

Naručitelj:  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA  
G R A D D U B R O V N I K



# DETALJNI PLAN UREĐENJA STAMBENOG NASELJA "SOLITUDO" U DUBROVNIKU

Stručni izrađivač:  
ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

Datum:  
Ožujak 2008. godine

Naručitelj:  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA  
G R A D D U B R O V N I K



Plan usvojen na 22. sjednici Gradskog vijeća održanoj 17. ožujka 2008. godine

KLASA: 011 – 01 / 08 – 01 / 01

UR. BROJ: 2117 / 01 – 09 – 08 – 5

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:

Ivan Margaretić, prof.

# **DETALJNI PLAN UREĐENJA STAMBENOG NASELJA "SOLITUDO" U DUBROVNIKU**

Stručni izrađivač:

ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

Datum:

Ožujak 2008. godine

Vrsta plana: DETALJNI PLAN UREŠENJA STAMBENOG  
NASELJA "SOLITUDO" U DUBROVNIKU

---

Naručitelj: GRAD DUBROVNIK

Stručni izrađivač: ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

Oznaka plana: 19/06

Koordinator plana: mr.sc.MILENKO MUSOVIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: Osijek, ožujak 2008.

Direktor:  
Nikola Škaro, dipl.iur.

Vrsta plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA STAMBENOG  
NASELJA "SOLITUDO" U DUBROVNIKU

---

Stručni tim na izradi plana: mr.sc. Milenko Musović, dipl.ing.arh.

Denis Stanić, dipl.ing.gra?.

Vesna Jukić, dipl.ing.gra?.

Damir Delalić, dipl.ing.stroj.

Damir Miljački, dipl.ing.el.

mr.sc. Rade Manojlović, dipl.ing.krajobr.arh.

Tehnička suradnja na izradi plana: Ranka Musović, arh.teh.

Mira Zovko, gra?. teh.

Konzultacije i suradnja:

- Upravni odjel za obnovu, prostorno uređenje i zaštitu okoliša  
Nike Sudarević, dipl.ing.agr.  
Malojka Sertić, dipl.ing.arh.
- "Vrtlar" d.o.o.
- Stručne službe pravnih osoba s javnim ovlastima i trgovačka društva s djelokrugom rada u okviru prometne i komunalne infrastrukture

SADRŽAJ PLANA:

A. TEKSTUALNI DIO

A-I. OBRAZLOŽENJE PLANA

A-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. 2a
- KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA-VODOOPSKRBA I ODVODNJA list br. 2b
- UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA list br. 3
- UVJETI GRADNJE list br. 4
- PLAN PARCELACIJE list br. 4a
- PRESJECI list br. 4b
- PLAN HORTIKULTURNOG UREĐENJA list br. 5

Osijek, ožujak 2008.

**DETALJNI PLAN UREĐENJA  
STAMBENOG NASELJA «SOLITUDO»U DUBROVNIKU**

**NARUČITELJ:** GRAD DUBROVNIK  
**STRUČNI IZRAĐIVAČ:** ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU D.D. OSIJEK  
**KOORDINATOR PLANA:** mr.sc. MILENKO MUSOVIĆ,dipl.ing.arh.  
**BROJ PLANA:** 19/06.  
**DATUM:** listopad 2007. godine

DIREKTOR:

NIKOLA ŠKARO,  
dipl. iur.

**STRUČNI TIM NA IZRADI PLANA:**

mr.sc. Milenko Musović, dipl.ing.arh.  
Denis Stanić, dipl.ing.građ.  
Vesna Jukić, dipl.ing.građ.  
Damir Delalić, dipl.ing.stroj.  
Damir Miljački, dipl.ing.el.  
mr.sc. Rade Manojlović, dipl.ing.krajobr.arh.

**TEHNIČKA SURADNJA NA IZRADI PLANA:**

Branka Musović, arh.teh.  
Mira Zovko, građ.teh.

**KONZULTACIJE I SURADNJA:**

- Upravni odjel za obnovu, prostorno uređenje i zaštitu okoliša  
Nike Sudarević, dipl.ing.agr.  
Malojka Sertić, dipl.ing.arh.
- "Vrtlar" d.o.o.
- Stručne službe pravnih osoba s javnim ovlastima i trgovačka društva s djelokrugom rada u okviru prometne i komunalne infrastrukture.

SADRŽAJ PLANA:

A – TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

**Uvod**

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja

2.2.1.1. Namjena

2.2.1.2. Korištenje prostora – obvezni prostorni pokazatelji

2.2.1.3. Visina izgradnje i broj etaža

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna i ulična mreža

2.3.2. Vodoopskrba i odvodnja

2.3.2.1. Vodoopskrba

2.3.2.2. Odvodnja

2.3.3. Telekomunikacije

2.3.4. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

2.3.5. Ostala infrastruktura

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

2.4.1.1. Oblik i veličina građevne čestice

2.4.1.2. Namjena građevine

2.4.1.3. Veličina i površina građevine

2.4.1.4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

2.4.1.5. Oblikovanje građevine

2.4.1.6. Uređenje građevne čestice

2.4.1.7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno – prometnu površinu (komunalna infrastruktura)

2.4.1.8. Način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

2.4.1.9. Drugi elementi važni za zahvat u prostoru, prema posebnim propisima



2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

2.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

3. IDEJNO HORTIKULTURNO UREĐENJE PROSTORA U ZAHVATU DPU SOLITUDO U DUBROVNIKU – SASTAVNI JE DIO DETALJNOG PLANA UREĐENJA

1. Hortikulturno uređenje

1.1. Metodski pristup u zaštiti prostora krajobraza

1.2. Ekološko biološka osnova – opći prirodni okvir

1.3. Prostorne odrednice

1.4. Plan hortikulturnog uređenja

1.4.1. Zona prirodnosti/zaštitno zelenilo/ - zaštita strukture, pogleda i obrisa

1.4.2. Zona izgrađenog krajolika

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

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

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

2.2.1. Visina izgradnje i broj etaža

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevine

2.6. Uređenje građevnih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

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

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Na predmetnim prometnicama nije predviđen javni prijevoz.

3.1.4. Javna parkirališta

3.1.5. Javne garaže

3.1.6. Biciklističke staze

3.1.7. Trgovi i veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

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

3.4.1. Uvjeti gradnje vodovodne mreže

3.4.2. Uvjeti gradnje za sustav odvodnje

3.4.3. Elektroenergija i javna rasvjeta

- 
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
  5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cjelina i građevina
  6. Uvjeti i način gradnje
  7. Mjere zaštite prirodnih kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijetalnih vrijednosti
  8. Mjere provedbe plana
  9. Mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš
  10. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

## I. OBRAZLOŽENJE

### Uvod

Izrada Detaljnog plana uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku rezultat je dugotrajnog i složenog procesa pripreme koji je započeo izradom Programa za urbanističko – arhitektonski natječaj, izborom najprihvatljivijeg natječajnog rada (autor prvonagrađenog rada je mr.sc. Milenko Musović, dipl.ing.arh. – koordinator izrade Plana), usvajanjem GUP-a grada Dubrovnika čije odredbe za provođenje utvrđuju uvjete izgradnje na prostoru "Solituda" te provođenjem postupka izrade Detaljnog plana uređenja.

Širi prostor u kojem se nalazi područje zahvata je sjeverozapadni dio grada Dubrovnika. Područje zahvata nalazi se sjeverno od gradske ceste I. Dulčića, tj. sjeverno od Ulice V.Lisinskog, istočno od turističke zone Babin Kuk, južno od područja obuhvata Nautičko – turističkog centra i proteže se do postojećeg stambenog naselja na istoku. Ukupna površina zahvata je cca 7,8 ha.

### 1. POLAZIŠTA

#### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

##### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Prostor za koji se izgrađuje Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku danas je relativno neizgrađeni i neuređeni prostor različitih ambijentalnih posebnosti i vrijednosti.

Uz obalu nalazi se vrijedni spomeničko – krajobrazni predjel, na kojem se nalazi ladanjski sklop, ljetnikovac Ghetaldi – Gundulić, pojedinačno zaštićeno kulturno dobro – akt o zaštiti: UP/I-612-08/06-05/9035 od 18. rujna 2006. godine uokoljeno zaštitnim i pejzažnim zelenilom s postojećim građevinama. Kompleks ljetnikovca primjer je karakteristične dubrovačke ladanjske izgradnje sa specifičnim sadržajima u vidu ladanjske kuće, kapelice, orsana, terasa i kultiviranih vrtnih površina.

Središnji prostor obuhvata Plana zauzima prostor tvrtke "Vrtlar" d.o.o. s dotrajalim i oštećenim prostorima za uzgoj i obradu sadnog materijala (rasadnik).

Južni dio prostora (uz Ulicu V.Lisinskog) je padina nastala naknadnim nasipavanjem i odlaganjem materijala, obrasla samoniklim visokim i niskim raslinjem i danas je nepristupačan i neuređen prostor.

Prema tome prostor za koji se izrađuje Plan karakterizira vrijedan spomeničko – krajobrazni kompleks uz obalu (u sjevernom dijelu obuhvata) i nedefiniran i neuređen središnji i južni dio prostora. Detaljnim planom uređenja utvrdit će se uvjeti uređenja i korištenja cjelokupnog prostora.

#### 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Za prostor budućeg naselja "Solitudo" može se analizom stanja u prostoru utvrditi da je komunalno i prometno neuređen prostor.

Od prometnica postoji rubna južna prometnica (Ulica V. Lisinskog) na koju se uz uspon vezuje novoizgrađena prometnica Riječke ulice.

Od neuređenih – makadamskih prometnica treba navesti produžetak Moluntske ulice, pristupne prometnice za tvrtku "Vrtlar" d.o.o. i prometnicu uz zapadnu granicu naselja "Solitudo" i uz autokamp "Solitudo".

Od pješačkih prometnica svakako je najznačajnija pješačka šetnica uz more u zaljevu Solitudo.

Kako je prostor budućeg stambenog naselja "Solitudo" neizgrađen prostor to je i komunalnom infrastrukturom neopremljen prostor, posebice infrastrukturom koja bi svojim kapacitetom odgovarala novoj funkciji.

