

PRILOG I.
OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

OBRAZLOŽENJE	1
1. POLAZIŠTA	5
1.0. Zakonske pretpostavke	5
1.1. Položaj, značaj i posebnosti promatranog područja u prostoru Grada	7
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	11
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	21
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost.....	22
1.1.3.1. Promet.....	22
1.1.3.2. Elektroenergetika.....	23
1.1.3.3. Odvodnja	24
1.1.3.4. Vododopskrba	25
1.1.3.5. Telekomunikacijski promet	26
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti.....	27
1.1.4.1. Osobito vrijedni prirodni i kultivirani predjeli.....	27
1.1.4.2. Kulturna baština.....	27
1.1.4.2.1. Stanje zaštite kulturnih dobara na području obuhvata UPU Radeljević-Libertas	28
1.1.4.2.2. Kulturno-povijesni pregled predjela	28
1.1.4.2.3. Urbanistički razvoj predjela.....	31
1.1.4.2.4. Analiza povijesne građevne strukture unutar obuhvata UPU-a	34
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja.....	43
1.1.5.1. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Dubrovnika sa unesenim Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Dubrovnika - tekstualni dio.....	44
1.1.5.1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.....	44
1.1.5.1.2. Uvjeti i način gradnje	48
1.1.5.1.3. Uvjeti za utvrđivanje trasa i površina prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.....	53
1.1.5.1.4. Uvjeti uređenja posebno vrijednih područja.....	59
1.1.5.1.5. Urbana pravila	63
1.1.5.1.6. Mjere za očuvanje i zaštitu krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina	66
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje	70
1.1.6.1. Ocjena mogućnosti nove izgradnje.....	70
1.1.6.2. Ograničenja razvoja i uređenja prostora.....	71
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	73
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značenja.....	73
2.1.1. Demografski razvoj.....	73
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	74
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura.....	75
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	76
2.2. Ciljevi prostornog uređenja.....	77
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora.....	77
2.2.2. Valorizacija i uređenje vrijednih kulturno-povijesnih cjelina	78
2.2.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.....	78
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	79
3.1. Program gradnje i uređenja prostora.....	79

3.2.	Osnovna namjena prostora	81
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	83
3.3.1.	Prostorni pokazatelji za namjenu	83
3.3.2.	Prostorni kapaciteti (Kis, Kig i katnost) za korisničke zone.....	85
3.4.	Promet	87
3.4.1.	Ulična mreža.....	87
3.4.2.	Promet u mirovanju	89
3.5.	Komunalna infrastruktura	91
3.5.1.	Elektroenergetika.....	91
3.5.2.	Telekomunikacije.....	98
3.5.3.	Odvodnja otpadnih voda.....	100
3.5.4.	Vodoopskrba	101
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	103
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	103
3.6.2.	Uvjeti i mjere zaštite osobito vrijednih krajobraznih cjelina, te objekata kulturne baštine	103
3.6.2.1.	Konzervatorska smjernice	105
3.7.	Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....	109

1. POLAZIŠTA

1.0. Zakonske pretpostavke

Obveza izrade ovog plana - Urbanističkog plana uređenja Radeljević-Libertas (u nastavku Plan) određena je GUP-om Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika 10/05), te planskim obvezama određenim Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana uređenja Dubrovnika (Službeni Glasnik Grada Dubrovnika 10/07).

Postupak izrade i donošenja UPU-a kao dokumenta prostornog uređenja reguliran je Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09).

"Pojmovnik" je ustanovljen Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09).

Uvjeti određivanja namjene površina u zoni obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Radeljević - Libertas" (u daljnjem tekstu Plan) temelje se na smjericama utvrđenim Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika (Službeni Glasnik Grada Dubrovnika 10/05, 10/07), Konzervatorskoj dokumentaciji izrađenoj za potrebe izrade Plana (izrađivač Omega engineering d.o.o.) te na Odluci Gradskog vijeća Grada Dubrovnika o izradi Urbanističkog plana uređenja "Radeljević-Libertas" (Službeni glasnik Grada Dubrovnika 06/08).

Odnos prema postojećoj izgradnji definiran je na osnovu podataka iz raspoložive katastarske podloge, odnosno provedene analize lokacije u odnosu na postojeću izgrađenost u zoni obuhvata, rubnu izgradnju susjednih zona te položaj zone u urbanoj strukturi Grada Dubrovnika.

Popis podataka i stručnih podloga korištenih za izradu Urbanističkog plana uređenja Radeljević-Libertas

Odluka o izradi UPU-a Radeljević-Libertas donesena na Gradskom vijeću 18. studenog. 2008.

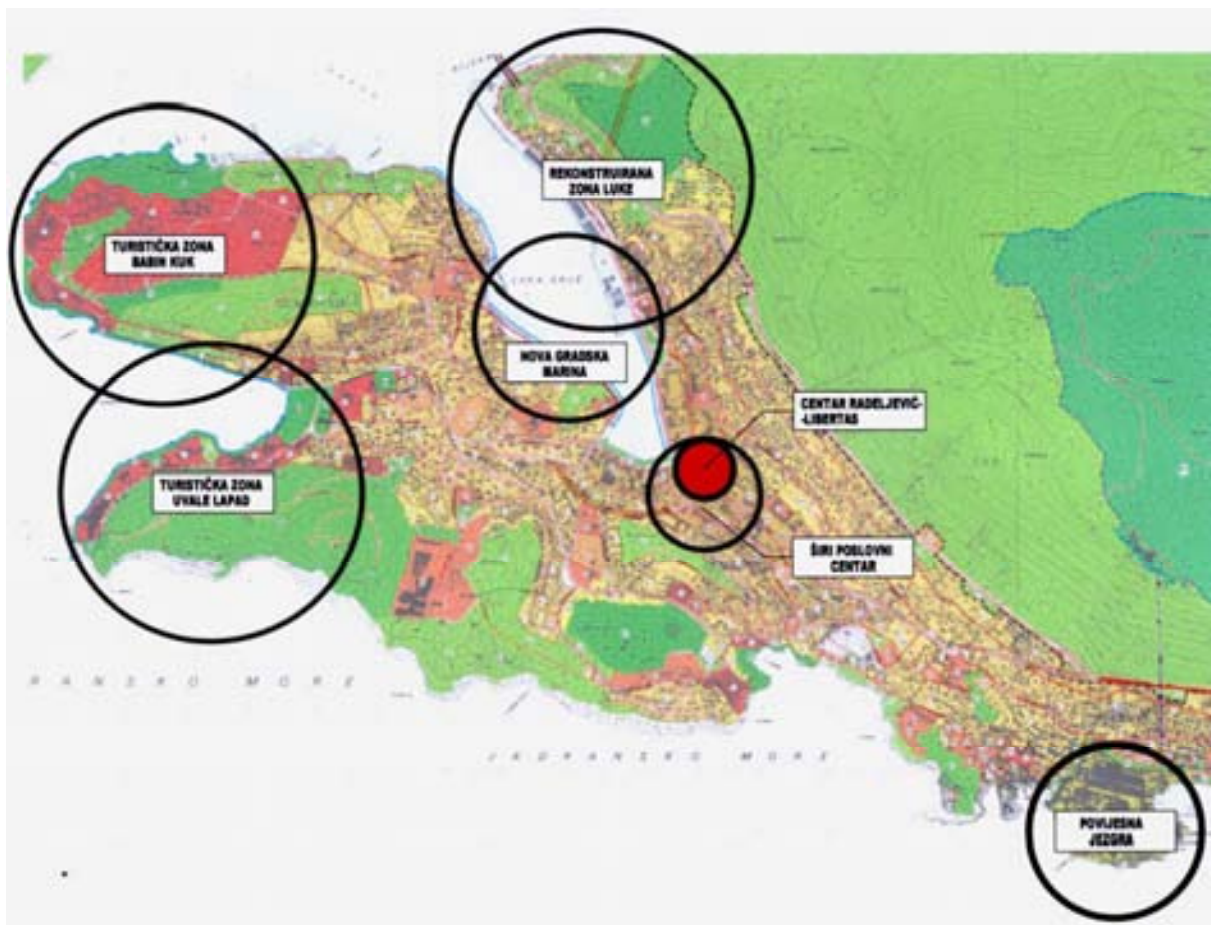
Konzervatorska dokumentacija, 2008. - izrađivač Omega engineering d.o.o.

Geodetsko-katastarska podloga - PGP (posebna geodetska podloga) u mjerilu 1:1000, izrađena od strane tvrtke RESNICA d.o.o. Čilipi i ovjerena od strane PUK Dubrovnik.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti promatranog područja u prostoru Grada

Obuhvat UPU-a nalazi se unutar užeg područja Grada Dubrovnika u jugoistočnom rubu Gruškog zaljeva u području između dvaju brzih gradskih prometnica, Vukovarske ulice i ulice Andrije Hebranga. Kompleks presijeca i javna pješačka ulica Silvija Strahimira Kranjčevića.

U odnosu na uže gradsko područje Dubrovnika predmetni obuhvat ima centralni položaj, smješten uz raskrižje glavnih prometnih komunikacija prema zoni luke, kao i prema staroj gradskoj jezgri i turističkim zonama Lapada. S obzirom na stanje djelomične izgrađenosti gospodarskih djelatnosti, sadašnju neprimjerenu namjenu te navedeni centralni položaj ovaj dio grada predstavlja logičan izbor za formiranje užeg dijela novog gradskog poslovnog centra.

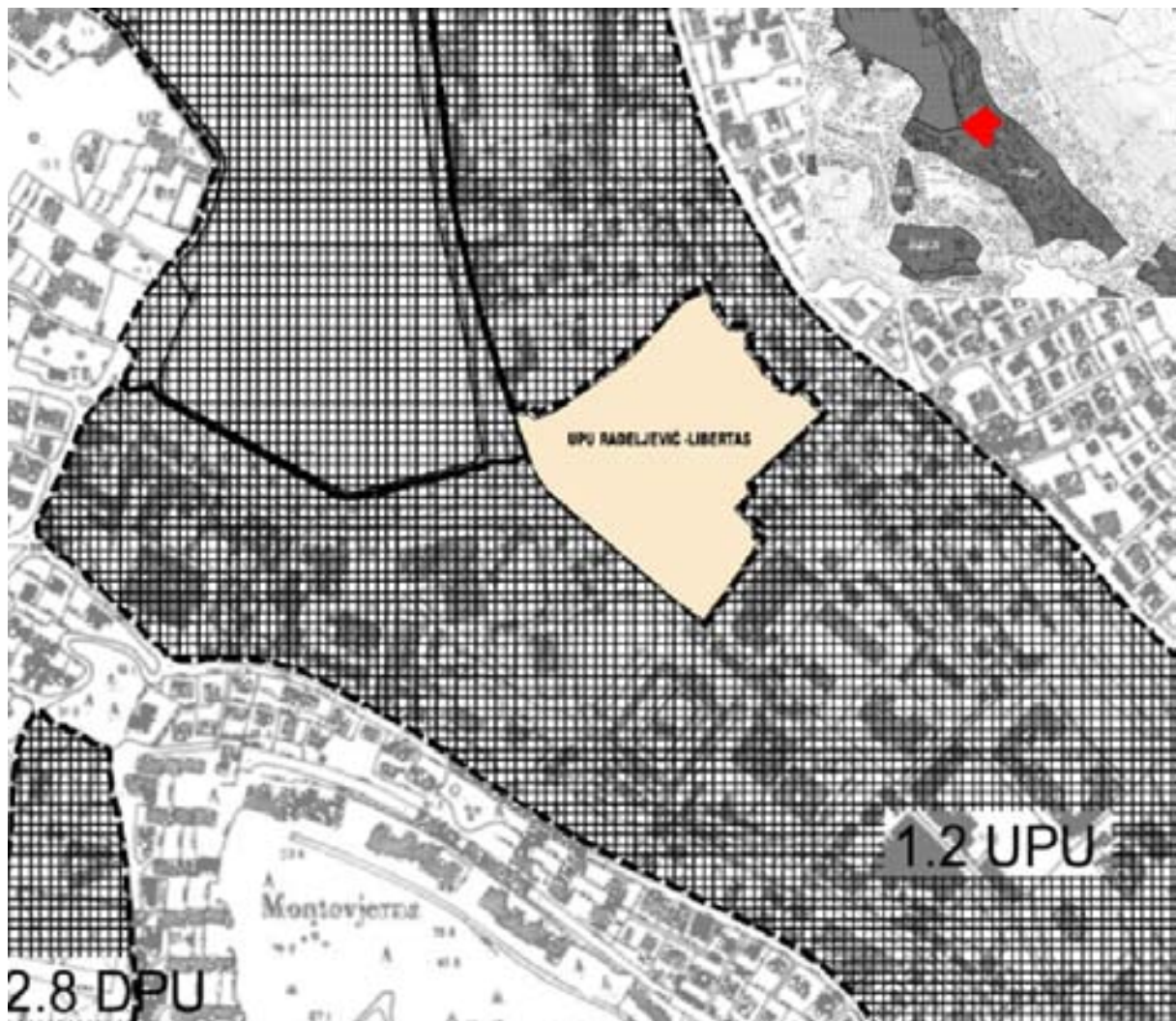


Prilog br. 1. Lokacija "Radeljević-Libertas" u širem kontekstu GUP-a



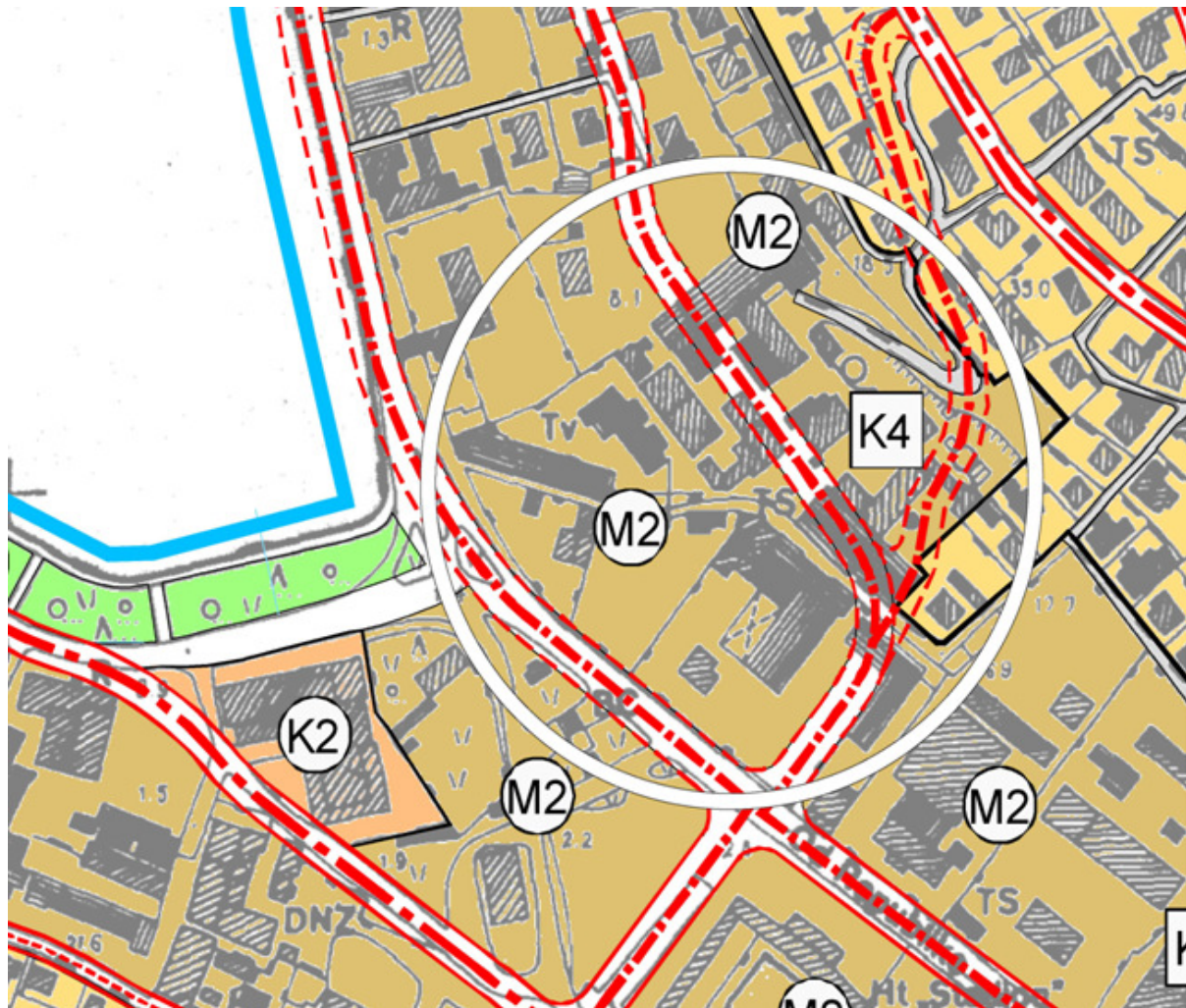
Prilog br. 2. Pogled iz zraka na predmetni obuhvat / br. 3. Ortofoto obuhvata UPU-a

U Generalnom urbanističkom planu (GUP) Grada Dubrovnika ova lokacija prepoznata je kao buduća suvremena, centralna zona šireg poslovnog centra Gruža, te je upravo iz tog razloga i određena obveza izrade posebnog UPU-a za ovo područje, smještenog unutar obuhvata šireg UPU-a za cijelu poslovnu zonu Gruža od Solske baze do Ilijine glavice. Rekonstrukcijom i razvojem predmetnog obuhvata namjerava se oformiti novi gradski centar, koji bi predstavljao generator budućeg prostornog razvoja tog dijela grada, te bi ubrzao urbanu konsolidaciju gradskog područja, koje trenutno prolazi kroz istovremeno proces planirane i autogenerirane transformacije.



Prilog br. 4. Generalni urbanistički plan Dubrovnika, grafički dio: Kartografski prikaz 4.6. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Unutar GUP-a namjena zone definirana je oznakama M2 i K4, tj. kao mješovita pretežito poslovna, te garažno poslovna.

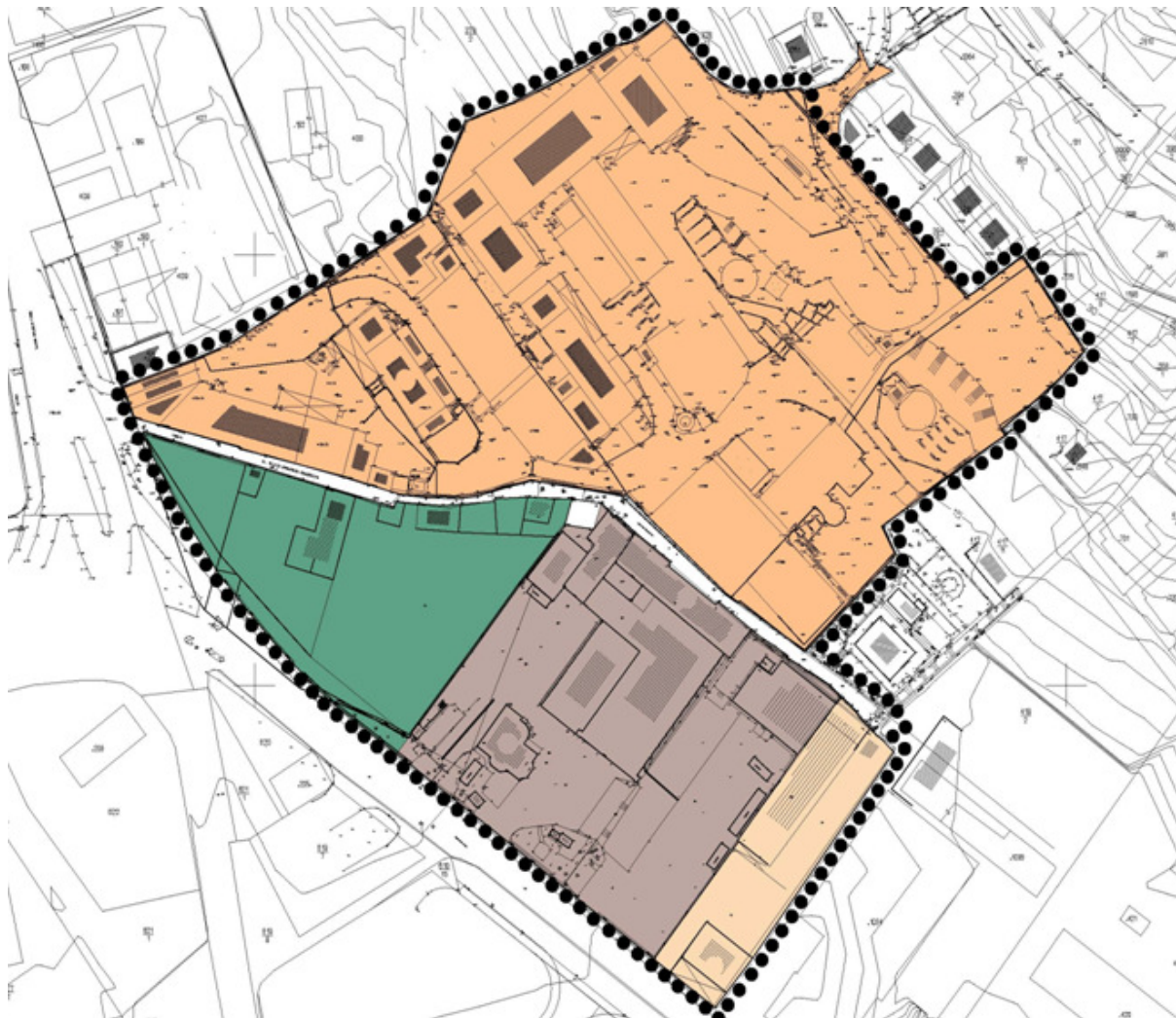


I RAZVOJI UREĐENJE PLOŠTINA NASELJA		CESTOVNI PROMET CESTE, ULICE I JAVNE PROMETNE PLOŠTINE	
	STAMBENA NAMJENA		AUTOCESTA (ALTERNATIVNO BRZA CESTA)
	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - PRETEŽITO STANOVNIŠTVO U ZELENILU (parkovi, vrtovi, M1 - VILA U ZELENILU) M1 - PRETEŽITO STANOVNIŠTVO U RURALNIM OKOLNAMA I AMBIENTALNI CILJANJA		DRŽAVNA BRZA CESTA
	SREDNJA OUSTOČA (gustota od 100 do 200 st/ha) PRETEŽITO STANOVNIŠTVO		OSTALE DRŽAVNE CESTE
	VISOKA OUSTOČA (gustota veća od 200 st/ha) PRETEŽITO STANOVNIŠTVO		KORIDOR DRŽAVNE CESTE
	PRETEŽITO POSLOVNA		GLAVNA GRADSKA ULICA
	POVREMNA JEZIRA - KULTURNI CENTAR		GRADSKA ULICA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		SABIRNA ULICA
	S - JAVNA DRUŠTVENA NAMJENA, D1 - UPRAVNA, D2 - SOCIJALNA, D3 - ZDRAVSTVENA, D4 - PREDŠKOLSKA ŠKOLSKA, D5 - VISOKO UČILIŠTE, D6 - KULTURNA, D7 - VJERSKA		OSTALE ULICE
	GOSPODARSKA NAMJENA		ALTERNATIVNA TRASA ULICE (koridor za istraživanje)
	PROIZVODNA NAMJENA I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA, I2 - PRETEŽITO ZAMATSKA		PJEŠAČKI PRAVCI
	POSLOVNA NAMJENA K1 - PRETEŽITO USLUŽNA, K2 - PRETEŽITO PROIZVODNA, K3 - KOMUNALNO SERVISNA, K4 - GARAŽNO POSLOVNE OKOLNOSTI		RASKRŠJE (potrebno istraživanje)
	LIBROSTELJIBO TURISTIČKA NAMJENA T1 - HOTELI, T2 - TURISTIČKO NASELJE		MOST
			TUNEL
			NADHOĐNIK
			PJEŠAČKI TUNEL (koridor za istraživanje)

Prilog br. 5. Generalni urbanistički plan Dubrovnika, grafički dio: Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Zona obuhvata planiranog UPU-a Radeljević-Libertas obuhvaća površinu od cca 2,9 ha. Zonu obuhvata čine parcele bivše tvornice Radeljević, parcela J.P. Libertas, parcela zaštićenog kompleksa ljetnikovca Gradi-Vuić i parcela tvrtke Villa zaton d.o.o.

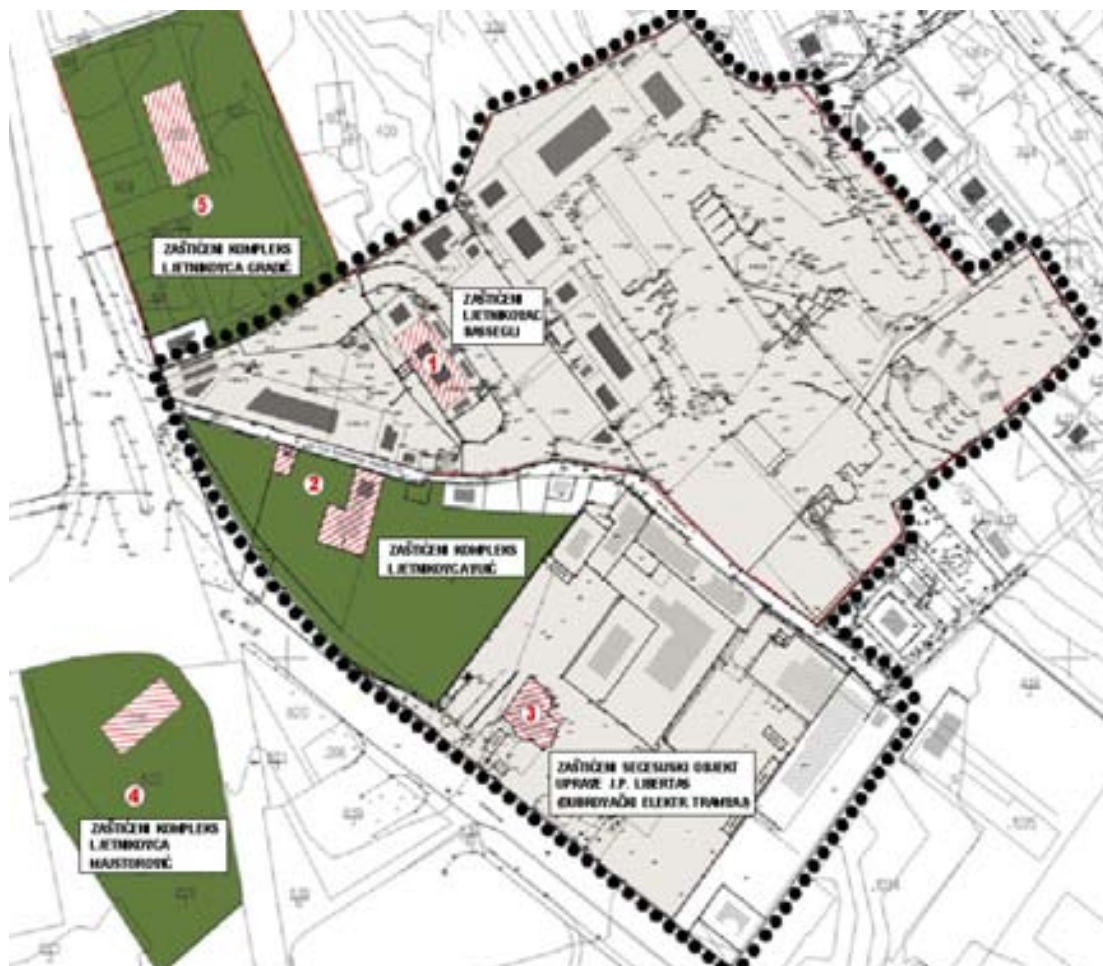


	ZEMLIŠTE U VLASNIŠTVU TVRTKE RADELJEVIĆ d.o.o	16.470 m ²
	ZEMLIŠTE U VLASNIŠTVU J.P. LIBERTAS (PGM RAGUSA)	6.000 m ²
	ZEMLIŠTE U VLASNIŠTVU OBITELJI VUIĆ (zaštićeni povijesni kompleks)	3.560 m ²
	ZEMLIŠTE U VLASNIŠTVU TVRTKE VILLA ZATON d.o.o.	1.435 m ²
	GRANICA OBUHVATA PLANA	

Prilog br. 6. Evidencija postojećih vlasničkih odnosa

Izvor: Alfaplan d.o.o. : Prostorno-programaska studija Radeljević-Libertas

Zaštićeni kompleks Gradi-Vuić sukladno željama vlasnika ostaje intaktan i unutar ovog obuhvata ne predviđaju se rekonstrukcije postojećeg građevinskog fonda, izuzev onih nužnih u svrhu primjerenog održavanja objekata ili poboljšanja uvjeta stanovanja. Nova izgradnja nije predviđena. Za parcelu tvrtke Villa Zaton d.o.o. izdana je građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (Rješenje Klasa: UP/I-361-03/08-10/163), te je ovim već definirana namjena i uvjeti korištenja predmetne parcele.



