

SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUBROVNIKA

Broj 2. Godina XLV.

Dubrovnik, 17. ožujka 2008.

od stranice

Sadržaj stranica

GRADSKO VIJEĆE

15. Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku

16. Odluka o stavljanju izvan snage DPU-a "Športsko-rekreacijski park Dubrovnik"

17. Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja "Športsko-rekreacijskog parka Gospino polje" u Dubrovniku

18. Odluka o ostvarivanju prava na subvenciju troškova za najam stana

19. Rješenje o imenovanju zamjenika gradonačelnice Grada Dubrovnika.

20. Rješenje o imenovanju članova Upravnog vijeća Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika

GRADSKO VIJEĆE

15

Na temelju članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07.), članaka 27. i 28. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94., 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.), Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja ("Narodne novine", broj 128/04.), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2005. – 2009. godine ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 3/07.), članka 31. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 9/01., 7/03. i 2/06.), suglasnosti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, Klasa: 612-08/07-10/9005; Urbroj: 532-04-21/3-21/9-MN/ZT-07-03, Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 22. sjednici, održanoj 17. ožujka 2008., donijelo je

ODLUKU

o donošenju Detaljnog plana uređenja

stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku, koji je izradio Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek – broj plana 19/06.

Članak 2.

Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku sadržava:

A – Tekstualni dio:

- I. Obrazloženje,
- II. Odredbe za provođenje;

B – Grafički dio:

- Detaljna namjena površina list br. 1,
- Prometna mreža i presjeci prometnica list br. 2,

- Telekomunikacijska mreža i komunalna
infrastrukturna mreža – elektroenergija list br. 2.a,
- Komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja list br. 2.b,
- Uvjeti korištenja , uređenja i zaštite površina list br. 3,
- Uvjeti gradnje list br. 4,
- Plan parcelacije list br. 4.a,
- Presjeci list br. 4.b,
- Plan hortikulturnog uređenja list br. 5.

Članak 3.

Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku (u daljnjem tekstu: DPU) donosi se za dio područja Grada Dubrovnika utvrđen Generalnim urbanističkim planom u površini od cca 7,80 ha.

Detaljne granice DPU-a utvrđene su u grafičkim priložima.

Članak 4.

DPU iz članka 2. ove odluke, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, sastavni je dio ove odluke.

Članak 5.

Provedba DPU-a temelji se na Odredbama za provođenje ove odluke kojima se definira namjena i korištenje prostorom, načini uređivanja prostora i zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata DPU-a.

Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata ovog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu DPU-a, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavka.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 6.

Namjena površina za svaku građevnu česticu unutar zahvata DPU-a utvrđena je u kartografskom prilogu broj 1. **DETALJNA NAMJENA POVRŠINA.**

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

Članak 7.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina utvrđuju se u kartografskom prilogu broj 4. **UVJETI GRADNJE** i ovim odredbama za provođenje.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Članak 8.

U kartografskom prilogu broj 4.a **PARCELACIJA** utvrđuju se uvjeti za definiranje oblika i veličine građevnih čestica. Iskazana veličina parcela u graf. prilogu broj 4.a i **TABLICI 1.** izražena u m² je približna i moguća su manja odstupanja nastala usklađivanjem s preciznim geodetskim izmjerama, ali bez promjene koncepta predložene parcelacije. Predlaže se izrada geodetskog projekta – elaborata za čitav prostor zahvata DPU-a, a poradi definiranja i uskladbe parcelacije s odredbama DPU-a.

Izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti određuju se za svaku pojedinu građevnu česticu u **TABLICI 1.**, koja je sastavni dio ovih odredbi.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Članak 9.

Veličina i površina građevine (ukupna maksimalna bruto razvijena površina iznad najniže točke uređenog – zaravnanog terena) utvrđeni su po trima osnovama:

- maksimalnom površinom za razvoj tlocrta građevine – gradivi dio čestice u kartografskom prilogu broju 4. UVJETI GRADNJE,
- iskazanom maksimalnom bruto razvijenom površinom nadzemnog dijela (iznad kote zaravnanog terena) u TABLICI 1.,
- propisanim maksimalnim koeficijentom izgrađenosti u TABLICI 1.

Svrha je plana osigurati dovoljno fleksibilnu površinu za razvoj tlocrta – gradivi dio čestice unutar koje se površine može u projektima razviti tlocrt građevine, ali uz ograničenje koeficijentom izgrađenosti i maksimalno dopuštenom bruto razvijenom površinom nadzemnog dijela (iznad zaravnanog terena) – koeficijentom iskorištenosti.

U idejnim projektima za ishodenje lokacijske dozvole obvezno je prikazati stvarni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}).

TABLICA 1.

Broj građevne čestice	A = planirana površina građevinske čestice (m ²)	B = maksimalno izgrađena površina zemljišta pod građevinom (m ²)	C = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina građevine (uključivo podrum – suteran) (m ²)	D = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina iznad najniže točke terena (bez podruma – suterana) (m ²)	k _{ig} B/A (koeficijent izgrađenosti)	k _{is} C/A (koeficijent iskorištenosti)
S ₁	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₂	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₃	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₄	cca 1500	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₅	cca 1214	364	1820*	1330	max 0,3	max 1,5
S ₆	cca 581	232	871	640	max 0,4	max 1,5
S ₇	cca 573	229	859	630	max 0,4	max 1,5
S ₈	cca 685	274	1000	630	max 0,4	max 1,5
S ₉	cca 708	312	1060	855	max 0,4	max 1,5
M1 ₋₁	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 ₋₂	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 ₋₃	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 ₋₄	cca 1375	412	2060*	1460	max 0,3	max 1,5
M1 ₋₅	cca 1329	400	2000*	1390	max 0,3	max 1,5
M1 ₋₆	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
K1 ₋₁	cca 800	240	720	420	max 0,3	max 0,9
K3* ₋₁	cca 7251	1500	220	2000	max 0,2	max 0,3
D4 ₋₁	cca 1034	410	1230	820	max 0,4	max 1,2
S* ₋₁	cca 834 (postojeća)	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
S* ₋₂	cca 526	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
R1 ₋₁	cca 1120	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
IS ₋₁	cca 3617	-	-	-	-	-
IS ₋₂	cca 2301	-	-	-	-	-
IS ₋₃	cca 53	-	-	-	-	-
IS ₋₄	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS ₋₅	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS ₋₆	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS ₋₇	cca 71	50	50	50	max 0,7	max 0,7
IS ₋₈	cca 42	32	32	32	max 0,76	max 0,76
IS ₋₉	cca 101	-	-	-	-	-
IS ₋₁₀	cca 3117	-	-	-	-	-
IS* ₋₁	cca 78	60	60	60	max 0,72	max 0,77
IS* ₋₂	cca 198	-	-	-	-	-
IS* ₋₃	cca 1598	-	-	-	-	-
Z ₁	cca 1673 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₂	cca 8311 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₃	cca 2412 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₄	cca 1315	-	-	-	-	-
Z ₅	cca 152 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₆	cca 112 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₇	cca 328 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₈	cca 16285 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₉	cca 1620 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₁₀	cca 223 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₁₁	cca 273 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z2 ₋₁	cca 1751	-	-	-	-	-
Σ (A)	cca 78.274	9.075	30.942	23.117	9,09	28,24
Σ (B)	cca 31.083	9.075	30.942	23.117	9,09	28,24
Σ (C)	cca 45.570	9.075	30.942	23.117	9,09	28,24

*C - ukupna maks. (bruto) izgrađena površina može biti povećana za cca maks. 75 % površine parcele ako se izgrađuje dodatna podrumaska etaža, ali samo za izgradnju garaža – parkirališta za vozila, što znači i dopušteno povećanje ukupne maksimalne bruto površine za parcelu iskazane u tablici (stupac C),

Σ (A) – ukupna površina građ. čestica u zahvatu plana,
 Σ (B) – ukupna površina građ. čestica na kojima postoji izgradnja,
 Σ (C) – ukupna površina građ. čestica u zoni M1₋₃ (bez površina zelenila).