Postojeća infrastruktura (vodovod, odvodnja, električna energija, telekomunikacije ...) nalazi se u obodnim ulicama (Ulica V. Lisinskog, Moluntska ulica ...) ili u novoizvedenoj Riječkoj ulici (novoizgrađena trafostanica, vodovod, odvodnja i telekomunikacije).

#### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Uvjeti građenja i uređenja prostora naselja "Solitudo" biti će u ovom Detaljnom planu uređenja utvrđeni na osnovu Odredbi GUP-a grada Dubrovnika (Službeni glasnik grada Dubrovnika broj 10/2005. od 28. prosinca 2005. godine) i Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika kao plana šireg područja.

Prema GUP-u grada Dubrovnika prostor stambenog naselja Solitudo nalazi se u zoni mješovite namjene – većinom stambene namjene – oznaka M1<sub>3</sub>, a priobalni pojas u zoni zaštitno i krajobrazno zelenilo – oznaka Z.

Na površinama mješovite – većinom stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežno su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na površinama mješovite – većinom stambene namjene mogu se graditi i uređivati sadržaji za:

- trgovine do 400 m<sup>2</sup> 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. 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.

Na zasebnim građevinskim česticama mogu se graditi građevine javne i društvene namjene (predškolske ustanove i škole, socijalne ustanove, vjerske građevine i sl.), uredski prostori, ugostiteljsko-turistička namjena, hoteli, javne garaže, športsko – rekreacijske površine i igrališta, te uređivati javne i zaštitne zelene površine.

Na površinama mješovite – većinom stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri (sukladno posebnim propisima), bučni obrti i proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, prašinom i sl.) ometaju stanovanje.

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

Mješovita – većinom stambena namjena, razrađena je na podcjeline (niska gustoća – M1<sub>1</sub>, M1<sub>4</sub>, M1<sub>5</sub>, M1<sub>6</sub>; srednja gustoća - M1<sub>2</sub>; visoka gustoća M1<sub>3</sub>), koje se razlikuju u odnosu prema izgrađenosti, načinima i uvjetima gradnje i uređenja prostora.

Kako se prostor stambenog naselja Solitudo nalazi u mješovitoj – većinom stambenoj namjeni visoke gustoće M1<sub>3</sub> to je u članku 52. Odluke GUP-a određeno da se zonama oznake M1<sub>3</sub> – mješovita namjena visoke gustoće mogu graditi:

- visoke građevine (ako urbanim pravilima – poglavlje 8. Odluke nije određeno drugačije) maksimalne visine izgradnje:
  - na ravnom terenu  $Po + P + 4$
  - na kosom terenu  $(Po) S + P + 4$
- minimalna i maksimalna površina građevinske čestice iznosi:
  - samostojeće građevine
  - 1000 – 5000 m<sup>2</sup>
- maksimalni koeficijent izgrađenosti:
  - za samostojeće građevine 0,3.
- maksimalni koeficijent iskorištenosti za visoke građevine je do 3,5.

U članku 110. Odluke GUP-a u poglavlju 8 i članku 52. Izmjena i dopuna GUP-a – Urbana pravila za pod brojem 2.11. Zona Solitudo navodi se:

- građevine se grade kao srednje i iznimno, kao visoke
- obvezno je očuvati zelenilo I. i II kategorije boniteta te osigurati ozelenjavanje građevnih čestica i javnih prostora
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građ. čestice iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent izgrađenosti cijele zone iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5
- postojeći prostori tvrtke "Vrtlar" d.o.o. mogu se zadržati u postojećoj površini ili smanjiti uz zadržavanje postojeće djelatnosti (komunalno servisna K3 – što nije u suprotnosti s osnovnom namjenom). Omogućuje se dogradnja, zamjena i nova izgradnja u očuvanju i proširenju osnovne djelatnosti – uzgoj, obrada i sadnja prodajnog materijala
- obvezna je izrada detaljnog plana uređenja.

U članku 52. Odluke u poglavlju 5. M1<sub>2</sub> – mješovita namjena srednje gustoće utvrđuju se uvjeti za izgradnju građevina srednje gustoće:

- minimalna i maksimalna površina građevne čestice iznosi:
  - samostojeće građevine 400 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup>,
  - dvojne građevine 300 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup>,
  - skupne građevine 250 – 500 m<sup>2</sup>
- maksimalni je koeficijent izgrađenosti
  - za samostojeće građevine 0,4
  - za dvojne građevine 0,4.
  - za skupne građevine 0,5
- maksimalni koeficijent iskorištenosti za srednje građevine je do 2,5.

U poglavlju 5. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina (članak 28. Izmjena i dopuna GUP-a grada Dubrovnika) članak 49; 50; 51; 52; 53. i 54. GUP-a utvrđuju se uvjeti i način gradnje stambenih građevina.

- U članku 49. utvrđeno je da se srednje građevine s ravnim krovom na ravnom terenu mogu graditi do maksimalne visine Po+P+2+Pk (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje) do 13 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca;
- za iste građevine na kosom terenu Po+S+P+2+Pk (podrum, suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje) visina vijenca od najniže točke uređenog terena uz građevinu utvrđeno je s 15,0 m;
- za visoke građevine na ravnom terenu maksimalna visina utvrđena je s odredbom Po+P+4 (podrum, prizemlje, četiri kata i nadgrađe), maksimalne visine od 17,0 m mjereno do vijenca građevine;
- za visoke građevine na kosom terenu utvrđena je maksimalna visina odredbom Po+S+P+4 (podrum, suteran, prizemlje, četiri kata i nadgrađe), tj. do maksimalne visine od 19,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca.

U istom članku (članak 49.) utvrđuje se da podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice, ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine.

U člancima 57. – 60. Odredbi GUP-a utvrđuju se uvjeti uređenja građevinske čestice:

- pristup na javno – prometnu površinu – minimalne širine 3,0 m
- građevinska čestica može imati samo jedan kolni pristup s jedne strane granice građevinske čestice
- ograde visine 1,5 m
- najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti uređeni teren
- kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prvobitnom ili zatečenom stanju – visina potpornih zidova max 3,0 m
- na građevnim česticama za niske, srednje i visoke građevine potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada koji mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz kućnog otpada s maksimalnim nagibom od 8 %.

U člancima 61. – 64. utvrđuju se uvjeti oblikovanja stambene građevine:

- položaj podruma na građevnoj čestici i uređenje površina iznad podruma (članak 61.),

Kako je već navedeno osim stambenih u zoni mješovite namjene – većinom stambene mogu se graditi i uređivati sadržaji za:

- trgovine do 400 m<sup>2</sup> 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. sadržaje javne i društvene namjene,
- pošte, banke i sl.,
- šport i rekreaciju,
- parkove i dječja igrališta,
- ugostiteljstvo i turizam,
- javne garaže,
- infrastrukturne objekte i uređenje.

Osim površina – građevinskih čestica za izgradnju građevina, u Detaljnom planu uređenja mogu se planirati i urediti športsko – rekreacijske površine, te uređivati javne i zaštitne zelene površine, te izgrađivati infrastrukturni objekti i uređaji (čl. 10 Odluke GUP-a grada Dubrovnika).

Uvjeti smještaja gospodarskih građevina u mješovitim zonama (M1 – većinom stambenim i M2 – većinom poslovnim) utvrđeni su u čl. 45 Odluke pri čemu se minimalna veličina građevinske čestice određuje s 400 m<sup>2</sup>, a maksimalna 800 m<sup>2</sup>.

Članak 45a stavak 2 Izmjena i dopuna GUP-a grada Dubrovnika omogućeno je da se postojeća lokacija tvrtke «Vrtlar» d.o.o. čija osnovna djelatnost nije u suprotnosti s namjenom zadrži u površini većoj od dopuštene u članku 45.

U članku 110. točka 2.11. Zona Solitudo GUP-a grada Dubrovnika i članku 52. Izmjena i dopuna GUP-a grada Dubrovnika omogućuje se dogradnja zamjena i nova izgradnja u očuvanju i proširenju osnovne djelatnosti tvrtke «Vrtlar» d.o.o.

U poglavlju 6. Uvjeti za utvrđivanje trasa i površina za prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže utvrđuju se uvjeti osiguranja i uređenja površina i koridora za gradnju i rekonstrukciju infrastrukturnih sustava (čl. 65 – čl. 91).

Osim u Odredbama za provođenje dio uvjeta isčitava se i iz grafičkih priloga br. 3 Prometna i komunalna infrastrukturna mreža (grafički prilozi 3.1. do 3.6.).

U članku 72 i članku 73 Odredbi utvrđuju se uvjeti za izgradnju parkirališta i garaža ovisno o namjeni prostora u građevinama.

U poglavlju br. 11. Mjere za sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš u čl. 122. utvrđuju se Uvjeti za izgradnju skloništa za sklanjanje stanovništva prema utvrđenim zonama ugroženosti, te mjere za zaštitu od požara (čl. 121 Odluke.).

U poglavlju br. 12. Mjere za provedbu plana u čl. 125. utvrđuje se obveza izrade projekta hortikulturnog uređenja kao dijela detaljnog plana.

U članku 133. utvrđuju se uvjeti za rekonstrukciju stambenih građevina kojih je namjena suprotna planiranoj namjeni radi poboljšanja uvjeta stanovanja, ali samo prema navedenim uvjetima u članku 133.

#### 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Budući se radi o relativno neizgrađenom prostoru (posebice u južnom dijelu zahvata), prostoru koji je u nagibu prema obali mora, te o prostoru uz samu morskobalu (na granici sa zaštićenim obalnim prostorom) i krajobrazno vrijednom području, ocjenjuje se da postoje sve mogućnosti planiranja i uređenja visokokvalitetnih prostora za stanovanje i življenje uopće pri čemu se očekuje poštivanje naslijeđenih vrijednosti prostora, fizičkih datosti (padina) i afirmacija zelenila kao zatečene i nove vrijednosti u prostoru "Solituda".

Očekuje se stvaranje takovih fizičkih struktura koje će koristiti pokrenutost terena (padina), "orijentaciju" na morskobalu, povezanost na postojeću prometnu i komunalnu infrastrukturu itd....

Postojeći zaštićeni ljetnikovac Ghetaldi – Gundulić sa širim vrijednim prostorima zelenila uz obalu pružaju mogućnost stvaranja javnih prostora za šetnju, rekreaciju, odmor (vidikovci na najvišim točkama) ne samo stanovnika stambenog naselja "Solitudo" nego i šireg područja.