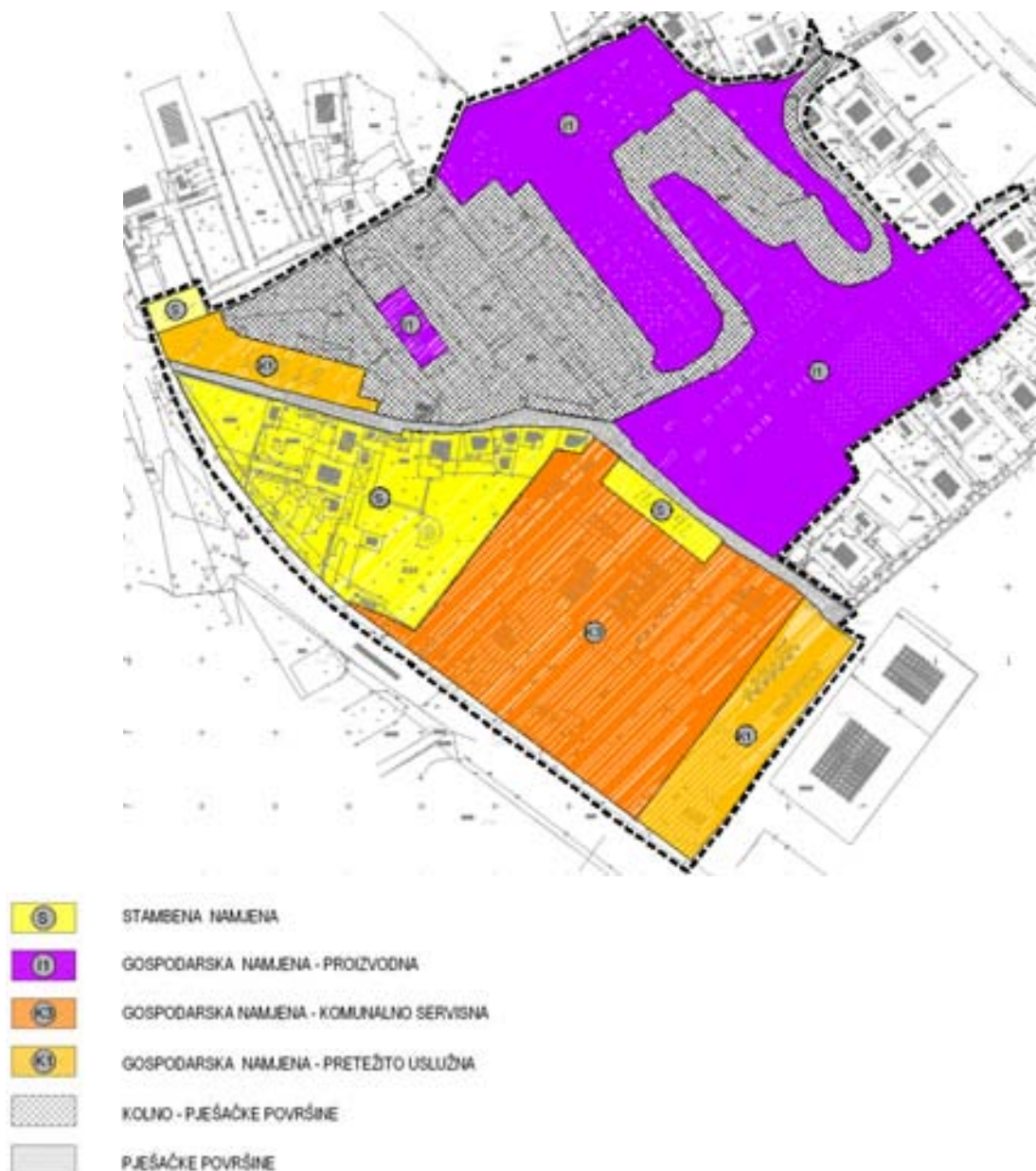
Prilog br. 7. Zaštićene zone i objekti graditeljske baštine

Izvor: Alfaplan d.o.o. : Prostorno-programaska studija Radeljević-Libertas

Samo zemljište bivše tvornice Radeljević i kompleks J.P. Libertas zauzimaju približno 2,25 ha (Radeljević 1,65 ha, Libertas 0,6 ha). Konfiguraciju zemljišta unutar obuhvata UPU-a čini gotovo ravni dio u jugozapadnom dijelu kompleksa, u rubnom dijelu gruškog polja, te znatno strmiji dio u sjeveroistočnom dijelu, na prvim obroncima Srđa. Zemljište karakterizira izrazita visinska razlika između najviše sjeverne točke na razini +25,5 m n/v i najniže jugozapadne točke na razini +1,5 m n/v od cca 24 m, što je i jedno od najvećih ograničenja postojećeg terena. Kolni pristup predmetnom zemljištu

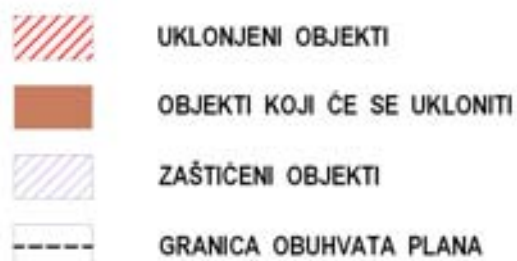
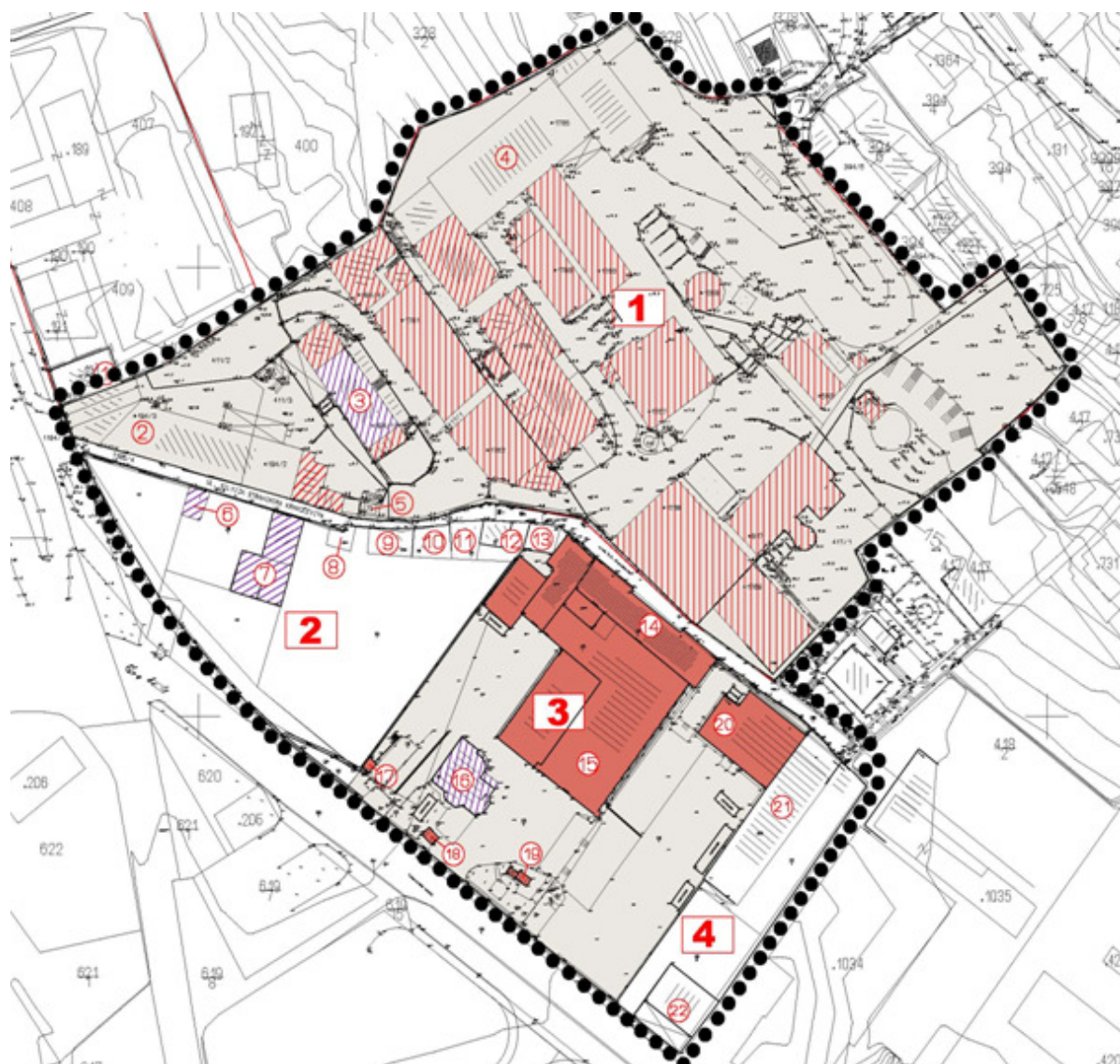
danas je osiguran postojećim prilazima s Vukovarske ulice, te s improviziranog nelegalnog puta, koji je oformljen kao nastavak postojeće stambene ulice sa sjeverne strane kompleksa, s izlazom na ulicu A. Hebranga. Ukupni kompleks zemljišta u obuhvatu UPU-a presijeca i postojeća pješačka, stambena ulica Silvija Strahimira Kranjčevića, koja spaja Vukovarsku ulicu s ulicom A. Hebranga, te s južne strane omeđuje parcelu Radeljević, a sa sjeverne strane parcelu J.P. Libertas.

Zona obuhvata planiranog UPU-a Radeljević-Libertas danas predstavlja samo djelomično izgrađenu zonu gospodarskih djelatnosti, funkcionalno neprimjerenih ciljanom pravcu razvoja same predmetne lokacije i šireg područja.



Prilog br. 8. Evidencija postojeće namjene korištenja

Izvor: Alfaplan d.o.o. : Prostorno-programaska studija Radeljević-Libertas



Prilog br. 9. Evidencija postojećeg građevinskog fonda unutar obuhvata UPU-a

Izvor: Alfaplan d.o.o. : Prostorno-programaska studija Radeljević-Libertas

1	KOMPLEKS EX RADELJEVIĆ	
2	čest.zgr. 194/2, 194/3	objekt upravne zgrade ex tvornice "Radeljević"
3	čest.zgr. 194/1	zaštićeni povijesni objekt "Bassegli-Gozze"
4	čest.zgr. 1765	objekt postojeće pekarnice "Mediator"
5	čest.zgr. 2088	objekt postojeće trafostanice 10/04
2	KOMPLEKS VUIĆ	
6	čest.zgr. 195/2	povijesni kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić - kapelica
7	čest.zgr. 195/2	povijesni kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić - glavna zgrada
8	čest.zgr. 2446	pomoćni objekt
9	čest.zgr. 2234	obiteljska kuća
10	čest.zgr. 196	obiteljska kuća
11	čest.zgr. 197/1	obiteljska kuća
12	čest.zgr. 197/2	obiteljska kuća
13	čest.zgr. 198	obiteljska kuća
3	KOMPLEKS J.P. LIBERTAS	
14	čest.zgr. 476/2	višestambena zgrada
15	čest.zgr. 476/1	postojeće garaže i radionice J.P. Libertas
16	čest.zgr. 492	upravna zgrada J.P. Libertas - zaštićeni objekt
17	ndefiniran pravni status	pomoćni objekt
18	ndefiniran pravni status	portirnica kompleksa J.P. Libertas
19	ndefiniran pravni status	pomoćni montažni objekt
20	ndefiniran pravni status	postojeće radionice J.P. Libertas
4	KOMPLEKS EX DM	
21	čest.zgr. 2576	poslovni, trgovački objekt
22	ndefiniran pravni status	objekt postojećeg caffe bara

Prilog br. 10. Evidencija postojećeg građevinskog fonda unutar obuhvata UPU-a

Izvor: Alfaplan d.o.o. : Prostorno-programaska studija Radeljević-Libertas

Fotografije postojećeg stanja



Prilog br. 10. Pogled sa sjeverne strane kompleksa (u pozadini: zaštićeni ljetnikovci Bassegli-Gozze i Gradi-Vuić, stambeni niz uz ulicu S. S. Kranjčevića)



Prilog br. 11. Pogled sa istočne strane kompleksa (u pozadini: objekt postojeće pekarnice "Mediator")



Prilog br. 12. Pogled sa zapadne strane kompleksa (u pozadini: stambeni niz u ulici S. S. Kranjčevića, trgovački objekt "Tomy", bazen)



Prilog br. 13. Pogled na sjevernu ulicu s kojom se izlazi na ulicu A. Hebranga



Prilog br. 14. Pogled na južni ulaz u parcelu Radeljević (u pozadini: Poslovna zgrada "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva")



Prilog br. 15. Pogled na zaštićeni ljetnikovac Bassegli-Gozze



Prilog br. 16. Pogled na pješačku ulicu S. S. Kranjčevića



Prilog br. 17. Pogled na pješačku ulicu S. S. Kranjčevića i zaštićeni ljetnikovac Gradi-Vuić



Prilog br. 18., 19., 20. Pogled na parcelu Libertas (na ulazu u parcelu se nalazi zaštićena upravna zgrada "Dubrovačke električne željeznice")

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostor u zoni obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas, planskim dokumentom višeg reda, tj. Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika namijenjen je mješovitim, pretežito poslovnim i garažno-poslovnim sadržajima u sklopu formiranja novog gradskog centra. Intencija formiranje novog centra u ovom dijelu grada ima svoj kontinuitet zadnjih četrdesetak godina. U ovom smislu, brojna planska rješenja predlagana i prihvaćana u ovom periodu, do danas nisu realizirana, ali je istovremeno konstantno rasla javna svijest o nužnoj potrebi artikulacije i transformacije ovog prostora. Ova svijest potaknula je određeno prostorno samoorganiziranje razvojnim i investicijskim planovima pojedinačnih privrednih subjekata u trenutku prijelaza na tržišno gospodarstvo. Na ovaj način, ovaj vrlo vrijedni prostor, nizom zahvata, često na granici improvizacije, nesporno već dobija obilježja novog gradskog centra.

Važno je napomenuti da je 2005. proveden natječaj za prostornu programsku studiju gradskog predjela Gruž u Dubrovniku na kojem je rješenje autora "Urbis 72" dobilo prvu nagradu. Studija obuhvaća i predmetni obuhvat te se iz perspektivnog modela može nazrijeti potencijalna arhitektonsko urbanistička artikulacija datog prostora.



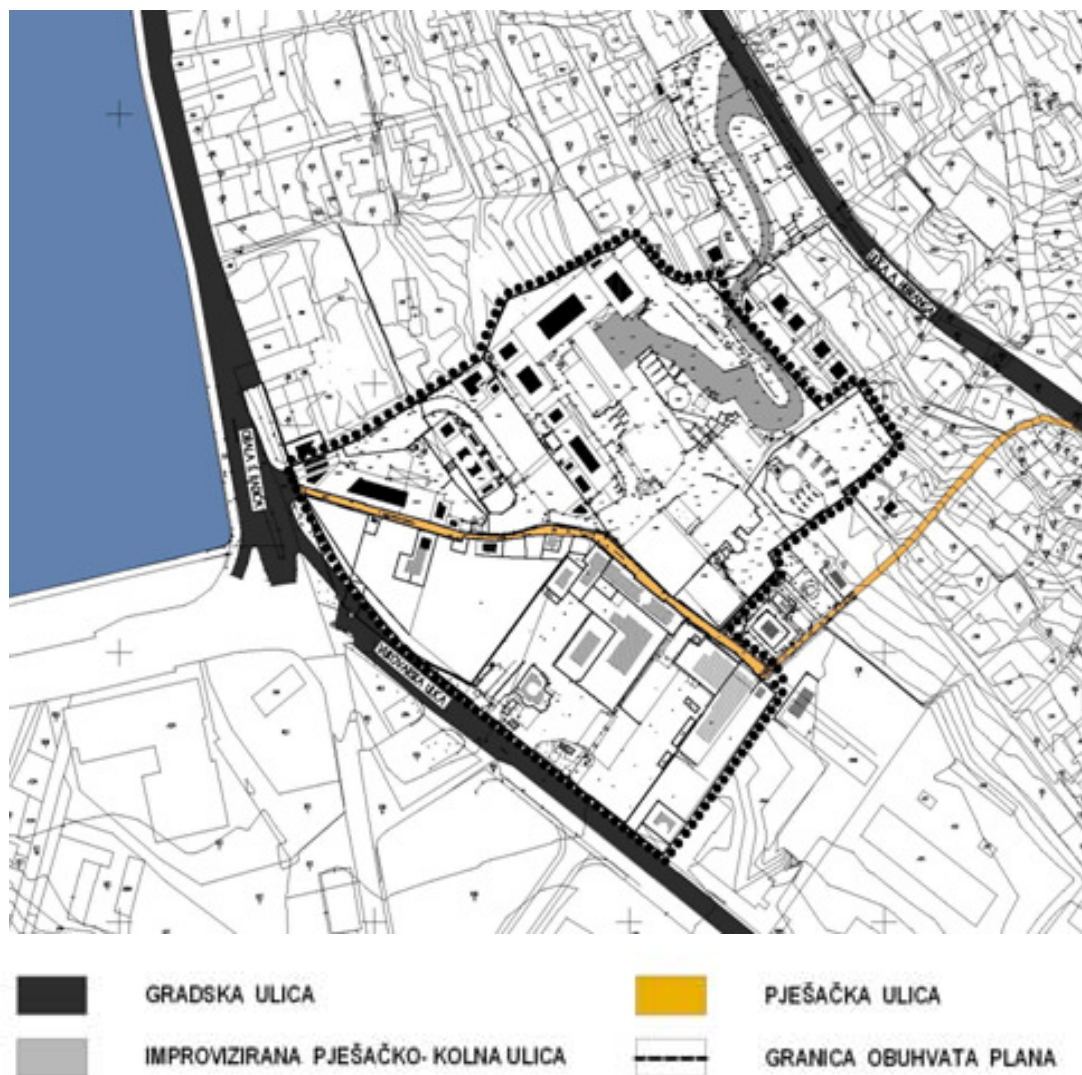
Prilog br. 21. 3D model prvonagrađenog rješenja za natječaj uređenja gradskog predjela Gruž

U cilju izbjegavanja većih prostornih incidenata i u cilju artikulirane urbane konsolidacije zatečenog stanja, nužno je što prije izvršiti reorganizacijske i rekonstruktivne prostorne zahvate, kako bi se postavili parametri jasnog i sustavno osmišljenog daljnjeg razvoja ovog dijela grada. Poznati mogući nositelji razvoja te usuglašeni i usklađeni programski planovi jedan su od preduvjeta budućeg sustavnog razvoja.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Promet

Prometni položaj predmetne lokacije u kontekstu užeg gradskog područja vrlo je povoljan, s obzirom da je s jugozapadne strane tangira Vukovarska ulica, koja ima rang glavne gradske ulice, kao i rang županijske ceste br. 6237 i predstavlja glavnu transverzalu prema gradskoj luci kao i jedan od dva glavna prometna pravca prema predjelu Lapada. Sa sjeveroistočne strane kompleksa prolazi ulica A. Hebranga, prometnica u rangu gradske ulice, s koje je moguće ostvariti dodatni pristup predmetnom obuhvatu. Kompleks presijeca i javna pješačka ulica S. Strahimira Kranjčevića.

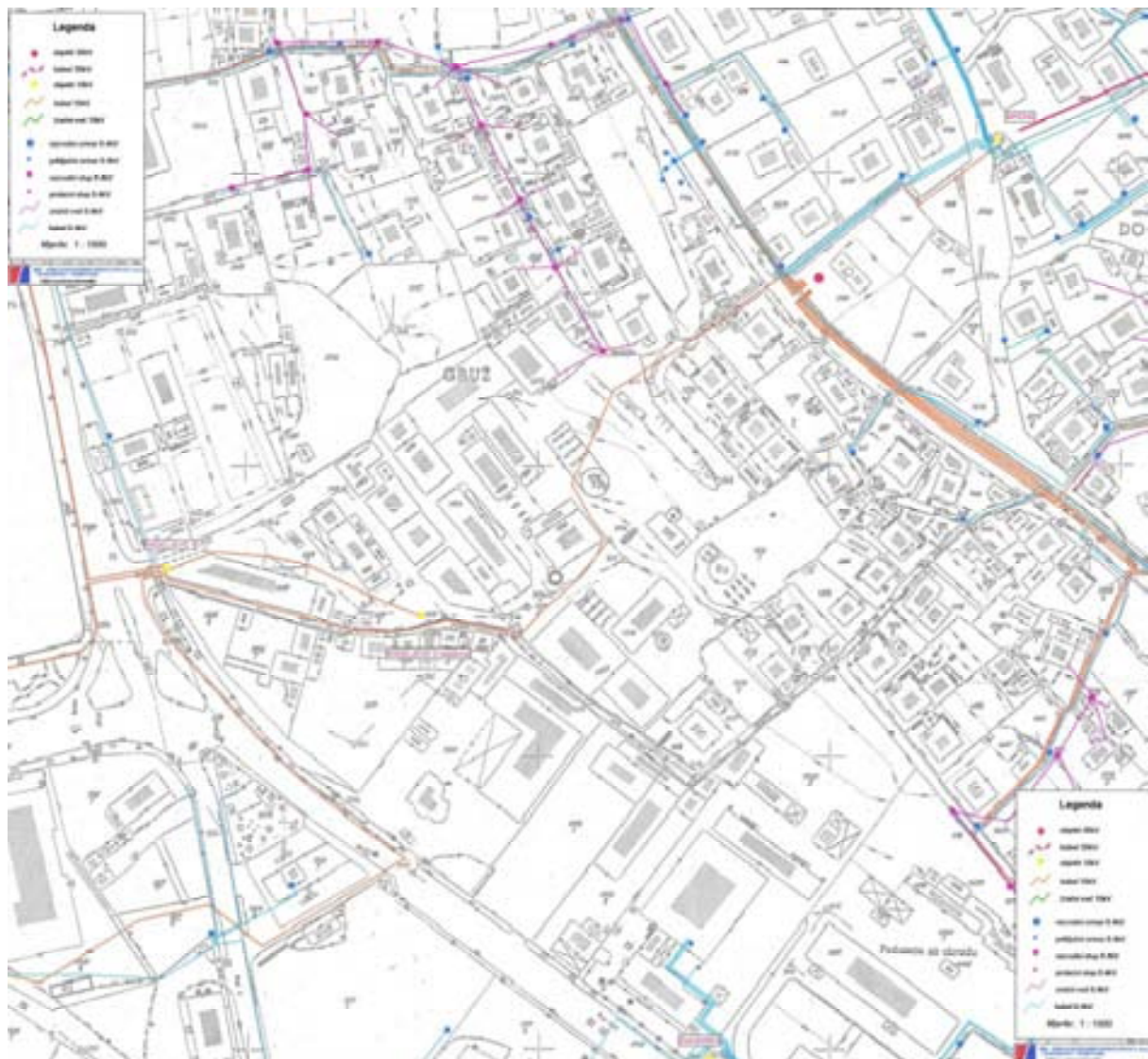


Prilog br. 22. Postojeća prometna mreža unutar obuhvata UPU-a

Izvor: Alfaplan d.o.o.: Prostorno-programaska studija Radeljević-Libertas

1.1.3.2. Elektroenergetika

Unutar zone obuhvata UPU-a postoje dvije 10 kV trafostanice, Radeljević 1 i Radeljević 2, a unutar kompleksa bivše tvornice Radeljević u smjeru ulice A. Hebranga položen je 10 kV kabel, koji na parcelu ulazi iz ulice S. Strahimira Kranjčevića. U investicijskom programu lokalnog elektrodistributera "Elektrojug"-a nisu specificirani planovi, koji bi se odnosili na obuhvat UPU-a, te će na temelju projekcija budućih potreba, biti potrebno usuglasiti vrstu i količinu ulaganja u javnu elektrodistribucijsku mrežu.



Prilog br. 23. Snimak instalacija visokog i niskog napona - Elektrojug Dubrovnik

1.1.3.3. Odvodnja

Javna mreža odvodnje otpadnih voda definirana je postojećim cjevovodima BET 200 u ulici S. Strahimira Kranjčevića, cjevovodom AC 250 u ulici A. Hebranga, te cjevovodom AC 700, 600 i 500 u ulici Stjepana Radića i Vukovarskoj ulici.

S obzirom na planiranu namjenu, postojeća interna odvodnja ne zadovoljava po namjeni, kapacitetu i kakvoći.