2.2.1. Visina izgradnje i broj etaža

Članak 10.

U kartografskom prikazu broj 4. UVJETI GRADNJE za svaku građevnu parcelu na kojoj je predviđena izgradnja utvrđena je visina izgradnje – broj etaža za pojedini dio izgrađene površine – gradivog dijela čestice.

U kartografskom prikazu broj 4.b PRESJECI utvrđena je maksimalna visina vijenca izražena u metrima od najniže točke zaravnalog terena na građevnoj čestici (oznaka u graf. prilogu PT – planirani /zaravnani/ teren).

Visina izgradnje izražava se prema tome s dva parametra: maksimalan broj etaža i maksimalna visina vijenca izražena u metrima od najniže točke zaravnalog terena na građ. čestici (u graf. prilogu broj 4.b PRESJECI oznaka PT = planirani /zaravnati/ teren.

- Za građevne čestice oznake od S_1 do S_4 predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na ravnom terenu visine: $P_0 + P + 3$ (podrum, prizemlje, tri kata) ili do max. visine vijenca od 13,0 m od utvrđene kote zaravnalog terena.
Dio građevine namijenjen za izgradnju podzemnih garaža ("ukopan u brdo") i označen kao podrum povezan je s izgrađenim dijelom garaža na građevinskim česticama IS-4, IS-5 i IS-6.
- Za građevne česticu oznake S_5 predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na kosom terenu visine: $P_0(S) + P + 3$ (podrum ili suteren, prizemlje i tri kata) ili do max. visine vijenca 13,0 m od utvrđene kote zaravnalog terena.
Građevina može imati dodatnu podrumsku etažu, ali samo ako se njome koristi za izgradnju garaža za vozila.
- Za građevne čestice oznake od S_6 do S_9 predviđa se izgradnja srednjih građevina na kosom terenu odnosno maksimalne visine izgradnje $P_0(S) + P + 2 + P_k$ (podrum ili suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje) ili maksimalne visine vijenca do 15,0 m od utvrđene kote pristupa na parcelu iz Molunatske ulice.
Građevina može imati dodatnu podrumsku etažu, ali samo ako se njome koristi za izgradnju garaža za vozila.
- Za građevne čestice oznake od $M1_{-1}$ do $M1_{-6}$ predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na kosom terenu visine $P_0(S) + P + 3$ (podrum ili suteren, prizemlje i tri kata) ili do maksimalne visine vijenca 13,0 m od utvrđene kote zaravnalog terena.
Građevine od $M1_{-1}$ do $M1_{-6}$ mogu imati i više podrumskih etaža, ako se njome koriste za garažiranje vozila.
- Za građevnu česticu oznake $K1_{-1}$ predviđa se izgradnja niske građevine na ravnom terenu visine $P_0 + P + 1$ (podrum, prizemlje i kat) ili do maksimalne visine vijenca od 8,0 m.
- Za građevnu česticu oznake $K3^*_{-1}$ planira se izgradnja dijelom prizemnih pomoćnih prostora (garaže, radionice i sl.) visine izgradnje P (prizemlje) ili do maksimalne visine vijenca 5,0 m. Za izgradnju upravnog trakta visine izgradnje $P_0 + P + 1$ (podrum, prizemlje i kat) ili do maksimalne visine vijenca 8,0 m, što je i maksimalna visina izgradnje građevine staklenika za uzgoj rasada naslonjena i prostorno i funkcionalno povezana s upravnim traktom $P_0 + P + 1$, ali uz izgradnju samo u jednoj etaži – P (prizemlje).
- Za građevnu česticu oznake $D4_{-1}$ – dječji vrtić predviđa se izgradnja niske građevine s ravnim krovom na ravnom terenu visine $P_0 + P + 1$ (podrum, prizemlje i kat) ili do maksimalne visine vijenca 8,0 m.
- Za postojeće građevine oznaka građevne čestice S^*_{-1} , S^*_{-2} i $R2_{-1}$ ne predviđa se daljnje povećanje izgradnje – zadržavaju se postojeće visine.

- Za građevne čestice oznake IS₄, IS₅ i IS₆ predviđa se izgradnja samo u podzemnoj – suterenskoj etaži, a radi izgradnje garažiranja – parkiranja vozila – građevina jednim svojim pročeljem nalazi se iznad pristupnog terena.
- Za građevne čestice oznake IS₇ i IS₈ predviđa se izgradnja infrastrukturnih građevina – trafostanica i uređaja visine P (prizemlje) ili do maksimalne visine vijenca do 4,0 m.

2.3. Namjena građevina

Članak 11.

Namjena građevine iščitava se iz kartografskog priloga broj 4. UVJETI GRADNJE.

- a) Na građevnoj česticama oznake S (S₁ – S₉) mogu se graditi samo građevine stambene namjene.

Na građevnim česticama oznake S mogu se u sastavu stambene građevine nalaziti prostori:

- prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori do maksimalno 150 m² građ. Bruto-površine (GBP),
- infrastrukturni objekti i uređaji,
- garaže.

- b) Na građevnim česticama oznake M1 (M1₋₁ – M1₋₆)

Mješovita namjena pretežno stambena - mogu se graditi uz stambenu namjenu minimalno 60% do maksimalno 100% građevinske (bruto) površine (GBP) i prostori za:

- trgovine do 400 m² građevinske (bruto) površine (GBP),
- predškolske ustanove, škole,
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi,
- tihi obrt i usluge (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge (uredi, poslovni prostori i sl.),
- društvene organizacije, sadržaje kulture, uprave, vjerske zajednice i sl. te sadržaje javne i društvene namjene,
- pošte, banke i sl.,
- šport i rekreaciju,
- parkove i dječja igrališta,
- ugostiteljstvo i turizam,
- javne garaže,
- infrastrukturne objekte i uređaje.

- c) Na građevnoj čestici oznake K1₋₁ – Gospodarska namjena pretežno uslužna - mogu se graditi samo prostori za dnevnu opskrbu stanovništva - trgovine robe za dnevnu potrošnju do max. 400 m² građevne (bruto) površine (GBP), tihi obrt i usluge i intelektualne usluge – urede i poslovne prostore, pošte, banke i sl., za društvene organizacije, sadržaje kulture, uprave, javne i društvene namjene, te prostori za infrastrukturne sustave i uređaje.