Ograničenja postoje i mogu se definirati:

- nužno je geomehnički ispitati stabilnost pokrenutosti (nagnutosti) padine uz Ulicu V.Lisinskog,
- postojeća lokacija tvrtke "Vrtlar" d.o.o. i mogućnosti organizacije prostora poštujući etapnost reorganizacije prostora tvrtke
- naslijeđena parcelacija u Molunatskoj ulici
- neopremljenost prostora komunalnom infrastrukturom
- postojeći vrijedni primjerci soliternih stabala autohtonih vrsta – mogućnosti i potreba uklapanja u nove fizičke strukture.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Program gradnje i uređenja površina i zemljišta utvrđen je odredbama GUP-a grada Dubrovnika te rezultatima Prostorno – programske studije stambenog naselja "Solitudo" u Dubrovniku i urbanističko – arhitektonskim natječajem za izbor najprihvatljivijeg prijedloga uređenja prostora "Solitudo".

Prema odredbama GUP-a, prostor za koji se izrađuje detaljan plan uređenja nalazi se dijelom u zoni mješovite namjene – većinom stambene namjene – oznaka M1<sub>3</sub>, a priobalni pojas u zoni zaštitno zelenilo i krajobrazno zelenilo – oznaka Z.

Na površinama mješovite – većinom stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.



Programskom studijom i rezultatima prethodne rasprave, a u suglasju s odredbama GUP-a utvrđen je slijedeći programski zadatak:

- a) u prostorima namjene M1<sub>3</sub>
- planirati samostojeće stambene ili pretežito stambene zgrade na građevinskim česticama ograničene veličine 1000 – 1500 m<sup>2</sup> primjerene ograničene visine izgradnje Po(S) + P + 2 + Pk i Po (S)+P+3
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,4 (a za cijelu zonu 0,3), a maksimalni koeficijent iskorištenosti 1,5 (planom se može propisati i manji koeficijent izgrađenosti)
  - predvidjeti u prizemljima dijela zgrada ili u zasebnim građevinama prostore javne i društvene namjene (predškolske ustanove i s.) odnosno poslovno – trgovačke namjene (trgovine do 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine, tihi obrt i usluge, pošte, banke, ugostiteljstvo i turizam, javne garaže i sl.)
  - iskoristiti nagnutost terena za izgradnju podrumskih etaža - garaža
  - planirati rekonstrukciju prostora tvrtke "Vrtlar" d.o.o. uz zamjenu dotrajalih građevina novim prostorima veličine cca 1500 m<sup>2</sup> BRP pri čemu se očekuje slijedeća struktura površina:
    - izložbeno – prodajni staklenik cca 1000,0 m<sup>2</sup>
    - upravno – prodajni prostori cca 210,0 m<sup>2</sup>
    - gospodarski prostori (radionice, garaže ...) cca 170,0 m<sup>2</sup>
    - terasasti tereni za uzgoj i obradu sadnog materijala
  - na slobodnim prostorima organizirati površine za igru djece, parkovske površine i površine za prateću infrastrukturu.
- b) u prostorima namjene Z (zaštitno i krajobrazno zelenilo)
- zaštititi i afirmirati postojeće prostore visokog i niskog raslinja
  - prenamijeniti prostore ladanjskog kompleksa Ghetaldi – Gundulić u prostore javne ili sportsko – rekreacijske namjene uz primjenu svih mjera zaštite i obnove prema posebnim konzervatorskim uvjetima.

Programskom studijom i odabranim idejnim natječajnim rješenjem usvojene su i svojevrsne preporuke u prostornoj organizaciji novih fizičkih struktura pri čemu se ističe slijedeće:

- osnovni moto uređenja prostora "Solitudo" je:  
"stanovati u parku – živjeti s prirodom"

Cilj je predložiti takvu fizičku strukturu koja će osigurati:

- izgrađenost novih struktura – zgrada koje će okruživati zelenilo (slobodno stojeće zgrade u zelenilu) i time osigurati ostvarenje cilja: stanovanje u parku
- iskoristiti i slijediti pokrenutost terena
- izgraditi svojevrsne terasaste zgrade koje slijede teren
- osigurati povezanost prometnih tokova, kako kolnih tako i pješačkih
- osigurati pristup vozila s prometnica unutar naselja, a ne iz Ulice V. Lisinskog
- osim stanovanja predvidjeti i druge oblike urbanog života (radni prostori, uslužni i trgovački sadržaji, šetnja, rekreacija, igra djece ...)
- osigurati pristup moru i prostorima krajobraznog zelenila uz obalu

- osigurati smještaj obveznih parking mjesta u podzemlje (u "brdo") u vidu garaža natkrivenih zemljom i uređenim zelenilom
- slobodnostojećom postavom novih objekata osigurati minimalno dvostranu orijentaciju stanova, veće vanjske prostore – lođe – terase, a uz prizemne stanove i vrtove
- prostori tvrtke "Vrtlar" d.o.o. sastavni su dio obilježje i karakteristika prostora u ukupnosti rješenja kako oblikovno tako i funkcionalnog.

Prema tome prijedlog u ovom Detaljnom urbanističkom planu temelji se na želji da se izgrađene strukture – zgrade interpoliraju u zelenilo i pokrenutost terena te orijentiranost na more.

Interpolirane slobodnostojeće zgrade okružene zelenilom vlastite parcele i javnim zelenim površinama omogućuju prožimanje i prodor zelenila u središtu prostora i povezivanje zelenih površina u jedan sustav.

Specifičnom postavkom slobodnostojećih zgrada "okomito na brdo" izbjegnuta je pojava stvaranja svojevrsnog "zida". Stvorena je "mekša" i rahlija struktura i vizura na izgrađeni prostor.

Prometnim rješenjem povezuju se nove strukture u funkcionalnu i kontinuiranu mrežu prometnica, a pješački i kolni promet se razdvajaju i prednost daje pješačkim prometnicama.

U kompleksu vrijednog zelenila uz obalu predviđa se isključivo pješački pristup – šetnica do najviših točaka (vidikovci) ali i uz obalu mora.

Ograničavanjem visine izgradnje na prizemlje + 3 etaže (po GUP-u maksimalno je prizemlje + 4 etaže) usklađuje se Detaljni plan uređenja s odredbama GUP-a (članak 110; točka 2.11. Zona Solitudo) kojima se predlaže ograničenje visine izgradnje.

## 2.2. Detaljna namjena površina

Detaljna namjena površina utvrđena je u kartografskom prikazu broj 1 – DETALJNA NAMJENA POVRŠINA.

Utvrđene su slijedeće namjene po površinama:

- mješovita namjena – pretežito stambena – M1
- javna i društvena namjena – predškolska – D4
- gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna – K1
- gospodarska namjena poslovna . komunalno servisna – K3
- javne zelene površine – dječje igralište – Z2
- zaštitne zelene površine – Z
- športsko rekreacijska namjena – R2
- površina infrastrukturnih sustava – IS .

Za svaku pojedinu parcelu utvrđena je detaljna namjena s odgovarajućom oznakom i u suglasju s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN broj 106/98.) i Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN broj 39/04. i 45/04.).

## 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja

## 2.2.1.1. Namjena

Namjena	povr. (m <sup>2</sup> )	% ukupne površine obuhvata
stambena namjena (S <sub>1</sub> do S <sub>9</sub> )	9.758	12,48
stambena namjena – postoj. (S* <sub>1</sub> do S* <sub>2</sub> )	1.360	1,74
mješovita namjena pretežito stambena (M1 <sub>1</sub> do M1 <sub>6</sub> )	8.704	11,12
športsko – rekreacijska namjena – šport (R2 <sub>1</sub> )	1.120	1,43
javna i društvena namjena – predškolska (D4 <sub>1</sub> )	1.034	1,32
gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna (K1 <sub>1</sub> )	800	1,02
gospodarska namjena – poslovna – komunalno servisna (K3 <sub>1</sub> )	7.251	9,27
javna zelena površina – dječja igrališta (Z2 <sub>1</sub> )	1.751	2,23
zaštitne zelene površine (Z <sub>1</sub> do Z <sub>11</sub> )	32.704	41,78
površine infrastrukturnih sustava – postojeće (IS* <sub>1</sub> do IS* <sub>3</sub> )	1.874	2,39
površine infrastrukturnih sustava – postojeće (IS <sub>1</sub> do IS <sub>9</sub> )	8.801	11,24
površina infrastrukturnog sustava – dijelovi koridora postojeća ulica (IS <sub>10</sub> )	3.117	3,98
UKUPNO:	78.274	100

## 2.2.1.2. Korištenje prostora – obvezni prostorni pokazatelji

## – Gustoća stanovanja

## a) neto gustoća

$G_{st}$  (neto) = odnos broja stanovnika/zbroj površina građ.čestica za stambene građevine

$$G_{st} \text{ (neto)} = 564^{(1)} / 1,982 \text{ ha}^{(2)} = 284 \text{ st/ha}$$

## b) ukupna neto gustoća

$G_{ust}$  (ukupno neto) = broj stanovnika/zbroj površina građ.čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije =  $564 / 3,07 \text{ ha}^{(3)} = 183 \text{ st/ha}$

## c) bruto gustoća

$G_{bst}$  (bruto) = broj stanovnika/zbroj površina građ.čestica ( $G_{ust}$ ) i šire stambene funkcije

$$G_{bst} \text{ (bruto)} = 564 / 3,47 \text{ ha}^{(4)} = 162 \text{ st/ha}$$

## – Gustoća stanovništva

$G_{nst}$  = broj stanovnika/površina obuhvata prostornog plana

$$G_{nst} = 564 / 7,82 \text{ ha} = 72,10 \text{ st/ha}$$

<sup>(1)</sup> Broj stanovnika dobiven je prema standardu 1 st = 35 m<sup>2</sup> bruto površine namijenjene za stanovanje

<sup>(2)</sup> Zbroj površina građevnih čestica S<sub>1</sub>-S<sub>9</sub>; M1<sub>1</sub> do M1<sub>6</sub> i S\*<sub>1</sub>+S\*<sub>2</sub>