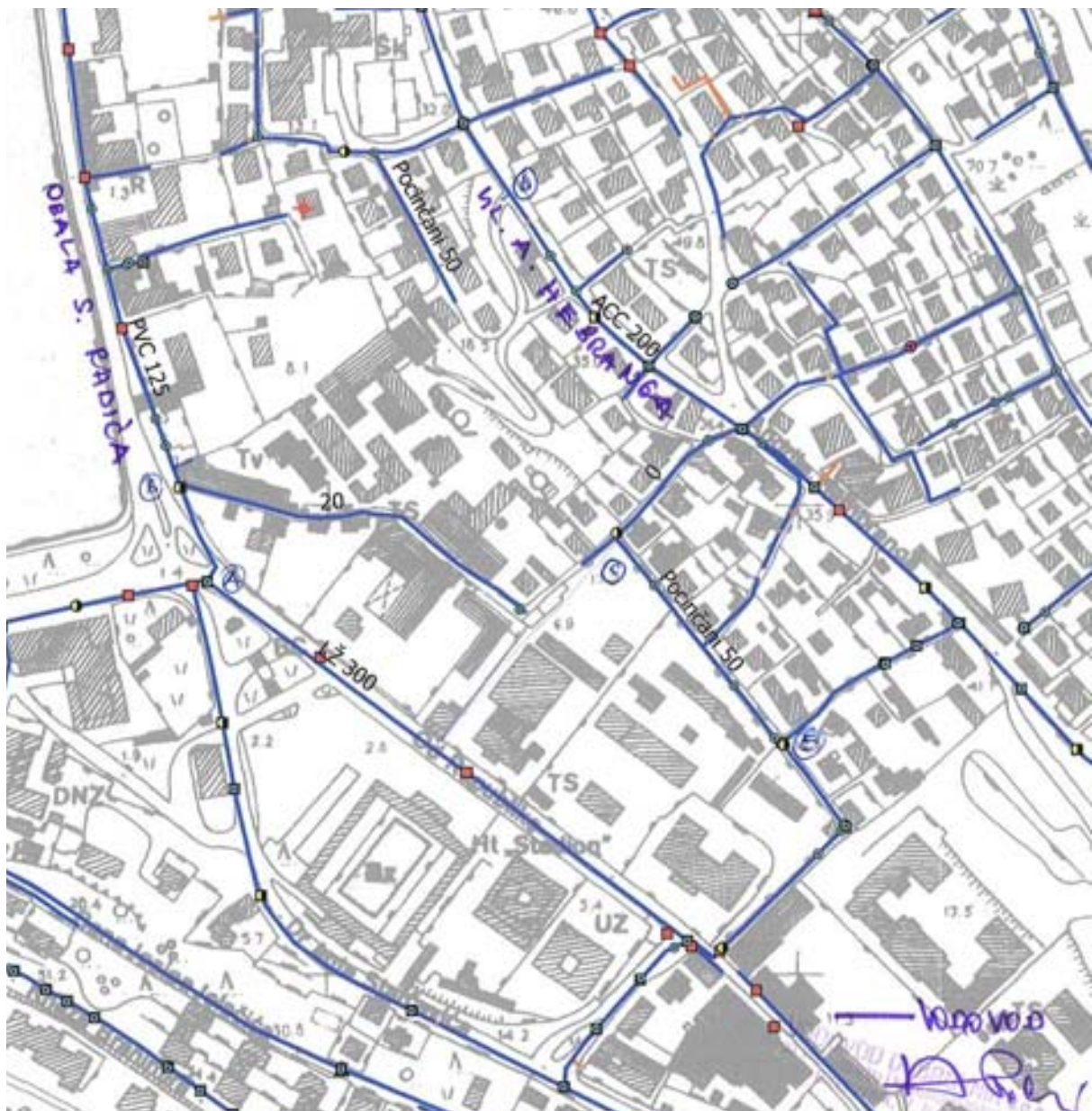


Prilog br. 24. Karta postojeće odvodnje - Vodovod Dubrovnik

1.1.3.4. Vododopskrba

Trenutno stanje obodne vodoopskrbne mreže definirano je mogućnošću spoja na cjevovode ACC 200 mm u ulici Andrije Hebranga, na cjevovod PVC 125 mm u ulici Stjepana Radića i na cjevovod LŽ 300 mm u Vukovarskoj ulici. U ulici S. Strahimira Kranjčevića postoji pocinčani cjevovod promjera 20 mm. Kapacitet postojeće infrastrukture DN 200 mm i DN 300 mm je 4 l/sec.

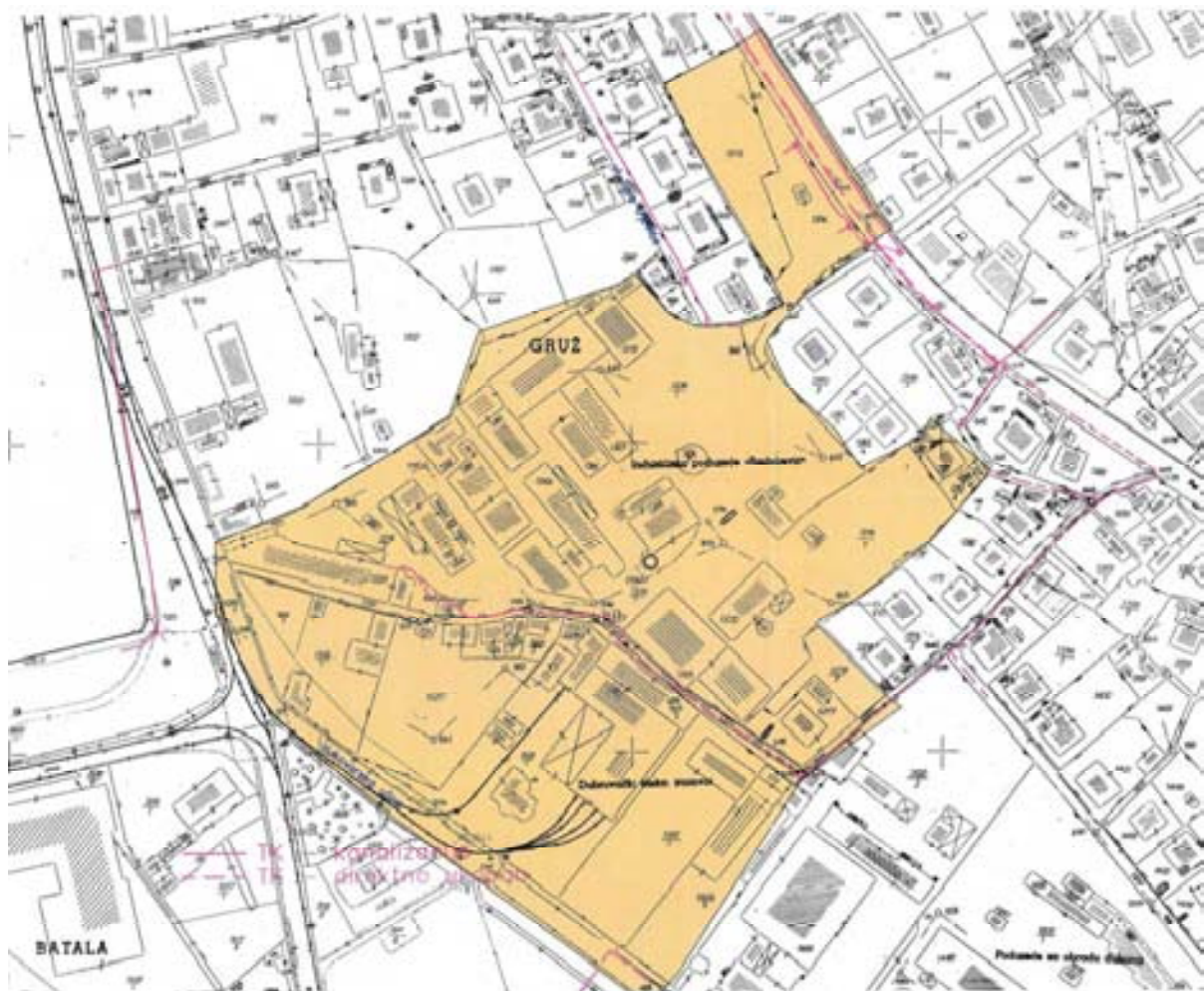
S obzirom na planiranu namjenu, postojeća interna vodovodna mreža ne zadovoljava potrebe po namjeni, kapacitetu i kakvoći.



Prilog br. 25. Karta postojeće vodoopskrbe - Vodovod Dubrovnik

1.1.3.5. Telekomunikacijski promet

Južni dio zone obuhvata UPU-a trenutno je napojen kabelom direktno položenim u zemlju ulicom Silvija Strahimira Kranjčevića i povezan je na UPS Stadion AXE centrale Dubrovnik 1. Do sjevernog ruba predmetnog područja dopiru ogranci mrežnog kabela položenog iz UPS-a Gruž iste područne centrale. Sadašnji kapaciteti, koji su dovedeni do ruba područja obuhvaćenog planiranim UPU-om neće zadovoljiti ni kapacitetom ni kvalitetom buduće potrebe, te će biti potrebno dovesti dodatne kapacitete na predmetno područje.



Prilog br. 26. Postojeća telekomunikacijska mreža HT-a unutar obuhvata UPU-a

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti

1.1.4.1. Osobito vrijedni prirodni i kultivirani predjeli

U obuhvatu planiranog UPU-a parcele bivše tvornice "Radeljević" i J.P. "Libertas" predstavljaju građevinsko zemljište, na kojem je zbog specifične namjene i relativno skućenog prostora potrebnog za funkcioniranje prijašnjih tehnoloških procesa, gotovo u potpunosti uklonjen biljni fond. Do kraja 19. stoljeća ovaj zemljišni kompleks zaposjedao je vrt renesansnog sloga i agrarno stanište ladanjskog objekta, koji se pripisuje obitelji Bassegli-Gozze. Pedološki profili formirani su na dubokoj naplavini pijeska i šljunka na zapadnom obalnom rubu Gruškog polja.

U krajobraznom smislu ovo zemljište danas predstavlja neartikuliran i ogoljen prostor, bez izraženih vrijednosti. U arealu nekadašnjeg vrtnog prostora očuvan je samo jedan primjerak kanarske palme u dobroj kondiciji, koji može poslužiti u dijelu izrade kompozicije novoga projekta. Međutim, teren obuhvata UPU-a graniči sa sjeverozapadne i jugozapadne strane s vrlo vrijednim i zaštićenim povijesnim kompleksima ladanjske arhitekture. Ograđeni i vrlo dobro očuvani vrt s bosketom gotičko-renesansnog ljetnikovca Bunić-Gradić nalazi se uz sjeverozapadnu granicu zone obuhvata UPU-a, dok je kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić unutar same zone obuhvata u njenom jugozapadnom dijelu. U široj kontaktnoj zoni planiranog kompleksa nalazi se i gotičko-renesansi kompleks ljetnikovca Bundić (sada Majstorović).

1.1.4.2. Kulturna baština

S obzirom na podatke navedene u točki 1.1.4.1. evidentno je da u širem kontaktnom prostoru zone obuhvata UPU-a, kao i unutar nje same, trenutno egzistira nekolicina vrijednih i zaštićenih objekata graditeljskog naslijeđa, koji su zaštićeni kao dijelovi registriranih povijesnih sklopova ili kao pojedinačni objekti.

Konzervatorska dokumentacija za Urbanistički plan uređenja Radeljević-Libertas izrađena je se s ciljem izrade uvjeta, smjernica i preporuka za zaštitu ambijentalnih, urbanističkih i graditeljskih vrijednosti te njihovog kvalitetnog uključivanja u suvremeni život. Osim stručne ocjene prostornih, kulturno povijesnih i graditeljskih obilježja, analiziraju se i promašaji - konflikti u prostoru, odnosno neprihvatljivi prostorni ili graditeljski zahvati kojima su umanjene kvalitete ovog specifičnog gradskog područja.

Cilj izrade dokumentacije je definiranje zahvata na povijesnoj graditeljskoj strukturi sukladno standardima konzervatorske struke, s težištem na unapređenju i poboljšanju stanja u prostoru, te planiranje njegova razvoja na način kojim će se očuvati prepoznate vrijednosti.

Metodološki postupak pri izradi ove dokumentacije temelji se na istraživanjima povijesnih izvora, pisane i grafičke arhivske dokumentacije i relevantne literature.

1.1.4.2.1. Stanje zaštite kulturnih dobara na području obuhvata UPU Radeljević-Libertas

Sukladno evidenciji Konzervatorskog odjela u Dubrovniku unutar obuhvata UPU-a nalaze se tri objekta; preventivno zaštićeni kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić, (rješenje Klasa: UP/I-612-08/07-06/0216), preventivno zaštićeni objekt ljetnikovca Bassegli-Gozze unutar kompleksa bivše tvornice Radeljević (rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/9012), te također preventivno zaštićeni bivši upravni objekt Dubrovačkog električnog tramvaja unutar kompleksa Libertas (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05).

1.1.4.2.2. Kulturno-povijesni pregled predjela

Područje Gruža valja razmatrati unutar opsega Dubrovačke Astoreje, prvotnog kopnenog teritorija Dubrovnika, koji je obuhvaćao današnju Župu, Šumet, Gruž, Rijeku, Zaton i Poljice.

Gruški zaljev zbog svojih geomorfoloških svojstava, osobitih klimatskih uvjeta i drugih pogodnosti je bio iskorišten za smještaj prvih vlasteoskih kuća već u 14. stoljeću o čemu svjedoče brojni arhivski izvori. Kasnije, od 15. stoljeća područje Gruža, posebno onaj dio uz obale Gruškog zaljeva, postat će mjestom ladanjske izgradnje, gdje će dubrovačka vlastela podizati svoje ljetnikovce u neposrednoj blizini gradskog središta.

Pod uplivom novih shvaćanja ljepote prirode i krajolika, ladanjska zdanja u Gružu gradili su dubrovački i korčulanski graditelji i oblikovali ih po narudžbama prosvijećenih i bogatih posjednika. U početku vlasnici imanja grade jednostavne građevine u svrhu nadgledanja posjeda, odnosno agrara, te za povremene boravke. Kasnije se podižu veće ladanjske kuće, najprije prilagođene zahtjevima obrane, da bi od 15. stoljeća, kada postupno gube obrambene elemente, prerasle u raskošne ljetnikovce s obvezatnim vrtnim arealom, u skladu s okolnim prirodnim krajolikom. Upravo je uspostava odnosa s okolnim prostorom najveća vrijednost dubrovačkih ljetnikovaca.

Ladanjsku cjelinu tvori jedinstvo izgrađenih i obrađenih, zasađenih dijelova kompleksa. Osnovni prostorni oblik ladanjskih cjelina nastaje grupiranjem građevina različite namjene, a njihovim se ortogonalnim raspoređivanjem oblikuju vrtovi. Ladanjska kuća, s kapelicom, orsanom, i pratećim gospodarskim sadržajima, okružena posebno uređenim vrtnim prostorima te omeđena kamenim ogradnim zidom tvori osnovni koncept dubrovačkog ladanjskog sklopa.

Prostorna organizacija, točnije "model" ladanjske izgradnje imat će i kasnije, tijekom ukupnog razvoja ovoga prostora bitnog utjecaja na formiranje stambene izgradnje. Naime, princip kuće smišljeno postavljene u vrtu i otvorene prema pejzažu zadržao se i do danas.

Idilična i u prostornom smislu uravnotežena slika Gruža, temeljena na geomorfološkim i klimatskim uvjetima, pogodnostima obala Gruškoga zaljeva za stanovanje i uzgoj poljoprivrednih kultura, a sve to na 3 km udaljenosti od Grada potrajala je do 19. stoljeća, do kada se sačuvala izvornost predjela Gruža. U 19. stoljeću ušao je Gruž u novo razdoblje svoje povijesti. Početkom stoljeća, 1806. godine, Napoleonove su trupe ušle u Dubrovnik, što je označilo i skori kraj dubrovačke nezavisnosti, utruće Dubrovačke Republike, koja je formalno-pravno prestala postojati 1815., nakon Bečkog kongresa. U borbama s francuskim trupama na dubrovačkom području osobito je teško stradao Gruž i Kono, a te je predjele dodatno opustošila najezda rusko-crnogorskih četa.



Prilog br. 27. Gruž početkom 19. stoljeća, Lorenzo Viteleschi

Razdoblje francuske okupacije donijelo je određene izmjene u prostoru, najviše u pogledu osiguranja i utvrđenja strateško-sigurnosnih pozicija daleko manje u smislu urbanističkih zahvata. No ipak, najvažniji projekt u razdoblju francuske uprave u Dubrovniku, bilo je trasiranje i izgradnja puta od Pila do Gruža, kojom se osigurao dugoročni razvoj i objedinjenje grada s prigradskim područjem.

Dugo razdoblje austrijske uprave na dubrovačkom području donijelo niz promjena koje su imale presudan utjecaj na razvoj cijelog dubrovačkog područja, posebice Gruža. Pod austrijskom vlašću



Prilog br. 28. Obala Gruža početkom 20. stoljeća



Prilog br. 29. Arhivska katastarska karta po stanju iz 1837./1878.



Prilog br. 30. Gruž orto-foto

Dubrovnik je kao dio "Kraljevine Dalmacije" bio sjedište jednog od četiriju dalmatinskih okružja. U tom se razdoblju privredni život izražavao najviše u pomorstvu, brodogradnji, trgovini i zanatstvu.

Privredni potencijal Gruškog zaljeva prepoznat je i razvijan u razdoblju francuske okupacije od 1806.-1814. godine, potom austrijske uprave od 1815.-1918. godine, u vrijeme trajanja dvije Jugoslavije, dočekavši najposlije i uspostavu samostalne hrvatske države.

1.1.4.2.3. Urbanistički razvoj predjela

U urbanizaciji izvangradskog prostora nesporna je uloga ladanjske izgradnje, te će ladanjski arhitektonski oblici i u kasnijim vremenima poslužiti kao model za izgradnju kuća za stalno stanovanje. Tijekom 18. stoljeća na cijelom širem kontaktnom području Grada javlja se tip stambene izgradnje koja je u tlocrtnoj organizaciji zadržala ladanjsku dispoziciju prostora s obvezatnom i pripadajućom vrtom parcelom.

Intenzivniji urbani razvoj prigradskih područja započinje u razdoblju francuske okupacije, nakon propasti Republike, izgradnjom puta od Pila do Gruža kojim se osigurao dugoročni razvoj i objedinjenje grada s prigradskim područjem. Gruški put je počinjao pred zapadnim, gradskim vratima Od Pila, neizravno se nastavljajući na os Straduna. Predstavljao je okosnicu urbanog razvoja zapadnog, prigradskog prostora kroz daljnja stoljeća. Dubrovnik se počeo organizirati i formirati kao grad vrtova, što je bila sjajna protuteža povijesnom gradu opasanom zidinama i utverdama.

Urbanizacija područja Gruža u tijesnoj je vezi s razvojem privrednog života koji se odražavao najviše u pomorstvu, brodogradnji, trgovini i zanatstvu. U razdoblju na prijelazu 19. i 20. stoljeća, izveden je čitav niz komunalnih radova. Godine 1898. uvedena je električna rasvjeta. Na mjestu nekadašnjih škara gradi se nova, zidana obala za pristajanje većih brodova, pa se time Gruž postupno, ali već tijekom 19. stoljeća preobražava i počinje razvijati kao trgovačka i putnička luka. Izgradnjom željeznice 1901. godine osigurana je prometna povezanost sa zaleđem, te je omogućen razvoj robnog prometa u Gruškoj luci, kao i skladištenje velikih količina ugljena za austrijske parobrode (posebice vojne), što rezultira izgradnjom i danas postojeće Solske baze. Daljnja izgradnja u Gružu uslijedila je etapno: željeznički kolodvor 1902. i 1909. godine, a tzv., Nova obala trasirana je 1929. godine. Opisani, obimni građevinski radovi, povezani s propadanjem starih škara i promjenom načina života, u potpunosti su promijenili idiličnu sliku predjela.

Izgradnjom električne centrale na Batali 1901. godine omogućeno je da 1910. g. Dubrovnik dobije i tramvaj. Slijedom toga izgrađena je zgrada Uprave električne željeznice s remizom u Gružu, za izgradnju koje je Općina Dubrovnik sklopila dva ugovora s graditeljem Karlom Weigmanom.

Krajem 19. stoljeća, 1892. godine, na sjevernoj strani Gruškoga polja gradi se Upravna zgrada Duhanske stanice zajedno sa zgradom za skladištenje duhana, da bi se 1937. izgradnjom nove zgrade zaokružio kompleks posjeda Duhanskog ureda u Gružu, tada Uprave državnog monopola. Uzduž cijele sjeverne strane zida Duhanskog ureda radi se općinski put, u duljini od 200 m, s posebnim električnim postrojenjem za osvjtljenje toga dijela Gruža.



Prilog br. 31. Električna centrala u Gružu, 1904.

Godine 1896. donosi se odluka o gradnji kompleksa Vojarne, Landwehr Infanterie Kaserne, kao središnjeg dubrovačkog vojnog punkta koji nosi karakteristike austrijske vojne arhitekture s kraja 19. stoljeća. Vrsnom urbanističkom i funkcionalnom organizacijom parcele ovaj kompleks odredio je razvoj toga prostora, trasirajući novo poslovno središte grada smjera istok-zapad.

Stambena izgradnja tog razdoblja, formirana uz trasu Novog puta još uvijek nosi tradicionalne oznake, dok je utjecaj novog stila secesije vidljiv prvenstveno u načinu apliciranja oblikovnih elemenata na pročeljima.

Tridesete godine dvadesetog stoljeća bile su vrijeme naglog procvata građevinske djelatnosti u Dubrovniku koje je ostavilo niz vrhunskih ostvarenja moderne hrvatske arhitekture, nastalih kao izraz suvremenih htijenja i uvažavanja povijesnog prostora. Jaki utjecaji postojeće spomeničke baštine i ukorijenjenost tradicionalne kulture građenja odrazio se na specifičnost dubrovačke moderne arhitekture.

Otegotna okolnost u ovom razdoblju intenzivne graditeljske djelatnosti, bila je činjenica da još uvijek nije bio izrađen regulacijski plan.

Razdoblje nakon II. Svjetskog rata do ranih šezdesetih, još uvijek zadržava i poštuje tradiciju kvalitetne izgradnje međuratnog razdoblja.

Jačanjem industrije i ekspanzijom turizma sedamdesetih i osamdesetih godina 20. st. dolazi do naglog porasta broja stanovnika, te se Dubrovnik intenzivno i neplanski širi. Područje Gruža se, obzirom na blizinu luke pretvara u industrijsko-poslovnu zonu gradnjom proizvodnog pogona tvornice ugljenografitnih proizvoda, tvornice boja i lakova, tvornice za preradu ulja "Radeljević" i poduzeća za preradu i promet ljekovitim biljem "Dalmacijabilje". Ukidanjem željeznice dolazi do postupnog odumiranja funkcija teretne luke, i njenog preorijentiranja na putnički promet. U Gružu se smješta sjedište "Elektrojuga", "Dubrovačke električne željeznice", koju je po ukidanju tramvaja naslijedilo

autobusno poduzeće "Libertas", trgovački centar s dvjema robnim kućama, sjedište "Dubrovačke banke" i DTS-a, te niz skladišta i ureda trgovačkih poduzeća. Iako su smjernice plana Južni Jadran usmjerene formiranju artikuliranog sekundarnog gradskog centra u Gružu, opisani procesi događaju se kaotično, bez sveobuhvatne vizije tako da u Gruškom polju dolazi do spontanog formiranja administrativnog i poslovnog središta.

Dinamičan urbani razvoj predjela nastavlja se i u novije vrijeme, nakon Domovinskog rata. Proces uvjetovani promjenama vlasničke strukture i općedruštvenih prilika doveli su do ukidanja većine industrijskih pogona, preoblikovanja i prenamjene postojećih građevina u velike trgovačke centre, banke, urede lokalne i državne uprave što je izazvalo dodatne poremećaje u svakodnevnom, naročito prometnom funkcioniranju grada.

Zahvati u prostoru događaju se mimo prostorno-planske regulative, a usmjereni su prema neinventivnim dogradnjama postojećih i gradnji novih predimenzioniranih građevina, negiranju urbane matrice i uništavanju zelenog pojasa, bez uvažavanja prirodnih i povijesnih zadatosti prostora i socijalno-ekonomskih ograničenja.



Prilog br. 32. Gruž 2004. godine

Sve to dovelo je do formiranja vrlo zanimljive vizure gruškog zaljeva, u kojoj se isprepleću vrijednosti idilične prirodne uvale bogatog graditeljskog nasljeđa u vidu ladanjskih sklopova, s gustom izgradnjom obiteljskih kuća na razmjerno malim parcelama, predimenzioniranim poslovnim građevinama, te gustom kolnim prometom, bez urbanistički artikuliranih javnih prostora integriranih u tkivo grada.

1.1.4.2.4. Analiza povijesne građevne strukture unutar obuhvata UPU-a

- *Ljetnikovac Bassegli-Gozze (sklop "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva", kasnije tvornice ulja "Radeljević")*

Smještaj i prostorni razvoj posjeda

Ladanjski sklop Bassegli-Gozze, smješten je u jugoistočnom dijelu Gruškog zaljeva. Vrtne parcela ljetnikovca nepravilne tlocrtnne forme, na sjeverozapadu graniči sa posjedom ljetnikovca Junija Bunića (Gradi, Pozza, Cobenzl), sa juga s ljetnikovcem Gradi-Vuić, a na sjeveroistoku se nalazi zemljište označeno kao katastarska čest. zem. 417/1 k.o. Gruž, koja je vjerojatno također bila u vlasništvu obitelji Bassegli-Gozze, a kasnije je zajedno s ljetnikovcem došla u posjed „Prvog dalmatinskog trgovačkog društva“.



Prilog br. 33. Posjed Bassegli-Gozze na arhivskoj karti iz 1837./1878.

Posjed Bassegli-Gozze ucrtan je na arhivskoj karti iz 1837. godine, s reambulacijom iz 1878. godine. Zgrada ljetnikovca smještena je u središtu vrtne parcele. Pred južnim, glavnim pročeljem proteže se šetnica, na koju se u središnjoj osi kuće okomito veže druga šetnica što vodi do sredine južnog ogradnog zida. Kasnija izgradnja negirala je taj dio ogradnog zida, prema današnjoj Ulici S. S. Kranjčevića, te tako nije sačuvan ulazni vrtni portal. U vrtnom arealu, ucrtane su 1878. godine dvije građevine, naslonjene na zapadni dio južnog ogradnog zida. Obje su porušene prilikom gradnje, odnosno proširenja Poslovne zgrade „Prvog dalmatinskog trgovačkog društva“.

Od početka trećeg desetljeća 20. stoljeća posjed ljetnikovca prelazi u vlasništvo "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva". Međusobnom pogodbom nekoliko dubrovačkih trgovaca i poslovnih ljudi, te dva novčarska zavoda iz Dubrovnika, "Prvo dalmatinsko trgovačko društvo" osnovano je 1907. godine i bavilo se agenturnim, komisionarskim i otpremničkim poslovima, kupovinom i prodajom robe. Društvo je uspješno poslovalo do drugog svjetskog rata, a od početka dvadesetih godina 20. stoljeća imalo je i Parobrodarski odsjek, s nekoliko parobroda u vlasništvu. Društvo se također, od 1925. godine počelo baviti ekstrakcijom ulja (iz komina, pomoću trikloretilena). Uspješnost trgovačkog, te industrijskog poslovanja ogledala se u postupnom izgrađivanju zgrada, skladišta i pogona u sklopu svog posjeda.