- d) Na građevnoj čestici oznake K3*₋₁ – Gospodarska namjena – poslovna – komunalno servisna (prostori tvrtke «Vrtlar» d.o.o.) mogu se graditi:

- prostori za upravu,
- izložbeno–prodajni prostori,
- proizvodno–servisni prostori za rasade u obliku otvorenih terasa i zatvorenih ustakljenih vrtova – staklenika,
- pomoćni prostori (radionice, garaže za vozila, sanitarije i sl.),

- prostori za infrastrukturu i uređaje,
 - prostori za stan (jedna jedinica) domara – čuvara.
- e) Na građevnoj čestici oznake D4-1 – Javna i društvena namjena – predškolska mogu se graditi isključivo prostori za predškolsku ustanovu – vrtić i jaslice.

Po polazniku nužno je osigurati min. 5 m² zatvorenog prostora i cca 15 – 20 m² terena. Uređeni prostor za dječju igru mora se osigurati u standardu 5 m² po polazniku.

Uz ovu namjenu u građevini se mogu nalaziti prostori za infrastrukturne sustave i uređaje.

- f) Na građevnim česticama oznake S*₋₁ i S*₋₂ – Stambena namjena – postojeća mogu se nalaziti isključivo prostori stambene namjene. Građevine mogu imati maks. 3 stambene jedinice. Ne planira se povećanje površine.
- g) Na građevnoj čestici oznake R2-1 – Športsko–rekreacijska namjena – športska igrališta podrazumijeva se prenamjena postojećih prostora u prostore za šport i rekreaciju i prateće sadržaje koji upotpunjuju osnovnu namjenu (veslanje, jedrenje i sl.) uz poštovanje uvjeta zaštite koje je odredio Konzervatorski odjel.
- h) Na građevnim česticama oznake IS (IS-1 - IS-10) – Površine infrastrukturnih sustava mogu se graditi prometni i infrastrukturni sustavi (ceste, parkirališta, pješačke staze, komunalna infrastruktura (vodovod, odvodnja, elektroenergija, telekomunikacije, javna rasvjeta i sl.) te zeleni prostori (travnjaci, nisko i visoko zelenilo).
- i) Na građevnim česticama oznake Z – Zaštitne zelene površine mogu se zadržati postojeće građevine, ali ne izgrađivati nove te urediti prostor visokim i niskim raslinjem radi zaštite krajobraza i okoliša. U okviru ovih površina mogu se nalaziti pješačke i kolno-pješačke staze, infrastrukturni sustavi i uređaji u funkciji zaštite prostora (vatroobrana i sl.) te natkriveni otvoreni prostori – vidikovci maksimalne površine do 8 m², unutar kojih se mogu nalaziti javni sanitarni čvorovi.
- j) Na građevnoj čestici oznake Z2.1 – Javne zelene površine – dječje igralište uz visoko i nisko raslinje mogu se izgrađivati pješačke staze i dječja igrališta za djecu do 15 godina (pješčenjaci, penjalice, koševi za košarku i slično).

2.4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Članak 12.

Kako je već u prethodnom poglavlju navedeno, buduća se građevina može smjestiti unutar označenoga gradivog dijela čestice – površine za razvoj tlocrta građevine. U kartografskom prilogu broj 4. UVJETI GRADNJE utvrđene su min. udaljenosti buduće građevine od granice građevne čestice, to jest minimalna udaljenost utvrđuje se i tekstualnim uvjetima.

Kod niskih i srednjih građevina minimalna udaljenost od susjedne građevinske čestice iznosi 3,0 m, a kod visokih građevina ta udaljenost minimalno iznosi h/2 visine građevine uz granicu susjedne građevinske čestice, ili prema utvrđenim uvjetima iz grafičkih priloga DPU-a.

Udaljenost građevine prema javnoj površini može biti i manja od $h/2$, ali ne manja od utvrđenih uvjeta iz graf. priloga DPU-a.

Izvan gradivog dijela čestice ne mogu se nalaziti nikakvi nadzemni dijelovi (lođe, balkoni i sl.) građevine osim vrtova stanova u prizemlju.

2.5. Oblikovanje građevine

Članak 13.

Građevine se planiraju redovito kao slobodnostojeće s mogućnošću orijentacije prostora na sve strane (osigurava se pravilna insolacija, orijentacija na vrijedne prostore mora, zelenila i sl.), te poprečno prozračivanje, pa u oblikovanju građevina treba osigurati potpuno korištenje tim prednostima i u oblikovnom smislu.

Pri oblikovanju građevina treba se koristiti suvremenim arhitektonskim izrazom baziranim na tragu i naslijeđu tradicionalnih vrijednosti podneblja, kako u dizajnu pročelja, otvora, ograda, tako i u primjeni materijala i završne obrade te bojenja.

Građevine se grade kao «terasaste» s uvlačenjem (smanjenjem površine za izgradnju drugog i trećeg kata ili potkrovlja pod kutem od max. 45° od prethodne etaže, s tim da površina trećeg kata ili potkrovlja ne može biti veća od 75% površine karakteristične etaže prvog kata. Ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina nadzemnog dijela iznad točke zaravnog terena utvrđena je u TABLICI 1. u stupcu D.

Za građevine s bačvastim, kombiniranim, ravnim, kosim i sličnim krovom vrijedi pravilo da se volumen takve građevine mora moći upisati u volumen pretpostavljene građevine s ravnim ili kosim krovom iste katnosti.

U slučajevima kad vijenac građevine na kosom terenu nije viši od 6,0 m od kote kolne pristupne prometnice, moguće je oblikovati ravnu ploču etaže formiranjem vrtnih terasa, i to tako da se dopušta denivelacija krovne ploče do maksimalno 60% površine, i to najviše za $\frac{1}{2}$ svjetle visine etaže.

Moguća je izgradnja kućice za strojarnicu lifta i izlaz na krovnu terasu tako da površina kućice ne može biti veća od površine dizala i stubišta s međuprostorom na prethodnoj etaži, a visina ne može biti veća od 3 m, pri čemu se površina kućice ne uračunava u koeficijent iskorištenosti.

Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice samo na dijelu na kojemu nema vrijednoga postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije.

Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine.

Više od jedne podrumске etaže se omogućava kad se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže, i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ako se koristi posebnim gotovim parkirnim sustavima). Podrumске se etaže ne smiju namjenjivati za stambene ili poslovne prostore za boravak ljudi. Dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine od 5,5 m.

Pri gradnji dvojnih ili skupnih građevina moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže.

Suteren se ne smije graditi na ravnom terenu.

Krov je nagiba od 20 do 30 stupnjeva ako zgrada ima potkrovlje.

Belvederi se mogu postavljati u pokrovnoj etaži uz zadovoljenje uvjeta da zbroj širina belvedera ili abaina na svakom pročelju građevine nije veći od 30% ukupne dužine tog pročelja. Ako je oblikovano ravnim ili mješovitim krovom, može imati najviše 75% površine karakteristične etaže. Belvederima se ne smije prekidati krovni vijenac. Širina pojedinog belvedera ne smije biti veća od 1,20 m.

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

Ako ne postoji oznaka za potkrovlje, smatra se da je predviđen ravan krov.

Pod kosim se terenom podrazumijeva nagib terena veći od 12% ili ako je visinska razlika između najviše i najniže kote prirodnog terena uz građevinu 1,5 m, teren se smatra ravnim, a ako je ta visinska razlika veća, teren se smatra kosim.

Granice maksimalne površine za podrumске etaže utvrđene su u kartografskom prilogu broj 4. UVJETI GRADNJE.

Pri gradnji građevina na građevnim česticama od S₁ do S₄ moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže.