<sup>(3)</sup> Osim čestica navedenih pod (2) uključivo i čestice Z2<sub>1</sub>, IS<sub>1</sub>-IS<sub>9</sub> i IS\*<sub>3</sub> i Z<sub>10</sub>-Z<sub>11</sub>

<sup>(4)</sup> Čestice navedene pod (3) i uključivo čestice D4<sub>1</sub>, Z<sub>9</sub> i Z<sub>4</sub>

$G_{st}$  (neto) = odnos broja stanovnika/zbroj površina građ.čestica za stambene građevine

$G_{ust}$  (ukupno neto) = broj stanovnika/zbroj površina građ.čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine, dječja igrališta)

$G_{bst}$  (bruto) = broj stanovnika/zbroj površina građ.čestica ( $G_{ust}$ ) i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, vrtić, površina za rekreaciju)

$G_{nst}$  = odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana

Pri izračunu i prikazu gustoće stanovanja i gustoće stanovništva za obračun izgrađene površine korišteni su podaci iz tablice 1. uz pretpostavku da se kod građevinskih čestica M1.<sub>1</sub> do M1.<sub>7</sub> određenih za mješovitu namjenu – pretežito stambenu može raditi i o isključivo stambenoj namjeni pa su iskazani podaci o gustoći maksimalni mogući. Ukoliko se dio prostora namijenjenih za izgradnju u česticama M1.<sub>1</sub> do M1.<sub>6</sub> bude koristio za drugu namjenu (po odredbama ovog DPU-a) i prikazana gustoća će biti manja. Npr. za maksimalno korištenje 60% planiranih površina za stanovanje izračunati koeficijenti pod a, b, i c biti će slijedeći:

a)  $G_{st} = 466 \text{ (stoj stanovnika)}/1,982 \text{ ha} = 234 \text{ st/ha}$

b)  $G_{nst \text{ (neto)}} = 466/3,07 = 152 \text{ st/ha}$

c)  $G_{bst \text{ (neto)}} = 466/3,47 = 134 \text{ st/ha}$

a gustoća stanovništva iznositi će:

$$G_{NST} = 466/7,82 = 59,6 \text{ st/ha}$$

Očigledno je da će u stvarnosti pokazatelji biti između ovim minimalnih i maksimalnih vrijednosti.

Primjenom standarda 1 stambena jedinica = 3,5 stanovnika dobije se očekivani broj domaćinstava – stanova = cca 160 do maksimalno 190 ako se primijeni standard 1 stan = 1 domaćinstvo = 3,0 stanovnika.

rema odredbama GUP-a za područje M1.<sub>3</sub> utvrđeno je kao prostor visoke gustoće (gustoća veća od 200 st/ha) pa se prikazani podaci u potpunosti uklapaju u planirane pokazatelje.

## – Koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti iskorištenosti – TABLICA 1

Broj građevinske čestice	A = planirana površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	B = maksimalno izgrađena površina zemljišta pod građevinom (m <sup>2</sup> )	C = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina građevine (uključivo podrum – suterena) (m <sup>2</sup> )	D = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina iznad najniže točke terena (bez podruma – suterena) (m <sup>2</sup> )	k <sub>ig</sub> B/A (koeficijent izgrađenosti i)	k <sub>is</sub> C/A (koeficijent iskorištenosti)
S <sub>1</sub>	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S <sub>2</sub>	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S <sub>3</sub>	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S <sub>4</sub>	cca 1500	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S <sub>5</sub>	cca 1214	364	1820*	1330	max 0,3	max 1,5
S <sub>6</sub>	cca 581	232	871	640	max 0,4	max 1,5
S <sub>7</sub>	cca 573	229	859	630	max 0,4	max 1,5
S <sub>8</sub>	cca 685	274	1000	630	max 0,4	max 1,5
S <sub>9</sub>	cca 708	312	1060	855	max 0,4	max 1,5
M1 <sub>-1</sub>	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 <sub>-2</sub>	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 <sub>-3</sub>	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 <sub>-4</sub>	cca 1375	412	2060*	1460	max 0,3	max 1,5
M1 <sub>-5</sub>	cca 1329	400	2000*	1390	max 0,3	max 1,5
M1 <sub>-6</sub>	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
K1 <sub>-1</sub>	cca 800	240	720	420	max 0,3	max 0,9
K3* <sub>-1</sub>	cca 7251	1500	220	2000	max 0,2	max 0,3
D4 <sub>-1</sub>	cca 1034	410	1230	820	max 0,4	max 1,2
S* <sub>-1</sub>	cca 834 (postojeća)	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
S* <sub>-2</sub>	cca 526	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
R1 <sub>-1</sub>	cca 1120	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
IS <sub>-1</sub>	cca 3617	-	-	-	-	-
IS <sub>-2</sub>	cca 2301	-	-	-	-	-
IS <sub>-3</sub>	cca 53	-	-	-	-	-
IS <sub>-4</sub>	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS <sub>-5</sub>	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS <sub>-6</sub>	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS <sub>-7</sub>	cca 71	50	50	50	max 0,7	max 0,7
IS <sub>-8</sub>	cca 42	32	32	32	max 0,76	max 0,76
IS <sub>-9</sub>	cca 101	-	-	-	-	-
IS <sub>-10</sub>	cca 3117	-	-	-	-	-
IS* <sub>-1</sub>	cca 78	60	60	60	max 0,72	max 0,77
IS* <sub>-2</sub>	cca 198	-	-	-	-	-
IS* <sub>-3</sub>	cca 1598	-	-	-	-	-

Broj građevinske čestice	A = planirana površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	B = maksimalno izgrađena površina zemljišta pod građevinom (m <sup>2</sup> )	C = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina građevine (uključivo podrum – suterren) (m <sup>2</sup> )	D = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina iznad najviše točke terena (bez podruma – suterena) (m <sup>2</sup> )	k <sub>ig</sub> B/A (koeficijent izgrađenosti)	k <sub>is</sub> C/A (koeficijent iskorištenosti)
Z <sub>1</sub>	cca 1673 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>2</sub>	cca 8311 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>3</sub>	cca 2412 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>4</sub>	cca 1315	-	-	-	-	-
Z <sub>5</sub>	cca 152 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>6</sub>	cca 112 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>7</sub>	cca 328 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>8</sub>	cca 16285 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>9</sub>	cca 1620 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>10</sub>	cca 223 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>11</sub>	cca 273 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z <sub>2,-1</sub>	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 max. (bruto) izgrađena površina može biti povećana za cca max. 75 % površine parcele ako se izgrađuje dodatna podrumaska etaža ali samo u svrhu izgradnje garaža – parking za vozila, što znači i dopušteno povećanje ukupne max brutto površine za parcelu iskazane u tablici (stupac C)

$$G_{ig}^{(2)} = \Sigma k_{ig} / \Sigma B = 9,09 / 31.083 = 0,292 < 0,4 \text{ (maksimalno dopušteno)}$$

$$= 9.075 \text{ m}^2 / 31.038 \text{ m}^2 = 0,292 < 0,4$$

$$G_{ig}^{(3)} = \Sigma k_{ig} / \Sigma A = 9,09 / 78.274 = 0,12 < 0,3$$

$$= 9.075 \text{ m}^2 / 78.274 \text{ m}^2 = 0,12 < 0,3$$

Vidljivo je da je prosječna izgrađenost građevnih čestica ( $G_{ig}^{(2)}$ )  $0,292 < 0,4$  (maksimalno dopuštena), odnosno uzme li se u obzir čitav zahvat DPU-a izgrađenost iznosi  $0,12 < 0,3$  (maksimalno dopuštene za zonu po GUP-u)

$$(G_{ig}^{(4)}) = \Sigma k_{ig} / \Sigma C = 9,09 / 45.570 = 0,2 < 0,3$$

$$= 9.075 \text{ m}^2 / 45.570 \text{ m}^2 = 0,2 < 0,3 \text{ (maksimalno dopušteno po GUP-u za zonu M1.3)}$$

$$K_{is}^{(2)} = \Sigma k_{is} / \Sigma B = 28,24 / 31.083 = 0,9 < 1,5$$

$$= 30.2942 \text{ m}^2 / 31.083 \text{ m}^2 = 0,99 < 1,5$$

$$K_{is}^{(3)} = \Sigma k_{is} / \Sigma A = 28,24 / 78.274 = 0,36 < 1,5$$

$$= 30.942 \text{ m}^2 / 78.274 \text{ m}^2 = 0,39 < 1,5$$

$$K_{is}^{(3)} = \Sigma k_{is} / \Sigma C = 28,24 / 45.570 = 0,62 < 1,5$$

$$= 30.942 \text{ m}^2 / 45.570 \text{ m}^2 = 0,67 < 1,5$$

Izgrađenost zone M1.3 (prostor unutar DPU-a umanjeno za površine zelenila) iznosi  $9.075 / 45.570 = 0,20 < 0,3$  i u tom pogledu u suglasju je s ograničenjem od 0,3.

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)

<sup>(3)</sup> G<sub>ig</sub> i K<sub>is</sub> izračunati na svim građ. česticama u zahvatu plana (ΣA)

<sup>(2)</sup> G<sub>ig</sub> i K<sub>is</sub> izračunati samo građ. česticama na kojima postoji izgradnja (ΣB)

<sup>(4)</sup> G<sub>ig</sub> i K<sub>is</sub> izračunati na svim građ. česticama osim zelenih površina (ΣC)

### 2.2.1.3. Visina izgradnje i broj etaža

U kartografskom prikazu br. 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 br. 4b – PRESJECI utvrđena je max. visina vijenca izražena u metrima od najniže točke zaravnatog terena na građevnoj čestici (oznaka u graf. prilogu PT – planirani (zaravnati) teren).

Visina izgradnje izražava se prema tome s dva parametra: max. broj etaža i max. visina vijenca izražena u metrima od najniže točke zaravnatog terena na građevnoj čestici (u graf. prilogu br. 4b – PRESJECI oznaka PT = planirani (zaravnati) teren.

