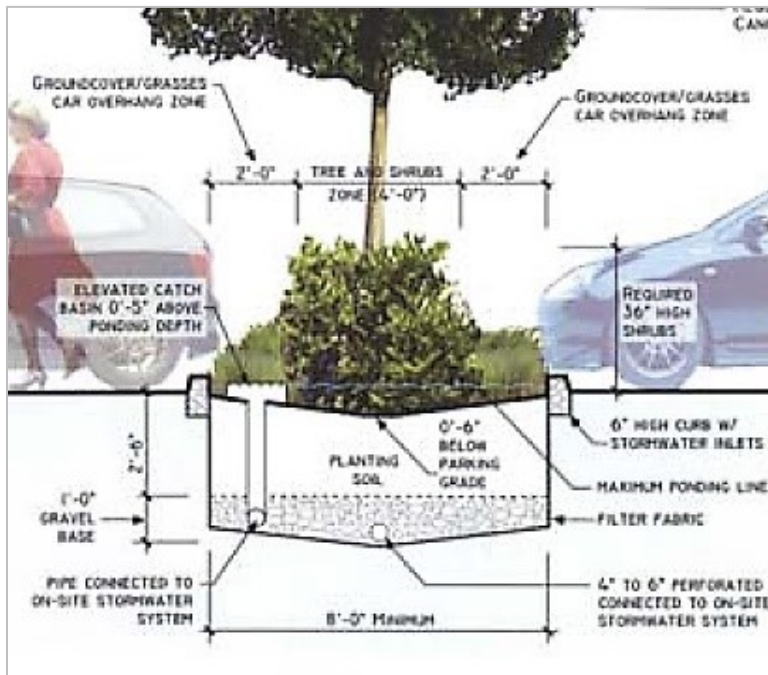
- na ravnom terenu mogu se graditi do maksimalne visine P+2+Pk (prizemlje, dva kata i potkrovlje), odnosno do maksimalne visine 11,0 m.
- na kosom terenu mogu se graditi do maksimalne visine S+P+2+Pk (suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje), odnosno do maksimalne visine 13,0 m.
- minimalna širina građevne čestice mjerena na građevnom pravcu iznosi:
 - 16,0 m za samostojeće građevine
 - 13,0 m za dvojne građevine
 - 10,0 m za građevine u nizu
- maksimalna 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
- minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
- mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe
- 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.)
- parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim UPU-om, moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljen otkup nedostajućeg broja parkirališnih mjesta temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika

Uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored. . (grafički prikazi 24. i 25.).



Grafički prikaz 24. Način ozelenjavanja parkirališta sa zelenim otocima

Izvor: *Krajobrazna studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja Komolac, Zelena infrastruktura d.o.o., svibanj 2018.*



Grafički prikaz 25. Način ozelenjavanja parkirališta sa zelenim otocima – presjek

Izvor: *Krajobrazna studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja Komolac, Zelena infrastruktura d.o.o., svibanj 2018.*

Prostorni pokazatelji za srednje visoke građevine prikazani su tablicom 3.

Tablica 3. Način gradnje i prostorni pokazatelji za srednje visoke građevine unutar obuhvata UPU-a

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

Građevna čestica može biti i veće površine od maksimalne propisane, ali se u tom slučaju koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) obračunavaju na maksimalnu površinu građevne čestice propisane tablicom 3.

Na površini mješovite-pretežito stambene namjene (M1) potrebno je primijeniti i sljedeće specifične uvjete gradnje, sukladno smjernicama iz Krajobrazne studije:

- sanirati sve neuređene površine, nelegalna parkirališta i odlagališta materijala
- u dijelu koji se nalazi u obuhvatu zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka" potrebno je:
 - formirati tampon zaštitnog zelenila uz bivšu magistralu u širini od 10 m uz obvezno krajobrazno uređenje
 - tijekom projektiranja 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 koji se mora izraditi prije projektne dokumentacije.

Unutar zone mješovite namjene-pretežito stambene (M1) na sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalazi se kuća "Zec", kao evidentirano kulturno dobro.

Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1)

Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) omogućuje se gradnja građevina namjene koja je komplementarna stanovanju. Prilikom gradnje ovih građevina potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- minimalna je veličina građevinske čestice 400 m² a maksimalna 800 m²
- maksimalni je koeficijent izgrađenosti 0,3
- maksimalni je koeficijent iskorištenosti 1,0
- 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 građevine, npr. dimnjaci)
- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu, kolnika najmanje širine 5,5 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji
- minimalna 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
- najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno

- minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
- iznimno od prethodnog podstavka, minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan iznosi 10 m
- parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim UPU-om, moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljen otkup nedostajućeg broja parkirališnih mjesta temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika

Uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored.

Rekonstrukcija postojećih gospodarskih građevina na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1)

Omogućuje se rekonstrukcija postojećih gospodarskih građevina na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) i to:

- građevina čiji su lokacijski uvjeti sukladni uvjetima propisanim za gospodarske građevine unutar mješovite-pretežito stambene namjene (M1)
- građevina čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni uvjetima iz podstavka 1. ovog stavka.

Postojeće gospodarske građevine iz stavka (1), podstavka 1. ovog članka rekonstruiraju se prema uvjetima i načinima gradnje propisanim za gospodarske građevine.

Postojeće gospodarske građevine čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni uvjetima propisanim za gospodarske građevine unutar mješovite-pretežito stambene namjene (M1) rekonstruiraju se prema sljedećim uvjetima:

- ukoliko je veličina građevne čestice manja od propisane, rekonstrukcija je moguća uz poštivanje:
 - najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti (kig)
 - najvećeg dozvoljenog koeficijenta iskorištenosti (kis)
 - najmanje udaljenosti od susjednih međa
- 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.).

Na površini mješovite-pretežito stambene namjene (M1), obzirom da se dijelom nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka" i osobito vrijednog predjela kultivirani krajobraz, potrebno je primijeniti i urbana pravila, koja su propisana poglavljem 9. Urbana pravila u odredbama za provođenje.

Za zapadni dio zone mješovite-pretežito stambene namjene "Središte" potrebno je provesti mjere urbane sanacije, sukladno odredbama za provođenje.

3.7.1.2. Javna i društvena namjena (D)

Građevine javnih i društvenih djelatnosti i prateći sadržaji smještaju se na površini javne i društvene namjene (D).

Obuhvaćaju mogućnost smještaja osnovne škole, pratećih sadržaja, športskih terena, dvorane, gledališta i sl..

Unutar javne i društvene namjene propisuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 6000 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: 0,4
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine iznosi 13,0 m
- najveća visina mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata
- minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
- najmanja udaljenost građevine od ruba katastarske čestice iznosi h/2
- parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u poglavlju 7.2., moraju biti osigurane na vlastitoj građevnoj čestici
- parkirališne potrebe moraju se ostvariti parkiranjem na terenu
- uz parkiralište potrebno je formirati drvored

Prije projektiranja i gradnji školskih ustanova primjenjuju se posebni propisi i pedagoški standardi Republike Hrvatske.

Nije dozvoljeno izdavanje akata o gradnji unutar površine javne i društvene namjene prije sanacije nelegalnog odlagališta materijala.

3.7.1.3. Gospodarska namjena – proizvodna (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska)

Na površini proizvodne namjene planiraju se industrijski, obrtni i gospodarski pogoni, skladišni prostori, poslovne, uredske i trgovačke građevine.

Na površini gospodarske-proizvodne namjene mogu se graditi i:

- izložbeno-prodajni saloni
- poslovni i uslužni sadržaji
- obrtni sadržaji
- veletrgovine i trgovine
- prometne građevine, javne garaže, športske površine
- gradski komunalni servisi
- građevine za malo poduzetništvo
- tehnološki parkovi
- infrastrukturni objekti.

U središnjem dijelu obuhvata UPU-a predviđena je površina gospodarske-proizvodne namjene (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska), za koju se propisuju sljedeći uvjeti i način gradnje:

- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu, minimalne širine kolnika 5,5 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji
- površina građevne čestice iznosi minimalno 800 m²
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m

- koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,4
- 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 građevine, npr. dimnjaci)
- minimalna udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi $H/2$, a ne manje od 3,0 m
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno
- na kartografskom prikazu 4.1. prikazan je negradivi 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
- do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda
- minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
- parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim UPU-om moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljen otkup nedostajućeg broja parkirališnih mjesta temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika
- prilikom gradnje i/ili rekonstrukcije poštivati zadane profile prometnica
- omogućiti sigurno odvijanje pješačkog prometa i prometa vozilima

Uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored.