Građevine što se predviđaju s ravnim završnim krovom koji se mora urediti minimalno 50% kao zelena – travnata terasa, ostali dio mogu biti prohodne terase.

Građevine na građevnim česticama od S₋₁ do S₋₄, od M1₋₁ do M1₋₆, D4₋₁ i K1₋₁ obvezno imaju ravan krov, dok građevine od S₋₅ do S₋₉ te građevine na građevinskoj čestici K3*₋₁ mogu imati ravan, kos ili slično kombiniran krov.

Omogućuje se ugraditi sunčane kolektore, i oni mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.

Stambeni prostori – stanovi u prizemlju mogu u okviru granica građevinske čestice imati uređene prostore – vrtove, koji mogu biti maksimalno 1,0 m podignuti od najniže kote uređenog terena uz vrt. Poslovni prostori u prizemlju uz iste uvjete kao stambeni prostori – stanovi, mogu imati pridruženu terasu.

Budući da veći dio (60–70%) građevinske čestice oznaka od S₁ do S₉ i od M₁ do M₆ (maksimalna izgrađenost građevne čestice $k_{ig} = 0,3$ ili $0,4$) čine slobodne površine uz građevinu, a minimalno 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao uređena zelena površina (trava, visoko i nisko raslinje), u idejnom projektu za ishođenje lokacijske dozvole potrebno je priložiti hortikulturno rješenje za uređenje neizgrađenog dijela građevne čestice, planirane prema uvjetima iz idejnoga hortikulturnog uređenja koje je sastavni dio ovoga DPU-a.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 14.

Svaka formirana građevna čestica u okviru DPU-a ima kolni i pješački pristup na javnoprometnu površinu.

Građevna čestica na spoju ulica različita značenja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značenja.

Građevna čestica namijenjena većinom stanovanju uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora, uz upotrebu autohtonoga biljnog materijala i prema uvjetima iz idejnog hortikulturnog rješenja koje je sastavni dio ovoga DPU-a.

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

Izgradnja ograda pojedinačnih građevnih čestica ($S_1 - S_9$ i $M_1 - M_6$) treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine i mogu biti ozelenjene.

Između ceste (ulice) i kuće obvezno treba urediti predvrtove.

Teren oko građevina, potporne zidove, terase i sl. moraju se izvesti tako da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina.

Predvrtovi se hortikulturno uređuju. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u glavnom projektu za ishodenje građevinske dozvole.

Pri definiranju tlocrta građevine potrebno je na građevinskoj parceli zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. «Za eventualno uklonjena stabla niže kategorije boniteta na građevnoj čestici, obvezna je nadosadnja stabala iste ili više kategorije boniteta»

Najmanje 30% površine građevinske čestice (oznake $S_1 - S_9$, $M_1 - M_6$, $K1_{-1}$ i $K3^*_{-1}$) mora biti uređen teren.

Uređeni teren su šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, vrtovi u podzidu, sportska i dječja igrališta, parkirališta i sl.

Ogradu građevne čestice $K3^*_{-1}$ (prostor tvrtke «Vrtlar» d.o.o.) treba urediti kao planiranu ozelenjenu ogradu.

Za sve niske, srednje i visoke građevine mora se unutar građevne čestice osigurati prostor za odlaganje kućnog otpada, i to ozidan i pristupačan vozilima za odvoz smeća s maksimalnim nagibom od 8 %.

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

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

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Članak 15.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice ili građevine na javnoprometnu površinu (komunalna infrastruktura) utvrđeni su u kartografskim prikazima broj 4. UVJETI GRADNJE i broj 2, 2.a, 2.b i 2.c – PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA.

Definirane nivelacijske kote terena i prometnica (kartografski prikazi broj 4.b PRESJECI i broj 2. PROMETNA MREŽA) su orijentacijske i podložne su promjeni na osnovi izrađenih glavnih projekata i preciznih geodetskih snimanja terena.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Članak 16.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

Pristup stambenom naselju "Solitudo" osiguran je iz Ulice V. Lisinskog rubnim cestama nižega ranga.

Uvjeti gradnje očitavaju se iz kartografskog priloga broj 2. PROMETNA MREŽA I PRESJECI.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

U ovu će kategoriju biti svrstane sve prometnice predviđene ovim DPU-om.

Iz toga proizlazi sljedeće:

- da bude osiguran koridor širine od 3,0 do 8,0 m obostrano od osi (i svaka odgovarajuća među kombinacija prema profilima iz grafičkog priloga),
- da budu projektirane za računsku brzinu od 50 km/h a da se dionice koje objektivno omogućavaju manju brzinu označe odgovarajućom prometnom signalizacijom,
- da imaju u poprečnom profilu dva prometna traka širine od po 3,0 m,
- da imaju u poprečnom profilu barem jednu stazu za pješački promet široku 2,0 m (2,5 m) smještenu uz kolnik,
- da mogu u gabaritu imati organizirane površine za promet u mirovanju,
- da se biciklistički promet odvija na kolniku pod općim prometnim uvjetima,
- da konstrukcija kolnika bude izvedena asfaltnim zastorom ili betonskom galanterijom; površine za pješački promet i promet u mirovanju sa zastorom od betonske galanterije (prema profilima iz grafičkog priloga),
- da su situacijski i visinski elementi trasa i križanja vidljivi iz grafičkih priloga,
- da je na kolniku ceste 3, 4, 5 i 6 područje smirenog prometa.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Na predmetnim prometnicama nije predviđen javni prijevoz.

3.1.4. Javna parkirališta

Parkirališta su standardne veličine od 2,5x5,0 m, a za invalide prema vrijedećem pravilniku. U okviru ovoga DPU-a planirana su parkirališna mjesta na sljedeći način:

- a) jednostrano uz kolnik ceste 1 - 10 parkirališnih mjesta za okomito parkiranje od kojih su 2 za parkiranje invalidnih osoba,
- b) jednostrano uz kolnik ceste 2 - 44 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih je 6 za parkiranje invalidnih osoba,
- c) jednostrano uz kolnik ceste 3 – 25 parkirališnih mjesta za koso parkiranje (45°) od kojih su 2 za parkiranje invalidnih osoba,
- d) obostrano uz kolnik ceste 4 - 23 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba,
- e) obostrano uz kolnik ceste 5 - 22 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba,
- f) obostrano uz kolnik ceste 6 - 22 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba.

Utvrđen broj parkirališnih mjesta u daljnjoj razradi može odstupati u broju samo do 5 % ukupno predviđenih mjesta.

DPU-om određeno je da se u parkirališta mogu ugraditi drvoredi tako da je razmak stabala jednak širini 3 parkirališna mjesta, ili 7,5 m, a da udaljenost od kraja parkirališta bude 1,0 m.

3.1.5. Javne garaže

U širini koridora cesta 4,5 i 6 predviđena je izgradnja 18 javnih garaža za potrebe stanara koje s privatnim garažama uz stambene objekte od S₁ do S₄ čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta osigurava se djelomično na javnim parkirališnim prostorima uz planirane prometnice (za posjetitelje, korisnike javnih sadržaja, osobe smanjene pokretljivosti i, djelomično, stanare), dok se ostali potrebni dio mora osigurati na vlastitoj građevinskoj čestici, u principu u podzemnim garažnim prostorima – TABLICA 3. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta ovisno o namjeni prostora u građevini osigurava se prema TABLICI 2. i propisanom normativu iz članka 73. GUP-a Grada Dubrovnika:

TABLICA 2.