Prilog br. 34. Ing. Ivan Juračić, Poslovna zgrada "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva",
Izvor: DAD, Građevinski planovi općine Dubrovnik

Izuzevši reprezentativnu Poslovnu zgradu iz 1923. godine, radilo se uglavnom o utilitarnim građevinama, smještajem i oblikovanjem prilagođenim potrebama poslovanja odnosno proizvodnje, pri čemu se nije ni najmanje vodilo računa o zatečenim vrijednostima ranije izgradnje ladanjskog karaktera.



Prilog br. 35. Dogradnja poslovne zgrada "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva", 1940. , ing. Vinko Karlovac, Izvor: DAD, Građevinski planovi općine Dubrovnik

Takva izgradnja u sklopu posjeda nastavila se i nakon Drugog svjetskog rata, pedesetih i šezdesetih godina, kada posjed postaje društveno vlasništvo i naziva se Tvornica ulja "Radeljević". Nakon Domovinskog rata i društvenih promjena tvornica prestaje s radom i posjed prelazi u privatno vlasništvo. Sukladno planiranoj prenamjeni prostora, od 2005. godine pristupa se postupnom uklanjanju industrijskih i skladišnih zgrada i postrojenja. Iako se radilo, kako je već rečeno, o arhitekturi utilitarnog karaktera, uglavnom minimalne estetske vrijednosti, treba ipak naglasiti da se rušenju pristupilo bez pravog sagledavanja i valorizacije postojećih struktura u urbanom kontekstu. Pri tom se prvenstveno misli na rušenje 40 metara visokog ciglenog tvorničkog dimnjaka, iz 1928. godine, projektiranog i građenog od strane specijalizirane bečke tvrtke Alfons Custodis. Građevina je bila uočljivi orijentir, *landmark* u slici Guža, simbol industrijalizacije 20. stoljeća, te je njeno zadržavanje moglo jedino pridonijeti kvaliteti prostora, bez obzira na buduću namjenu.

Opis postojećeg stanja ljetnikovca Bassegli-Gozze

Zgrada ljetnikovca, visoka jednokatnica, pravokutnog tlocrta izdužene forme, smještena je u širem dijelu nepravilne, trokutne vrtno-parcele. Zidna platna ljetnikovca građena su kamenim kvadrima neujednačene kvalitete, s vidljivim tragovima popravaka i dogradnji, što se posebno očituje na glavnom, jugozapadnom pročelju. Otvori prizemlja nepravilnog su rasporeda i raznorodnog oblikovanja. Za razliku od prizemlja raspored otvora kata je pravilan, s po pet identično oblikovanih prozora na pročelju i začelju. Prozori kata imaju okvire linearne stepenaste profilacije, glatki friz i profilirani vijenac. Pročelje završava profiliranim krovim kanalom koji nose zaobljene kamene konzole. Na začelnoj strani krovni kanal je bez profilacije, a bočna pročelja završavaju zabatima, pri vrhu rastvorenim prozorom manjih dimenzija. Kamena plastika pročelja je na više mjesta oštećena neprimjerenim zahvatima, a svijetli otvori prozora su u više slučajeva u potpunosti ili djelomično zapunjeni. Sjeverno pročelje

potpuno je zatrpano malo niže od razine drugog kata. Krovšte je dvostrešno, pokriveno kupom kanalicom.

Različit pristup u oblikovanju zone prizemlja i kata, odražava se i u prostornoj dispoziciji; dok je raspored prostorija kata tipičan za dubrovačku renesansnu ladanjsku izgradnju, sa središnjom dvoranom i po dvije bočne prostorije, raspored prizemlja odstupa od uobičajene tlocrtne sheme. Naime, smještaj cisterne uz bočni zid središnje dvorane, onemogućio je unutrašnju komunikaciju sa dvjema prostorijama smještenim zapadno. Pri tom, središnja dvorana - saloča neuobičajeno je uska i izmaknuta prema istoku. Stubišno tijelo odvojeno punim zidom, smješteno je uz bočni, istočni zid saloče. Istočno se nalaze još dvije prostorije. Sve prostorije prizemlja su nadsvođene jedrastim svodovima, osim cisterne koja ima bačvasti svod.



Prilog br. 36. Ljetnikovac Bassegli

Unutrašnjost kuće degradirana je višedesetljetnim neprimjerenim korištenjem; uklonjeno je stubište za kat, spuštena je stropna konstrukcija kata kako bi se dobio prostor u potkrovlju, oštećeni su kameni portali prostorija kata.

- *Kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić*

Ladanjski kompleks Gradi-Vuić smješten je na dnu Gruškog zaljeva u neposrednoj blizini prometnog raskrižja kojim je smanjen njegov vrtni areal. Vrt je prema Vukovarskoj ulici (nekoć Put od Gruža, trasiran 1810. godine) omeđen niskim parapetom s ogradom od kovanog željeza a prema sjeveru visokim kamenim zidom. Posjedu ljetnikovca nepravilne trapezaste forme pristupa se sa zapada preko šetnice natkrivene odrinom.

Ladanjski kompleks sastoji se od ladanjske kuće, kapelice i gospodarskih zgrada uokoljenih vrtnim prostorom. Ladanjska kuća pravokutne tlocrtne forme i nekada gospodarska zgrada s njene sjeverne strane tvore cjelinu "L" tlocrtne forme. Dalje u unutrašnjosti parcele, uz ogradni zid ulice S. S. Kranjčević nalazi se niz manjih gospodarskih zgrada koje su povijesno pripadale ladanjskoj cjelini.



Prilog br. 37. Kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić na arhivskoj karti iz 1837./1878.

U odnosu na stanje zabilježeno arhivskom katastarskom kartom iz 1837., može se reći da je posjed većim dijelom zadržao integritet, no tijekom 20. stoljeća došlo je do nekoliko korekcija rubnih zona vrta. Pravac južnog ogradnog zida korigiran je zbog proširenja prometnice i porušena je manja pomoćna zgrada u jugozapadnom uglu posjeda, a 1928. godine dio stražnjeg vrta ustupljen je "Dubrovačkoj električnoj željeznici" za potrebe remize. Nekadašnje manje gospodarske zgrade u stražnjem dijelu vrta, tijekom 20. stoljeća su dograđivane i adaptirane za stanovanje, a uz začelje ladanjske kuće izvedene su prizemne dogradnje.

Opis postojećeg stanja Ljetnikovca Gradi-Vuić

Ljetnikovac Gradi-Vuić, tlocrta dinamičnog pravokutnika, visinski razvedenog volumena završava modificiranom lođom koja je zatvorena nizom prozorskih otvora. Netipična prostorna organizacija ljetnikovca određena je ulaznim predvorjem i zasebnom stubišnom komunikacijom dok su bočno u punoj dužini tlocrta postavljene dvije oveće prostorije. Veliko ulazno predvorje oblikovano je zrcalnim stropom koji je oslikan klasicističkom fresko dekoracijom u tehnici *grisaille*. Široko dvokrako kameno stubište vodi do prostora prvog kata trodijelne prostorne raspodjele. Lođa kao završetak visinom istaknutog zasebnog volumena zatvorena je nizom velikih prozora između kojih su zidani pilastri obrađeni štuko dekoracijama i marmorizacijom. Krovšte je izvedeno s prepustom i pokriveno kupom kanalicom.

Glavno, zapadno pročelje ima otvore raspoređene u tri vertikalne osi. U prizemnoj je zoni južno portal, a sjeverno dva prozora, koji kao i prozori kata imaju neprofilirane okvire, jastučasti friz i višestruko profilirani vijenac.

Kapelica, pravokutnog tlocrta, locirana je u sjeverozapadnom uglu vrta i pročeljem orijentirana prema jugu. Presvođena je šiljastim bačvastim svodom. Pročelje joj je rastvoreno portalom s višestruko stepenasto profiliranim okvirom i profiliranim prekinutim zabatom, nad kojim je u osi mala rozeta. Profilirani zabatni krovni vijenac završava pročelje, odvajajući ga od postolja na kojemu je preslica za jedno zvono. Kapelica je izuzetno fine tvorbe, zidana kamenim korševima s uskim sljubnicama, s kvalitetnim detaljima arhitektonske plastike.



Prilog br. 38. i 39. Ljetnikovac Gradi-Vuić sa kapelicom

- *Upravna zgrada "dubrovačke električne željeznice"*

Smještaj i prostorni razvoj posjeda

Posjed "Dubrovačke električne željeznice", danas poduzeća "Libertas" nalazi se sa sjeverne strane Vukovarske ulice. Na zapadu graniči s vrtom ladanjskog sklopa Gradi-Vuić, na sjeveru s Ulicom Silvija Strahimira Kranjčevića, a sa istočne strane se nalaze skladišta građena pred Drugi svjetski rat za potrebe vojnog erara, a koja su danas u privatnom vlasništvu.

Dubrovačka općina je u srpnju 1910. godine, za potrebe izgradnje spremišta tramvaja, remize, kupila od državnog erara 3005 m zemljišta (katastarska čest. zgr. 416/3 k.o. Gruž), a zatim sklopila ugovor s poduzetnikom Karlom Weigmanom. Ugovoreni su radovi za izgradnju remize u iznosu od 35000 kruna. Zgrada spremišta izgrađena je do mjeseca studenog, a krajem godine, 22. prosinca 1910., tramvaj je pušten u promet. Locirana je u sjeveroistočnom dijelu parcele, pravokutnog je tlocrta, užom, pročelnom stranom orijentirano prema ulici.

Dioničko društvo "Dubrovačka električna željeznica" 1913. godine odlučilo je na posjedu podići i upravnu zgradu, a projekt je povjeren češkom arhitektu Václavu V. Chytrýu. Jednokatna zgrada razvedenog tlocrta, smještena je u jugozapadnom dijelu parcele. Krajem dvadesetih godina u sjeverozapadnom uglu posjeda, po projektu ing. Fridriha Valente, sagrađena je jednokatnica „L“ tlocrtnog oblika, koja je u prizemlju imala prostor za spremište, radionice, skladište, a na katu stanove i spavaonicu. Zgrada je naknadno produžena prema istoku, naslonivši se uz začelje glavnog spremišta. Da bi se do zgrade omogućio prilaz tramvaju, otkupljen je dio parcele stražnjeg vrta ljetnikovca Gradi-Vuić. Posjed se nakon drugog svjetskog rata proširio i prema istoku, na nekadašnje zemljište vojnog erara (katastarska čest. zgr. 416/1 k.o. Gruž), na kojemu su 1940. sagrađena vojna skladišta kao zamjena za eksproprirane i porušene dvije istočne lađe tzv. Solske baze, prilikom trasiranja ceste. Zahvati vršeni na posjedu od Drugog svjetskog rata do danas, uglavnom dogradnje ranijih građevina, degradirale su izgled cjeline.



Prilog br. 40. i 41. Situacija, Václav Vítězslav Chytrý, Upravna zgrada "Dubrovačke električne željeznice", 1913.
Izvor: DAD, Građevinski planovi općine Dubrovnik

Opis postojećeg stanja

Jednokatna zgrada s mansardom, razvedenog je nepravilnog tlocrtnog oblika. Prostorna organizacija zgrade zasniva se na grupiranju uredskih prostora oko stubišne komunikacije i predvorja. Kvalitetom oblikovanja izdvaja se stubište, smješteno u zasebno, na fasadi istaknuto zaobljeno tijelo, a u unutrašnjosti opremljeno secesijski dekoriranom ogradom od lijevanog željeza.



Prilog br. 40. Situacija, Václav Vítězslav Chytrý, Upravna zgrada „Dubr. elektr. željeznice“, 1913., Izvor: DAD, Građevinski planovi općine Dubrovnik



Prilog br. 41. Stanje danas

Glavno pročelje orijentirano prema jugu, simetrično je organizirano, s naglašenim središnjim trostranim rizalitim istakom, perforiranim na sa sve tri strane otvorima prizemlja i kata. Rizalit završava profiliranim vijencem nad kojim je balkon s balustradom i krovnim mansardnim balkonskim vratima. Na istočnom pročelju trostrani istak je samo u razini prizemlja, a nad njim na katu balkon sa željeznom ogradom. Zapadno pročelje je bez istaka, dok je najrazvedenije sjeverno pročelje, na kojem se ističe zaobljeni volumen stubišta. Prozorski otvori su karakterističnog pravokutnog i secesijski vertikalno izduženog oblika, jednostavne obrade, s naglašenim kamenim klupčicama. Zidna platna svih pročelja su žbukana, a vertikalna raščlamba provedena je s dva jednostavno profilirana plitka razdjelna vijenca postavljena u razini gornje trećine prozora prizemlja i kata. Vijenci se kontinuirano pružaju duž svih pročelja, izuzev sjevernog, koje je, iako je na njemu ulaz, lišeno dekoracije. Pročelja završavaju istaknutim profiliranim vijencem, a krovnište je mansardnog tipa, s dva nagiba i pokriveno eternitom s naknadno, recentno izvedenim belvederima. Zgrada je u dobrom građevinskom stanju, koristi se i održavana je.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Postojeći važeći planovi, koji predstavljaju određene smjernice za izradu UPU-a Radeljević-Libertas su:

- *Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije*

Odluka o donošenju Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije objavljena je u Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije 06/03 od 30.12.2003.

- *Usklađenje Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora*

Zaključak o Usklađenju Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora objavljena je u Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije 03/05 od 2.04.2005.

- *Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije objavljena je u Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije 03/06 od 30.12.2006

- *Prostorni plan uređenja grada Dubrovnika*

Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljena je Službenom glasniku Grada Dubrovnika 07/2005 od 21.11.2005.

- *Generalni urbanistički plan grada Dubrovnika*

Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika objavljena je u službenom glasniku Grada Dubrovnika 10/2005 od 28.12.2005.

- *Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika*

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog plana Grada Dubrovnika objavljena je u Službenom Glasniku Grada Dubrovnika 10/2007 od 05.11.2007.

- *Ostali dokumenti vezani za praćenje stanja u prostoru*

Izvešće o stanju u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2003.-2005.

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2005-2009.

Glavni dio uvjeta koji određuju namjenu, način i režime uređivanja prostora utvrđen je kartografskim prikazima i provedbenim odredbama GUP-a Grada Dubrovnika. S obzirom na zakonsku obavezu usklađenosti planova više i niže razine daje se izvod iz navedenih odredbi vezano za predviđene namjene i uvjete korištenja promatranog prostora.

1.1.5.1. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Dubrovnika sa unesenim izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Dubrovnika - tekstualni dio

1.1.5.1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

- *Korištenje i namjena površina*
- *Mješovita - većinom poslovna namjena - M2*

Članak 11.

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

Građevine za stanovanje u prizemlju obvezno imaju javne ili poslovne sadržaje.

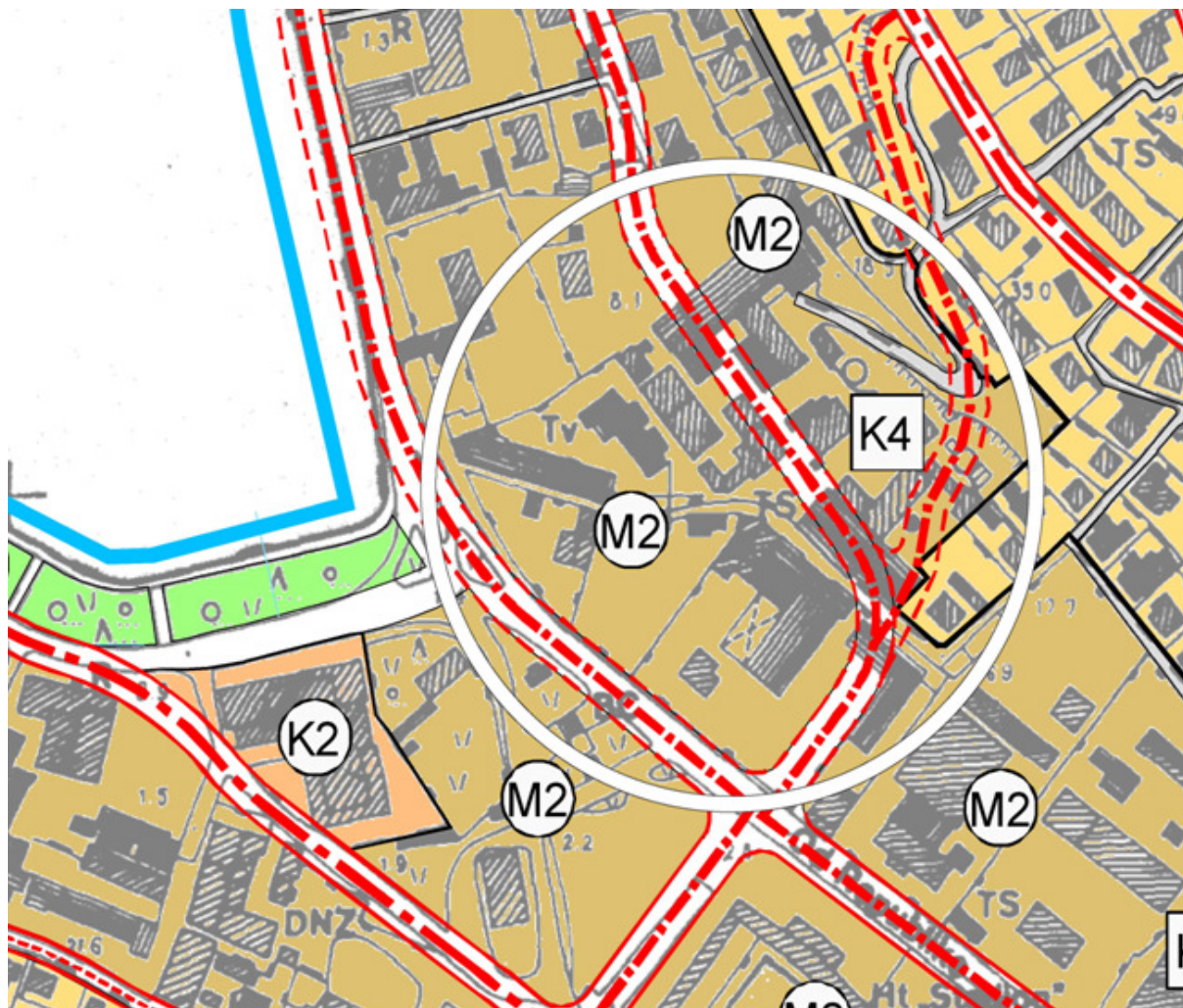
Površine za pretežno poslovnu namjenu nalaze se ili se planiraju uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

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

- poslovnu i stambenu namjenu
- javnu i društvenu namjenu
- ugostiteljsko-turističku namjenu
- tržnice, robne kuće
- sport i rekreaciju
- parkove i dječja igrališta
- javne garaže
- infrastrukturne objekte

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene ne mogu se graditi trgovački centri (sukladno posebnim propisima), skladišta i proizvodne građevine.

Postojeći objekti iz prethodnog stavka (skladišta i proizvodne građevine) ne smiju se rekonstruirati i širiti, već se moraju prenamijeniti u sadržaje primjerene predmetnoj zoni.



I RAZVOJI UREĐENJE POVRŠINA NASELJA		CESTOVNI PROMET CESTE, ULICE I JAVNE PROMETNE POVRŠINE	
	STAMBENA NAMJENA		AUTOCESTA (ALTERNATIVNO BRZA CESTA)
	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - PRETEŽITO STAMBENI, M1 - PRETEŽITO STAMBENI U ZELENILU (parkovi, vrtovi, M1 - VILU U ZELENILU, M1 - PRETEŽITO STAMBENI U RURALNIM OKOLNAMA I AMBIJENTALNIM ČEKLJAMA		DRŽAVNA BRZA CESTA
	SREDNJA GUSTOĆA (gustoba od 100 do 300 st/ha) PRETEŽITO STAMBENI		OSTALE DRŽAVNE CESTE
	VISOKA GUSTOĆA (gustoba veća od 300 st/ha) PRETEŽITO STAMBENI		KORIDOR DRŽAVNE CESTE
	PRETEŽITO POSLOVNA		GLAVNA GRADSKA ULICA
	POVREMNA JEZIRA - KULTURNI CENTAR		GRADSKA ULICA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		SABIRNA ULICA
	D1 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA, D1 - UPRAVNA, D2 - SOCIJALNA, D3 - ZDRAVSTVENA, D4 - PREDŠKOLSKA I ŠKOLSKA, D5 - VISOKO UČEŠĆE, D6 - KULTURA, D7 - VJERSKA		OSTALE ULICE
	GOSPODARSKA NAMJENA		ALTERNATIVNA TRASA ULICE (koridor za istraživanje)
	PROIZVODNA NAMJENA I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA, I - PRETEŽITO ZAMJENSKA		PJEŠAČKI PRAVCI
	POSLOVNA NAMJENA K1 - PRETEŽITO USLUŽNA, K2 - PRETEŽITO PROIZVODNA, K3 - KOMUNALNO USLUŽNA, K4 - USLUŽNO POSLOVNE GRAĐEVINE		RASKRŠĆJE (potrebno istraživanje)
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - HOTELI, T2 - TURISTIČKO NASJELE		MOST
			TUNEL
			SIADNOČNIK
			PJEŠAČKI TUNEL (koridor za istraživanje)

Prilog br. 42. Generalni urbanistički plan Dubrovnika, grafički dio: Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

- *Gospodarska namjena*

Članak 14.

Površine gospodarske namjene određene su za:

Poslovnu namjenu (narančasta):

Garažno-poslovne građevine K4

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

Na površinama proizvodne namjene (I) i poslovne namjene (K) mogu se graditi i:

- izložbeno-prodajni saloni
- poslovni i uslužni sadržaji
- obrtni sadržaji
- veletrgovine i trgovine
- prometne građevine, javne garaže, sportske površine
- gradski komunalni servisi
- građevine za malo poduzetništvo
- tehnološki parkovi
- stambeni i turistički sadržaji, maksimalno 40 % BRP
- infrastrukturni objekti

- *Površine i koridori infrastrukturnih sustava-IS*

Članak 18.

Na površinama određenima za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine prometa grade se i uređuju:

- ulična mreža i trgovini
- autobusni kolodvori, taksi-stajališta i druge prometne površine
- javne garaže
- pješačke zone, putovi i sl.
- javna parkirališta
- benzinske postaje s pratećim sadržajima
- trafo-stanice i ostali komunalni objekti i uređaji

Objekti i uređaji komunalne infrastrukture grade se na prostorima svih namjena.

- *Posebno razgraničene zone - gospodarska namjena pretežno poslovna (K)*

Članak 41. i Članak 21. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

U okviru posebno razgraničenih gospodarskih zona K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno-servisna, K4 - *garažno-poslovne građevine* na užem urbanom području Grada Dubrovnika od Orsule do Kantafiga planirani su sljedeći sadržaji:

- izložbeni-prodajni saloni
- poslovni, uslužni i društveni
- obrtni
- trgovine
- prometne građevine, garažno-poslovne građevine
- gradski komunalni servisi
- građevine za malo poduzetništvo
- stambeni i turistički sadržaji, maksimalno 40% građevinske površine
- infrastrukturni objekti

Građevine iz prethodnog stavka valja graditi prema uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
- građevinska čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javnoprometnu površinu kolnika širine najmanje 5,5 m ili je za javnoprometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola
- najmanja veličina građevinske čestice iznosi 800m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0,4, ako urbanim pravilima nije propisan veći koeficijent
- najveći Kis iznosi 2,0 za izložbeno-prodajne salone, poslovne i uslužne sadržaje, 3,5 za garažno-poslovne građevine (ako urbanim pravilima nije propisan veći koeficijent iskorištenosti), 1,0 za obrtne i trgovačke sadržaje, servise, obrte i usluge te ostale sadržaje
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 (H = visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezine vijenca), a ne manje od 3,0 m
- najmanja udaljenost građevine od javnoprometne površine iznosi 5,0 m
- najmanje 20 % površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevinskoj čestici prema normativima propisanim u čl. 72.

1.1.5.1.2. Uvjeti i način gradnje

Članak 49. i Članak 28. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

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

Članak 52. i Članak 32. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Način gradnje stambenih i stambeno poslovnih i poslovnih građevina razlikuje se razlikuje se prema sljedećim uvjetima:

Poslovne i stambeno-poslovne građevine u pretežno poslovnim zonama (M2)

Grade se kao srednje i visoke građevine, prema urbanim pravilima za dotičnu zonu ili prostornim planovima detaljnijeg stupnja razrade.

Članak 33. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Članak 52a.

Koeficijenti navedeni u članku 52. ove odluke vrijede za pojedinačne zahvate u prostoru, na jednoj građevinskoj čestici (jedna lamela dvojne ili građevine u nizu).

Pri gradnji više od jedne podrumске etaže, na kojima je, sukladno članku 49. predviđeno uređenje isključivo garaže, moguće je povećati kis za maksimalno 1, s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na dodatne podrumске - garažne prostore, te se time ne može povećati prethodno definirani kis za preostale dijelove građevine. U navedenom slučaju, maksimalni kis bi iznosio – za niske građevine 3,0; za srednje građevine 3,5; za visoke građevine 4,5.

Članak 53. i Članak 34. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Niske i srednje građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe u izgrađenom i neizgrađenom dijelu naselja. U izgrađenom dijelu naselja niska i srednja građevina može biti udaljena od susjedne međe manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m. Otvori na toj strani od međe moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m, s iznimkom fiksnog otvora ispunjenoga translucentnim, a ne transparentnim materijalom.

Otvori se mogu postavljati na svim dijelovima pročelja građevine koji su od susjedne međe udaljeni više od 3,0 m. Isto se odnosi na sve vanjske prohodne površine (terase, balkoni, lođe i sl.).

Visoke građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje H/2 od susjedne međe u neizgrađenom dijelu naselja ili 4,0 m od susjedne međe u izgrađenom dijelu naselja.”

Na području obuhvata UPU-a Poslovnog centra Gruž omogućava se i smještaj visokih građevina na manjoj udaljenosti od susjednih građevina, uz obvezno poštovanje minimalne udaljenosti od 4,0 m od postojećih ili planiranih trasa obodnih prometnica.

Članak 54.

Minimalna udaljenost građevinskog smjera od regulacijskog smjera iznosi 5,0 m.

Iznimno, udaljenost iz stavka 1. ovog članka može biti i manja pri interpolaciji građevine između postojećih građevina (poštovanje postojećega građevinskog smjera) koje su smještene na manjoj udaljenosti, osim za državnu cestu.

Pri dogradnji izgrađenih građevina, dograđeni dio zadržava postojeći građevinski smjer.

Udaljenost građevine od regulacijskog smjera ne vrijedi u zonama stroge zaštite ili za pojedinačne građevine.

Članak 35. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Članak 54a.