- Za građevne čestice oznake  $S_1$  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 zaravnatog terena.  
Dio građevine namijenjen za izgradnju podzemnih garaža («ukopan u brdo») i označen kao podrum povezan je s izgrađenim dijelom garaža u građevinskim česticama IS-4; IS-5 i IS-6.
- Za građevnu česticu oznake  $S_5$  predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na kosom terenu visine:  $P_0(S)+P+3$  (podrum ili suteran, prizemlje i tri kata) ili do max. visine vijenca 13,0 m od utvrđene kote zaravnatog terena.  
Građevina može imati dodatnu podrumsku etažu ali samo ako se ona koristi za izgradnju garaža za vozila.
- Za građ. čestice oznake  $S_6$  –  $S_9$  predviđa se izgradnja srednjih građevina na kosom terenu odnosno max. visine izgradnje  $P_0(S)+P+2+P_k$  (podrum ili suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje) ili do max. 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 ona koristi za izgradnju garaža za vozila.
- Za građevne čestice oznake  $M1_{.1}$  do  $M1_{.6}$  predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na kosom terenu visine:  $P_0(S)+P+3$  (podrum ili suteran, prizemlje i tri kata) ili do max. visine vijenca 13,0 m od utvrđene kote zaravnatog terena.  
Građevine  $M1_{.1}$  do  $M1_{.6}$  mogu imati i više podrumskih etaža ako se one 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 max. visine vijenca 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 max. visine vijenca 5,0 m. Za izgradnju upravnog trakta visine izgradnje:  $P_0+P+1$  (podrum, prizemlje i kat) ili do max. visine vijenca 8,0 m što je i max. 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 max. visine vijenca 8,0 m.
- Za postojeće građevine oznaka građ. čestice  $S^*_{-1}$ ,  $S^*_{-2}$ ,  $R2_{-1}$  ne predviđa se dalje povećanje izgradnje – zadržavaju se postojeće visine.

- Za građevnu česticu oznake IS<sub>4</sub>, IS<sub>5</sub>, IS<sub>6</sub>, predviđa se izgradnja samo u podzemnoj – suterenskoj etaži, a u svrhu izgradnje garažiranja – parkiranja vozila – građevina jednim svojim pročeljem nalazi se iznad pristupnog terena.
- Za građevne čestice oznake IS<sub>7</sub>, IS<sub>8</sub>, predviđa se izgradnja infrastrukturnih građevina – trafostanica i uređaja visine : P (prizemlje) ili do max. visine vijenca do 4,0 m.

### 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

#### 2.3.1. Prometna i ulična mreža

Ovim DPU-om predviđena je izgradnja:

- nastavka djelomično izgrađene Moluntske ulice do rubne ceste sa zapadne strane zone DPU-a (cesta 1)
- cesta između Riječke i Moluntske ulice uz tvrtku «Vrtlar» d.o.o. (cesta 2)
- ceste paralelne s Ulicom Vatroslava Lisinskog, kao najjužnije ceste u zoni DPU-a koja opslužuje prostor stambenog naselja Solitudo – mješovite namjene M1 (cesta 3)
- ceste unutar građevina stambene namjene kao pristup garažno-parkirališnom prostoru (cesta 4, 5, 6)
- Riječka ulica uz istočnu granicu DPU-a je izgrađena

Uz kolnik ceste 1, 2 i 3 predviđena je izgradnja pješačkih staza. Postojeće pješačke staze u Riječkoj ulici i u Ulici V. Lisinskog povezati s pješačkim prolazima (7, 8) do ceste 3; između Riječke i Moluntske ulice (12); između kolno-pješačke staze i šetnice uz more (13).

Pristup do R2-1 i do S-5 omogućen je izgradnjom kolno-pješačkih staza (9, 10).

U najistočnijem dijelu predviđena je izgradnja pješačke površine (11) s uklopljenom kolno-pješačkom površinom.

Dva vidikovca će biti povezana s pješačkim stazama koje se svojim oblikom uklapaju u krajobrazno uređenje ovog dijela prostora s ostalim pješačkim površinama.

Promet u mirovanju, kao i uvijek delikatno je planersko pitanje. Za osiguranje potrebnog broja parkirališta bilo je nužno sagledati broj i raspored parkirališnih mjesta za vozila stanovnika, uposlenika ili posjetitelja. Parkirališna mjesta su osigurana uz ceste 2, 4, 5 i 6. U zoni stanovanja, na krajevima infrastrukturnih koridora ceste 4, 5 i 6, a u njegovoj širini predviđen je javni garažni prostor, za potrebe stanovnika ili posjetitelja.

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

Potrebni broj parkirališno – garažnih mjesta koje se moraju osigurati na vlastitoj parceli –  
TABLICA 3 (konačan broj izračunava se prema normativu iz TABLICE 2)

TABLICA 3

Oznaka građevinske čestice	Osigurano na javnoj površini	Nužno 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 građevinske čestice u zahvatu plana osigurano je dodatnih 10 % potreba na javnim parkiralištima unutar zahvata plana.
- Prema važećim propisima i odredbama iz GUP-a nužno je osigurati propisani broj parkirališnih mjesta za vozila osoba smanjene pokretljivosti.
- Unutar zahvata plana ne predviđaju se zasebne staze za bicikle budući se biciklistički promet može odvijati po kolniku uz ograničenje brzine kretanja vozila na 40 km/h unutar naselja.

### 2.3.2. Vodoopskrba i odvodnja

#### 2.3.2.1. Vodoopskrba

Vodoopskrba stambenog naselja Solitudo riješena je prema priloženom grafičkom prilogu broj 2b – VODOOPSKRBA I ODBVODNJA.

Postojeći vodovod, duktilne cijevi DN 150, nalazi se na dijelu Riječke ulice koja je u obuhvatu DPU-a. Kako bi se zatvorio prsten vodoopskrbe potrebno je izgraditi dio mreže izvan plana, i to kako slijedi:

- spoj na postojeći vod koji je izveden uz obalu A.C.C. ND 150, u dužini cca. 235 m
- spoj na postojeći vod u Molunskoj ulici, koji je izveden od A.C.C. ND 80, u dužini cca. 20 m
- spoj na postojeći vod u Ulici V. Lisinskog, koji je djelomično izveden od A.C.C. cijevi ND 150, u dužini 200 m

Objekti koji se nalaze uz Ulicu V. Lisinskog spajaju se na planirani vod u toj ulici, izvan obuhvata DPU-a. Ostali objekti spojeni su na vodove unutar obuhvata plana, prema priloženim grafičkim priložima, odnosno, vodoopskrba se rješava u infrastrukturnim koridorima.

Svi hidranti na cjevovodu, koji služe za gašenje požara, moraju biti nadzemni, osim u slučajevima kada iz tehničkih razloga ne mogu biti nadzemni, tada se dozvoljava ugradnja podzemnog hidranta. Udaljenost između nadzemnih hidranata može biti max. 150 m, s tim da nadzemni krakovi cjevovoda moraju završiti hidrantom.

Sva čvorišta moraju se izvoditi u armiranobetonskim oknima s odgovarajućom armaturom tako da se pojedini dijelovi vodovodne mreže mogu odvojiti u slučaju intervencije na istom.

Ukupna duljina planiranih vodova unutar DPU-a iznosi cca. 550 m. Duljina potrebnih vodova izvan plana iznosi cca. 450 m, što ukupno iznosi 1.000 m.

Prije izrade glavnih projekata potrebno je na postojećem cjevovodu ispitati količinu vode i tlak, radi hidrauličkog proračuna novih cjevovoda.

#### 2.3.2.2. Odvodnja

Na prostoru obuhvaćenom DPU-om stambenog naselja Solitudo odvodnja je koncipirana kao separatna.

Oborinska odvodnja riješena je kao manji odvojeni sustav odvodnje oborinskih voda do novog ispusta u more uz Lungo Mare. Položaj oborinske odvodnje u infrastrukturnim koridorima vidljiv je u poprečnim presjecima. Odvodnja prati prometne površine i prirodni nagib zemljišta.

Hidrauličkim proračunom u glavnim projektima definirat će se nagib i profili cijevi. Približna količina vode koja se ispušta u more, prema izgrađenosti parcela iznosi cca. 1.100 l/s.

Ukupna duljina planiranih kanala unutar DPU-a iznosi cca. 850 m. Duljina potrebnih kanala izvan plana iznosi cca. 15 m, što ukupno iznosi 865 m.

Prije ispuštanja oborinskih voda u more potrebno je ugraditi separator ulja i masti sa taložnikom, te ugradnjom rešetke na samom ispustu što će biti regulirano lokacijskom dozvolom za ispušt, s obzirom da je planirani ispušt izvan obuhvata DPU-a.

Sanitarna kanalizacija se spaja na planirani vod kanalizacije izvan prostora obuhvata DPU-a koji je prema razvojnim planovima Vodovod Dubrovnik d.o.o. označen kao kanal «A», a prolazi uz obalu do crpne stanice Solidudo. Razvod mreže unutar DPU-a vodi se u

infrastrukturnim koridorima, u presjecima je sanitarna kanalizacija smještena što bliže objektima, što je vidljivo iz grafičkih priloga.

Minimalni profil sanitarne kanalizacije je DN 250 mm. Hidrauličkim proračunom u glavnim projektima definirat će se nagib i profili cijevi. Dubinu kanalizacije odrediti prema načinu spajanja kućnih priključaka na mrežu.

Ukupna duljina planiranih kanala unutar DPU-a iznosi cca. 750 m. Duljina potrebnih kanala izvan plana iznosi cca. 350 m, što ukupno iznosi 1.100 m.

### 2.3.3. Telekomunikacije

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 predvidjet će se prostorija veličine do 15 m<sup>2</sup> zbog postavljanja kablenskog komutacijskog čvora (planirane na građevnoj čestici K1<sub>1</sub>).

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža prema planiranom povećanju 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 plana uređenja, 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.

### 2.3.4. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

Unutar detaljnog plana uređenja predviđena je izgradnja više stambeno-poslovnih građevina koje zahtijevaju električnu energiju.

Za potrebe napajanja tih građevina predviđa se izgradnja dviju transformatorskih stanica i to IS-7 kao dvostruka transformatorska stanica 2x1000 kVA, 10(20) kV/0,4 kV, te IS-8 kao jednostruka transformatorska stanica 1x630(1000) kVA, 10(20)kV/0,4 kV.

Prema dugoročnim planovima HEP-a predviđa se napuštanje naponskih nivoa 35 kV i 10 kV, te prelazak na naponske nivoe 110 kV i 20 kV. Zbog toga, u ovom detaljnom planu su predviđeni koridori od 110 kV i 20 kV. Ovi koridori se mogu koristiti za kablove naponskog nivoa od 35 kV i 10 kV dok ne dođe do napuštanja istih naponskih nivoa.