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) po m ² neto-površine građevine (NKP)*	
Stanovanje	stambene građevine	2 PM/1 stan	pri izradi DP minimalno dodatnih 10% planira se na zasebnom javnom parkiralištu
		2 PM/100 m ²	
Ugostiteljstvo i turizam	obiteljska kuća (vila)	2 PM/1 stan	
	restoran, kavana	1 PM/25 m ²	
	caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m ²	
Trgovina i skladišta	ostale trgovine	1 PM/30 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM
	skladišta	1 PM/100 m ²	
Poslovna i javna namjena	banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM/25 m ²	najmanje 2 PM
	uredi i kancelarije	1 PM/50 m ²	
Industrija i obrt			
Kultura, odgoj i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice	1 PM/50 m ²	
	muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m ²	minimalno 4 PM, za muzeje 1 PM za autobus
Zdravstvo i socijalna skrb	ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/20 m ²	
Sport i rekreacija	sportski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m ² površine	
	sportski objekti zatvoreni bez gledališta	1 PM/200 m ² površine	
Komunalni i prometni sadržaji	tehničko-tehnološke građevine	1 PM/50 m ²	minimalno 1 PM

* U NKP za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma funkcija kojih ne uključuje duži boravak ljudi. Potreban broj parkirališnih mjesta definiran tablicom primjenjuje se samo na površinu, broj stambenih jedinica i namjenu onog dijela koji se rekonstruira, dograđuje, nadograđuje, ili mijenja namjenu.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta koja se moraju osigurati na vlastitoj parceli – TABLICA 3. (konačan broj izračunava se prema normativu iz TABLICE 2.).

TABLICA 3.

Oznaka građevne čestice	Osigurano na javnoj površini	Potrebno osigurati na građevinskoj čestici
S – 1	14	preostali dio potreba
S – 2	14	preostali dio potreba
S – 3	18	preostali dio potreba
S – 4	18	preostali dio potreba
S – 5	6	preostali dio potreba
S – 6	-	100% potreba
S – 7	-	100% potreba
S – 8	-	100% potreba
S – 9	-	100% potreba
M1 – 1	5	preostali dio potreba
M1 – 2	5	preostali dio potreba
M1 – 3	5	preostali dio potreba
M1 – 4	5	preostali dio potreba
M1 – 5	5	preostali dio potreba
M1 – 6	5	preostali dio potreba
D4 – 1	100% potreba	-
K1 – 1	100% potreba	-
K3 – 1	10	- garažiranje službenih vozila - parkiralište za uposlenike
R2 – 1	100% potreba	-
S* – 1	-	100% potreba
S* – 2	-	100% potreba

- Za sve građevne čestice u zahvatu DPU-a osigurano je dodatnih 10% potreba na javnim parkiralištima unutar zahvata plana.
- Prema vrijedećim propisima i odredbama iz GUP-a mora osigurati propisani broj parkirališnih mjesta za vozila osoba smanjene pokretljivosti.
- Unutar zahvata plana ne predviđaju se zasebne staze za bicikle jer se biciklistički promet može odvijati po kolniku uz ograničenje brzine kretanja vozila na 40 km/h unutar naselja.

3.1.6. Biciklističke staze

U okviru DPU-a nije predviđena izgradnja biciklističkih staza, već se biciklistički promet odvija na kolniku pod općim prometnim uvjetima.

3.1.7. Trgovi i veće pješačke površine

Sve pješačke i kolno-pješačke površine izvest će se sa završnim slojem od betonske galanterije ili djelomično od prirodnog kamena.

Pješačke staze i pješački prolazi široki su 2,0 m izuzevši zapadne pješačke staze uz kolnik ceste 2, koja je široka 2,5 m, i pješačke staze uz cestu 3, koja je iznimno široka 1,5 m.

U najistočnijem dijelu predviđena je izgradnja pješačke površine (trg). Dio te površine namijenjen je povremenom motornom prometu (servisna i dostavna vozila te stanari zgrada) sa širinom od 6,0 m te mora biti dimenzionirana na osovinsko opterećenje od 10 kN. Taj dio nije izdvojen iz profila visinski, ali može biti vidljivo označen izvedbom završnog sloja u betonskoj galanteriji druge boje.

Od kolnika ceste 1 do ljetnikovca Ghetaldi - Gundulić predviđena je izgradnja kolno-pješačke staze široke 3,0 m s okretnicom na kraju te mora biti dimenzionirana na osovinsko opterećenje od 10 kN.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 17.

Javni gradski prolazi (IS3, IS9, IS*2) izvode se kao pješački prolazi u obliku stubišta i rampa. Unutar površina zaštitnog zelenila (oznake Z) izvode se pješačke površine – staze postavljene u prostoru tako da se ne uklanja vrijedno visoko raslinje, a u završnoj obradi koja osigurava kretanje pješaka i ne narušava krajolik. Ucertani položaj u DPU smatra se načelnim i moguće ga je mijenjati zadržavajući smisao i funkcionalne karakteristike.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 18.

Za potrebe telekomunikacijske mreže predviđeno je spajanje na postojeću telekomunikacijsku mrežu u Riječkoj ulici i u Ulici Vatroslava Lisinskog.

Predviđa se izgradnja distributivne telekomunikacijske kanalizacije u svim ulicama, i to s minimalnim brojem cijevi od 4xPEHD Ø 110 mm. Broj i veličina zdenaca će se odrediti glavnim projektima. U jednoj od građevina predviđet će se prostorija veličine do 15 m² za postavljanje kablenskoga komutacijskog čvora (planirano na građevnoj čestici K1.1).

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža prema planiranom rastu broja korisnika i uvođenje novih usluga. Planira se uvođenje novih mreža i sustava pokretnih komunikacija sljedeće generacije (UMTS i sustavi sljedećih generacija). Kako bi se omogućilo kvalitetno pokrivanje signalom područja obuhvata DPU-a, uz osiguranje dovoljnog kapaciteta i raspoloživosti usluga koje će se temeljiti na postojećim i novim mrežama i sustava pokretnih komunikacija, potrebno je u budućnosti omogućiti izgradnju i postavljanje i dodatnih osnovnih postaja u principu na izgrađenim ili planiranim građevinama, a ne na slobodnostojećim stupovima.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

Članak 19.

U koridorima infrastrukturnih pojasa (oznake IS u graf. priložima) kao javnim površinama mogu se polagati i drugi infrastrukturni sustavi danas možda nesagledani i nerazvijeni u cijelosti (kabelska TV, Internet i sl.). Predloženi raspored infrastrukture u graf. priložima je načelan i podložan promjeni uz usklađenje i suglasnost ostalih korisnika prostora u infrastrukturnom pojasu uz tehničko ili ekonomsko opravdanje, a na temelju detaljnijeg razmatranja mogućih rješenja u idejnim projektima.

3.4.1. Uvjeti gradnje vodovodne mreže

Članak 20.