Postojeće građevine u stambenim zonama (S), mješovitim, pretežno stambenim zonama M11, M12, M14 i M16, mješovitim, pretežno poslovnim zonama M2, izgrađene na građevnim česticama manjim od onih propisanih u članku 52. ove odluke mogu se rekonstruirati

- nadograditi (npr. rekonstrukcija tavana, povećanje visine nadozida postojećeg potkrovlja i sl.) u okviru postojećega horizontalnog gabarita bez povećanja koeficijenta izgrađenosti. Postojeće građevine u stambenim zonama (S), mješovitim, pretežno stambenim zonama M11, M12, M14 i M16, mješovitim, pretežno poslovnim zonama M2, izgrađene na građevnim česticama u skladu s odredbama propisanim u članku 52. ove odluke mogu se rekonstruirati do maksimalno 10% više od postojećeg koeficijenta izgrađenosti i rekonstruirati,
- nadograditi do maksimalne visine propisane u članku 49. sukladno namjeni površina.

Rekonstrukcija postojećih niskih, srednjih i visokih samostojećih, dvojnih i skupnih građevina kojih je namjena sukladna planiranoj namjeni, a veličina je čestice veća od one propisane člankom 52. ove odluke, moguća je na način da maksimalni kig i kis budu određeni za površinu građevne čestice koja je propisana člankom 52. za određenu namjenu građevine, bez uvjetovanja parcelacije te čestice koja je već definirana građevinskom dozvolom ili na drugi zakonski način (npr. rješenje o zemljištu za redovitu uporabu građevine i dr.).

Rekonstrukcija postojećih građevina koje su izgrađene protivno odredbama ovoga Plana, na područjima za koje nije propisana obveza izradbe dokumenata prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade

poradi sanacije zatečenog stanja, moguća je, sukladno lokalnim prilikama, poštujući maksimalni koeficijent izgrađenosti od 0,7 i udaljenosti od granica građevinske čestice manjima od 1,0 m.

Postojeće stambene građevine kojima građevinska čestica odgovara površini pod zgradom (minimalna površina pod zgradom 50 m²) mogu se rekonstruirati - nadograditi u okviru postojećeg horizontalnog gabarita izgrađene zgrade, i to:

- u mješovitim, pretežno stambenim zonama (M1₂) i pretežno poslovnim zonama (M2) za građevine kojima je postojeća visina maksimalno jedna etaža, može se odobriti nadogradnja do visine 4,50 m s kosim krovom.

Visina se nadogradnje računa od završne kote poda do vijenca.

U stambenim zonama (S), mješovitim, pretežno stambenim zonama M1₁, M1₂, M1₄ i M1₆ i mješovitim, pretežno poslovnim zonama M2, moguća je rekonstrukcija postojećih ravnih krovova u kose i postojećih potkrovlja uz mogućnost nadogradnje nadozida do maksimalno 1,2 m od postojećeg vijenca radi korištenja tako dobivenim prostorom za formiranje stambenog ili poslovnog prostora.

- **Način gradnje pomoćnih građevina**

Članak 55. i Članak 36. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Na građevinskoj čestici može se graditi samo jedna stambena ili stambeno-poslovna građevina i pomoćne građevine, kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, radne prostorije, bazeni i sl., koje funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno čine jednu stambeno-gospodarsku cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi:

- u gabaritu osnovne građevine
- kao izdvojene tlocrtne površine na građevinskoj čestici

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu podrum, prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 20 - 30°, tj. najviše 4,0 m, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, i najveću tlocrtnu površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevinskoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevinske čestice i mogu se postavljati na građevinskom smjeru ili iza njega.

U slučaju kada se pomoćna građevina postavlja iza građevinskog smjera, može biti smještena i na samom rubu građevinske čestice ako se na toj fasadi ne izvode otvori.

Garaže se redovito grade u gabaritu stambene građevine. Iznimno, na kosom terenu, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m

od ruba kolnika ako se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti najmanje je 5,0 m od ruba kolnika ceste.

Nije dopuštena prenamjena postojećih garaža.

Pri gradnji dvojnih ili skupnih građevina moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže koje mogu imati zajednički ulaz.

U podzidu se mogu izvoditi pomoćni objekti-garaže kojih visina može biti maksimalno 0,85 m viša od kote terena. Garaža u podzidu može se izgraditi na samoj granici građevinske čestice. Ako je uređena kao zelena površina (travnjaci, nisko zelenilo), ne uračunava se u izgrađenost građevinske čestice."

Članak 56. i Članak 37. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Otvorene bazenske školjke površine veće od 12 m² obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevinske čestice

Bazeni s pripadajućim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od granice građevinske čestice.

- **Uređenje građevinske čestice**

Članak 39. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Pri gradnji građevine obvezno je čuvati prirodnu konfiguraciju terena građevinske čestice tako da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja, a kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Visina potpornih zidova ne smije prijeći 3,0 m bez smicanja zidova i interpolacije zelenila. Iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. Visina tih elemenata ne smije premašiti 0,85 m.

Pri gradnji velikih podzemnih garaža, kapaciteta većih od 100 parkirnih mjesta, visina potpornih zidova može biti i veća, sukladno projektom rješenju.

Članak 60.

Na građevinskim česticama za visoke građevine potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javnoprometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

- **Oblikovanje stambene građevine**

Članak 61.

Podrum može biti smješten na samoj granici građevinske čestice. Pritom, podrum mora biti izveden ispod razine terena a površina terena nad podrumom izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).

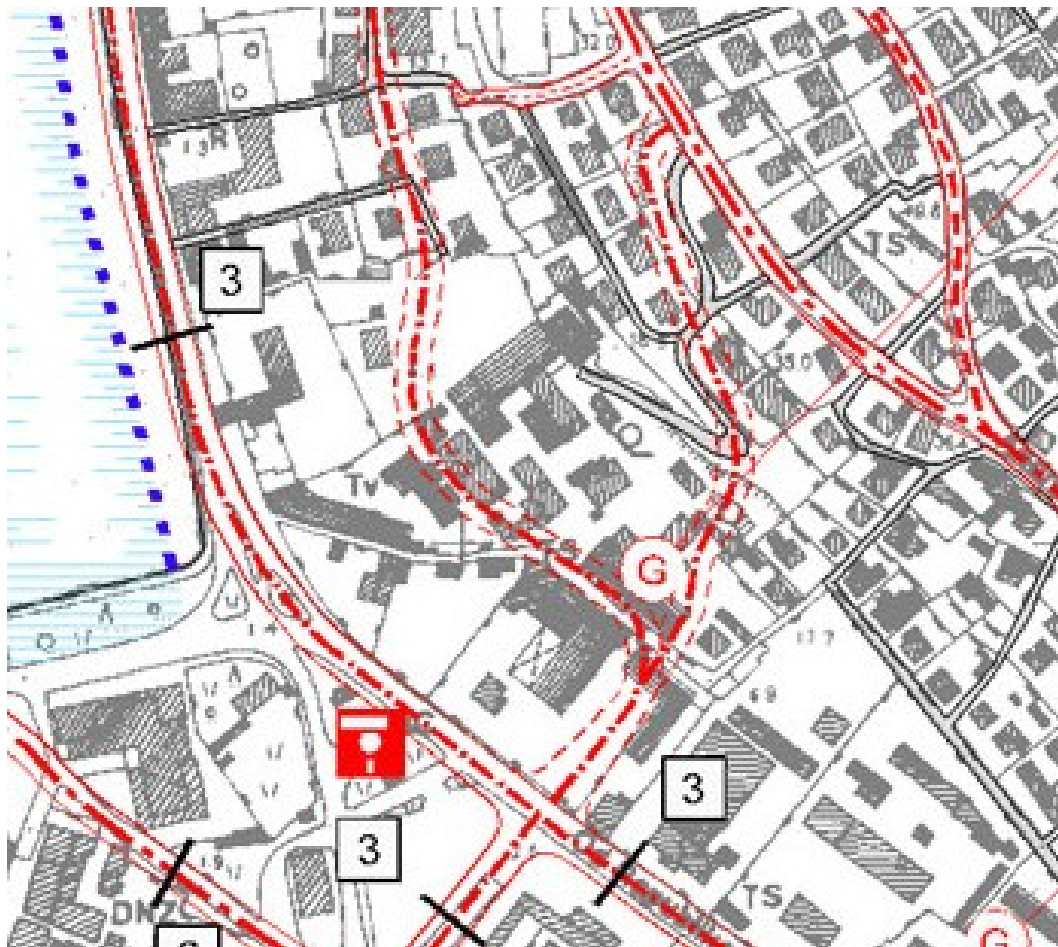
Članak 41. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Sve građevine mogu imati ravni, kosi, bačvasti ili slični i kombinirani krov. Ako se građevine izvode s kosim krovom, minimalni nagib može iznositi 20°, a maksimalni nagib 30°.

Članak 41. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama, osim u zaštićenim dijelovima naselja. Sunčani kolektori mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.

1.1.5.1.3. Uvjeti za utvrđivanje trasa i površina prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže



CESTOVNI PROMET	
CESTE, ULICE I JAVNE PROMETNE POVRŠINE	
	AUTOCESTA (ALTERNATIVNO BRZA CESTA)
	DRŽAVNA BRZA CESTA
	GLAVNA GRADSKA CESTA
	GRADSKA CESTA
	SABIRNA CESTA
	OSTALE CESTE
	ALTERNATIVNA TRASA CESTE (koridor za istraživanje)
	BENZINSKA POSTAJA
	JAVNA GARAŽA
	TERMINAL JAVNOG MEĐUGRADSKOG PROMETA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	PJEŠAČKI PRAVCI
	INTERVENCIJE NA OBALI

Prilog br. 43. Generalni urbanistički plan Dubrovnika, grafički dio: Kartografski prikaz 3.1. Promet

Članak 65.

Generalnim planom osigurane su površine i koridori za gradnju i rekonstrukciju infrastrukturnih sustava, i to:

- prometnog
- telekomunikacije i pošte
- komunalne infrastrukturne mreže
- vodoopskrbe
- odvodnje
- elektroopskrbe

Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i ovim odredbama.

Članak 66.

Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu dopušteno je graditi i uređivati građevine, instalacije i uređaje:

Cestovni promet

- ulična mreža, trgovi
- parkirališta i garaže
- biciklističke staze
- pješačke zone, putovi
- benzinske postaje
- ostali prometni sadržaji i građevine

Članak 67. i Članak 43. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Generalnim planom određuje se gradnja i uređivanje osnovne cestovne i ulične mreže, trgova i ostalih ulica, tako da se osigura usklađen razvoj javnog prijevoza i osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

Pri planiranju, projektiranju, gradnji i uređenju trgova, cestovne i ulične mreže osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša i uvjeti za kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

Generalnim planom predviđa se gradnja i uređivanje trgova kao važnih fokusa prometnih tokova, te žarišta otvorenog javnog urbanog prostora.

Planirana cestovna i ulična mreža funkcionalno je razvrstana sukladno današnjem stanju i očekivanoj funkciji određenih trasa u budućoj mreži.

Generalnim planom određena je gradnja novih dionica gradskih ulica i rekonstrukcija postojećih prometnica do izgradnje prometnica planiranih GUP-om. Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima.

Pri gradnji novih dionica, kao rekonstrukciji postojećih cesta i ulica, potrebno je obaviti sanaciju površina tako da se planiraju drvoredi uz prometnicu gdje god tehničke mogućnosti uporabe i održavanja trase to dopuštaju.

Generalnim planom određene su funkcije pojedinih cestovnih i uličnih dionica: U skladu s tim utvrđene su sljedeće razine cesta i ulica:

- glavna gradska ulica
- gradska ulica
- sabirna ulica
- ostale ulice
- alternativna trasa (koridor za istraživanje)
- pješački smjerovi

Sukladno kategoriji cesta u hijerarhijskom sustavu određene su trase, koridori i poprečni profili i prikazani su u grafičkom dijelu Generalnog plana, kartografski prikaz broj 3.1. Promet, u mjerilu 1:5000. U okviru prikazanih koridora nije moguća gradnja novih građevina.

Članak 71.

Potrebno je prihvatiti uvjete vođenja komunalne infrastrukture kroz pojas ulica, tako da se jednom stranom ceste ili ulice vode vodovodne instalacije i TK-instalacije, a drugom stranom elektroenergetske instalacije i odvodnja, te odvodnja oborinskih voda sredinom ulice.

Pri rekonstrukciji određene cestovne i ulične dionice obvezna je rekonstrukcija pripadajućeg dijela telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže koja se nalazi/ili je planirana u cestama ili ulicama, uz uspostavu zaštitnog zelenila minimalne širine od 2,0 m s obje strane dionice koja se rekonstruira, ako to dopuštaju prostorni uvjeti.

Udaljenost regulacijskog smjera od osi kolnika ulice ne može biti manja od 4,5 m, osim u već izgrađenim dijelovima grada s formiranim ulicama, gdje iznimno može biti manja, ali ne manja od 2,5 m.

Pristupni put do građevinske čestice najmanje je širok 3,0 m ako se njime koristi za kolni i pješački promet, i najmanje širok 1,5 m ako služi za pješački promet, s time da je njegova najveća dužina 50 m i na njega se vežu najviše dvije građevinske čestice.

Iznimno, pristupnim se putem smatraju postojeće pješačke stube.

Slijepa ulica može biti najveće dužine do 180 m uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila.

Iznimno, za postojeće slijepe ulice može se zadržati postojeća dužina, te postojeća širina ako nije manja od 5,5 m.

Građevinska čestica ulice može biti i šira od površine planirane za gradnju ulice, zbog prometno-tehničkih uvjeta kao što su: formiranje križanja, prilaz križanju, autobusna ugibališta, posebni trak za javni prijevoz, podzidi, nasipi i sl.

Nije dopušteno razgraditi i uklanjati povijesne ulice i njihove obrubne zidove i vrtne ogradne zidove.

Na kosom terenu i u izgrađenim dijelovima naselja (povijesna jezgra i kontaktno područje, Gruž i sl.), pristupnim putem za nisku i srednju stambenu građevinu mogu se držati postojeće pješačke stube.

- *Vodnogospodarski sustav*
- *Vodoopskrba*

Članak 89.

Trase glavnih i opskrbnih cjevovoda moraju se štiti sanitarnim koridorom širokim 5 m sa svake strane počevši od osi cjevovoda, a za svako uređivanje prostora u tom koridoru potrebna je prethodna suglasnost tijela zaduženoga za vodoprivredu.

- *Odvodnja otpadnih voda*

Članak 90.

Odvodnja otpadnih voda na gradskom području Dubrovnika riješena je jedinstvenim sustavom s uređajem za pročišćavanje i podmorskim ispustom.

Kanalizacija se, redovito, izvodi kroz prometnice usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija i TK-instalacija. Priključni se spojevi građevina mogu polagati u pristupne putove.

Sve građevine na kanalizacijskoj mreži izvode se u skladu s posebnim propisima. Nije dopušteno projektirati i graditi kolektore i ostale građevine u sustavu odvodnje otpadnih voda tako da se nepotrebno ulazi u prostore drugih građevinskih čestica, i to radi sprječavanja eventualnih naknadnih izmještanja uvjetovanih gradnjom ili rekonstrukcijom tih građevina.

- *Parkirališta i garaže*

Članak 72. i Članak 45. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Promet se u mirovanju rješava javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom. Postojeći deficiti parkirališnog prostora nadoknađuju se postupnom gradnjom javnih parkirališta/garaža, na užem urbanom području naselja Dubrovnik (Dubrovnik, Mokošica).

Uz svako novo parkiralište potrebno je urediti drvored.

Položaj osnovnih javnih parkirališta i javnih garaža prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Generalnog plana, kartografski prikaz broj 3.1. "Promet", u mjerilu 1:5000.

Za parkiranje se koristi i dijelovima ulica, osim glavnih gradskih ulica, ako se time ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa i, posebno, kretanje pješaka. Parkirališna se mjesta na cesti postavljaju uzdužno, koso ili okomito na kolnik ceste, ovisno o mogućnostima, uz obvezno osiguranje zadanoga poprečnog profila ceste, posebno pješačkog pločnika.

Parkirališna se mjesta organiziraju na udaljenosti od najmanje 10,0 m od pješačkog prijelaza preko ulice. Ako se parkirališta grade uz kolnik gradske ulice, dopuštena brzina kretanja za motorna vozila ne smije biti veća od 50 km/h.

Na području obuhvata UPU-a Gruž problem prometa u mirovanju rješavat će se mrežom garažnih objekata, a sve prema prostorno-prometnoj studiji i UPU Gruž.

Potrebni broj parkirališnih mjesta određen je prema namjeni građevina. Kada zbog prostornih mogućnosti nije moguće osigurati propisani parkirališni prostor u gusto izgrađenim dijelovima grada, tada je obveza investitora platiti odgovarajući iznos za gradnju javnog parkirališta ili garaže što služi planiranoj građevini. Plaćanje se regulira posebnom odlukom.

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

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

Osim zahtjeva o potrebnom broju parkirališnih mjesta potrebno je ispuniti i zahtjev o minimalnoj površini javnih parkirališta, koja iznosi 20 m² po jednom PM bez prilaznih cesta, rampa i nogostupa.

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

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

U gradskim dijelovima gdje je izražen nedostatak parkirališta, a posebno u zonama visoke gustoće (Gruž), omogućuje se uređenje parkirališta i gradnja zajedničkih garaža na dijelovima građevinskih čestica na kojima su izgrađene stambene i stambeno-poslovne građevine prema lokalnim prilikama.

Članak 73.

Javne garaže planirane su na 23 lokaliteta na užem urbanom području Dubrovnika, ukupnog minimalnog kapaciteta 5650 GM (garažnih mjesta) i na području Mokošice na četiri lokacije ukupnog kapaciteta do 1100 GM. Položaj i kapacitet garaža sadržani su u grafičkom dijelu Generalnog plana, kartografski prikaz broj 3.1. Promet, u mjerilu 1:5000.

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

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

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

1.1.5.1.4. Uvjeti uređenja posebno vrijednih područja

Članak 95.

Osim povijesnih vrtova u sklopu gradske povijesne zone potrebna je zaštita povijesnih vrtova izvan povijesne prigradske vrtno zone nabrajenih u tablici:

4.	Ograđeni, cjelovito očuvani vrt s bosketom gotičko-renesansnog ljetnikovca Bunić-Gradić na Obali S. Radića
----	--

U povijesnoj vrtnoj zoni na području gradskog naselja Dubrovnik i u pojedinačno upisanim povijesnim vrtovima zabranjeno je bilo kakvo zadiranje u gradbenu komponentu izvorne ili zatečene uređajne osnove vrtnog prostora, kao što je razgrađivanje ili mijenjanje:

- ogradnih zidova vrtnog prostora
- terasiranosti zemljišta i potpornih zidova vrtnih terasa i vidikovca
- predvorja, vrtnih staza, vrtnih stubišta i opločenja
- odrina, stuporeda i stupova za odrinu te obrubnih zidića
- gustijerna, vrtno plastike i kamenog namještaja
- drugih vrtnih uređaja (kanali za natapanje i dr.)

Zabranjeno je uklanjati zelenilo prve, druge i treće kategorije boniteta.



KRAJOBRAZ



OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ



OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ



TOČKE I POTEZI ZNAČAJNI
ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA



OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE



POVIJESNA JEZGRA I KONTAKTNO PODRUČJE -
- ZONA STROGE ZAŠTITE



KONTAKTNO PODRUČJE POVIJESNE JEZGRE (prijedlog proširenja obuhvata)



ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE SPOMENIKE
I SPOMENIČKE CJELINE - ZONA STROGE ZAŠTITE

Prilog br. 44. Generalni urbanistički plan Dubrovnik, grafički dio: Kartografski prikaz 4.3. Područja posebnih uvjeta korištenja - krajobraz

- *Posebno vrijedna izgrađena područja*

Članak 98.

Zona stroge zaštite obuhvaća registrirano i preventivno zaštićeno kulturno dobro s pripadajućom česticom i neposrednim kontaktnim prostorom. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra i njegova povijesnog i prostornog okoliša a mogućnošću rekonstrukcije na temelju prethodnih istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Strogo zaštićene spomeničke cjeline podrazumijevaju registrirane i preventivno zaštićene cjeline visoke spomeničke vrijednosti. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti cjeline i njezina povijesnog i prostornog okoliša.

Rekonstrukcija je moguća na osnovi istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Članak 102.

Posebna ograničenja u korištenju prostorom istaknuta su uz sve izdvojene spomenike i spomeničke cjeline, te uz spomenike i spomeničke cjeline unutar urbanih, poluurbanih i ruralnih sredina te su prikazana radijusima zaštite (u skladu s grafičkim prikazom Konzervatorskog elaborata u mj. 1:5000 koji je sastavni dio Generalnog plana). Radijus obuhvaća registrirano i preventivno zaštićeno kulturno dobro s pripadajućom česticom i neposrednim kontaktnim prostorom. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegova povijesnog i prostornog okoliša s mogućnošću rekonstrukcije na temelju prethodnih istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije



Prilog br. 45. Generalni urbanistički plan Dubrovnik, grafički dio: Kartografski prikaz 4.2. Područja posebnih uvjeta korištenja - graditeljska baština

1.1.5.1.5. Urbana pravila

Opće odredbe

Članak 105.i Članak 51. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Urbanim pravilima utvrđuju se uvjeti i oblici korištenja, uređivanja i zaštite prostora te urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju u području obuhvata Generalnog plana.

Urbana se pravila temelje na vrednovanju prostora prema prirodnim i urbanističko-arhitektonskim obilježjima, posebno tipu dovršenosti urbane strukture, postojanju mreže javnih prostora i sadržaja, urbanog zelenila i komunalne opremljenosti.

Na zelenim površinama, ako nisu posebno zaštićene, moguća je gradnja infrastrukture (pristupnih prometnica do građevinskih područja ako je to, zbog konfiguracije terena, prijeko potrebno).

Rekonstrukcija i gradnja ulica, trgova i komunalne infrastrukture obvezna je na čitavom gradskom području, bez obzira na propozicije iz urbanih pravila.

Ako za pojedine homogene cjeline nisu propisana posebna urbana pravila, primjenjuju se uvjeti smještaja građevina propisani za pojedine namjene utvrđene ovom odlukom.

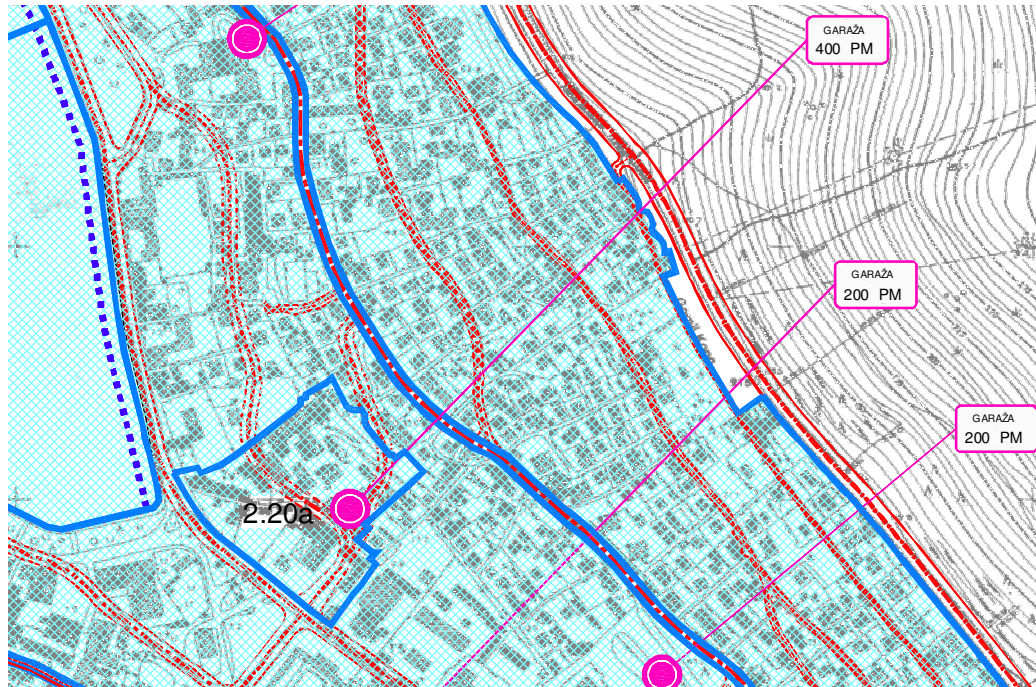
Prigodom osnivanja građevinske čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja gradnja je moguća i na građevinskoj čestici površine do 50 % manje od površine propisane ovim odredbama ako se dio čestice zemljišta priključuje javnoj ili javnoprometnoj površini.

- *Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora*
- *Konsolidirana područja*

Članak 109.

Opća pravila:

- oblikovno vrijedna područja grada, zaštita, uređivanje i rekultivacija zelenih površina
- uređivanje, sanacija i urbana obnova područja niske, srednje i visoke gustoće mješovite, pretežito
- stambene namjene
- obvezna je realizacija planiranih garažno-poslovnih građevina
- zaštita i rekultivacija povijesnih vrtova
- uređivanje, izgradnja i dogradnja cjelovitih kompleksa jedne namjene (T, K, D)

Članak 110.i Članak 53. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)**Oblikovno vrijedna područja Grada****Područja u transformaciji****2****KONSOLIDIRANA PODRUČJA**

- 2.1 Područje Gruža od Kantafiga do područja Gornji Kono
- 2.2 Područje Montovjerne - mješovita namjena
- 2.3 Stambena zona u Gospinom polju (S)
- 2.4 Vjerski kompleks (D7) - Gospino polje
- 2.5 Zone školskih građevina - D4
- 2.6 Hladnica, Petka, Batala - mješovita namjena
- 2.7 Zona bolničkog kompleksa Medarevo - D2,D3
- 2.8 Garažno poslovni objekt - "Igralište Lapad" - K4
- 2.9 Područje Gruž - Lapad
- 2.10 Uvala Lapad i Zvonimirovo šetalište
- 2.11 Zona Solitudo
- 2.12 Mješovita zona srednje i niske gustoće - Babin Kuk (M1 i M2)₂
- 2.13 Babin Kuk
- 2.14 Marina Miho Pracat - Komolac
- 2.15 Mokošica - pretežito izgrađeno područje mješovite namjene (M1 i M1 i M1)₃
- 2.16 Pretežito stanovanje u ambijentalnim cjelinama i ruralnim sklopovima - M1 - rekonstrukcija i uređenje
- 2.17 Uređivanje i dogradnja rubnih prostora niske stambene izgradnje (S i M1)₁
- 2.18 Stanica za južne kulture
- 2.19 Gorica - pretežito izgrađeno područje mješovite namjena (M1)₂
- Područja u transformaciji:
- 2.20 Poslovni centar - Gruž
- 2.21 Luka Gruž
- 2.22 NTC
- 2.23 Športsko- rekreacijski park - Gospino polje
- 2.24 Ladanjski kompleksi rijeke Dubrovačke: Gučetić - Lazarević, Restić, Bozdari-Škaprenda i Kaboga povezani šetnicom i biciklističkom stazom
- 2.25 Garažno poslovni objekti
- 2.26 Izletišta, vidikovci



Prilog br. 46. Generalni urbanistički plan Dubrovnika, grafički dio: Kartografski prikaz 4.5. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

2.20. Poslovni centar - Gruža - obuhvat 55,8 ha:

- obuhvaća područje Gruža, od Solske baze do Ulice Andrije Hebranga, područje uz Splitsku ulicu do Ulice bana Josipa Jelačića, zaokruženo putem Od Mihajla,
- zbog složenosti problema prometa nužna je prije izradbe UPU-a prometna studija na temelju koje će se odabrati najpovoljnije prometno rješenje i prometni koridori naznačeni Generalnim planom i objašnjeni u poglavlju 6. ove odluke,
- formiranje javnih otvorenih prostora prvenstveno za pješake,
- visina poslovnih građevina što se određuje UPU-om može biti i veća od visine propisane za visoke građevine,
- preoblikovanje je prijeko potrebno i na području Gruškog polja (poslovni centar), na kojem je prostor u velikoj mjeri devastiran neprimjerenim industrijskim postrojenjima, prometnim opterećenjima, zapuštenim povijesnim vrtovima; lokacije postojećih radnih pogona potrebno je, radi preoblikovanja cijelog područja, prenamijeniti, tj. zamijeniti novim poslovnim i javnim sadržajima,
- obvezna je realizacija planiranih garažno-poslovnih građevina

Poradi interpolacije novih niskih i srednjih građevina u izgrađeni dio građevinskog područja pretežno poslovne namjene (M2), primjenjuju se uvjeti iz članaka 49. i 52. ove odluke. Poradi interpolacije visokih građevina u izgrađeni dio građevinskog područja (građevna čestica manja od 5.000 m²), primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti od 0,65, maksimalna visina 22,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, uz poštovanje postojećih i/ili planiranih regulacijskih i građevinskih smjerova prema gradskim prometnicama.