Na površini gospodarske-proizvodne namjene potrebno je primijeniti i sljedeće specifične uvjete gradnje, sukladno smjernicama iz Krajobrazne studije:

- sanirati sve neuređene površine, nelegalna parkirališta i odlagališta materijala
- zonu gospodarske namjene ograditi ogradom zelenih nijansi boje i fiksiranjem ograde na zidne stupove, ostaviti minimalno 1 m tampona zaštitnog zelenila uz vanjski rub ograde za sadnju visokog zelenila
- uz rub zone gospodarske namjene urediti zelene površine, na kojima treba saditi visoku vegetaciju.

Detalniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje.

Na površini gospodarske namjene-proizvodne (I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska), obzirom da se nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava potrebno je primijeniti i urbana pravila, koja su propisana poglavljem 9. Urbana pravila u odredbama za provođenje.

3.7.1.4. Gospodarska namjena – poslovna (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna)

Površine gospodarske-poslovne namjene (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna) nalaze se u sjevernom, sjeverozapadnom, središnjem, južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata UPU-a.

Navedene površine grupiraju se u dvije veće zone gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3):

- jedinstvena komunalno-servisna zona "Komolac", koja obuhvaća zonu "Libertas", zonu "Frendy" te zonu u sjeverozapadnom dijelu obuhvata UPU-a, iznad nerazvrstane ceste benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet), a obuhvaća HEP, prostor nekadašnjeg kamenoloma i dr.
- zona "Komolac-Podgaj", koja obuhvaća preostale površine gospodarske-poslovne namjene, fizičke rascjepkane, ispod nerazvrstane ceste benzinska crpka Ina-Komolac-administrativna granica Grada Dubrovnika (predio Šumet): "Kaboga-istok", "Jamnica", "Podgaj", "TUP"

Predmetne zone prikazane su na kartografskom prikazu 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područja primjene planskih mjera zaštite.

Komunalno-servisna zona "Komolac" (K1, K2, K3)

Za komunalno-servisnu zonu "Komolac" (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna) omogućuje se smještaj gradskih komunalnih servisa i njihove uprave, garaže, parkirališta i poslovnih objekata, uz primjenu sljedećih uvjeta gradnje:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,6
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi 2,6
- maksimalna katnost određuje se prema uvjetima za srednje visoke građevine određenim u poglavlju 3.7.1.

Potrebna je funkcionalna reorganizacija zone Libertasa u sjevernom dijelu obuhvata UPU-a radi osiguravanja nesmetanog odvijanja tehnološkog procesa i povećanih potreba zone. Tehnološki proces podrazumijeva osiguranje prostora i neometano odvijanje svih aktivnosti sa postojećim i planiranim sadržajima: zgradu uprave, servisne i ostale pomoćne zgrade, parkiralište te prometno-manipulativne površine.

Zona "Komolac-Podgaj" (K1, K2, K3)

Unutar zone "Komolac-Podgaj" (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna) planiraju se poslovni, upravni, uredski, trgovački i uslužni sadržaji, proizvodnja, komunalno-servisni, i garažno-poslovni prostori. Na površini gospodarske-poslovne namjene mogu se graditi i:

- izložbeno-prodajni saloni
- poslovni i uslužni sadržaji
- obrtni sadržaji
- veletrgovine i trgovine
- prometne građevine, javne garaže, športske površine
- gradski komunalni servisi
- građevine za malo poduzetništvo
- tehnološki parkovi
- javni i društveni sadržaji (zdravstveni, predškolski, kulturni, vjerski i sl.) maksimalno 40% građevinske bruto površine
- infrastrukturni objekti.

Unutar zone "Komolac-Podgaj" propisuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno-prometnu površinu, kolnika najmanje širine 5,5 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdan akt o gradnji
- veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m
- koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,4
- 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 građevine, npr. dimnjaci)

- minimalna udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi $H/2$ visine zabata. Ako je polovica visine zabata manja od 3,0 m, minimalna udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno
- 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
- do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda
- minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
- parkirne i/ili garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim UPU-om moraju biti osigurane na građevnoj čestici, nije dozvoljen otkup nedostajućeg broja parkirališnih mjesta temeljem posebne odluke Grada Dubrovnika

Uz svako parkiralište potrebno je formirati drvored.