Približna trasa mreže utvrđena je u grafičkom prilogu broj 2.b VODOOPSKRBA I ODVODNJA, a za realizaciju potrebno je:

- vodovod izgraditi od polietilenskih cijevi visoke gustoće (PE-HD cijevi) ili od lijevanoželjeznih cijevi, profila prema hidrauličkom izračunu,
- minimalni profil cjevovoda ne smije biti manji od NO 100 mm,
- na cjevovodu postaviti nadzemne hidrante za gašenje požara, podzemni su dopušteni samo iznimno (preporuka konzervatora),
- razmak između hidranata maksimalno 150 m,
- svi slijepi krakovi cjevovoda moraju završiti hidrantom,
- sva čvorišta distributivnog vodovoda moraju biti u armiranobetonskim oknima s odgovarajućom zasunskom armaturom,
- svaka zgrada koja se priključuje na vodovod mora imati zasunsko okno s odgovarajućom armaturom ili, ako je priključak manje dimenzije, dopušteno je ugraditi zasun s garniturom i cestovnom kapom.

Prije izradbe glavnih projekata mora se na postojećem cjevovodu ispitati količina vode i tlak, radi hidrauličkog proračuna novih cjevovoda.

3.4.2. Uvjeti gradnje sustava odvodnje

Članak 21.

Približna trasa odvodnje utvrđena je u grafičkom prilogu broj 2.b VODOOPSKRBA I ODVODNJA, i pri realizaciji treba:

- odvodnju riješiti separatno,
- odvodnju oborinskih voda riješiti kao izdvojeni sustav s ispustom u more izvan prostora obuhvata DPU-a,
- sanitarnu odvodnju spajati na planirani vod sanitarne kanalizacije uz obalu, koji prolazi do crpne stanice Solitudo, prema podacima dobivenima od Vodovoda Dubrovnik d.o.o.,
- na kraju oborinske kanalizacije ugraditi separator zauljenih voda i taložnik,
- oborinsku odvodnju voditi prema priloženim grafičkim priložima, tako da se prati pad terena,
- minimalan profil cijevi za oborinsku i sanitarnu odvodnju biti DN 250 mm,
- upotrijebiti cijevi hidraulički glatke,
- okna montažna ili monolitna,
- ispust u more je izvan DPU-a, te će uvjete za njega definirati lokacijska dozvola, te posebni propisi i zakoni, koji će biti na snazi u trenutku ishoda dokumentacije,
- položaj trase vodova unutar infrastrukturnog koridora je približan i moguće ga je mijenjati u dogovoru s ostalim vlasnicima instalacija.

3.4.3. Elektroenergija i javna rasvjeta

Članak 22.

Unutar područja koji se uređuje DPU-om nema postojećih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV.

Zato je planirana izgradnja dviju transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV na parcelama IS-7 i IS-8 za potrebe poslovne i široke potrošnje.

Za povezivanje budućih transformatorskih stanica s postojećim trafostanicama kabelima 10(20) kV osigurani su koridori.

Za priključak pojedinih građevina predviđeni su koridori za niskonaponske kabele 0,4 kV.

Javna rasvjeta planirana je uz sve prometnice i parkirališta.

Predviđena je javna rasvjeta na stupovima visine od 6 do 10 m i s međusobnim razmakom od 15 do 30 m.

Koridorima za javnu rasvjetu može se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 23.

Na građevnim česticama oznake Z – Zaštitne zelene površine mogu se zadržati postojeće građevine, ali ne i izgrađivati nove, te urediti prostor visokim i niskim raslinjem radi zaštite krajobraza i okoliša. U okviru ovih površina mogu se nalaziti pješačke i kolno-pješačke staze, infrastrukturni sustavi i uređaji u funkciji zaštite prostora (vatroobrana i sl.) te natkriveni otvoreni

prostori – vidikovci maksimalne površine do 8 m², unutar kojih se mogu nalaziti javni sanitarni čvorovi.

Na građevnoj čestici oznake Z2.1 – Javne zelene površine – dječje igralište uz visoko i nisko raslinje mogu se izgrađivati pješačke staze i dječja igrališta za djecu do 15 godina (pješčenjaci, penjalice, koševi za košarku i sl.).

Zaštitne zelene površine i javne zelene površine uređuju se i prema odredbama utvrđenima u dijelu odredbi hortikulturnog uređenja.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 24.

Planom se osiguravaju uvjeti i mjere za zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti na temelju:

– izrađenoga idejnog rješenja hortikulturnog uređenja kojim se daju prostorna rješenja i uvjeti za uređenje neizgrađenih prostora građevnih čestica i javnih zelenih površina, a koje je rješenje sastavni dio DPU-a, te uvjeti uređenja utvrđeni u dijelu odredbi hortikulturnog uređenja.

a) Površine evidentirane kao ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE CJELINE (sklop uz ljetnikovac Ghetaldi – Gundulić), te evidentirane točke OBLIKOVNO ZNAČAJNO VIZURNO ČVORIŠTE I OBLIKOVNO ZNAČAJNI VIZUALNI NAGLASCI (kartografski prikaz broj 5. PLAN HORTIKULTURNOG UREĐENJA) uređuju se uz posebne uvjete.

Prije bilo kakvih radova na tom prostoru, obvezna je izradba studije zaštite i projekt obnove prostora zelenila, koja mora imati sljedeće sadržaje:

- povijesno–prostornu analizu (analiza povijesnih izvora, status zaštite, prostorna organizacija, sadržaji, reperne točke, stilsko obilježje, identitet prostora),
- detaljnu analizu postojećeg stanja dendroflora – treba utvrditi biljne vrste i njihov raspored u prostoru i snimiti njihovo postojeće biološko stanje (starost, razvijenost, oštećenja, vitalnost), i sve to u cijelosti kartirati. Izvornost, vrednovanje i ocjena zatečenog stanja,
- koncept obnove – projekt obnove.

b) Površine zaštitnog zelenila evidentirane kao OBLIKOVNO ZNAČAJNE ZONE ZELENILA, VIZUALNO OBEZVRIJEĐENE POVRŠINE (degradacijski stadij fitocenoze), OBLIKOVNO ZNAČAJNA OBALNA CRTA, te evidentirane točke VIDIKOVCI – RAZGLEDIŠTA uređuju se uz potrebne uvjete.

Obveza je izradbe detaljnog projekta hortikulturnog uređenja za zaštitno zelenilo, koji u svom sadržaju mora imati razradu:

- na prostornoj razini,
- na biološkoj razini,
- na oblikovnoj razini.

Projekt mora definirati i potrebne biološke mjere: njegu, uređenje i zaštitu – kao način upravljanja prostorom zaštitnog zelenila (provođenje poradi usmjeravanja i osiguranja potrajnosti zelenila).

- c) Površine evidentirane kao JAVNE PARKOVNE POVRŠINE, POSTOJEĆA VRIJEDNA STABLA I POTEZI DENDROFLORE (koji nisu obuhvaćeni u iskazanim površinama), te točke OBLIKOVNO POŽELJNI NOVI VIZUALNI NAGLASCII uređuju se uz potrebne uvjete.

Obveza je pri uređenju prostora koristiti se karakterističnom dendroflorom dubrovačkog krajolika, uz 75% planiranog fonda stabala (uključujući zatečena stabla).

Obvezna je izradba posebnoga detaljnog projekta hortikulturnog uređenja u postupku ishoda za dozvole za građenje.

- d) Površine evidentirane kao PREDVRTOVI – VRTOVI TERASE (građevinske parcele) uređuju se prema posebnim uvjetima:

Obveza je 30% površine parcele urediti kao zelene površine.
Staze i popločenja moraju biti od kamena ili osnovnog materijala zgrade.