2.20.a Kompleks Libertas i Radeljević:

- moguća je izradba zasebnog urbanističkog plana uređenja cjelovitog kompleksa postojeće radne zone koja se u cijelosti prenamjenjuje (ex Radeljević, Libertas) u suvremenu poslovnu zonu uz obveznu gradnju javnih garaža
- prilikom izrade UPU-a potrebno je očuvati koridore glavnih gradskih prometnica definiranih GUP-om
- zona Radeljević se prenamjenjuje u suvremenu poslovnu zonu na kojoj je planirana gradnja podzemne garaže, trgovačkog centra, ugostiteljsko-turističkih sadržaja, poslovnih i uredskih sadržaja i stanovanja; maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,75 a koeficijent 4,5

- zona Libertas se prenamjenjuje u suvremeni polivalentni poslovni centar s otvorenom i zatvorenom tržnicom s pratećim sadržajima (skladišta), poslovnim i stambenim sadržajima; maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,75 a koeficijent iskorištenosti 4,5
- UPU- om je moguće planirati smještaj građevina i na regulacijskoj liniji prometnice

1.1.5.1.6. Mjere za očuvanje i zaštitu krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina

Članak 112.

Područja posebnih ograničenja u prostoru prikazana u grafičkom dijelu elaborata Generalnog plana, kartografski prikaz br. 4.3., u mjerilu 1:10000, odnose se na sljedeće površine i zone:

- osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz
 - oblikovno vrijedno područje gradskih urbanih, poluurbanih i ruralnih cjelina
 - zaštitna područja uz posebno vrijedne spomenike i spomeničke cjeline
- *Mjere za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš*
 - *Mjere za zaštitu tla*

Članak 116.

Radi očuvanja kvalitete tla na gradskom području naselja Dubrovnik, potrebno je djelovati preventivno, pa se preporučuju sljedeće mjere:

- radi zaštite od oborinskih voda, potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevinskoj čestici i ograničavati udjel nepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora
- *Mjere zaštite od požara i uvjeti gradnje skloništa za sklanjanje stanovništva*

Članak 121. i Članak 57. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Urbanističke mjere zaštite od požara u gradskom području Dubrovnika obuhvaćaju sljedeće:

- valja ograničiti visinu izgrađenosti u pojedinim urbanim cjelinama na maksimalno 30 m od puta za intervenciju do poda etaža s prostorima za boravak
- radi nesmetanog pristupa ugroženim objektima Grada Dubrovnika, valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima

- hotelske, turističke i druge javne objekte valja izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji gostiju iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata; autokampove treba pravilno zonirati i grupirati, te opremiti adekvatnim sredstvima i opremom te vodom za gašenje požara

Sve pristupne putove kojima se može koristiti kao vatrogasnim pristupima, potrebno je označiti i održavati prohodnima. Slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište.

Ako za određenu građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, u postupku izdavanja građevinske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu za glavni projekt od ovlaštene policijske uprave za mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, na temeljem posebnih zakonskih propisa i podzakonskih akata.

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

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ako ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. To se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i za njih zatražiti suglasnost MUP-a. Tu je zaštitu potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradsko naselje. Na tim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno propisima.

Pri planiranju skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, treba se pridržavati propisa.

Deponije komunalnog i krutog otpada potrebno je predvidjeti na mjestima koja udovoljavaju propisima.

Za svaku složeniju građevinu ili građevinu koja spada u visoke, treba ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

Na mjestima i trasama dalekovoda ne dopušta se gradnja građevina.

U okviru ugostiteljsko-turističkih građevinskih područja moraju se poštovati propisi posebnih podzakonskih akata.

Pri gradnji ili rekonstrukciji vodoopskrbnih mreža potrebno je voditi računa o izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema posebnim podzakonskim aktima

- *Uvjeti za gradnju skloništa za sklanjanje stanovništva*

Članak 122.i Članak 58. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Radi osiguranja gradnje skloništa unutar gradskog područja naselja Dubrovnik, moraju se odrediti zone ugroženosti na temelju kriterija propisanih podzakonskim aktima. Osnovni kriterij za određivanje stupnja ugroženosti je broj stanovnika.

Za stambene građevine (S) i građevine mješovite namjene - većinom stambene (M1) do 2000 m² neto razvijene površine obvezna je izgradnja zaklona koji mogu biti dvonamjenski prostori (garaža, spremište i sl.).

- *Mjere za uređenje i zaštitu zemljišta*

Članak 130.

Mjere za uređenje i zaštitu gradskog zemljišta sadržane su u organizaciji, korištenju, namjeni, uređenju, zaštiti prostora i obvezi izrade planova detaljnijeg stupnja razrade kojima se utvrđuje potreba urbane komasacije.

Uređenje i zaštita zemljišta osigurava se gradskim sustavom gospodarenja i upravljanja zemljištem te stvaranjem gradskog fonda za otkup zemljišta i njegovo preuređenje u građevinske čestice (preparcelacija).

Izvlaštenje se provodi samo u slučajevima koji su utvrđeni zakonom i utemeljeni na pravovaljanom planu detaljnijeg stupnja razrade.

Članak 131.i Članak 64. (izmjene i dopune GUP Grada Dubrovnika, Službeni glasnik 10/07)

Planom se određuju obvezni uvjeti uređenja građevinskih čestica:

- tijekom izvođenja zahvata na građevinskom području izvođač je dužan djelovati tako da u najmanjoj mogućoj mjeri oštećuje prirodu, a po završetku radova mora u zoni utjecaja zahvata uspostaviti ili približiti stanje u prirodi onom stanju koje je bilo prije izvođenja zahvata

- prije planiranja zahvata na građevinskom području potrebna je izradba elaborata valorizacije postojećeg zelenila te, pri potrebi uklanjanja, određivanje kompenzacijskih uvjeta, tj. vrijednosti zamjenskog zelenila
- zelenilo I. i II kategorije boniteta ne smije se uklanjati
- projekt hortikulturnog uređenja je sastavni dio građevinske dozvole

Članak 132.

Kako bi se ublažile štetne posljedice za prirodu nastale zahvatima u prirodu korištenjem prirodnim dobrima, sukladno posebnom zakonu uvodi se primjena kompenzacijskih uvjeta.

Kad nije moguće provesti sanacijske ili druge kompenzacijske uvjete, određuje se plaćanje novčanog iznosa u vrijednosti prouzročenog oštećenja prirode sukladno posebnom zakonu, posebnim propisima i posebnom dokumentu Gradskog vijeća.

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

1.1.6.1. Ocjena mogućnosti nove izgradnje

Osnovnu podlogu za daljnju izgradnju i uređenje prostora predstavlja Generalni urbanistički plan grada Dubrovnika kojim su definirana područja građenja i njihova namjena te uvjeti za izgradnju građevina i uređenje prostora.

Različite namjenske strukture utvrđene u okvirima GUP-a grada Dubrovnika pružaju dobre mogućnosti daljnjeg uređenja i urbano-prostornog te oblikovnog kompletiranja predmetnog dijela naselja. Osiguranjem prostora pogodnih za novu izgradnju stvorena je dobna razvojna podloga koja će se realizirati kroz planske dokumente niže razine.

Druga povoljna mogućnost daljnjeg razvoja proizlazi iz prostora koji je danas neadekvatno korišten, uvažavajući pri tom uvjet da se predmetna područja nalaze u okvirima zona izgradnje određenih GUP-om grada Dubrovnika.

Demografski pokazatelji utvrđeni na razini gradskog naselja Dubrovnik, a definirani kroz GUP grada Dubrovnika ukazuju na povećanje broja stanovnika sa postojećih 30436 (uže područje Grada 2001. godine), na oko 35000 stanovnika planske 2015. godine. Navedeni demografski pokazatelji ukazuju na potrebu daljnje stambene izgradnje koja će se dijelom realizirati i unutar granica obuhvata ovog Plana.

Vrlo dobar položaj predmetne lokacije u odnosu na postojeću prometnu mrežu, te u odnosu na okolna žarišta prostornog razvoja, koja predstavljaju i emitivne točke za korištenje planiranih resursa kompleksa, predstavlja značajan privlačni faktor za realizaciju ovog poslovnog centra. Ekonomska isplativost i tempo realizacije planiranog zahvata zavisit će i o umješnosti investitora i njegovih timova u tehničko-funkcionalnoj i marketinškoj organizaciji pri formiranju planiranih sadržaja.

1.1.6.2. Ograničenja razvoja i uređenja prostora

Već je naprijed konstatirano da je važećim planskim dokumentom - GUP-om Grada Dubrovnika rezerviran kvalitetan prostor na kojemu se može ostvariti daljnja izgradnja kao dio ukupnog razvitka Grada, pa u tom segmentu ne postoje posebna ograničenja.

Također, iz naprijed iznesenog vidljiva je povoljna demografska situacija sa pozitivnim demografskim prognozama za budući period do 2015. godine.

Radi toga se može zaključiti da sa aspekta prostornih, demografskih i gospodarskih pokazatelja ne postoje ograničenja koja bi utjecala na planirano prostorno uređenje predmetnog područja.

Postojeća ograničenja vezana su prvenstveno uz zatečene prirodne uvjete (konfiguraciju terena) i postojeću zauzetost prostora. Ljetnikovac Bassegli i bivši upravni objekt Dubrovačkog električnog tramvaja koji su preventivno zaštićeni predstavljaju ograničenja što se tiče buduće izgradnje jer će trebati voditi obzira o njihovom budućem ambijentu.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značenja

S obzirom na odličan prometni položaj, odnos prema okolnim žarištima prostornog razvoja, stanje izgrađenosti, te sadašnju neprimjerenu namjenu, lokacije bivše tvornice Radeljević i J.P.Libertas predstavljaju logičan izbor za formiranje užeg dijela novog gradskog poslovnog centra. Planirani centar trebao bi biti generator budućeg prostornog razvoja ovog dijela grada, koji bi ubrzao urbanu konsolidaciju gradskog područja, koje trenutno prolazi kroz istovremeni proces planirane i autogenerirane transformacije. Realizaciju planiranog centra omogućit će ulaganje privatnog kapitala, te su pokazatelji ekonomske isplativosti jedan od bitnih čimbenika pri definiranju i organiziranju načelno definiranih grupa namjena. U smislu oblikovnih karakteristika korpus novog centra trebao bi afirmirati suvremenost novokonsolidiranog gradskog područja, definirajući nove prostorne repere, kao i moguće modele planiranih novogradnji u široj zoni poslovnog centra Gruž.

2.1.1. Demografski razvoj

Osiguranje ravnomjernijeg razmještaja stanovništva na području grada, što je intencija GUP-a Dubrovnika, moguće je ostvariti posebnim investicijskim programima revitalizacije kojima je neophodno prioritetno obuhvatiti infrastrukturno opremanje naselja i bolju prometnu povezanost sa središtem - Gradom Dubrovnikom.

U kontekstu demografskog razvoja UPU se prvenstveno bavi potonjim: razvijanjem prometne mreže, podizanjem standarda komunalne opremljenosti i uređenjem podcentra grada. Kao posljedicu za očekivati je razvoj poslovnih sadržaja i znatna poboljšanja opremljenosti prostora u širem području što za krajnju posljedicu rezultira demografskim razvojem.

Važećim prostorno-planskim dokumentom (GUP grada Dubrovnika) dana je prognoza demografskog razvoja, koja na užem području Grada predviđa povećanje broja stanovnika do planske 2015. godine za oko 5000 žitelja. Posve je jasno da će se dio budućeg stanovništva smjestiti i na prostoru obuhvata UPU-a u okvirima planiranih poslovno-stambenom namjenom.

POKAZATELJI	PLOČE	MONTOVJERNA	LAPAD	PILE	GRUŽ	GRAD
Broj stanovnika GK 2001.	2780	6005	6736	4759	7138	3119
Broj stanovnika GK 2015.	6162	6425	7909	5101	8269	3119
Gustoća stanovanja (neto)-Gst 2015.	163,34	235,77	142,19	146,58	213,54	251,88
Gustoća stanovanja (uk. neto) - Gust 2001.	99,89	170,50	97,85	101,88	146,30	176,31
Gustoća stanovanja (uk. neto) - Gust 2015.	119,69	138,53	100,23	93,78	125,52	176,31
Bruto gustoća stanovanja –Gbst 2001.	62,81	66,46	45,92	77,80	105,58	165,90
Bruto gustoća stanovanja –Gbst 2015	70,09	63,30	50,46	74,08	97,63	165,90
Gustoća kotara – Gnst 2001.	7,26	51,77	23,72	13,79	44,61	165,90
Gustoća kotara – Gnst 2015.	16,09	55,39	27,85	14,78	51,68	165,90

Prilog br. 47. GUP grada Dubrovnika: Broj stanovnika i gustoća stanovanja po kotarima do 2015. godine

Ovim se Planom, u daljnjoj razradi namjene površina utvrđene GUP-om grada Dubrovnika, predviđaju nove strukture stambene izgradnje koje mogu zadovoljiti potrebe za stambenim prostorom, vezano uz novo, ali i postojeće stanovništva. Pri tome se uz novim zonama treba ostvariti značajno viši urbani standard te oblikovna kvaliteta urbanog prostora i samih stambenih građevina. Radi osiguranja odgovarajuće gustoće osnovnih sadržaja javne namjene (trgovina, servisi, usluge i dr.) potrebnih novom stanovništvu, namjenska tipologija stambenih građevina tretirana je kao stambeno-poslovna (dijelom poslovno-stambena) sa poslovnim prostorima prvenstveno u prizemnim dijelovima stambenih građevina.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Za širi prometni sustav grada vrijedi princip, po kojemu temeljna destinacija svih modaliteta eksternih dijelova, državnih, prometnih sustava mora biti ostvarena u jednoj za to podobnoj i receptivno organiziranoj zoni. Posebnim uvjetima destiniranja svih modaliteta u jednoj makrozoni udovoljava prostor današnje luke Gruž za kojega se predlaže postupna transformacija u prometno-turističko-poslovni centar. Obuhvat Plana bavi se transformacijom radne zone u podcentru makrozone Gruž.

U odabiru gospodarske i prostorne strukture grada prioritetni ciljevi su:

- funkcionalno osposobljavanje gradskog naselja Dubrovnik primjereno ulozi razvojnog i kulturnog središta, vođenje politike naseljavanja slabo naseljenih područja te smanjenje i kontrola rasta doseljavanja na uže gradsko područje,
- prilagođavanje gospodarstva (posebno turizma) uvjetima i osobitostima prostora, naročito s gledišta nosivog kapaciteta prostora, fleksibilnosti, integriranosti u strukture naselja i krajobraza, energetske ograničenja, zaštite okoliša i stvaranja prihoda iz domicilnih resursa.

Sadržaji planirane gradnje su u okvirima M2 mješovite-pretežno poslovne namjene, zona Radeljević je dodatno označena sa K4 garažno-poslovna namjena.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika predviđena je realizacija nove glavne gradske ulice u zaleđu postojeće obalne prometnice Stjepana Radića. Ova cesta preuzela bi glavninu sadašnjeg kolnog prometa, koji prolazi ulicom Stjepana Radića, što bi omogućilo drugačiji režim prometa obalnom cestom i bitno smanjilo zagušenost ove ceste u dnevnim i sezonskim prometnim "špicama". Kao trasa za istraživanje predložena je i prometnica razine glavne gradske ulice, koja bi trebala preko zemljišta kompleksa Radeljević u vrlo kratkoj dužini povezati Vukovarsku ulicu i Ulicu Andrije Hebranga.

Glavni kolni prilaz planiranom obuhvatu ostvarit će se na jugoistočnom dijelu obuhvata, realizacijom prve faze novoplanirane glavne gradske ulice u zaleđu Obale Stjepana Radića. Mogućnost realizacije ove prometnice ispitana je kroz idejni i glavni projekt Instituta građevinarstva Hrvatske, kojim su utvrđene nivelete trase, potrebni profili i način spajanja na postojeću obalnu prometnicu u zoni gradskog parka kod sadašnje otvorene tržnice. U sklopu UPU-a planira se izgradnja prve faza ove prometnice do zapadne granice zone obuhvata. Sa ulice Andrije Hebranga ostvarit će se i drugi dodatni kolni prilaz .

Potrebe prometa u mirovanju zadovoljavaju se u gospodarskoj poslovnoj namjeni izgradnjom podzemne garaže.

Pješački pristupi odvijat će se preko postojećeg ulaza u kompleks Radeljević s Obale Stjepana Radića, iz ulice S. Strahimira Kranjčevića, iz Vukovarske ulice, nogostupom novoplanirane gradske ceste, te nogostupom dodatnog kolnog prilaza sa ulice A. Hebranga.

Izgradnja građevina te uređivanje novih otvorenih površina rezultirati će proširenjem i dogradnjom gradskih infrastrukturnih sustava (cjevovoda, kabela mreže i dr.) kao i izgradnju pratećih građevina (vodospreme, trafostanice). Nove trase komunalne infrastrukture vode se u pravilu unutar koridora prometnica ili pješačkih staza odnosno zelenih površina, dok se samo priključni vodovi polažu unutar zona izgradnje.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Prostorne posebnosti predmetnog područja, kao dijela naselja Dubrovnik, očituju se prvenstveno u prisutnosti kulturne baštine u obuhvatu UPU-a i izvan njega. U to spadaju kompleks ljetnikovca Vuić, ljetnikovac Bassegli, bivši upravni objekt Dubrovačkog električnog tramvaja koji se nalaze unutar obuhvata UPU-a, te gotičko-renesansni ljetnikovci Bunić-Gradić i Majstorović koji se u neposrednom okruženju predmetnog obuhvata. Buduća izgradnja bi trebala ostvariti skladne odnose sa navedenim objektima kako bi se postigla kvalitetna ravnoteža prostora. Poseban akcent treba staviti na krajobrazno uređenje kao poveznice u ostvarivanju suživota nove izgradnje i visokovrijednog kultiviranog prostora.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Osnovni parametri racionalnog korištenja prostora uspostavljeni su temeljem namjene površina i uvjeta građenja unutar pojedine zone utvrđene važećim GUP-om grada Dubrovnika.

Unutar tako određenih smjernica i okvirnih uvjeta ciljevi prostornog uređenja vezano uz racionalno korištenje i zaštitu prostora utvrđeni ovim Planom obuhvatili bi:

- uređenje novog podcentra u skladu s propozicijama GUP-a kao generatora razvoja šire zone gradskog kotara Gruž te ustanovljenje modela izgradnje prostora u skladu sa smjericama GUP-a.
- formiranje prikladnog načina korištenja prostora u odnosu na graditeljsku baštinu i potrebe novog gradskog centra.
- rješavanje potrebnog parkirališnog prostora izgradnjom podzemnih garaža u cilju očuvanja slobodnih zelenih i drugih površina.
- osiguranje zaštite prostora primjenom odgovarajućih zakonskih propisa i planskih režima za područja prirodnih vrijednosti i kulturna dobra,
- minimalno komunalno - infrastrukturno opremanje prostora kao dio zaštite prostora, prvenstveno u segmentu zaštite od požara, ali i drugim aspektima zaštite (uklanjanje „divljih“ odlagališta otpada, prihvaćanje otpadnih i oborinskih voda).
- zaštitu ambijentalnih, urbanističkih i graditeljskih vrijednosti te njihovog kvalitetnog uključivanja u suvremeni život definiranjem zahvata na povijesnoj graditeljskoj strukturi sukladno standardima konzervatorske struke, s težištem na unapređenju i poboljšanju stanja u prostoru, te planiranje njegova razvoja na način kojim će se očuvati prepoznate vrijednosti.

Planom treba transformirati radnu zonu u podcentar Grada što je planirano kroz uređenje, program i koncentraciju sadržaja:

- izmještanje radne zone Radeljević
- izmještanje remize JP Libertas te uklanjanje skladišta uz JP Libertas
- uređenje ljetnikovca u zoni Radeljevića (uklanjanje nadogradnje i uređenje javnog prostora te rekonstrukcija stare upravne zgrade Radeljevića)
- izmještanje TS Radeljević 2
- gradnja poslovnog centra sa pratećim sadržajima te podzemnom garažom
- gradnja gradske tržnice na prostoru ex Libertas sa pratećim sadržajima
- stambeno - poslovne građevine

2.2.2. Valorizacija i uređenje vrijednih kulturno-povijesnih cjelina

Kao što je već spomenuto, u sklopu obuhvata UPU-a nalaze se tri objekta; preventivno zaštićeni kompleks ljetnikovca Vuić, (rješenje Klasa: UP/I-612-08/07-06/0216), preventivno zaštićeni objekt ljetnikovca Bassegli-Gozze unutar kompleksa bivše tvornice Radeljević (rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/9012), te također preventivno zaštićeni bivši upravni objekt Dubrovačkog električnog tramvaja (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05). Konzervatorskom dokumentacijom je i zgrada "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva" valorizirana kao kulturno dobro iako nije pod zaštitom, što je sve potrebno adekvatno vrednovati i zaštititi u okviru izrade UPU-a.

2.2.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je pretežito izgrađeno područje. Planskim rješenjima treba ostvariti poboljšanje uvjeta unutar izgrađenih dijelova kao i odgovarajući standard na novim zonama izgradnje. Obzirom na nužnost daljnjeg unaprijeđenja uređenja naselja, glavni ciljevi vezani uz potrebne zahvate u prostoru obuhvaćaju:

- izgradnju novih prometnica u planiranom obuhvatu
- osiguranje potrebnog prostora za promet u mirovanju u sklopu budućeg kompleksa pri čemu isti treba realizirati kao podzemne garaže kapaciteta (400 PGM) radi očuvanja postojećih ili formiranja novih uređenih zelenih - parkovnih ili rekreativnih prostora.
- uređenje i komunalno opremanje ulice S. S. Kranjčevića
- gradnja i komunalno opremanje nove javne prometnice (1. etapa)
- uređenje javnih površina
- gradnja nove gradske tržnice

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Budućim će se planom predmetno područje organizirati kao poslovno-stambena zona sa nizom javnih pratećih sadržaja, kao što je podzemna garaža, tržnica, skladišni prostori i sl.

S obzirom na prethodno iznesene uvjete i načine korištenja predmetnog zemljišta definirane Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika moguće je utvrditi okvirni programski kapacitet prostora, unutar kojeg se može planirati izgradnju;

- površina parcele <i>Radeljević</i>	16 470 m ²
- površina parcele <i>Libertas</i>	6 000 m ²
- površina parcele <i>Villa Zaton</i>	1 435 m ²
<u>- ukupna površina zemljišta za izgradnju</u>	<u>23 905 m²</u>

Primjenom maksimalno dopuštenih koeficijenata izgrađenosti (0,75) i iskorištenosti (4,5) za kompleks Radeljević-Libertas mogu se utvrditi orijentacijski pokazatelji maksimalne moguće veličine izgrađenog prostora za to područje:

- parcela *Radeljević* : 70 690 m² (s event. dodatnim garažama 83 506 m²)
- parcela *Libertas*: do 21 600 m² (s event. dodatnim garažama 26 250 m²)

Odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika maksimalna dopuštena visina planirane izgradnje za ovo područje nije egzaktno definirana, već će proizaći iz odnosa koeficijenta izgrađenosti i koeficijenta iskorištenosti za predmetno zemljište, kao i iz arhitektonske vizije planiranog kompleksa.

Cijeli obuhvat UPU-a potrebno je prometno i komunalno opremiti kako bi se stvorili uvjeti za izgradnju planiranih sadržaja, što će se detaljnije opisati u narednom poglavlju.

Zemljište će se preparcelirati sukladno potrebama investitora te rješenjima i uvjetima iz ovoga Plana.

3.2. Osnovna namjena prostora

Generalni parametri raspodjele prostora prema određenoj namjeni utvrđeni su GUP-om te preuzeti u potpunosti prilikom izrade UPU-a Radeljević-Libertas obzirom na Zakonom uvjetovanu usklađenost planova više i niže razine.

Unutar generalno utvrđenih zona mješovite namjene-pretežno poslovne (M2) i garažno-poslovne (K4) ovim Planom provedeno je detaljnije strukturiranje namjene površina, poštujući pri tom određene smjernice GUP-a .

Kompleks Radeljević

Prostorno-funkcionalna organizacija parcele Radeljević uvjetovana je planiranim koridorom nove gradske ulice kao i obavezom očuvanja zaštićenog ladanjskog objekta smještenog u južnom dijelu kompleksa. Također se radi očuvanja postojeće slike ulice S. Strahimira Kranjčevića postojeći upravni objekt bivše tvornice ulja namjerava se zadržati i rekonstruktivnim zahvatom prilagoditi novoj namjeni. Prizemlje i prvi kat mogli bi se privesti odgovarajućoj poslovnoj namjeni; uredima, agencijama ili poslovnica, dok bi se prostori drugog kata namijenili stanovanju.

Zaštićeni ladanjski objekt sukladno konzervatorskim smjernicama i planiranim istražnim radovima obnovit će se u izvornim gabaritima, a planirana namjena je ugostiteljstvo. Ovim Planom se naglašava potreba primjerenog parternog oblikovanja okolnog terena, kako bi se zaštićenom objektu osigurao i u kvantitativnom i kvalitativnom smislu adekvatan kontaktni prostor i prostor razgraničenja prema planiranim novogradnjama.

U sjevernom dijelu parcele predviđa se koncentrirati novoplanirane sadržaje, koji bi se mogli podijeliti u četiri osnovne grupe; hotelske, trgovačke, stambene i garažno -servisne.

U zoni Radeljević planira se gradnja:

- podzemne garaže, javne garaže kapaciteta 400 PGM (K4 garažno-poslovna namjena) + 700 PGM za potrebe korisnika
- trgovačkog centra,
- ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
- poslovnih i uredskih sadržaja i stanovanja,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,75,
- ukupni maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 4,5,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti nadzemnih etaža (Kis) iznosi 3,0,
- prenamjena postojeće zgrade pod zaštitom/u zoni stroge zaštite.

Kompleks J.P. Libertas

Zona Libertas se prenamjenjuje u suvremeni polivalentni poslovni centar s otvorenom i zatvorenom tržnicom s pratećim sadržajima (skladišta), poslovnim i stambenim sadržajima; maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,75, a koeficijent iskorištenosti 4,5.

Također se planira prenamjena postojeće zgrade pod zaštitom/u zoni stroge zaštite.

Za zonu poslovnog centra "Radeljević" i "Libertas" moguće je UPU-om planirati smještaj građevina i na regulacijskoj liniji prometnice

Zaštićeni kompleks ljetnikovca Vuić

Zona osobito vrijednog kultiviranog krajobraza ujedno i pripada u zaštitno područje povijesne jezgre i spomeničku cjelinu-zona stroge zaštite, te se sukladno željama vlasnika na tom području ne predviđa izgradnja.

Zona poslovne stambenog objekta investitora Villa Zaton d.o.o.

Za poslovno-stambeni objekt je već izdana građevinska dozvola te je time već definirana njena namjena i način korištenja.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.3.1. Prostorni pokazatelji za namjenu

1. KORISNIČKE POVRŠINE			
oznaka	zona	površina	udio u površini obuhvata UPU-a
		(m²)	%
	Radeljević	16 470	55,53
M2	mješovita - pretežno poslovna	14 131*	47,65*
	Libertas	6 000	20,23
M2	mješovita - pretežno poslovna	4 221	14,23
	Villa Zaton	1 435	4,83
M2	mješovita - pretežno poslovna	1 435	4,83
	Ljetnikovac Gradi-Vuić	3 560	12,00
S	stambena	3 560	12,00
UKUPNA KORISNA POVRŠINA		23 310	78,60

* Napomena: Korisnička površina M2, na području parcele Radeljević prelazi preko javne prometnice, tako da u njezinu površinu ulazi i dio javnih prometnih površina

2. JAVNE ZELENE POVRŠINE		
zona	površina	udio u površini obuhvata UPU-a
	(m²)	%
Radeljević, Libertas, Villa Zaton	893	3,00
UKUPNO JAVNE ZELENE POVRŠINE	893	3,00

3. JAVNE PROMETNE POVRŠINE					
zona		površina		udio u površini obuhvata UPU-a	
		(m ²)		%	
Koridor pješačke ulice S. S. Kranjčevića		674		2,27	
Koridor planirane gradske ulice	A	3 763	6 966	12,68	23,49
	B	1 079		3,63	
	C	1 589		3,65	
	D	535		1,8	
Koridor novoplanirane kolno-pješačke ulice		280		0,94	
UKUPNO JAVNE PROMETNE POVRŠINE		7 920		26,70	

* Napomena: Ukupna površina i zastupljenost su veće jer korisnička površina na parceli Radeljević prelazi preko javnih prometnih površina

KORISNA POVRŠINA	23 310	78,60
JAVNE PROMETNE POVRŠINE	7 920	26,70
JAVNE ZELENE POVRŠINE	893	3,00
UKUPNO	32 123 *	108,32*

3.3.2. Prostorni kapaciteti (Kis, Kig i katnost) za korisničke zone

Na površini zone Radeljević građevine se grade prema sljedećim uvjetima:

- veličina čestice iznosi 16 470 m²,
- građevine se grade kao samostojeće,
- na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,75,
- ukupni maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 4,5,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti nadzemnih etaža (Kis) iznosi 3,0,
- katnost i visina objekata ovisiti će o rezultatima urbanističko-arhitektonskog natječaja,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 (H=visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca), a ne manje od 3,0 m,
- promet u mirovanju rješava se obvezno izgradnjom podzemne garaže,
- razina suterena/prizemlja definira se i uređuje se kao javni prostor u obliku trgova, parkovnih nasada i uređenih zelenih površina,
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelenilo.

Na površini zone Libertas građevine se grade prema sljedećim uvjetima:

- veličina čestice iznosi 6 000 m²,
- građevine se grade kao samostojeće,
- na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,75,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 4,5,
- katnost i visina objekata ovisiti će o rezultatima arhitektonsko-urbanističkog natječaja,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 (H=visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca), a ne manje od 3,0 m,
- promet u mirovanju rješava se obvezno izgradnjom podzemne garaže,
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelenilo.

Zaštićeni kompleks ljetnikovca Vuić kao zona osobito vrijednog kultiviranog krajobraza ujedno i pripada u zaštitno područje povijesne jezgre i spomeničku cjelinu-zona stroge zaštite, te se sukladno željama vlasnika na tom području ne predviđa izgradnja.

Za parcelu tvrtke Villa Zaton d.o.o. izdana je građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (Rješenje Klasa:UP/I-361-03/08-10/163), te je ovim već definirana namjena i uvjeti korištenja predmetne parcele.

3.4. Promet

3.4.1. Ulična mreža

Rješenjem ovog Plana dograditi će se postojeća ulična mreža s ciljem osiguranja pristupa u nove zone, na način prikazan na kartografskom prikazu br. 2.1.

Okosnica prometnog rješenja je realizacija prve faze Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika predviđene nove dvosmjerne glavne gradske ulice u zaleđu postojeće obalne prometnice Stjepana Radića, od ulice Grada Vukovara do zapadne granice zone obuhvata ovog Plana (os_1). Kako bi se i u uvjetima prve faze osiguralo nesmetano odvijanje kolnog prometa, prvi dio trase završit će okretištem tipa "čekić" do izgradnje cjelokupne trase nove prometnice.

Planirana prometnica prolazi sredinom zemljišta, koje je obuhvaćeno izradom ovog plana i priključuje se u nivou na ulicu Grada Vukovara. U najvećem dijelu prolaska preko parcele Radeljević ova prometnica zamišljena je kao podvožnjak, koji će nadsvoditi planirani objekti hotelske i trgovačke namjene. Križanje nove prometnice s pješačkom ulicom S. S. Kranjčevića izvodi se u dvije razine. Preko planirane ceste izvodi se pješački most raspona od cca. 23 m, na način da se postojeća pješačka ulica lokalno denivelira kako bi bio osiguran slobodni profil visine 4,5 m na novoj prometnici. Uz pješački most, sa sjeverne strane izvodi se blaga rampa za pješačku komunikaciju između nove ulice i pješačke ulice S. S. Kranjčevića.

Neposredno prije pješačkog mosta (s južne strane) predviđen je kolni priključak kompleksu Ex DM s jedne i pristup vozilima opskrbe tržnice i trgovačkih sadržaja kompleksa Libertas s druge strane nove ceste.

S obzirom da se na predmetnoj lokaciji namjerava ostvariti novi gradski centar sa poslovno trgovačkim sadržajima profil nove planirane ulice daje više prostora pješaku i drvoredima zbog stvaranja ugodnog gradskog ambijenta. Nova ulica izvodi se sa minimalnom širinom kolnika od 7.0 m, te sa obostranom pješačkom stazom širina od 2.5 m. Uz ulicu na nenatkrivenom dijelu predviđeni su obostrano i zeleni pojasevi s drvoredom širine od 2.0 m. U zoni priključka na ulicu Grada Vukovara dodaje se još jedan prometni trak za desne skretače širine 3.5 m. Kod planiranog ulaza u hotel, na zapadnom kraju obuhvata, izvodi se površina namijenjena manevriranju i zaustavljanju autobusa širine 5.5 m, koja je odvojena od kolnika zelenim otokom širine 2.0 m. Širina planuma nove gradske ulice varira između 12.0 i 19.5 m.

Na novu gradsku ulicu priključuje se nova dvosmjerna slijepa ulica na istočnom kraju kompleksa Radeljević (os_2) na kojoj se nalaze ulazi/izlazi u gospodarski i garažni dio kompleksa. Cesta ima širinu kolnika od 6.0 m i zeleni pojas varirajuće širine do potpornog zida na granici obuhvata. Sa zapadne

strane prometnice ostavljena je servisna površina širine 5.0 m koja je namijenjena odvozu komunalnog otpada i drugim potrebama kompleksa. Na slijepom kraju ulice izvodi se okretište tipa "čekić" dimenzija za mjerodavno vozilo - vozilo "čistoće".

Na zapadnoj strani kompleksa predviđena je kolno-pješačka površina koju bi koristila dostavna vozila hotela.

S ulice Grada Vukovara predviđen je kolni ulaz/izlaz u garažni prostor kompleksa Libertas .

Sa ulice Andrije Hebranga, preko postojeće stambene ulice ostvarit će se dodatni kolni prilaz kompleksu Radeljević namijenjen interventnim vozilima, ali i dodatni ulaz u garažu za korisnike (os_3). Do sjeverne granice obuhvata zadržava se postojeća dvosmjerna stambena ulica, a unutar obuhvata cesta postaje jednosmjerna širine kolnika od 3.5 m, s pješačkom stazom širine minimalno 1.5 m. Niveleta ceste do kružne rampe koja vodi na najvišu etažu garaže, prati postojeći kolni put, a zatim se spušta na terasu kompleksa u funkciji vatrogasnog prilaza. Pješačka staza se izvodi s nižom visinom rubnjaka (do 8 cm) kako bi u slučaju intervencije vatrogasno vozilo moglo koristiti i tu površinu za manevriranje. Kružna rampa će služiti pretežito za osobne automobile i potrebno je posebnom projektnom dokumentacijom predvidjeti njezin spoj sa ulicom Šipčine.

Dodatni kolni pristup u svrhu pristupa interventnih vozila planira se i s obale Stjepana Radića, na kraju obuhvata na zapadnoj strani, kroz postojeći prolaz u bivšem upravnom objektu tvornice ulja koji osigurava kolni pristup ljetnikovcu i upravnoj zgradi ex Radeljević (os_4). Cesta je jednosmjerna i povremenog karaktera, a širine kolnika od 3.0 m i pješačke staze od 1.5 m.

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

Mreža prometnica u zoni obuhvata definirana je primarno u funkciji pristupa budućim zonama različite namjene i ne uključuje interni promet unutar pojedine zone. Nivelete cesta prilagođene su kotama terena na rubovima obuhvata i visinskim kotama platoa budućih zona.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je paziti na prijelaze preko postojećih instalacija (vodovod, TK, energetika...), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećivanje. To podrazumijeva striktno poštivanje uvjeta dobivenih od poduzeća u čijem se vlasništvu nalaze te instalacije.

S obzirom na moguća potrebna prelaganja instalacija, skučenosti pojedinih postojećih prolaza i s obzirom na potrebu izvođenja potpornih zidova, zbog konfiguracije terena i visinskog položaja predviđenih platoa za buduće komplekse, dopuštene su manje horizontalne i visinske korekcije, kao i lokalno, minimalne korekcije profila budućih prometnica. Investitori, prema potrebi mogu malo korigirati visinske kote platoa i mjesta prilaza pojedinim platoima, ali sve te promjene moraju biti u skladu s predloženim prometnim rješenjem i važećim propisima.

3.4.2. Promet u mirovanju

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

Pješački promet reguliran je razgranatom mrežom pristupa i pravaca kretanja unutar planiranog kompleksa. Pješački pristupi ostvaruju se preko postojećeg ulaza u kompleks Radeljević s Obale Stjepana Radića, iz ulice S. Strahimira Kranjčevića, iz Vukovarske ulice, te nogostupom novoplaniranih prometnica. Centralne pješačke prostore čine ulazni trg na parceli Radeljević, na razini postojećeg terena oko zaštićenog ladanjskog objekta, stambeni trg na razini trećeg kata na istoj parceli, te ulazni trg na razini prizemlja na parceli Libertas. Pješačka veza do trgovačkih sadržaja na prvom katu kompleksa Radeljević i stambenog trga na trećem katu planira se realizirati kroz objekt, dizalima i unutarnjim stubištem, te preko vanjskog prostora odgovarajućim eskalatorima i vanjskim stubištima. Planirano je vanjsko stubište od nove glavne gradske ulice (os_1) do kolnog prilaza sa sjevera (os_3) uz sjevernu granicu obuhvata. Planirani sadržaji na parcelama Radeljević i Libertas povezani su i pješačkim mostom preko novoplanirane gradske ceste. Ulica S.S. Kranjčevića pješačkim mostom čuva kontinuitet.

Biciklistički promet nije planiran.

Kvalitetna prometna rješenja kompleksa treba tražiti i kroz urbanističko-arhitektonski natječaj za koji je određena potreba raspisivanja prema posebnom propisu, a sukladno odredbama ovog Plana.

3.5. Komunalna infrastruktura

3.5.1. Elektroenergetika

KB 20 (10) kV rasplet

Zemljište bivše tvornice "Radeljević" i kompleks J.P. Libertas zauzimaju približno 2,25 ha (Radeljević 1,65 ha, Libertas 0,6 ha).

Za elektroenergetsku opskrbu zone bivše tvornice "Radeljević" i kompleks J.P. Libertas, a obzirom na raspoloživu površinu izgradnje objekata (max. brutto površina svih objekata može iznositi cca. 92 300 (110 000) m²).

Ukupno vršno opterećenje iznosi cca 3 400 kW ,te uz postojeću jednu TS10(20)/0,4kV-RADELJEVIĆ 1 predviđena je izgradnja dvije nove trafostanice TS10(20)/0,4kV LIBERTAS1, TS10(20)/0,4kV-RADELJEVIĆ 2 i polaganje priključnih vodova 20 kV .

Interpolacija navedenih TS u postojeću 10 kV mrežu predviđena je kabelom 20 kV tip XHE 49A 3x(1x150mm²) iz TS 35/10 Kv ŠIPČINE , kako je prikazano u nacrtu.

Kompletan novi visokonaponski kabelski razvod izvodi se 20 kV kabelima tipa XHE 49A položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina).

Kabeli koji se polažu u zemljanom rovu polažu se na dubini od 80 cm. U rovu kabeli se polažu na posteljicu od pijeska debljine 10 cm, a potom se pokriju drugim slojem pijeska debljine 30 cm iznad kojeg se postavljaju plastični štitnici i traka za upozorenje. Potom se rov zatrpava zemljom u slojevima od 10 cm, a na dubini od 20 cm postavlja se traka za upozorenje. Ispod ceste i prolaza kabeli se polažu u krute PVC ili ACC cijevi u prethodno iskopani rov na dubini od min 1,1 m. Prijelaz kabela se vrši okomito na os prometnice.

Pri paralelnom polaganju energetske i telefonske kabela minimalni razmak iznosi 50 cm. Minimalna horizontalna udaljenost pri paralelnom polaganju KB 20 kV i vodovoda iznosi min 0,5 m odnosno 1,5 m za magistralni cjevovod.

Spajanje kabela izvodi se toploskupljajućim kabelskim spojnica.

Uže za uzemljenje polaže se duž cijele KB trase i na taj način spajamo dva uzemljivačka sustava trafostanice. Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm².Uzemljivačko uže štiti kabel od direktnog udara groma.

Na uže za uzemljenje spaja se :

- metalno kućište KB spojnice
- metalni plašt kabela i svi metalni dijelovi KB završetka , koji u normalnom pogonu nisu pod naponom
- zaštitne metalne cijevi (telefonskih kabela i vodovodnih cijevi i sl.)

Ispitivanje izolacije kabela poslije polaganja ispitnim naponom 50 kV

- istosmjernim naponom - 15 min
- izmjeničnim naponom - 5 min
- radnim naponom - 24 sata

Ispitivanje plašta poslije polaganja istosmjernim naponom 5 kV - 5 min

Planirana trafostanica TS 10(20) / 0,4 kV - Libertas 1

Planirana transformatorska stanica je u građevinskom smislu armiranobetonska građevina tlocrtnih dimenzija cca. 200x410 cm, ima dvoja metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna .

Transformatorsku stanicu čine energetski transformator, SN i NN postrojenje. Energetski transformator smješten je u trafo komori , te je u prostor trafo komore moguć pristup kroz posebna vrata. Kroz druga vrata moguć je pristup SN i NN postrojenjima.

Napajanje TS izvodi se KB 20 kV 3x(XHE49-A 1x150 mm²) koji ulaze u TS kroz kabelaške uvodnice postavljene u temeljnoj kadi TS.

Po projektnim i konstrukcijskim rješenjima uklapa se u zahtjeve norma HEP N. 012.01. Trafostanica je smještena tako da je moguć kamionski pristup.

Transformatorska stanica sastoji se od:

- srednjenaponskog (SN) postrojenja
- niskonaponskog (NN) postrojenja
- energetskog transformatora
- ostale spojne i priključne opreme

Planirana TS zadovoljava slijedeće uvjete

INSTALIRANA SNAGA	1000 kVA
VISOKONAPONSKA POLJA	4 (TP + 2VP + GRAĐ. REZERVA)
NISKONAPONSKA POLJA	11 (TP +8VP + KOMP + JR)
TIP STANICE	Gradska u skladu s tipizacijom HEP-a N.012.01

MJERENJE

- struje u TP 0,4 kV dvosustavnim ampermetrom s maksimalnim (15') trenutnim pokazivanjem
- napona 3 fazna i 1 linijski preko voltmetarske preklopke

- energije potrošnje JR brojiлом radne energije

ZAŠTITA

- transformatora od kratkog spoja i preopterećenja
- izvoda 0,4 kV visokoučinskim rastalnim osiguračima
- zaštita od prenapona metal-oksidnim odvodnicima prenapona 0,5kV/5kA

STRUJE KRATKOG SPOJA

- struja troleznog kratkog spoja 12,5kA
- struja zemnog spoja (ograničenje struje jednopolnog kvara) 50A(300A)

UZEMLJIVAČKI SUSTAV

- uzemljenje TS: združeno
- zaštita od dodirnog napona TN sustavom

LOKACIJA PREDMETNE GTS

- u neposrednoj blizini predmetnog objekta

OSTALI UVJETI

- osigurati nesmetan kamionski pristup za transport transformatora i opreme te za posluživanje.

Planirana trafostanica TS 10(20) / 0,4 kV - Radeljević 2

Planirana transformatorska stanica je u građevinskom smislu armiranobetonska građevina tlocrtnih dimenzija cca. 200x500 cm , ima dvojna metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna.

Transformatorsku stanicu čine energetske transformatori, SN i NN postrojenje. Energetski transformator smješten je u trafo komori, te je u prostor trafo komore moguć pristup kroz posebna vrata. Kroz druga vrata moguć je pristup SN i NN postrojenjima.

Napajnje TS izvodi se KB 20 kV 3x(XHE49-A 1x150 mm²) koji ulaze u TS kroz kabelske uvednice postavljene u temeljnoj kadi TS.

Po projektnim i konstrukcijskim rješenjima uklapa se u zahtjeve norma HEP N. 012.01. Trafostanice su smještena tako da je moguć kamionski pristup.

Transformatorska stanica sastoji se od:

- srednjenaponskog (SN) postrojenja
- niskonaponskog (NN) postrojenja
- energetskih transformatora
- ostale spojne i priključne opreme

Planirana TS zadovoljava slijedeće uvjete

INSTALIRANA SNAGA 2x1000 kVA

VISOKONAPONSKA POLJA 5 (2TP + 2VP + GRAĐ. REZERVA)

NISKONAPONSKA POLJA 16 (2TP +12VP + KOMP + JR)
TIP STANICE Gradska u skladu s tipizacijom HEP-a N.012.01

MJERENJE

- struje u TP 0,4 kV dvosustavnim ampermetrom s maksimalnim (15') trenutnim pokazivanjem
- napona 3 fazna i 1 linijski preko voltmetarske preklopke
- energije potrošnje JR brojlom radne energije

ZAŠTITA

- transformatora od kratkog spoja i preopterećenja
- izvoda 0,4 kV visokoučinskim rastalnim osiguračima
- zaštita od prenapona metal-oksidnim odvodnicima prenapona 0,5kV/5kA

STRUJE KRATKOG SPOJA

- struja trolnog kratkog spoja 12,5kA
- struja zemnog spoja (ograničenje struje jednopolnog kvara) 50A(300A)

UZEMLJIVAČKI SUSTAV

- uzemljenje TS: združeno
- zaštita od dodirnog napona TN sustavom

LOKACIJA PREDMETNE GTS

- u neposrednoj blizini predmetnog objekta

OSTALI UVJETI

- osigurati nesmetan kamionski pristup za transport transformatora i opreme te za posluživanje.

Postojeća trafostanica TS 10(20) / 0,4 kV - Radeljević 1

Postojeću transformatorsku stanicu TS 10(20) / 0,4 kV - Radeljević 1 treba rekonstruirati i uskladiti sa novonastalim uvjetima kako u građevnom smislu, tako i u smislu povećanja snage na 1000 kVA.

Transformatorska stanica je u građevinskom smislu armiranobetonska građevina tlocrtnih dimenzija cca. 200x410 cm, ima dvoja metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna .

Transformatorsku stanicu čine energetska transformator, SN i NN postrojenje. Energetski transformator smješten je u trafo komori, te je u prostor trafo komore moguć pristup kroz posebna vrata. Kroz druga vrata moguć je pristup SN i NN postrojenjima.

Napajanje TS izvodi se KB 20 kV 3x(XHE49-A 1x150 mm²) koji ulaze u TS kroz kableske uvednice postavljene u temeljnoj kadi TS.

Po projektnim i konstrukcijskim rješenjima uklapa se u zahtjeve norma HEP N. 012.01. Trafostanica je smještena tako da je moguć kamionski pristup.

Transformatorska stanica sastoji se od:

- srednjenaponskog (SN) postrojenja
- niskonaponskog (NN) postrojenja
- energetskeg transformatora
- ostale spojne i priključne opreme

Planirana TS zadovoljava slijedeće uvjete

INSTALIRANA SNAGA	1000 kVA
VISOKONAPONSKA POLJA	4 (TP + 2VP + GRAĐ. REZERVA)
NISKONAPONSKA POLJA	11 (TP +8VP + KOMP + JR)
TIP STANICE	Gradska u skladu s tipizacijom HEP-a N.012.01

MJERENJE

- struje u TP 0,4 kV dvosustavnim ampermetrom s maksimalnim (15') trenutnim pokazivanjem
- napona 3 fazna i 1 linijski preko voltmetarske preklopke
- energije potrošnje JR brojiлом radne energije

ZAŠTITA

- transformatora od kratkog spoja i preopterećenja
- izvoda 0,4 kV visokoučinskim rastalnim osiguračima
- zaštita od prenapona metal-oksidnim odvodnicima prenapona 0,5kV/5kA

STRUJE KRATKOG SPOJA

- struja troleznog kratkog spoja 12,5kA
- struja zemnog spoja (ograničenje struje jednopolnog kvara) 50A(300A)

UZEMLJIVAČKI SUSTAV

- uzemljenje TS: združeno
- zaštita od dodirnog napona TN sustavom

LOKACIJA PREDMETNE GTS

- u neposrednoj blizini predmetnog objekta

OSTALI UVJETI

- osigurati nesmetan kamionski pristup za transport transformatora i opreme te za posluživanje.

KB 1 kV rasplet iz TS 10(20)/0,4 kV

Kompletan niskonaponski kabelski razvod iz svake TS izvodi se kabelima tipa 3x(PP00A 4x150 mm²) položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina).

Kabeli koji se polažu u zemljanom rovu polažu se na dubini od 80 cm. U rovu kabeli se polažu na posteljicu od pijeska debljine 10 cm, a potom se pokriju drugim slojem pijeska debljine 30 cm iznad kojeg se postavljaju plastični štitnici i traka za upozorenje. Potom se rov zatrpava zemljom u slojevima od 10 cm, a na dubini od 20 cm postavlja se traka za upozorenje. Ispod ceste i prolaza kabeli se polažu u krute PVC ili ACC cijevi u prethodno iskopani rov na dubini od min 1,1 m.

Prijelaz kabela se vrši okomito na os prometnice. U pravilu kabeli se polažu izvan kolnika. Ukoliko se polažu u kolniku treba povećati dubinu kanala.

Pri paralelnom polaganju energetskih i telefonskih kabela minimalni razmak iznosi 50 cm. Minimalna horizontalna udaljenost pri paralelnom polaganju KB 1 kV i vodovoda iznosi min 0,5 m odnosno 1,5 m za magistralni cjevovod

Uže za uzemljenje polaže se duž cijele KB trase.

Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm². Uzemljivačko uže štiti kabel od direktnog udara groma.

Na uže za uzemljenje spaja se :

- metalni plašt kabela i svi metalni dijelovi KB završetka, koji u normalnom pogonu nisu pod naponom
- zaštitne metalne cijevi (telefonskih kabela i vodovodnih cijevi i sl.)

Kabelski razvodni ormari se koriste za razvod el. energije slogova osigurača 400 A s odgovarajućim sistemom sabirnica. Koriste se tipski kabelski ormari izrađeni od armiranog poliestera, (to garantira trajnu otpornost prema atmosferskim utjecajima). Montiraju se na tipizirane armirano - betonske temelje pomoću vijaka. Betonski temelj se ukopava u zemlju do 900 mm, tako da još 300 mm ostaje iznad nivoa zemlje.

U cijeloj niskonaponskoj mreži odabran je TN-S sistem napajanja, koji kroz cijeli sistem ima razdvojeni neutralni i zaštitni vodič. Svi izloženi vodljivi dijelovi instalacije spojeni su sa uzemljenom točkom sistema pomoću zaštitnog vodiča. Karakteristika zaštitnog uređaja i impedencija strujnog kruga odabrani su tako da u slučaju nastanka kvara bilo gdje u instalaciji nastupi automatsko isključenje napajanja u vremenu utvrđenom tehničkim propisima. Presjeci zaštitnih vodiča odabrani su prema važećim propisima.

Zaštita kabela od preopterećenja i kratkog spoja izvedena je osiguračima velike prekidne moći.

Javna rasvjeta

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

Kompletan niskonaponski kabelski razvod javne rasvjete iz TS izvodi se kabelima tipa PP00A 4x16 mm² položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina), kako je opisano pod dijelom 1.3. Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm.

Javna rasvjeta kolne ulice i parkirališta izvodi se svijetiljkama sa natrijevom žaruljom 150 W i 250 W montiranim na rasvjetne stupove visine 7 - 9 m , što će biti definirano glavnim projektom.

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

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

Upravljanje vanjske rasvjete vrši se u TS.

U cijeloj niskonaponskoj mreži odabran je TN-S sistem napajanja, koji kroz cijeli sistem ima razdvojeni neutralni i zaštitni vodič. Svi izloženi vodljivi dijelovi instalacije spojeni su sa uzemljenom točkom sistema pomoću zaštitnog vodiča. Karakteristika zaštitnog uređaja i impedencija strujnog kruga odabrani su tako, da u slučaju nastanka kvara bilo gdje u instalaciji nastupaju automatsko isključenje napajanja u vremenu utvrđenom tehničkim propisima.

Presjeci zaštitnih vodiča odabrani su u ovisnosti o presjecima faznih vodiča, a sve prema tehničkim propisima.

Zaštita kabela od kratkog spoja izvedena je niskonaponskim v.u. osiguračima u TS , odnosno topljivim instalacijskim osiguračima u razdjelnicama montiranim u svakom rasvjetnom stupu.

Odabir osigurača izvršen je prema struji potrošača i zakonu selektivnosti.

Zaštita od statičkog elektriciteta izvedena je uzemljenjem svih metalnih masa.

3.5.2. Telekomunikacije

Na kartografskom prikazu br. 2.3. Elektroenergetika i telekomunikacije prikazano je tehničko rješenje koje spaja postojeći izgrađeni dio DTK mreže UPS Stadion/Grawe, sa dijelom planirane DTK mreže.

Glavna os distributivne planirane TK kanalizacije izvodi se sa dvije cijevi PHDE promjera 110 mm i četiri cijevi PHDE promjera 50 mm i planiranih DTK zdenaca.

Distributivna planirana TK kanalizacija treba također omogućiti uvlačenje kabela za distribuciju signala kableske TV.

Ulaz izvoda u pojedine objekte planira se izvesti iz planiranih DTK zdenaca sa dvije cijevi PHDE promjera 70 mm, a što će biti definirano glavnim projektom.

Glavnim projektom je potrebno predvidjeti i poseban prostor veličine 20 m² u nekom od objekata radi eventualne instalacije aktivne opreme.

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

3.5.3. Odvodnja otpadnih voda

U planiranom obuhvatu je predviđena potpuno nova otpadna i oborinska odvodnja, koja će biti sastavni dio odvodnje grada Dubrovnika.

Glavni kolektor otpadne odvodnje je predviđen u glavnoj prometnici i pješačkoj ulici zone "Radeljević" s spojem na postojeći glavni kolektor na obali S. Radića.

Zona "Libertas" će se spojiti na postojeći kolektor u ulici Vukovarskoj.

Za odvodnju pojedinih građevina predviđena je sekundarna mreža odvodnje položena kroz kolne i pješačke ulice.

Cijevi odvodnje moraju osiguravati potpunu vodonepropusnost i zadovoljiti HRN.

Na svim lomovima trase i spojevima, te na max. razmaku od 50,0 m predviđena su revizijska okna. U dijelu ispod razine mora okna su iz PEHD-a, a na ostalim dijelovima iz PEHD-a ili armiranog betona. Poklopci su 600 x 600 mm iz lijevanog željeza za odgovarajuće opterećenje s natpisom "ODVODNJA" ("KANALIZACIJA"), a postavljaju se u razini ulice.

Pojedine građevine imaju svoje zasebne priključke.

Kontrolno okno je na pripadajućoj ili zajedničkoj parceli.

Priključci se izvode sukladno Zakonskim propisima i uvjetima Vodovoda Dubrovnik d.o.o.

Cjevovodi odvodnje se u načelu polažu uzbrdnom stranom ulice na propisanom razmaku od ostalih instalacija, a ukopavaju se do dubine min 1,0 m iznad cijevi.

Prije upuštanja otpadnih voda u javnu odvodnju, sve se otpadne vode moraju dovesti na razinu Komunalnih otpadnih voda (ugradnja odjeljivača ulja, masti i sl. za otpadne vode iz kuhinja, garaža, praonica, servisa i sl.).

Planirane maksimalne dnevne količine otpadnih voda

Za ovu razinu obrade uzet će se da su količine otpadnih voda jednake količinama potrošene vode.

Zona "Radeljević"

Zadovoljava Ø 250 mm - najmanji dozvoljeni presjek za javnu otpadnu odvodnju

Zona "Libertas"

Zadovoljava Ø 200 mm - priključak na javnu odvodnju

Odvodnja oborinskih voda

Glavni kolektor oborinske odvodnje je predviđen u glavnoj prometnici i pješačkoj ulici zone "Radeljević".

Spoj je na planirani glavni kolektor oborinske odvodnje prije izljeva u more.

Zona "Libertas" će se spojiti na postojeći kanal oborinske odvodnje u ulici Vukovarskoj.

Za odvodnju krovnih, dvorišnih i uličnih oborinskih voda predviđena je sekundarna mreža odvodnje položena kroz kolne i pješačke ulice.

Cijevi odvodnje moraju osiguravati potpunu vodonepropusnost i zadovoljiti HRN.

Na svim lomovima trase i spojevima, te na max razmaku od 50,0 m predviđena su revizijska okna. U dijelu ispod razine mora okna su iz PEHD-a, a na ostalim dijelovima iz PEHD-a ili armiranog betona.

Poklopci su 600 x 600 mm iz lijevanog željeza za odgovarajuće opterećenje s natpisom "ODVODNJA" ("KANALIZACIJA"), a postavljaju se u razini ulice.

Pojedine građevine imaju svoje zasebne priključke.

Kontrolno okno je na pripadajućoj ili zajedničkoj parceli.

Priključci se izvode sukladno Zakonskim propisima i uvjetima Vodovoda Dubrovnik d.o.o.

Cjevovodi odvodnje se u načelu polažu uzbrdnom stranom ulice na propisanom razmaku od ostalih instalacija, a ukopavaju se do dubine min 1,0 m iznad cijevi.

Prije upuštanja oborinskih voda u javnu odvodnju, sve se oborinske vode moraju dovesti na zakonom propisanu razinu za ispuštanje u prijemnik druge kategorije (ugradnja odjeljivača ulja, masti i benzina za oborinske vode s parkirališta, rampa i sl.).

U projektima ulica, građevina i parkirališta projektirati će se slivnici i slivne rešetke, koji moraju imati taložnice.

Cijevi oborinske odvodnje (Ø 300 mm) položiti će se u pješačku ulicu predviđenu zapadnim rubom zone "Radeljević".

Planirane količine oborinskih voda

Zona "Radeljević"

Kanal 2 - 3 :

P = 0,25 ha

$$Q_{2-3} = 0,25 \times 240 \times 0,40 = 24,0 \text{ l/s}$$

$$I = 0,02 \quad \text{Ø } 300 \text{ mm}$$

Kanal 2 - 4 :

P = 0,65 x 1,65 = 1,07 ha

$$Q_{2-4} = 1,07 \times 240 \times 0,75 = 192,6 \text{ l/s}$$

$$I = 0,005 \quad \text{Ø } 400 \text{ mm}$$

Kanal 1 - 2 :

P = 0,35 x 1,65 = 0,58 ha

$$Q_{1-2} = 0,58 \times 240 \times 0,75 = 104,4 \text{ l/s}$$

$$Q_{1-2} = 24,0 + 192,6 + 104,4 = 321,0 \text{ l/s}$$

$$I = 0,02 \quad \text{Ø } 400 \text{ mm}$$

Zona "Libertas"

P = 0,60 ha

$$Q_{\text{Lib.}} = 0,60 \times 240 \times 0,75 = 108,0 \text{ l/s}$$

$$I = 0,006 \quad \text{Ø } 300 \text{ mm}$$

3.5.4. Vodoopskrba

U planiranom obuhvatu je predviđena potpuno nova vodovodna mreža, koja će biti sastavni dio vodovodnog sustava grada Dubrovnika.

Predviđen je glavni cjevovod Ø 200 mm u glavnoj prometnici kroz centar kompleksa, koji će nastavno pratiti buduću prometnicu do spoja na obalu Stjepana Radića. Glavni cjevovod Ø 200 mm će se spojiti na postojeći vodovodni cjevovod Ø 300 mm u ulici Vukovarskoj, te na postojeće cjevovode u obali S. Radića i ulici A. Hebranga.

Za opskrbu vodom pojedinih građevina i zaštitu od požara predviđena je sekundarna vodovodna mreža položena kroz kolne i pješačke ulice.

Postojeći vodovodni cjevovod u ulici S. S. Kranjčevića će se rekonstruirati.

Za zaštitu od požara, na vodoopskrbnim cjevovodima su predviđeni vanjski protupožarni hidranti Ø 80 mm na razmaku 80,0 m. Planirani hidranti pokrivaju sve građevine u kompleksu.

Sukladno posebnim propisima, u projektima građevina će se predvidjeti unutarnja zaštita od požara.

Cjevovodi su iz visokokvalitetnih vodovodnih cijevi i fazonskih komada koji zadovoljavaju HRN.

Sve vodovodne armature su u vodovodnim armiranobetonskim oknima s lijevano željeznim poklopcem 600 x 600 mm za odgovarajuće opterećenje. Poklopci su u razini ulice i imaju natpis "VODA".

Pojedine građevine imaju svoje zasebne priključke. Vodomjerna okna su na pripadajućoj ili zajedničkoj parceli.

Svaka stambena jedinica i svaki poslovni prostor će imati svoj vodomjer u vodomjernom oknu. Sve sukladno Zakonskim propisima i uvjetima Vodovoda Dubrovnika d.o.o.

Vodovodni cjevovodi se polažu nizbrdnom stranom ulice na propisanom razmaku od ostalih instalacija, a ukopavaju se do dubine min 0,90 m iznad cijevi.

Spojni cjevovod Ø 200 mm položiti će se u pješačku ulicu predviđenu zapadnim rubom zone "Radeljević"».

Planirani broj potrošača

Zona "Radeljević"

Stanovnici	366
Turisti	183
Prolazni gosti (restorani, kafići i sl.)	200
Zaposlenici u restoranima, prodavaonicama i sl.	100

Zona "Libertas"

Stanovnici	138
Prolazni gosti (restorani, kafići i sl.)	200
Zaposlenici u restoranima, prodavaonicama i sl.	100

Planirana maksimalna dnevna potrošnja vode

Zona "Radeljević"

Stanovnici	$366 \times 0,45 = 164,7 \text{ m}^3/\text{dan}$
Turisti	$183 \times 0,60 = 109,8 \text{ m}^3/\text{dan}$
Prolazni gosti	$200 \times 0,10 = 20,0 \text{ m}^3/\text{dan}$
Zaposlenici	$100 \times 0,08 = 8,0 \text{ m}^3/\text{dan}$
Ukupno	$302,5 \text{ m}^3/\text{dan} = 3,50 \text{ l/s}$

Zona "Libertas"

Stanovnici	$138 \times 0,45 = 62,1 \text{ m}^3/\text{dan}$
Prolazni gosti	$200 \times 0,10 = 20,0 \text{ m}^3/\text{dan}$
Zaposlenici	$100 \times 0,08 = 8,0 \text{ m}^3/\text{dan}$
Ukupno	$90,1 \text{ m}^3/\text{dan} = 1,04 \text{ l/s}$

Glavni cjevovod kroz stambeno poslovni kompleks je $\varnothing 200 \text{ mm}$.

Sekundarna vodovodna mreža je $\leq \varnothing 100 \text{ mm}$.

Količina vode za zaštitu od požara

Voda za zaštitu od požara je iz vodovodnog sustava grada Dubrovnika.

Zaštita od požara se temelji na zakonu o zaštiti od požara, te važećim Pravilnicima i normama.

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

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

Unutarnja zaštita od požara rješavat će se projektom svake građevine, a sve sukladno važećim Zakonima i Pravilnicima.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Ovim Planom utvrđuju se različiti uvjeti i načini gradnje za predmetni obuhvat kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, na kartografskim prikazima br. 3.0. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora*, br. 3.1. *Oblici korištenja* i br. 4.0. *Načini i uvjeti gradnje*.

3.6.2. Uvjeti i mjere zaštite osobito vrijednih krajobraznih cjelina, te objekata kulturne baštine

Kao što je već spomenuto, u sklopu obuhvata UPU-a nalaze se tri objekta; preventivno zaštićeni kompleks ljetnikovca Vuić, (rješenje Klasa: UP/I-612-08/07-06/0216), preventivno zaštićeni objekt ljetnikovca Bassegli-Gozze unutar kompleksa bivše tvornice Radeljević (rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/9012), te također preventivno zaštićeni bivši upravni objekt Dubrovačkog električnog tramvaja (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05).

U sklopu izrade nacrtu UPU-a je izrađena konzervatorska dokumentacija, koja sadržava detaljnu analizu postojećeg stanja, kulturno-povijesnu valorizaciju obuhvaćenog prostora, te sustav mjera zaštite pojedinačnih kulturnih dobara. Konzervatorskom dokumentacijom je i zgrada "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva" valorizirana kao kulturno dobro iako nije pod zaštitom, što je sve potrebno adekvatno vrednovati i zaštititi u okviru izrade UPU-a.

Na osnovi stilskih karakteristika ljetnikovac Bassegli-Gozze može se datirati u kraj 16. - početak 17. stoljeća, a temeljem analize zidnih struktura i prostorne dispozicije prizemlja uočava se postojanje ranije faze izgradnje. Usprkos zapuštenom današnjem stanju i brojnim zahvatima vršenim tijekom 20. stoljeća, a očitanim kao devastacije - ljetnikovac predstavlja kvalitetno ostvarenje unutar korpusa dubrovačke ladanjske izgradnje, morfoloških odlika kasne renesanse.

Zgrada "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva" primjer je reprezentativne poslovne zgrade prve četvrtine 20. stoljeća, oblikovane u duhu kasnog historicizma, primjenom stilizirane visokorenesansne morfologije. Dobro uklopljena u povijesno okruženje, zgrada ujedno čuva memoriju na početke formiranja Gruža kao poslovnog središta grada.

Ljetnikovac Gradi-Vuić nastao je temeljitom pregradnjom starijeg zdanja, pa se prema stilsko-morfološkoj analizi može datirati u 18. stoljeće. Oblikovanje lođe, oslik predvorja i smještaj stubišta ukazuju na vrijeme nastanka u posljednjoj četvrtini 18. ili prvim desetljećima 19. stoljeća. Kulturno

povijesnom obradom i analizom oblikovnih elemenata gradnje kapela se datira u vrijeme prve polovice 17. stoljeća. Proširenjem prometnice u drugoj polovici 20. stoljeća korigiran je pravac južnog ogradnog zida te je porušena i manja pomoćna zgrada u jugozapadnom uglu vrta. Dogradnje uz začelje kuće narušile su izvornost povijesnog vrta.

Ljetnikovac Gradi-Vuić svjedoči o transformaciji ladanjske izgradnje u poslijepotresnoj fazi, a posebnu vrijednost daje mu netipična prostorna organizacija ladanjske kuće, jedinstvena klasicistička oprema lođe, te iznimno kvalitetna arhitektonska plastika kapele.

Upravna zgrada "Dubrovačke električne željeznice", sagrađena 1913. godine po projektu praškog arhitekta Václava Vítězslava Chytrýa, pripada u malobrojna ostvarenja secesijske arhitekture na dubrovačkom području te čuva memoriju na početke prometovanja dubrovačkog tramvaja, tog važnog događaja za nacionalnu tehničku i prometnu kulturu, te stoga predstavlja kulturno dobro.



Prilog br. 48. Situacija sa registriranim i evidentiranim kulturnim dobrima

Izvor: Omega engineering d.o.o.: Konzervatorska dokumentacija

Režimi zaštite prostora

Pojedinačna kulturna dobra

Obuhvaća zaštićene/registirane i preventivno zaštićene građevine s pripadajućom česticom i neposrednim kontaktnim prostorom. Sustavom mjera zaštite uvjetuje se zaštita i očuvanja izvornosti kulturnog dobra njegovog povijesnog i prostornog okoliša s mogućnošću rekonstrukcije na temelju prethodnih istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

Evidentirana kulturna dobra

Obuhvaća evidentirana kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti. Režim zaštite uvjetuje očuvanje izvornih karakteristika pojedinačnih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenim mogućnostima građevnih intervencija. Za ovaj režim zaštite prihvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite graditeljskog naslijeđa. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih, uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera prostora.

3.6.2.1. Konzervatorska smjernice

- *Ljetnikovac Bassegli – Gozze (sklop "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva", kasnije tvornice ulja "Radeljević")*

Pristup obnovi ljetnikovca Bassegli-Gozze temelji se na zaštiti i očuvanju zatečenih kulturno povijesnih vrijednosti unatoč devastacijama nastalim zbog neprimjerene namjene, promjene oblika izvorne parcele te uništenja vrtnih prostora.

Za sve zaštitne i druge radove u postupku obnove uvjetuje se izrada konzervatorskog elaborata i vrtno studije s detaljnim arhitektonskim snimkom postojećeg stanja izrađenim po usvojenoj metodologiji dokumentiranja kulturnih dobara ("Sadržaj i obrada arhitektonskog snimka postojećeg stanja graditeljskog naslijeđa" Split, 1983.g.) kako bi se upotpunile spoznaje o graditeljskom razvoju i tipologiji ladanjske izgradnje, te utvrdile smjernice za njegovu obnovu.

Konzervatorski elaborat treba obuhvatiti analizu povijesnih i arhivskih istraživanja, analizu sondažnih arheoloških, konzervatorsko-restauratorskih i konstruktivnih istraživanja unutar ljetnikovca te izradu konzervatorskih smjernica za projekt obnove. Istražnim radovima potrebno je definirati izvornu tlocrtnu

dispoziciju ljetnikovca, način oblikovanja pročelja, postojanje oslika na unutarnjim zidovima, te obim i način konstruktivne sanacije.

Vrtnom studijom ispitat će se areal i način oblikovanja nekadašnjeg vrta kako bi se osiguralo očuvanje neposrednog povijesnog i prostornog okoliša ljetnikovca.

Rekonstrukcijom ladanjske kuće u pristupu obnove predviđa se zadržavanje postojećeg tlocrtnog gabarita, dok će se volumen građevine odrediti nakon konzervatorske obrade sklopa.

Rekonstrukcijom je potrebno predvidjeti uspostavu karakteristične tlocrtno dispoziције kata s centralno postavljenom dvoranom i bočnim prostorijama, stubišnom komunikacijom uz poprečni nosivi zid saloče, te gospodarskim prostorima prizemlja.

Sukladno stilskoj analizi otvora pročelja i rezultata istražnih radova ispitati će se mogućnost rekonstrukcije u smislu izmjene ili dorade arhitektonske plastike i proporcije otvora.

Pri obnovi konstruktivnog sklopa predviđa se maksimalno poštivanje izvornih elemenata i tehnika gradnje. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

U okviru planskog zahvata predviđa se mogućnost prenamjene ljetnikovca u turističke i ugostiteljske svrhe, uz očuvanje postojećih vrijednosti i specifičnosti prostora.

Ljetnikovac Bassegli-Gozze smješten je u vrijedni kultivirani prostor, pa se programom mjera plana zahtijeva kvalitetno održavanje ravnoteže prostora u njegovom neposrednom okruženju. Stoga se ističe važnost krajobraznog uređenja kao poveznice u ostvarivanju suživota nove izgradnje i visokovrijednog kultiviranog prostora.

Općim uvjetima zaštite i očuvanja u okviru planskog zahvata za Poslovnu zgradu "Prvog dalmatinskog trgovačkog društva" uvjetuje se ograničena mogućnost građevinskih intervencija prilagodbom funkcija i sadržaja suvremenim potrebama.

Osnovna postavka za bilo koji zahvat u prostoru je izrada arhitektonskog snimka postojećeg stanja i analize arhivske građe u cilju upotpunjavanja spoznaja o tipologiji gradnje i definiranja smjernica za kvalitetnu obnovu.

Rekonstrukcijom građevine predviđa se očuvanje tlocrtnih i visinskih gabarita, oblikovnih elemenata uličnih pročelja, te vrsnih stolarskih i bravarskih dijelova prozorskih otvora u postojećoj oblikovnosti. Bilo bi potrebno preoblikovati južno pročelje uspostavom izvorne proporcije glavnog ulaza.

U okviru planskog zahvata predviđa se mogućnost nove izgradnje u unutrašnjem dijelu parcele.

Kako bi se odredili urbanistički parametri nove izgradnje nužno je istražiti zadatosti lokacije, njenu topografiju, uvažiti povijesnu matricu gradnje u širem mjerilu predjela kako bi se planirani zahvat što bolje uklopio u tkivo grada. Preporučuje se suvremeni arhitektonski koncept, uvođenjem čiste i jednostavne morfologije, svedene na osnovne geometrijske oblike koji slijede prostornu funkciju zgrade.

Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru unutar prostornih međa određenih rješenjem o zaštiti mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

- *Kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić*

Sukladno valorizaciji i stanju očuvanosti za ladanjski sklop Gradi-Vuić predviđaju se dva pristupa u njegovoj obnovi i revitalizaciji. Za očuvanu jezgru ladanjskog sklopa, koja se sastoji od ladanjske zgrade i kapelice zahtjeva se potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog okoliša. U stražnjem dijelu parcele, različitog stupnja očuvanosti, potrebno je ispitati mogućnost zadržavanja i preoblikovanja recentnih nelegalnih dogradnji (nad nekadašnjim gospodarskim zgradama) koje su narušile izvornost kulturnog dobra.

Za sve zaštitne i druge radove unutar ladanjske cjeline potrebno je predvidjeti izradu konzervatorske dokumentacije i vrtne studije s arhitektonskim snimkom postojećeg stanja kako bi se upotpunile spoznaje o graditeljskom razvoju i nekarakterističnoj tipologiji ladanjske izgradnje.

Posebnu pozornost treba usmjeriti na rekonstrukciju lođe i restauraciju jedinstvenog interijera klasicističkog stilskog izričaja. Za navedeni zahvat potrebno je izraditi detaljni elaborat koji osim prijedloga rekonstrukcije mora sadržavati postojeće stanje s prikazom oštećenja, te fotodokumentaciju i troškovnik restauratorskih stavki s opisom radova. Rekonstrukcija oštećenih dijelova lođe izradit će se sukladno stanju očuvanosti, dok će se eventualni nepoznati detalji rješavati analizom analognih primjera.

Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

- *Upravna zgrada "dubrovačke električne željeznice"*

Općim uvjetima zaštite i očuvanja za Upravnu zgradu "Dubrovačke električne željeznice", predviđa se očuvanje osnovnih karakteristika arhitekture secesijskog obilježja, nastale početkom 20. stoljeća. Polazna postavka za bilo koji zahvat je izrada dokumentacije postojećeg stanja.

Obnovu građevine potrebno je planirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, uvažavajući osobitosti secesijske arhitekture uz očuvanje i rekonstrukciju oblikovnih elemenata pročelja.

U postupku obnove potrebno je zadržati plastičnost i raščlanjenost zidnog plašta, očuvanje oblika i obrade izvornih otvora pročelja. Potrebno je ispitati mogućnost rekonstrukcije razdjelnih vijenaca te elemenata balustrade balkonskih ograda prema izvornoj projektnoj dokumentaciji. Kod rekonstrukcije svih elemenata moraju se koristiti izvorni materijali i tehnika gradnje. Obnovom je potrebno predvidjeti očuvanje postojećeg stubišta s kvalitetnim elementima kovane ograde.

Planskim zahvatom predviđa se uklanjanje ili preoblikovanje pomoćnih građevina unutar parcele. U unutrašnjem dijelu parcele moguće je predvidjeti novu izgradnju koja će uvažiti zadatosti lokacije i postojeću matricu gradnje u širem mjerilu predjela kako bi se planirani zahvat što bolje uklopio u gradsko tkivo. U arhitektonskom konceptu ističe se važnost hortikulturnog oplemenjivanja parcele autohtonim vrstama zelenila.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita tla

Radi očuvanja kvalitete tla na gradskom području naselja Dubrovnik, potrebno je djelovati preventivno, pa se preporučuju sljedeće mjere:

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

Zaštita voda

Prema članku 117. GUP-a Dubrovnika (sažetak) i u skladu sa zakonskim odredbama propisane su sljedeće mjere:

- predtretman otpadnih voda iz gospodarskih pogona i njihovo dovođenje na razinu tzv. gradskih otpadnih voda prije upuštanja u gradski sustav odvodnje otpadnih (fekalnih) voda,
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnica,
- zabrana ili ograničenje ispuštanja opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama,
- odvodnja otpadnih voda planira se izvesti u razdjelnom sistemu za fekalnu i oborinsku odvodnju.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Urbanističke mjere zaštite od požara u gradskom području Dubrovnika obuhvaćaju sljedeće:

- ograničiti visinu izgrađenosti u pojedinim urbanim cjelinama na maksimalno 30 m od puta za intervenciju do poda etaža s prostorima za boravak.
- u objektima naselja gdje odnos razvijene površine etaža i bruto površine zone prelazi 1 ne smije se povećavati etažnost s obzirom na zatečeno stanje.
- pri rekonstrukciji starih dijelova naselja treba osigurati po mogućnosti prostor za nesmetan pristup vatrogasnih vozila i tehnike.
- radi nesmetanog pristupa ugroženim objektima Grada Dubrovnika, valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima.
- hotelske, turističke i druge javne objekte valja izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji gostiju iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata.

- svi važniji javni objekti na području Dubrovnika moraju se projektirati s potrebnim instalacijama za dojavu požara. Požarne zone treba uspostaviti u svim naseljima, a gustoću izgrađenosti izvesti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora.
- dokumentima prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade valja riješiti pristupe do objekata te izbjegavati zatvorene blokove.
- za potrebe Grada Dubrovnika uspostaviti će se učinkovita dimnjačarska služba koja će uoči sezone loženja provoditi operativno-preventivne mjere na čišćenju i održavanju dimovodnih kanala.
- ukoliko za određenu građevinu, nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, u postupku izdavanja građevne dozvole potrebno je ishoditi potvrdu na glavni projekt od nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, temeljem posebnih zakonskih propisa i podzakonskih akata.
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m
- ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost MUP-a. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradsko naselje. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno propisima.
- u slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, pridržavati se propisa

- deponije komunalnog i krutog otpada potrebno je predvidjeti na mjestima koja udovoljavaju propise
- za svaku složeniju građevinu ili građevinu koja spada u visoke, ishodovati posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara
- na mjestima i trasama dalekovoda ne dozvoliti gradnju građevina
- prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je voditi računa o izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema posebnim podzakonskim aktima.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

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

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

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

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

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

Unutar obuhvata Plana odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine niti koristiti zemljište za djelatnosti koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

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

Obvezno je izmještanje tvornice ulja "Prvo industrijsko dalmatinsko društvo" i tvornice boja "Astra-Dubrovnik" sa sadašnje nepovoljne lokacije u gospodarsku zonu.

Sve pristupne putove kojima se može koristiti kao vatrogasnim pristupima, potrebno je označiti i održavati prohodnima.

Slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište.

Primjenom Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09), Zakona o zaštiti okoliša (Narodne novine 110/07, 139/08) te Uredbe o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (Narodne novine 64/08, 67/09) za ovaj projekt nije potrebno provoditi ocjenu o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Sukladno Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu (Narodne novine 89/07) kojim se određuju zahvati za koje je obvezna ocjena prihvatljivosti za prirodu, sadržaj, rok i način utvrđivanja ocjene prihvatljivosti zahvata za prirodu, način obavješćivanja javnosti i način izračuna jamčevine za otklanjanje mogućih posljedica na prirodu, za ovaj projekt nije potrebno provoditi ocjenu prihvatljivosti zahvata za prirodu.