Na površini gospodarske namjene-poslovne potrebno je primijeniti i sljedeće specifične uvjete gradnje, sukladno smjernicama iz Krajobrazne studije:

- sanirati sve neuređene površine, nelegalna parkirališta i odlagališta materijala
- zone gospodarske namjene ograditi ogradom zelenih nijansi boje i fiksiranjem ograde na zidne stupove, ostaviti minimalno 1 m tampona zaštitnog zelenila uz vanjski rub ograde za sadnju visokog zelenila
- minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste Lozica-Mokošica-Komolac-Sustjepan iznosi 10 m
- u zoni gospodarske namjene koja se nalazi u obuhvatu zaštićenog područja Značajni krajobraz Rijeka dubrovačka potrebno je formirati zeleni koridor uz bivšu magistralu u širini od 10 m uz obvezno krajobrazno uređenje, sukladno kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*
- uz rub zona gospodarske namjene urediti zelene površine, na kojima bi se sadila visoka vegetacija
- izraditi plan sanacije nekadašnjeg kamenoloma na sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

Detaljniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje UPU-a.

Rekonstrukcija postojećih zgrada gospodarske-poslovne namjene

Moguća je rekonstrukcija postojećih zgrada i gradnja zamjenskih zgrada u komunalno-servisnoj zoni "Komolac" i zoni "Komolac-Podgaj" za zgrade čija je namjena sukladna planiranoj namjeni. Prilikom rekonstrukcije potrebno je ispoštovati propisane uvjete i načine gradnje. U slučaju da je veličina građevne čestice manja te izgrađenost i iskorištenost veća od propisanih uvjeta, građevine se rekonstruiraju u postojećim gabaritima uz zadržavanje postojeće udaljenosti.

Rekonstrukcija je moguća nakon provedbe urbane sanacije propisane urbanim pravilima u odredbama za provođenje.

Na površinama gospodarske namjene-poslovne (K1, K2, K3), obzirom da se dijelom nalaze unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, zaštićenog područja Značajni krajobraz "Rijeka dubrovačka" i osobito vrijednog predjela kultivirani krajobraz, potrebno je primijeniti i urbana pravila, koja su propisana poglavljem 9. Urbana pravila u odredbama za provođenje.

Za zone gospodarske-poslovne namjene "Libertas", "Jamnica", "Podgaj" i "TUP" potrebno je provesti mjere urbane sanacije, sukladno uvjetima propisanim u odredbama za provođenje.

3.7.1.5. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitno zelenilo obuhvaća postojeće i planirane zelene površine koje se nalaze unutar i izvan granica građevinskog područja naselja.

Postojeće i planirane zaštitne zelene površine potrebno je održavati i oplemenjivati autohtonim biljnim fondom. Zabranjuje se sječa stabala, osim ako ugrožavaju sigurnost. Unutar postojećih i planiranih zaštitnih zelenih površina moguće je uređenje pristupnih putova i staza te se omogućuje smještaj građevina infrastrukture. Iznimno, ne dozvoljava se uređenje pristupnih putova i staza te smještaj građevina infrastrukture unutar planiranih zaštitnih zelenih pojaseva unutar gospodarske-poslovne namjene (K) "Libertas", "Frendy" i nekadašnji kamenolom te zone mješovite-pretežito stambene namjene (M1) "Sjever".

Mjere zaštite postojećih i planiranih zelenih površina te smjernice za njihovo uređenje propisani su pod naslovom "Zaštita krajobraznih vrijednosti i arhitektonsko-krajobraznih cjelina".

Iznimno, unutar postojećih i planiranih 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.

Detalniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje UPU-a.

3.7.1.6. Javne zelene površine

Javne zelene površine obuhvaćaju postojeće i planirane zelene površine predviđene za uređenje i boravak ljudi, sukladno kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*.

Unutar javnih zelenih površina, odnosno za javne parkove veće od 0,25 ha, omogućuje se gradnja pješačkih šetnica, adekvatne urbane opreme, boravišnih (odmorišnih) zona, rekreacijskih sadržaja, manjih i neophodnih komunalnih sadržaja te drugih sadržaja za potrebe stanovnika i posjetitelja, čiji su detaljniji uvjeti i načini gradnje propisani odredbama za provođenje.

U zaštitnom pojasu od ruba korita/čestice javnog vodnog dobra, osobito vodotoka Slavjan, predviđeno je uređenje javnih zelenih površina sa prethodno opisanim sadržajima, pješačkom šetnicom te ostalim pratećim sadržajima. Prilikom uređenja javnih zelenih površina potrebno je očuvati grmlje i stabla postojećeg vegetacijskog pojasa uz korito potoka te primijeniti ostale mjere propisane u naslovu "Uređenje voda i zaštita vodnog režima-Uređenje potoka Slavjan".

3.7.1.7. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava unutar obuhvaćaju prometnu infrastrukturu te postojeće i planirane površinske i linijske objekte komunalne infrastrukture.

3.7.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Zaštićene prirodne vrijednosti

Unutar obuhvata UPU-a, na krajnjem sjevernom dijelu, nalazi se dio zaštićenog područja Značajni krajobraz Rijeka dubrovačka, temeljem Zakona koji regulira zaštitu prirode.

Propisuju se sljedeći uvjeti zaštite prirode:

- 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
- gradnju izvoditi na način da se uklopi u postojeće krajobrazne vizure i morfologiju terena
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati i integrirati u krajobrazno uređenje
- pročišćavati otpadne vode.

Ekološka mreža RH (Ekološka mreža NATURA 2000)

Unutar obuhvata UPU-a nema područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), temeljem Uredbe koja regulira pitanje ekološke mreže.

U blizini se nalazi područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) HR2001010-Paleoombla-Ombla.

Staništa

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:

- A.2.2.1. Povremeni vodotoci
- C.3.6.2. Jadranski travnjaci brčka
- D.3.4. Bušici
- E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijeloga graba
- E.8.1.1. Mješovita šuma i makija crnike s crnim jasenom
- E.8.2.5. Makija primorske crnjuše i kapinike
- E.9.5. Šumski nasadi s prirodnom šumskom vegetacijom
- I.1.2.1. Okopavinski korovi primorskih krajeva
- I.2.1.1. Mozaične poljoprivredne površine
- I.2.1.2. Mozaik poljoprivrednih površina i prirodne vegetacije
- J.1.1. Aktivna seoska područja
- J.1.2. Napuštena seoska područja
- J.4.1.1. Industrijska područja bez zelenih površina
- J.4.1.5. Napuštena industrijska postrojenja i pogoni
- J.4.2. Odlagališta krutih tvari
- J.4.3.2. Napušteni površinski kopovi (nesanirani)
- J.4.4.2. Površine za cestovni promet

Mješovita šuma i makija crnike s crnim jasenom predstavlja ugroženi i rijetki stanišni tip.

Detaljniji uvjeti propisani su odredbama za provođenje.

Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

Unutar obuhvata UPU-a ni u kontaktnom području UPU-a nema registriranih staništa ugroženih i endemičnih vrsta.

Budući je područje obuhvata UPU-a relativno slabo istraženo, može se očekivati pojava rijetkih i ugroženih svojti vezanih za otvorena staništa poput travnjaka i gariga. Također, može se očekivati prisutnost faune manjih sisavaca, prvenstveno rijetkih i ugroženih šišmiša koji su vezani za šumska staništa poput riđeg šišmiša i velikog potkovnjaka. Na širem području zahvata može se očekivati pojava deset vrsta ptica koje su ugrožene i/ili strogo zaštićene. Može se očekivati pojava onih kojima u velikoj mjeri ne smeta uznemiravanje, a vežu se za različita otvorena ili mozaična staništa, poput sivog sokola i zmijara.

Kulturna baština

Kulturno-povijesne cjeline unutar obuhvata UPU-a odnose se na graditeljsku baštinu, koja obuhvaća povijesne sklopove i građevine, odnosno civilnu građevinu Stambeni objekt Zec (evidentirano).

U središnjem dijelu obuhvata nalazi se stari kameni most, ispred i preko puta skladišta Leda, sa krajobraznom i povijesnom vrijednošću. Potrebno je izraditi projekt obnove mosta, u skladu sa konzervatorskim smjernicama i tradicijskim obilježjima. Prilikom rekonstrukcije vodotoka Slavjan i Kaboga obvezno je sačuvati most.

U kontaktnom području nalazi se sljedeća graditeljska baština:

- sakralna građevina Komolac-Crkva Svetog Duha D/12 (registrirano i preventivno zaštićeno) sa pripadajućim područjem spomenika kulture
- sakralna građevina Kapela Male Gospe (registrirano i preventivno zaštićeno) sa pripadajućim područjem spomenika kulture
- civilne građevine (registrirano i preventivno zaštićeno):
 - Stambena kuća Gović sa pripadajućim područjem spomenika kulture
 - Komolac-Ljetnikovac Bizzaro-Facenda D/2 sa pripadajućim područjem spomenika kulture
 - trasa starog dubrovačkog vodovoda
- graditeljski sklop Stambeno-gospodarski kompleks Bušlje-Pavlović (evidentirano).

Smjernice za zaštitu kulturne baštine unutar obuhvata UPU-a i u kontaktnom prostoru su sljedeće:

- za evidentirana kulturna dobra, režim zaštite uvjetuje očuvanje izvornih karakteristika pojedinačnih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenim mogućnostima građevnih intervencija
- za zaštićene građevine koje su u lošem stanju, sukladno konzervatorskoj podlozi, potrebno je izraditi planove obnove, revitalizacije i u suradnji s vlasnicima odrediti namjenu koja je objekte neće ugroziti
- potrebno je analizirati mogućnosti uređenja pristupnih puteva i komunikacija do pojedinačnih lokaliteta graditeljske baštine, kao i mogućnost uređenja okolnog prostora posjetiteljskom infrastrukturnom i turističkom signalizacijom
- očuvati i poboljšati okolinu povijesnih cjelina i zgrada od vizualnih ugrožavanja.

Prirodna i graditeljska baština prikazani su na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna i graditeljska baština*, dok su staništa prikazana na kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Staništa*, obje u mjerilu 1:2000.

Zaštita krajobraznih vrijednosti i arhitektonsko-krajobraznih cjelina

Krajobrazne vrijednosti unutar obuhvata UPU-a su:

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

Obuhvat UPU-a nalazi se unutar udoline Šumet, kao jedinstvene krajobrazne cjeline i osobito vrijednog predjela-kultivirani krajobraz. Navedena cjelina važna je radi brojnih objekata kulturno-povijesne baštine i kompleksa polja, koji predstavljaju rijedak, jedinstven i zaštićen kompleks. Riječ je o vrijednim mozaicima poljoprivrednih površina u zaravnjenom dijelu udoline i trakastim poteza terasa koje se penju uz padine brda na istoku doline.

Najvrjednije krajobrazno područje unutar obuhvata UPU-a je područje gornjeg dijela potoka Slavjan. S obzirom na navedeno biti će potrebno primijeniti mjere uređenja i zaštite propisane poglavljem 3.7.

S obzirom na vizualno-doživljajnu, prirodno-ekološku i kulturno-povijesnu vrijednost čempresate uz potok Slavjan, potrebno ju je očuvati u gabaritima u kojima je danas. Navedena čempresata ima izraženu zaštitnu funkciju (zaštita od erozije i buke te vizualno zaklanjanje nerazvrstane ceste izvan obuhvata UPU-a).

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).

Krajobrazne vrijednosti unutar obuhvata UPU-a prikazane su na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Krajobraz*, u mjerilu 1:2000.

3.8. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području obuhvata UPU-a mjere zaštite okoliša treba provoditi:

- trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti prostora
- očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode
- racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara
- unapređenjem stanja okoliša
- osiguravanjem boljih uvjeta života i rada.

3.8.1. Zaštita tla

- locirati potencijalne izvore onečišćenja (ilegalna odlagališta otpada, gospodarske zone), te izraditi plan sanacije tih lokacija
- omogućuje se korištenje sortiranog kvalitetnog materijala iz ilegalnih odlagališta otpada, sukladno planu sanacije, za potrebe uređenja terena u neposrednoj blizini i drugih građevinskih zahvata
- 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
- 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
- obnoviti površine oštećene erozijom i klizanjem

3.8.2. Zaštita voda

- u što kraćem roku dovršiti sustav javne odvodnje (sanitarne i oborinske) unutar obuhvata UPU-a kako bi se spriječilo ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda u površinske vodotoke i podzemne vode
- u svrhu sprječavanja točkastih izvora zagađenja, potrebno je sanirati ilegalna odlagališta otpada
- spriječiti površinsko onečišćenje vodotoka uzrokovano ljudskim djelovanjem
- zaštita voda na području obuhvata UPU-a mora se provoditi sukladno odredbama posebnih propisa

3.8.3. Mjere zaštite zraka

- izgradnjom i razvojem područja ne smiju se prekoračiti preporučene vrijednosti kakvoće zraka (TV), pa je u cilju toga potrebno preventivno djelovati
- prometnim rješenjima potrebno je racionalizirati korištenje vozila, te sa održavanjem prometnih površina i ozelenjavanjem zaštitnih koridora uz prometnice smanjiti utjecaj prometa na onečišćenje zraka
- pri gradnji potrebno je koristiti najbolje raspoložive tehnike, čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetski najučinkovitije gradnje

3.8.4. Mjere zaštite od erozije

- smanjenje utjecaja erozije provodi se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru, koje se u ovom slučaju odnose na bujične tokove u obuhvatu UPU-a i kontaktnom prostoru:
 - regulacijom bujičnih tokova
 - čišćenjem korita
 - zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora
 - sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta
 - održavanjem postojeće zaštitne vegetacije pročišćavanjem
- mjerama za zaštitu od erozija i bujica smatraju se:
 - zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja
 - zabrana odlaganja otpadnih tvari
 - odgovarajući način korištenja zemljišta i sl..

3.8.5. Mjere zaštite od buke

- za nove građevine-sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka
- ugradnjom projektantskih rješenja unutar projekata za izgradnju otklanja se mogući izvor buke u prostorima za boravak i rad ljudi
- buka uzrokovana prometom umanjiti će se na način da će se okoliš uz prometnice urediti i oplemeniti zaštitnim zelenilom
- na površinama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) dozvoljene su djelatnosti koje ne premašuju razine buke određene posebnim propisima, osim u zoni "Sjever"
- 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.)
- mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona koji regulira zaštitu od buke te provedbenih propisa koji se donose temeljem tog zakona
- do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik koji određuje najviše dopuštene razine buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

3.8.6. Mjere zaštite od požara

Uvjeti za sprječavanje širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine:

- građevina mora biti izgrađena u skladu sa posebnim propisom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
- potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina
- 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
- kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom
- 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.

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

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

U nedostatku domaćih propisa za garaže, primjenjuju se strane smjernice *OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama*.

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*.

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

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.

U postupku projektiranja obvezno primijeniti i ostale posebne propise iz oblasti protupožarne zaštite.

3.8.7. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća unutar obuhvata obuhvaćaju sljedeće mjere-zahtjeve:

- mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - 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
- mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
- mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva, uposlenika i materijalnih dobara):
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva, sukladno posebnom propisu koji regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
 - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva, kao i materijalnih dobara.

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća trebaju biti sukladni:

- *Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Grad Dubrovnik*
- *Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Dubrovnika*
- *Planu zaštite i spašavanja Grada Dubrovnika,*

a sve sukladno 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.

3.8.8. Zaštita od poplava

S obzirom da se veći dio obuhvata UPU-a nalazi unutar područja srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, zabranjuje se ishođenje akata o gradnji a prije realizacije projekta regulacije bujičnog vodotoka Kaboge i vodotoka Slavjan, na način kako je propisano u odredbama za provođenje i u naslovu "Odvodnja oborinskih otpadnih voda" ovog Obrazloženja, a što će se detaljnije odrediti kroz izradu projektne dokumentacije.

3.8.9. Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja

Mrežu javne rasvjete potrebno je planirati na način da se u što većoj mjeri smanji svjetlosno onečišćenje.

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja postiže se:

- mjerama zaštite od nepotrebnih, nekorisnih ili štetnih emisija te
- mjerama zaštite noćnog neba od prekomjernog osvjetljenja.

Kod novih instalacija trebalo bi postavljati svjetiljke koje su odozgo zasjenjene i ne svijetle iznad horizontalne ravnine. S ekološkog gledišta i sigurnosti u prometu, najprimjerenije za javnu rasvjetu su potpuno zasjenjene svjetiljke, koje ne svijetle iznad 90° već izravno u tlo.

Detaljna načela zaštite, subjekti, način utvrđivanja, mjere zaštite i druge teme od interesa propisani su posebnim zakonom koji se tiče zaštite od svjetlosnog onečišćenja.