Na svakoj parceli minimalno moraju biti zasađena:

- 3 stabla pinije (*Pinus pinea*),
- 2 stabla velecvijetne magnolije (*Magnolia grandiflora*),
- 2 stabla masline (*Olea europaea*).

Za svaku parcelu obvezna je izradba projekta hortikulturnog uređenja u postupku ishoda za dozvole kojim će se definirati prostorni uvjeti i dodatni opseg sadnog materijala (grmolike i cvjetne forme).

- e) Zelenilo u potezu – drvoredi

Odabrana je vrsta čempres (*Cupressus sempervivens* var. *pyramidalis*).

Obvezno je za daljnji postav i uređenje sadnih mjesta riješiti posebnim hortikulturnim projektom u postupku ishoda za dozvole za građenje prometnica i parkirališta.

- f) Zelenilo unutar popločene osnove (parkirališta)

Odabrana je vrsta pinjol (*Pinus pinea*).

Obvezno je uređenje sadnog mjesta i usklađenja vezano za planirana popločenja riješiti posebnim hortikulturnim projektom u postupku ishoda za dozvole za građenje za projekt kolno-pješačke površine.

- g) Površina evidentirana kao PREUREĐENJE – OZELENJAVANJE (Vrtlar d.o.o.).

Obveza je min. 50% uređenosti parcele kao zelene površine (uključujući i površine za proizvodnju sadnog materijala).

Za uređenje obvezna je izradba posebnog projekta hortikulturnog uređenja.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 25.

Uvjeti i način gradnje utvrđuju se iz kartografskih priloga: broj 4. UVJETI GRADNJE, broj 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i broj 5. PLAN HORTIKULTURNOG UREĐENJA, te odredbi za provođenje.

DPU i svi njegovi dijelovi izrađeni su prema vrijedećim zakonima i propisima ili se odredbama DPU-a osigurava obvezna primjena vrijedećih zakona, pravilnika i propisa bez njihova posebnog navođenja ili prepisivanja. Pritom se posebno naglašava obvezna primjena odredbi kojima se u DPU-a utvrđuju zahvati u prostoru u pogledu:

1. Zaštite stanovništva od ratnih razaranja prema utvrđenim zonama ugroženosti (GUP – čl. 122).

Skloništa za zaštitu stanovništva pri pojavi ratne opasnosti grade se u višestambenim građevinama, javnim i društvenim građevinama (dječji vrtići, škole, učilišta, uprava, kultura, vjerske građevine i dr.), gospodarskim građevinama i kompleksima, poslovnim i trgovačkim centrima, garažno-poslovnim kompleksima, turističkim i hotelskim kompleksima, lučkim sklopovima itd.

U obiteljskim i višeobiteljskim stambenim građevinama, redovito, potrebno je graditi podrum kojim se daje koristiti kao zaklonom.

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

Do utvrđivanja zona ugroženosti gradskog područja i zona oko ugroženih objekata, skloništa će se graditi prema sljedećim uvjetima:

- za područje I. stupnja ugroženosti (uže urbano područje Grada Dubrovnika) obvezno je graditi skloništa za sklanjanje stanovništva, otpornosti 100 kPa, za sve građevine koje imaju 1.000 m² i više neto razvijene površine,
- za područje II. stupnja ugroženosti (prigradsko područje) obvezno je graditi skloništa za sklanjanje stanovništva, otpornosti 50 kPa, za sve građevine koje imaju 1.000 m² i više neto razvijene površine,
- za stambene građevine (S) i građevine mješovite namjene – većinom stambene (M1) do 2.000 m² neto razvijene površine obvezna je izgradnja zaklona koji mogu biti dvonamjenski prostori (garaža, spremišta i sl.).

Za više građevina zajedno može se izgrađivati jedan prostor za sklonište ili zaklon uz udovoljavanje zakonom ili pravilnikom propisanim uvjetima za udaljenost i broj osoba.

Članak 26.

2. Zaštite od požara

Za osiguranje potpune zaštite od požara planirane su prolazne prometnice kojima se osigurava pristup vatrogasnim vozilima te se planira javna hidrantna mreža.

- U postupku izdavanja građevinske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu za glavni projekt od ovlaštene policijske uprave glede mjera zaštite od požara, i to u postupku propisanom

Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, temeljem Zakona o zaštiti od požara i Pravilnika o građevinama za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja radi zaštite od požara.

- 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 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 pri gradnji ili rekonstrukciji vodoopskrbnih mreža mora se, ako ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantna mreža. To se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i za to zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje s otvorenih prostora. Na ovim je površinama potrebna provedba svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima i svim specifičnostima Županije.
- Pri planiranju skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, mora se pridržavati pozitivnih hrvatskih propisa.

Bez obzira na donošenje DPU-a, potrebno je za svaku složeniju građevinu ili onu koja se ubraja u visoke, ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

Pri gradnji ili rekonstrukciji vodoopskrbnih mreža posebnu je pozornost potrebno obratiti izvedbi vanjske i unutarnje hidrantne mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara ("Narodne novine", broj 08/06.).

Pri gradnji i projektiranju srednjih i velikih garaža obvezno je primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama, kojima se koristi u nedostatku domaćih smjernica, kao pravilom tehničke prakse na temelju članka 2. stavka 2. Zakona o zaštiti od požara.

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

Članak 27.

Izrađena konzervatorska podloga i utvrđeni uvjeti zaštite zaštićenog kompleksa ljetnikovca GHETALDI – GUNDULIĆ (pojedinačno zaštićeno kulturno dobro – akt o zaštiti: UP/I-612-08/06-05/9035 od 18. rujna 2006.), sadržavaju posebne smjernice.

Pristup obnovi kompleksa Ghetaldi – Gundulić temelji se na njegovoj kulturno-povijesnoj valorizaciji i očuvanosti.

Ljetnikovac Ghetaldi – Gundulić obnavlja se graditeljski, a rekultivira hortikulturno uz poštovanje svih zatečenih izvornih elemenata, te spoznaja proizišlih iz konzervatorske dokumentacije.