Za potrebe napajanja građevina, predviđena je niskonaponska kablovska mreža u svim prometnicama jednostrano.

Javna rasvjeta planirana je uz sve prometnice i parkirališta.

Predviđena je rasvjeta sa stupovima visine 6 do 10 m i s međusobnim razmakom od 15 do 30 m. Koridori za javnu rasvjetu se mogu koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV. Detalji i potrebni proračuni za javnu rasvjetu riješiti će se u glavnim projektima prema važećim propisima i uvjetima distributera.

### 2.3.5. Ostala infrastruktura

U koridorima infrastrukturnih pojasa (oznake IS u graf. priložima) kao javnim površinama mogu se polagati i drugi infrastrukturni sustavi danas možda ne sagledani i ne razvijeni u cijelosti (kablovska TV, Internet i sl.). Predloženi raspored infrastrukture u graf. priložima je načelan i podložan promijeni uz usklađenje i suglasnost ostalih korisnika prostora u infrastrukturnom pojasu uz tehničko ili ekonomsko opravdanje.

## 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje isčitavaju se iz kartografskog priloga br. 4 – UVJETI GRADNJE te tekstualnog dijela iz ovog poglavlja odnosno odredbi za provođenje:

Iz graf. priloga br. 4 – UVJETI GRADNJE isčitavaju se slijedeći uvjeti i način gradnje:

- oblik i veličina građevne čestice
- namjena građevine
- veličina i površina građevine – građivi dio čestice s označenim udaljenostima od ruba građevne čestice
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno – prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu.

Uvjeti oblikovanja građevina, uređenje građevne čestice, način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš te niz drugih elemenata od važnosti za zahvat u prostoru prema posebnim propisima (npr. zaštita stanovništva od elementarnih nepogoda) utvrđuje se u tekstualnom dijelu Detaljnog plana uređenja.

#### 2.4.1.1. Oblik i veličina građevne čestice

U graf. prilogu br. 4a – PARCELACIJA utvrđuju se uvjeti za definiranje oblika i veličine građevnih čestica. Iskazana veličina parcela u graf. prilogu br. 4a - PARCELACIJA i TABLICI 1 izražena u m<sup>2</sup> 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 u svrhu definiranja i usklađivanja parcelacije s odredbama DPU-a.

#### 2.4.1.2. Namjena građevine

Namjena građevine isčitava se iz kartografskog priloga br. 4 – UVJETI GRADNJE.

- a) Na građ. česticama oznake S (S<sub>1</sub> – S<sub>9</sub>) mogu se graditi isključivo građevine stambene namjene.

Na građ. česticama S<sub>1</sub> – S<sub>5</sub> mogu se graditi visoke građevine (moguće je i više od 8 stambenih jedinica) a na S<sub>6</sub> – S<sub>9</sub> mogu se graditi srednje građevine (max. 8 stambenih jedinica). Na građ. česticama S<sub>6</sub> – S<sub>9</sub> mogu se planirati i niske građevine.

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

- prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori do max. 150 m<sup>2</sup> građ. bruto površine (GBP)
  - infrastrukturni objekti i uređaji
  - garaže
- b) Na građ. česticama oznake M<sub>1</sub> (M<sub>1</sub> – M<sub>6</sub>)  
Mješovita namjena – pretežito stambena mogu se graditi osim stambene namjene do min. 60 % - max. 100 % građevinske (bruto) površine (GBP) i prostori za:
- trgovine do 400 m<sup>2</sup> 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 – uređi, poslovni prostori i sl.,
  - društvene organizacije, sadržaje kulture, uprave, vjerske zajednice i sl. 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 građ. česticama oznake K1-<sub>1</sub> – Gospodarska namjena pretežito uslužna mogu se graditi isključivo prostori za dnevnu opskrbu stanovništva - trgovine robe za dnevnu potrošnju do max. 400 m<sup>2</sup> građ. (bruto) površine (GBP), tihi obrt i usluge i intelektualne usluge – urede i poslovne prostore, pošte, banke i sl, društvene organizacije, sadržaje kulture, uprave, javne i društvene namjene, te prostori za infrastrukturne sustave i uređaje.
- d) Na građ. česticama oznake K3\*<sub>-1</sub> – Gospodarska namjena – poslovna – komunalno servisna (prostori tvrtke «Vrtlar» d.o.o.) mogu se graditi i rekonstruirati prostori postojeće tvrtke «Vrtlar» d.o.o. i to:
- prostori za upravu,
  - izložbeno – prodajni prostori
  - proizvodno – servisni prostori za rasade u vidu 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 građ. čestici oznake D4-<sub>1</sub> – Javna i društvena namjena – predškolska mogu se graditi isključivo prostori za predškolsku ustanovu – vrtić i jaslice.

Osim ove namjene u građevini se mogu nalaziti prostori za infrastrukturne sustave i uređaje.

- f) Na građ. česticama oznake  $S^*_{-1}$  i  $S^*_{-2}$  – Stambena namjena – postojeća mogu se nalaziti isključivo prostori stambene namjene. Građevine mogu imati max. 3 stambene jedinice. Ne predviđa se povećanje postojećih površina.
- g) Na građ. čestici oznake  $R2_{-1}$  – Športsko – rekreacijska namjena – športska igrališta podrazumijeva prenamjenu postojećih prostora u prostore za šport i rekreaciju i pratećih sadržaja koji upotpunjuju osnovnu namjenu. (veslanje – jedrenje i sl.) uz poštivanje utvrđenih uvjeta zaštite od strane Konzervatorskog odjela.
- h) Na građ. česticama oznake IS ( $IS_{-1}$  -  $IS_{-10}$ ) – Površine infrastrukturnih sustava mogu se graditi prometni i infrastrukturni sustavi (ceste, parkinzi, pješačke staze, komunalna infrastruktura (vodovod, odvodnja, elektroenergija, telekomunikacije, javna rasvjeta i sl.) te zeleni prostori (travnjaci, nisko i visoko zelenilo)
- i) Na građ. česticama oznake Z – Zaštitne zelene površine mogu se zadržati postojeće građevine, ali ne izgrađivati nove te urediti prostor visokim i niskim raslinjem u svrhu zaštite krajobraza i okoliša. U okviru ovih površina mogu se nalaziti pješačke i kolno pješačke staze, infrastrukturni sustavi i uređaji u funkciji zaštite prostora (vatrobrana i sl.) te natkriveni otvoreni prostori – vidikovci max. površine do  $8 \text{ m}^2$  unutar kojih se mogu nalaziti javni sanitarni čvorovi.
- j) Na građ. čestici oznake  $Z2_{-1}$  – Javne zelene površine – dječje igralište osim visokog i niskog raslinja mogu se izgrađivati pješačke staze i dječja igrališta za djecu do 15 godina (pješčanici, penjalice, koševi za košarku i slično).

#### 2.4.1.3. Veličina i površina građevine

Veličina i površina građevine (ukupna max. bruto razvijena površina iznad najniže točke uređenog – zaravnatog terena) utvrđeni su po 3 osnova:

- max. površina za razvoj tlocrta građevine – gradivi dio čestice u kartografskom prilogu br. 4 UVJETI GRADNJE
- iskazanom max. bruto razvijenom površinom nadzemnog dijela (iznad kote zaravnatog terena) u TABLICI 1
- propisanim max. koeficijentom izgrađenosti u TABLICI 1

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

Da bi se projektantima osigurala sloboda u oblikovanju tlocrta građevine – površina koja označava gradivi dio u načelu je veća od dopuštenog koeficijenta izgrađenosti i ne može se koristiti za max. razvijanje tlocrta, a da se ne prekorači propisani koeficijent izgrađenosti. U idejnom i glavnom projektu projektant mora dati prikaz koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ).

#### 2.4.1.4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Kako je već u prethodnom poglavlju (2.4.1.2.) navedeno buduća građevina se može smjestiti unutar označenog gradivog dijela čestice – površine za razvoj tlocrta građevine. U kartografskom prilogu br. 4 – UVJETI GRADNJE utvrđene su min. udaljenosti buduće građevine od granice građ. čestice, odnosno 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 građevinske čestice ili prema uvjetima iz graf. priloga DPU-a.

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

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

#### 2.4.1.5. Oblikovanje građevine

Građevine se planiraju u pravilu 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 se u oblikovanju građevina treba osigurati potpuno korištenje ovih prednosti i u oblikovnom smislu.

Prilikom oblikovanja građevina koristiti suvremeni arhitektonski izraz baziran na tragu i naslijeđu tradicionalnih vrijednosti podneblja kako u dizajnu pročelja, otvora, ograda .... tako i u primjeni materijala i završne obrade te kalorit.

Građevine se grade kao «terasaste» s uvlačenjem (smanjenjem površine za izgradnju drugog kata i trećeg kata ili potkrovlja pod kutom od max  $45^\circ$  od prethodne etaže s tim da površina trećeg kata ili potkrovlja ne može biti veća od 75 % površine

karakteristične etaže prvog kata. Ukupna max. (bruto) izgrađena površina nadzemnog dijela iznad točke zaravnatog 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 kada vijenac građevine na kosom terenu nije viši od 6,0 m od kote kolne pristupne prometnice, moguće je oblikovanje ravne ploče nadgrađa formiranjem vrtnih terasa i to na način da se dopušta denivelacija krovne ploče do maksimalno 60 % površine i to najviše za  $\frac{1}{2}$  svijetle visine etaže.

Moguća je izgradnja kućice za strojarnicu lifta i izlaz na krovnu terasu tako da površina kućice ne može biti viša od površine dizala i stubišta s međuprostorom na prethodnoj etaži, a visina ne može biti viša 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 kojem nema vrijednog 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 u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi). Podrumске etaže se ne smiju namjenjivati stambenim ili poslovnim prostorima za boravak ljudi. Dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine 5,5 m.

Kod gradnje dvojnih ili skupnih građevina moguće je spajanje potpuno ukopanih podzemnih, isključivo parkirališnih etaža.

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 zbog širina belvedera odnosno abaina na svakom pročelju građevine ne prelazi 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 koristiti kao stambeni prostor.

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

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

Granice max. površine za podrumске etaže utvrđene su u kartografskom prilogu br. 4 – UVJETI GRADNJE.

Kod gradnje građevina na građ. čestici S<sub>1</sub> – S<sub>4</sub> moguće je spajanje potpuno ukopanih podzemnih, isključivo parkirališnih etaža.

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

Građevine na građ. česticama S<sub>-1</sub> – S<sub>-4</sub>, M1<sub>-1</sub> do M1<sub>-6</sub>, D4<sub>-1</sub> i K1<sub>-1</sub> obvezno imaju ravni krov, dok građevine S<sub>-5</sub> do S<sub>-9</sub> te građevine na građevinskoj čestici K3\*<sub>-1</sub> mogu imati ravni ili kosi ili sličan kombinirani krov.

Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora. Sunčani kolektori 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 pod istim uvjetima, kao stambeni prostori – stanovi, mogu imati pridruženu terasu.

Budući veći dio (60 – 70 %) građevinske čestice oznaka  $S_1 - S_9$  i  $M_1 - M_6$  (maksimalna izgrađenost građevinske čestice –  $k_{ig} = 0,3$  odnosno 0,4) čine slobodne površine uz građevinu, a minimalno 30 % površine građevinske čestice mora biti uređeno kao uređena zelena površina (trava, visoko i nisko raslinje) u idejnom projektu za ishođenje lokacijske dozvole nužno je priložiti hortikulturno rješenje uređenja neizgrađenog dijela građevinske čestice, planiranoj prema uvjetima iz idejnog hortikulturnog uređenja koje je sastavni dio ovog DPU.

#### 2.4.1.6. Uređenje građevne čestice

Svaka formirana građ. čestica u okviru DPU ima kolni i pješački pristup na javno prometnu površinu.

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

Građevinska 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 ovog 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 ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Visina potpornih zidova ne smije preći 3,0 m. Iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. Visina ovih elemenata ne smije prelaziti 0,85 m.

Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih 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, potporni zidovi, 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 idejnom i glavnom projektu za ishođenje građevinske dozvole.

Prilikom definiranja 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 uređeni teren.

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

Ogradu građ. čestice  $K3^* - 1$  (prostor tvrtke «Vrtlar» d.o.o.) urediti kao planiranu ozelenjenu ogradu.

Sve niske, srednje i visoke građevine moraju unutar građevne čestice osigurati prostor za odlaganje kućnog otpada koji mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz smeća s max. nagibom od 8 %.

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

Otvorene bazenske školjke površine veće od 12 m<sup>2</sup> obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

2.4.1.7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno – prometnu površinu (komunalna infrastruktura)

Način i uvjeti (mjesto) priključenja utvrđeni su u kartografskim prikazima br. 4 – UVJETI GRADNJE i broj 2, 2a i 2b – prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža.

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

2.4.1.8. Način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

U obuhvatu Detaljnog plana uređenja nema postojećih ili planiranih građevina koje bi mogle svojom namjenom ili izgradnjom djelovati nepovoljno na okoliš, ali se ovim DPU – propisuju mjere kojima je cilj osigurati zadržavanje kvalitetnih prostora ili poboljšanje uvjeta za očuvanje i unapređenje okoliša:

- osigurati izgradnju infrastrukture, posebice odvodnje oborinskih i fekalnih voda prema odredbama i rješenjima iz DPU-a čime se osigurava zaštita kopnenog i morskog dijela obale,
- uređenjem slobodnih dijelova građ. čestica i slobodnih zelenih javnih površina sukladno odredbama DPU-a i Planom hortikulturnog rješenja prostora stambenog naselja «Solitudo» koje je sastavni dio DPU-a osigurati će se zaštita i unapređivanje vrijednih prostora zelenila u zahvatu DPU-a.

2.4.1.9. Drugi elementi važni za zahvat u prostoru, prema posebnim propisima

Detaljni plan uređenja i svi njegovi dijelovi izrađen je prema važećim zakonima i propisima ili se odredbama DPU osigurava obvezna primjena važećih zakona, pravilnika i propisa bez njihovog posebnog navođenja ili prepisivanja. Pri tom se posebno naglašava obvezna primjena odredbi kojima se u DPU utvrđuju zahvati u prostoru u pogledu:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i više neto razvijene površine,
- za stambene građevine (S) i građevine mješovite namjene-većinom stambene (M1) do 2.000 m<sup>2</sup> 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.

- Zaštite od požara  
Za osiguranje potpune zaštite od požara planirane su prolazne prometnice kojima se osigurava pristup vatrogasnim vozilima te planira se javna hidrantska mreža.
- U postupku izdavanja građevinske 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 Zakona o zaštiti od požara i Pravilnika o građevinama za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara.
- U svrhu 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 krovništa, 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 Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno

planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogućí zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti ove županije.

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

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

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 2. Zakona o zaštiti od požara.

#### 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

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

- izradeni Plan hortikulturnog uređenja (kartografski prilog broj 5 – PLAN HORTIKULTURNOG UREĐENJA) kojim se daju prostorna rješenja i uvjeti uređenja neizgrađenih prostora građ. čestica i javnih zelenih površina, a rješenje je sastavni dio ovog Detaljnog plana uređenja,
- izrađenom konzervatorskom podlogom i utvrđenim uvjetima zaštite zaštićenog kompleksa ljetnikovca GHETALDI – GUNDULIĆ (pojedinačno zaštićeno kulturno dobro – akt o zaštiti: UP/I-612-08/06-05/9035 od 18. rujna 2006. g.) koja sadrži slijedeće 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 poštivanje svih zatečenih izvornih elemenata, te spoznaja proizišlih iz konzervatorske dokumentacije.

- Polazna postavka za bilo koji zahvat na kompleksu Ghetaldi – Gundulić je izrada detaljne dokumentacije postojećeg stanja zgrade ljetnikovca, kao i ukupnog ograđenog posjeda,

- Temeljem izrađene dokumentacije postojećeg stanja moguće je pristupiti izradi Konzervatorskog elaborata koji će obuhvatiti analizu sondažnih arheoloških, restauratorskih i konstruktivnih istraživanja unutar kompleksa ljetnikovca te izradu konzervatorskih smjernica za projekt obnove. Istražnim radovima potrebno je definirati postojanje starijeg zdanja unutar parametra ladanjskog kompleksa, obim i način konstruktivne 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 pregradnji unutar ljetnikovca, kao i uklanjanje dograđenog sanitarnog čvora uz istočno pročelje, kako bi se ponovno uspostavila izvorna tlocrtna organizacija prostora.
- Konstruktivnu sanaciju međukatnih konstrukcija i krovništva potrebno je provesti uz maksimalno očuvanje svih izvornih elemenata.
- Vanjskom oblikovanju ljetnikovca pristupit će se na način da se konstruktivno sanira, i to na način da se poboljša struktura zidnog plašta, otucanjem fuga i žbuke neprimjerene recepture. Konstruktivna sanacija, kao i sanacija /žbukanje/ pročelja treba biti temeljena na korištenju tradicionalnih materijala i tehnika 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 izvedenog u štuko tehnici.
- Vanjsko oblikovanje ljetnikovca treba obuhvatiti sanaciju postojećih lukova trijema terase, a nakon izvršenih istražnih radova potrebno je 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, kao i uspostavom otvora lukova trijema orsana u njihovom izvornom obliku. Recentne proboje i dogradnje ogradnog zida potrebno je zapuniti kamenom koji će vrstom, bojom i kvalitetom odgovarati postojećem. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti sanaciji kamenih okvira pravokutnih prozora orsana i pripadajućih infera.
- Kapelu Gospe od Kamena potrebno je obnoviti u njenim izvornim tlocrtnim i visinskim gabaritima.
- Oblikovanje terase i šetnice nad cisternom potrebno je pristupiti na način da se maksimalno očuvaju sve izvorne datosti, 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 nužno je izraditi dendrološku studiju starih stabala maslina, a za hortikulturno oplemenjivanje potrebno je predvidjeti autohtone vrste zelenila.

Ladanjski kompleks Ghetaldi – Gundulić izvrsno je smješten u kultivirani pejzaž, pa se programom mjera Plana zahtijeva kvalitetno ekološko održavanje ravnoteže prostora u njegovom neposrednom okruženju.

U okviru planskog zahvata moguće je uspostaviti tijesnu vezu između hortikulturno oplemenjenih zona zaštitnog zelenila uz ladanjski kompleks i pretežno stambenog karaktera planiranog naselja, uz očuvanje postojećih vrijednosti i specifičnosti prostora.

### 2.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Kako je već navedeno u poglavlju 2.4.1.7. Način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš u zahvatu plana nema postojećih i planiranih građevina koje mogu nepovoljno djelovati na okoliš, a u istom poglavlju propisuju se mjere za osiguranje od mogućih nepovoljnih utjecaja na okoliš.

## 3. IDEJNO HORTIKULTURNO UREĐENJE PROSTORA U ZAHVATU DPU SOLITUDO U DUBROVNIKU – SASTAVNI JE DIO DETALJNOG PLANA UREĐENJA

### 1. Hortikulturno uređenje

Kako je ideja prostornog plana: zgrade u vrtovima i zelenilu, čemu je podređena prostorna postava i razvijanje naselja sukladno morfologiji reljefa, to je odredilo i dimenzije prostoru zelenila. Ono će osim dimenzioniranja parkovnih površina i vrtova unutar prostora naselja, imati temeljnu zadaću zaštite postojećih zelenih površina, ponajprije autentičnosti krajobraza i sklopa kulturno povijesnog naslijeđa.

Kao metoda vizualno oblikovne analize, vrednovanja i planerskih usmjerenja, korištena je kombinacija metoda vizualne analize za gradove te za gradski prirodni krajolik<sup>1</sup>, prilagođen posebnostima projektnog zadatka.

#### 1.1. Metodski pristup u zaštiti prostora krajobraza

Filozofija zaštite temelji se na ekološkom predlošku i značajkama položaja i krajobraza, a u spletu kulturno povijesnog naslijeđa, kao i planiranom gradskom razvoju.

U načelu štite se krajobrazne značajke, najznačajnije strukture, pogledi i obrisi, a istovremeno i malo humano mjerilo.

Tako su temeljem analize naznačeni prostori: koje treba strogo čuvati, prostori gdje se štite očuvane krajobrazne karakteristike, zaštićuju vizure od zaklanjanja, karakteristični rubovi od promjena.

Daju se preporuke za sanaciju pojedinih dijelova, te onih zona za koje je potrebno posebno hortikulturno uređenje.

Temeljni plan je očuvati atmosferu<sup>2</sup> ovog dijela Dubrovnika.

#### 1.2. Ekološko biološka osnova – opći prirodni okvir

To je semiaridni pojas. Tu je klimaks uvijek zelena makija kao Ceratonia – Quercus (Br. – Bl. 36) Quez. et al. 81. U tom potpojasu nalaze se visoke šume sredozemnih četinjača iz sveze Juniperion Iyciae R. – Mart. 75. (Cisto – Ericion "pinosum" p.p. Hić.). To su prirodne zajednice alepskog bora, pinije i dr.

<sup>1</sup> Sadržajna i metodska podloga Krajobrazne osnove Hrvatske, Ministarstvo prostornog uređenja graditeljstva i stanovanja – Zavod za prostorno planiranje, Zagreb 1999

<sup>2</sup> Atmosferu kao vizualni pojam

Time je definiran opći prirodni okvir (pokazatelj prirodnih uvjeta), unutar kojeg će se kretati i smjer bioloških mjera i parkovnog oblikovanja.

### **1.3. Prostorne odrednice**

Osnovne prostorne odrednice su karakteristična prirodna krajobrazna struktura i obala mora, vedute urbanog sklopa ovog dijela Dubrovnika i planirani razvoj grada, te autentične crte oblikovanja zelenila koje svoje izvore vuku iz tradicijskog dubrovačkog renesansnog vrta.

### **1.4. Plan hortikulturnog uređenja**

Prostor je definiran: zonom prirodnost – očuvanje prirodne strukture zelenila, te zonom izgrađenog krajolika u kojoj će dominirati parkovne površine i vrtovi.

Osnovna ideja je zaštita strukture, pogleda, obrisa. U cilju provedbe, izvršena je podjela na površine (zone i linije), poteze i točke zelenila, a koje određuju postojeća obilježja, te plan i smjer hortikulturnog uređenja.

#### **1.4.1. Zona prirodnosti/zaštitno zelenilo/ - zaštita strukture, pogleda i obrisa**

*Zaštićeno područje uz posebno vrijedne ili osjetljive gradske cjeline*

To je područje ljetnikovca Ghetaldi – Gundulić i sklopa zelenila s katakterističnim terasama uz obalu mora. Ona su definirala identitet prostora.

Planira se stroga zaštita strukture.

Za ovaj prostor planira se izrada Studije zaštite i projekta obnove zelenila (povijesno – prostorna analiza, detaljna analiza postojećeg stanja dendroflora, koncept-projekt obnove).

*Oblikovno značajna obalna crta – točke i potezi značajni za vizurne vrijednosti*

Karakteristična obalna crta i sklop vegetacije.

Stroga zaštita strukture obalne crte i sklopa vegetacije.

Planira se izrada studije zaštite i projekta obnove u okviru posebnog Projekta hortikulturnog uređenja za zaštitno zelenilo.

*Oblikovno značajne zone zelenila*

Zona karakterističnog zelenila dubrovačkog krajolika okrenuto moru.

Prostor zaštite krajobraznih karakteristika.

Zaštita biljnih vrsta, sklopa i stanišnih uvjeta postojeće vegetacije, biološkim zahvatima.

Za ovaj prostor planira se zaštita u okviru posebnog Projekta hortikulturnog uređenja za zaštitno zelenilo, a koji će definirati šumsko-hortikulturne mjere njege, uređenja i zaštite u cilju potrajnosti šumolikog lika.

*Vizualno obezvrijeđena površina (degradacijski stadij fitocenoze)*

To je prostor s degradacijskim stadijem fitocenoze.



Ovdje se planira poboljšanje ozelenjavanjem interpolacijom grupa stabala karakterističnim vrstama dubrovačkog krajolika.

Za ovaj prostor se planira u okviru posebnog Projekta hortikulturnog uređenja za zaštitno zelenilo, izraditi plan ozelenjavanja interpolacijom, kao i biološke mjere njege i uređenja, kako postojeće tako i interpolirane dendroflora, a u cilju osiguranja trajnosti šumskog izgleda zelene površine.

#### *Vidikovci – razgledišta*

Evidentirane su točke vidikovci – razgledišta.

Planom se predviđa zaštita vizura od zaklanjanja, a planira se u okviru posebnog Projekta hortikulturnog uređenja za zaštitno zelenilo.

U okviru navedenog projekta (povezano s vidikovcem), planira se i sustav staza i ophodnje<sup>3</sup> unutar cjelokupne zone zaštitnog zelenila.

#### *Postojeća vrijedna stabla i potezi dendroflora (koja nisu obuhvaćena u iskazanim površinama)*

Izvan zone zaštitnog zelenila evidentirana<sup>4</sup> su i vrijedna stabla i potezi dendroflora, koja su povezana u cjelokupnom sustavu zelenila.

Ona su akceptirana u DPU u najvećoj mogućoj mjeri.

### **1.4.2. Zona izgrađenog krajolika**

#### *Javne parkovne površine*

Planirane zelene površine.

Javne parkovne površine planira se urediti na način da se odabirom karakterističnih vrsta dendroflora dubrovačkog krajolika (pinije, alepskog bora, čempresa i dr. uz pojedina zatečena stabla dendroflora), u rasporedu slobodnih formi "uvede" prirodna struktura u prostor naselja.

Arhitektonsko – urbanistički elementi parka: ulaz, staze, parkovnu opremu, urediti izvornim materijalima od kamena – stilski kao oblikovne asocijacije na tradiciji renesansnih vrtova Dubrovnika<sup>5</sup>.

Dio površina uz poteze ulica riješiti u širokim potezima autentičnih cvjetnica (pokrivača tla) i u potezima šišanih grmolikih formi.

Za javne parkovne površine planira se izrada Projekta hortikulturnog uređenja.

#### *Zelenilo u potezu – drvoredi*

Ulični dio samo fragmenarno planira se riješiti drvoredno, u smislu naglašavanja logike prostorne postave zgrada.

Za drvorede je odabrana osnovna prepoznatljiva vrsta dubrovačkog krajolika – *Cupressus sempervivens* var. *pyramidelis*.

<sup>3</sup> Uključujući i protupožarnu zaštitu.

<sup>4</sup> Evidencija prema kartografskom prikazu – Geos – comp d.o.o. Dubrovnik.

<sup>5</sup> Ovdje se ne misli na repliku, već na elementarne stilske crte – u izvedbi moderno rješenje.

Detaljnu postavu i uređenje sadnih mjesta riješiti detaljnim hortikulturnim projektom uređenja unutar građevinskog projekta prometnica i parkirališta.

*Zelenilo unutar popločene osnove – sa zaštitom u razini uređenja terena*

Na planiranim popločenjima (trgu), planom su predviđene pozicije sadnih mjesta (njeno uređenje) – planirana sadnja stablašica sa zaštitom u razini uređenja terena Odabrana vrsta je Pinus pirca.

Uređenje sadnog mjesta i usklađenja s planiranim popločenjem, predviđena su posebnim hortikulturnim projektom unutar građevnog projekta.

*Sklop predvrtova – terasa vrtova*

Na građevinskoj parceli planirano je urediti predvrtove – vrtove terase, sukladno orografiji terena.

Predvrtove urediti kao zelene površine s: pergolama, balustradama, monolitima, cvjetnim posudama, a sve u dominaciji zelenila.

Staze i popločenja planiraju se od kamena ili od materijala osnovne građevine.

Na dijelovima suhozida se planiraju cvjetnice.

Na svakoj parceli mora biti zasađeno min 7 stabala propisanih Odredbama za provođenje, kako bi se karakteristična "zelena nit" provlačila kroz urbani sklop naselja, dok će se prostornim rasporedom, kompozicijom i dopunom biljnih vrsta osigurati individualnost parcele i ambijetalnih kutaka.

Za svaku parcelu obvezna je izrada posebnog hortikulturnog projekta u postupku ishodenja građevinske dozvole.

Obveza je 30 % površine parcele urediti kao zelenu površinu.

*Preuređenje – ozelenjavanje*

Prostor unutar predviđene parcele (Vrtlar d.o.o.) planira se posebno hortikulturno urediti koristeći postojeći tubni sklop dendroflora, te orografiju i strukturu terasa.

Kao prostorni predložak u prostornoj organizaciji, koristiti matricu tradicijskog dubrovačkog renesansnog vrta materijala).

Za ovaj prostor planira se izrada posebnog hortikulturnog projekta.

*Oblikovno značajno vizurno čvorište – poboljšanje*

Na poziciji križanja pješačke šetnice u okviru ophodnje prostora zaštitnog zelenila i puta do ljetnikovca Ghetaldi – Gundulić, nalazi se (planira) vizurno čvorište.

Ovo vizurno čvorište planira se posebno urediti kao oblikovni naglasak – prepoznatljivu točku.

Projektno rješenje planira se u okviru projekta Studije zaštite i projekt obnove zelenila ljetnikovca Ghetaldi – Gundulić.

*Oblikovno značajni vizurni naglasci*

Na vizuri iz smjera Moluntske ulice, dodirna crta s područjem zelenila uz ljetnikovac Ghetaldi – Gundulić (Zaštićeno područje uz posebno vrijedne ili osjetljive gradske cjeline), evidentira se kao značajni vizurni naglasak.

Predviđena je njena zaštita u okviru projekta Studija zaštite i projekt obnove zelenila ljetnikovca Ghetaldi – Gundulić.

*Oblikovno poželjni novi naglasci – nove reperne točke*

Unutar planirane zone izgrađenog krajolika, evidentirane su pozicije vizurnih čvorišta – pozicije poželjnih vizurnih naglasaka.

Planira se njih posebno oblikovno riješiti kao nove reperne točke (ne veličinom već oblikovnim izrazom).

Oblikovno rješenje planira se u okviru detaljnog Projekta hortikulturnog uređenja javnih zelenih površina.

U okviru ODREDBI ZA PROVOĐENJE detaljno se utvrđuju uvjeti za dalju provedbu PLANA HORTIKULTURNOG UREĐENJA.