- Polazna postavka za bilo koji zahvat na kompleksu Ghetaldi – Gundulić je izradba detaljne dokumentacije postojećeg stanja zgrade ljetnikovca i ukupnoga ograđenog posjeda,
- Temeljem izrađene dokumentacije postojećeg stanja moguće je pristupiti izradbi konzervatorskog elaborata koji će obuhvatiti analizu sondažnih arheoloških, restauratorskih i konstrukcijskih istraživanja unutar kompleksa ljetnikovca i izradbu konzervatorskih smjernica za projekt obnove. Istražnim radovima potrebno je definirati postojanje starijeg zdanja unutar parametra ladanjskog kompleksa, opseg i način konstrukcijske sanacije, postojanja oslika na unutarnjim zidovima glavnog zdanja i kapele, te postojanje izvorne komunikacije između terase i šetnice nad cisternom.
- Ladanjska kuća u pristupu obnove zadržat će svoj tlocrtni i visinski gabarit, uz nužno uklanjanje svih recentnih pregradnja unutar ljetnikovca i uklanjanje dograđenoga sanitarnog čvora uz istočno pročelje, kako bi se ponovno uspostavila izvorna tlocrtna organizacija prostora.
- Konstrukcijsku sanaciju međukatnih konstrukcija i krovništa potrebno je provesti uz maksimalno očuvanje svih izvornih elemenata.
- Vanjskom oblikovanju ljetnikovca pristupit će se tako da se konstrukcijski sanira, i to poboljšanjem struktura zidnog plašta, otucanjem fuga i žbuke neprimjerene recepture. Konstrukcijska sanacija i sanacija (žbukanje) pročelja trebaju biti temeljiti uz korištenje tradicionalnim materijalom i tehnikom gradnje.
- Vanjsko oblikovanje ljetnikovca treba obuhvatiti i uspostavu osnovne komunikacije istočnog i zapadnog dijela terase kroz prolaz u osi glavnog ulaza u kompleks, te restauraciju maskerona izvedenoga u štuko-tehnici.
- Vanjsko oblikovanje ljetnikovca treba obuhvatiti sanaciju postojećih lukova trijema terase, a nakon izvršenih istražnih radova valja razmotriti mogućnost rekonstrukcije lukova terase i uz sjeverno pročelje ljetnikovca.
- Ogradni zid ljetnikovca potrebno je konstruktivno i oblikovno sanirati, prvenstveno otucanjem fuga neprimjerene recepture, otvaranjem zazidanog otvora uz portal ulaza u kompleks i uspostavom otvora lukova trijema orsana u njihovu izvornom obliku. Recentne proboje i dogradnje ogradnog zida potrebno je zapuniti kamenom koji će vrstom, bojom i kvalitetom odgovarati postojećemu. Posebna pozornost posvetit će se sanaciji kamenih okvira pravokutnih prozora orsana i pripadajućih infera.
- Kapelu Gospe od Kamena treba obnoviti u njezinim izvornim tlocrtnim i visinskim gabaritima.
- Oblikovanju terase i šetnice nad cisternom potrebno je pristupiti tako da se maksimalno očuvaju sve izvorne danosti, uz uklanjanje recentnih intervencija.
- Uređenjem vrtnog prostora južno i zapadno od ogradnog zida ljetnikovca zadržat će se terasasta konfiguracija terena i osnovni komunikacijski pravci, dok će se uz rubove ogradnih zidova uspostaviti ophodna šetnica.

Za valjanu rekultivaciju vrtnog prostora potrebno je izraditi dendrološku studiju starih stabala maslina, a za hortikulturno oplemenjivanje valja predvidjeti autohtone vrste zelenila.

Ladanjski kompleks Ghetaldi – Gundulić izvrsno je smješten u kultivirani pejzaž, pa je programom mjera DPU-a utvrđeno kvalitetno ekološko održavanje ravnoteže prostora u njegovu neposrednom okruženju.

U okviru planskog zahvata uspostavljena je prostorno–funkcionalna veza između hortikulturno oplemenjenih zona zaštitnog zelenila uz ladanjski kompleks i pretežno stambenog karaktera

planiranog naselja, uz očuvanje postojećih vrijednosti i specifičnosti prostora, što se očekuje kroz detaljnu provedbu DPU-a.

Mjere zaštite prirodnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su dijelom i u točki 5. Odredbi.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 28.

Mjere provedbe DPU-a moraju osigurati njegovu cjelovitu i potpunu, etapnu i višegodišnju provedbu na temelju godišnjih programa koje će donijeti Gradska uprava, ovisno o interesu investitora i raspoloživim sredstvima za osiguranje provedbe.

U slobodnim uličnim profilima po potrebi se mogu postavljati i drugi infrastrukturni sustavi, to jest položaj infrastrukture u profilu moguće je dogovorno i po potrebi mijenjati i dopunjavati.

Antene, odašiljači i slične građevine mogu se, uz suglasnost vlasnika građevine postavljati na zadnjoj etaži ili krovu građevine, ali se ne mogu postavljati kao zasebne građevine (stupovi) na javnim površinama ili zasebnim parcelama.

U graf. prilogu broj 4.a PARCELACIJA utvrđuju se uvjeti za definiranje oblika i veličine građevnih čestica. Iskazana veličina parcela u graf. prilogu broj 4.a i TABLICI 1. izražena u m² je približna, i moguća su manja odstupanja nastala usklađivanjem s preciznim geodetskim izmjerama, ali bez promjene koncepta predložene parcelacije. Predlaže se izradba geodetskog projekta – elaborata za čitav prostor zahvata DPU-a, a poradi definiranja i usklađivanja parcelacije s odredbama DPU-a.

9. MJERE ZA SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 29.

U obuhvatu DPU-a nema postojećih ili planiranih građevina koje bi mogle svojom namjenom ili izgradnjom djelovati nepovoljno na okoliš, ali se rješenjima i odredbama iz ovog DPU-a propisuju mjere kojima se osigurava zadržavanje kvalitetnih prostora ili poboljšanje uvjeta za očuvanje i unapređenje okoliša:

- osiguranje izgradnje infrastrukture, posebice odvodnje oborinskih i fekalnih voda prema odredbama i rješenjima iz DPU-a, čime se osigurava zaštita kopnenoga i morskog dijela obale,
- uređenje slobodnih dijelova građevnih čestica i slobodnih zelenih javnih površina sukladno odredbama DPU-a i Idejnog hortikulturnog rješenja prostora stambenog naselja "Solitudo", koje je sastavni dio DPU-a osigurat će zaštitu i unapređivanje vrijednih prostora zelenila u zahvatu DPU-a,
- radi sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, investitor je dužan, tijekom izgradnje, pridržavati se uobičajenih mjera zaštite, a to su:
 - a) otpad s gradilišta odvozi se na za to utvrđene gradske deponije,

- b) otklanjanje eventualnih oštećenja nastalih pri izgradnji na javnim i zelenim površinama i prometnicama,
 - c) pri izgradnji zaštita susjednih građevina od nepovoljnog utjecaja prašine, buke i vibracije,
 - d) osiguranje građevine od moguće pojave klizišta;
- gradnja se može započeti samo ako je osiguran minimalan standard komunalne opremljenosti prostora.

10. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA KOJIH JE NAMJENA SUPROTNA PLANIRANOJ

Članak 30.

Omogućuje se rekonstrukcija stambenih građevina kojih je namjena suprotna planiranoj namjeni, radi poboljšanja uvjeta stanovanja.

Rekonstrukcijom stambenih građevina radi poboljšanja uvjeta stanovanja iz stavka 2. smatra se:

- izmjena ili sanacija krovišta, bez promjene vanjskog oblika,
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora,
- unutarnje preinake bez povećanja volumena uz mogućnost promjene namjene prostora,
- izmjena ili sanacija drugih konstrukcijskih dijelova građevine, bez promjene vanjskog oblika građevine.

Postojećim građevinama koje je moguće rekonstruirati u skladu s odredbama o rekonstrukciji smatraju se:

- građevine sagrađene do 15. veljače 1968.,
- postojeće čestice zgrada.

Omogućuje se promjena namjene ladanjskog kompleksa Ghetaldi – Gundulić prema Odredbama ovoga DPU-a i konzervatorskim uvjetima koji su sastavni dio DPU-a.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Detaljan plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku izrađen je u četiri (4) izvornika ovjerovljena pečatom Gradskog vijeća i potpisom predsjednika Gradskog vijeća.

Članak 32.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika".

KLASA: 350-01/07-01/165
URBROJ: 2117/01-09-08-15
Dubrovnik, 17. ožujka 2008.

Predsjednik Gradskog vijeća: