

Sadržaj

GRADSKO VIJEĆE

69. Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika – pročišćeni tekst

70. Detaljni plan uređenja stambenog naselja „Solitudo – pročišćeni tekst

GRADSKO VIJEĆE

69

Na temelju Zaključka o davanju ovlaštenja Odboru za Statut i Poslovnik Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika za utvrđivanje pročišćenih tekstova akata Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 5/97.), Odbor za Statut i Poslovnik Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika, na sjednici održanoj 4. lipnja 2020., utvrdio je pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika.

Pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika obuhvaća Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 07/05, Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 06/07, Ispravak Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljen u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 10/07, Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 03/14, Pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljen u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 09/14, Odluku o dopuni Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika radi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13) objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 19/15, Pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljen u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 18/16, Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 25/18 i Odluku o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 13/19.

U tim aktima naznačeno je vrijeme njihova stupanja na snagu.

Na temelju Zaključka o davanju ovlaštenja Odboru za Statut i Poslovnik Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika za utvrđivanje pročišćenih tekstova akata Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 5/97.), Odbor za Statut i Poslovnik Gradskoga vijeća Grada Dubrovnika, na sjednici održanoj 4. lipnja 2020., utvrdio je pročišćeni tekst Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“.

Pročišćeni tekst Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ obuhvaća Odluku o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 02/08 i Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ objavljenu u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 25/18.

U tim aktima naznačeno je vrijeme njihova stupanja na snagu.

**DETALJNI PLAN UREĐENJA
STAMBENOG NASELJA „SOLITUDO“**
(pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se pročišćeni tekst Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ objavljenog u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 02/08 i 25/18 (u daljnjem tekstu: DPU) kojeg su izradili Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek i Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije.

Članak 2.

Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" sadržava:

I. Tekstualni dio: *Odredbe za provedbu*

II. Grafički dio, *Kartografski prikazi*:

1. Detaljna namjena površina	1:1.000
2. Prometna mreža i presjeci prometnica	1:1.000
2a. Elektronička komunikacijska mreža i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergija	1:1.000
2b. Komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja	1:1.000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1.000
4. Uvjeti gradnje	1:1.000
4a. Plan parcelacije	1:1.000
4b. Presjeci	1:1.000
5. Plan hortikulturnog uređenja	1:1.000

III. Obrazloženje

Članak 3.

Detaljni plan uređenja stambenog naselja „Solitudo“ donosi se za dio područja Grada Dubrovnika utvrđen Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika u površini od cca 7,00 ha.

Detaljne granice DPU-a utvrđene su u grafičkim priložima.

Članak 4.

Izmjene i dopune DPU-a iz članka 2. ove odluke, ovjerovljene pečatom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, sastavni su dio ove Odluke.

Članak 5.

Provedba DPU-a temelji se na Odredbama za provedbu 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 PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 6.

Namjena površina za svaku građevnu česticu unutar zahvata plana 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 br. 4a – PARCELACIJA utvrđuju se uvjeti za definiranje oblika i veličine građevnih čestica. Iskazana veličina parcela u graf. prilogu br. 4a 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 u svrhu definiranja i usklađivanja 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 max. bruto razvijena površina iznad najniže točke uređenog – zaravnatog terena) utvrđeni su po 3 osnova:

- 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.

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

2.2.1. Visina izgradnje i broj etaža

Članak 10.

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_o+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: $P_o(S)+P+3$ (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 $P_o(S)+P+2+Pk$ (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 $M1_{3-4}$ do $M1_{3-6}$ predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na kosom terenu visine: $P_o(S)+P+3$ (podrum ili suteran, prizemlje i tri kata) ili do max. visine vijenca 13,0 m od utvrđene kote zaravnatog terena.
Građevine $M1_{3-4}$ do $M1_{3-6}$ mogu imati i više podrumskih etaža ako se one koriste za garažiranje vozila.
- Za građevne čestice oznake $M1_{3-3}$ i $M1_{3-7}$ predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na ravnom terenu visine: P_o+P+3 (podrum, prizemlje i tri kata) ili do max. visine vijenca 13,0 m od utvrđene kote zaravnatog terena. Građevine $M1_{3-3}$ i $M1_{3-7}$ mogu imati i više podrumskih etaža ako se one koriste za garažiranje vozila.

- Za građevne čestice oznake $M1_{3^{-1}}$ i $M1_{3^{-2}}$ predviđa se izgradnja visokih građevina s ravnim krovom na kosom terenu visine: P_0+P+4 (podrum, prizemlje i četiri kata) ili do max. visine vijenca 15,0 m od utvrđene kote zaravnatog terena.
Građevine $M1_{3^{-1}}$ i $M1_{3^{-2}}$ mogu imati i više podrumskih etaža ako se one koriste za garažiranje vozila.
- Za građevnu česticu oznake $K1_{-1}$ predviđa se izgradnja visoke građevine na ravnom terenu visine: P_0+P+3 (podrum, prizemlje i tri kata) ili do max. visine vijenca 13,0 m.
Građevina $K1$ može imati i više podrumskih etaža ako se one koriste za garažiranje vozila.
- 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} , S^*_{-3} , $R2_{-1}$ ne predviđa se dalje povećanje izgradnje – zadržavaju se postojeće visine.
- Za građevnu česticu oznake IS_{-4} , IS_{-5} , IS_{-6} , 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_{-7} , IS_{-8} , IS_{-11} predviđa se izgradnja infrastrukturnih građevina – trafostanica i uređaja visine: P (prizemlje) ili do max. visine vijenca do 4,0 m.
- Za građevnu česticu IS_{-12} predviđa se izgradnja u suterenskoj etaži u svrhu parkiranja vozila sa pristupom sa kolno-pješačke površine (KP2). Građevina se jednim svojim pročeljem nalazi iznad pristupnog terena. Na krovu građevine predviđena je površina javnog parkirališta uz Moluntsku cestu.

2.3. Namjena građevina

Članak 11.

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

a) Na građevnim česticama oznake S ($S_1 – S_9$) mogu se graditi isključivo 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 max. 150 m² građ. bruto površine (GBP)
- infrastrukturni objekti i uređaji
- garaže

b) Na građevnim česticama oznake $M1_3$ ($M1_{3^{-1}} – M1_{3^{-7}}$)

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 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. 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 – poslovna, pretežito uslužna namjena (prostori tvrtke "Vrtlar" d.o.o.) mogu se graditi isključivo 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, društvene organizacije, sadržaje kulture, uprave, javne i društvene namjene, te prostori za infrastrukturne sustave i uređaje te izložbeno-prodajni prostori.

d) Na građevnoj čestici oznake D4-1 – Javna i društvena namjena – predškolska mogu se graditi isključivo prostori za predškolsku ustanovu – vrtić i jaslice.

Unutar obuhvata omogućava se gradnja vrtića s maksimalno 10 jaslčkih/vrtičkih grupa.

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

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

e) Na građevnim česticama oznake S^{*}₁, S^{*}₂ i S^{*}₃ – stambena namjena – postojeća mogu se nalaziti isključivo prostori stambene namjene. Građevine mogu imati max. 3 stambene jedinice. Planom se ne planira povećanje površine.

f) 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.

g) Na građevnim česticama oznake IS (IS-1 - IS-12) – 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)

h) Na građevnim 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 m² unutar kojih se mogu nalaziti javni sanitarni čvorovi.

i) Na građevnoj čestici oznake Z2₁ – Javne zelene površine 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. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Članak 12.

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 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 grafičkih priloga DPU-a. Dopuštaju se manja odstupanja od utvrđenih uvjeta (do 10%) radi potrebe usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu nakon precizne geodetske izmjere.

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

2.5. Oblikovanje građevine

Članak 13.

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 na kojima su prikazane terase na kartografskom prilogu br. 4 – UVJETI GRADNJE se grade kao «terasaste» s uvlačenjem (smanjenjem površine za izgradnju drugog kata i trećeg kata ili potkrovlja pod kutom 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 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 $\frac{1}{2}$ svjetle 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.

Kod spojenih garaža podrum može zauzeti najviše 70% ukupne površine građevinskih čestica koje su obuhvaćene garažom.

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, skupnih ili slobodnostojećih 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 površine za razvoj tlocrta podrumskih etaža (gradivi dio čestice) utvrđene su u kartografskom prilogu br. 4 – UVJETI GRADNJE.

Kod gradnje građevina na S₁ – S₄, M₁₃-1, M₁₃-2, M₁₃-3, M₁₃-7 i K1– 1 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₋₁ – S₋₄, M₁₃-1 do M₁₃-7, D4₋₁ i K1–₁ obvezno imaju ravni krov, dok građevine S₋₅ do S₋₉ 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 %) građevinskih čestica oznaka S₁ – S₉ i M₁₃-1 – M₁₃-7 (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). Kod građevinskih čestica oznaka M₁₃-1, M₁₃-2, M₁₃-3, M₁₃-7 i K1- 1 može se računati površina ukupnih građevinskih čestica koje su obuhvaćene pri izračunu.

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.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 14.

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 (S₁ – S₉ i M₁₃-1– M₁₃-7) treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja.

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 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 S₁ – S₉, M₁₃-1– M₁₃-7 i K1.1) mora biti uređeni teren.

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

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 m² obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

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

Članak 15.

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 kartografski prikaz broj 2, 2a, 2b i 2c – PROMETNA, ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA.

Mogući su i drugačiji uvjeti (mjesto) priključenja na komunalnu infrastrukturu te javnu površinu od onih određenih ovim Planom.

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.

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

Članak 16.

3.1.1. Gradske ulice- ceste

Pristup stambenom naselju «Solitudo» osiguran je iz Ulice V. Lisinskog rubnim cestama nižeg ranga

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

3.1.2. Sabirne i pristupne ulice

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

Iz toga proizlazi slijedeće:

- da bude osiguran koridor širine 3,0 do 8,0 m obostrano od osi (i svaka odgovarajuća među-kombinacija prema profilima iz grafičkog priloga)
- da budu projektirane za računsku brzini od 50 km/h a da se dionice koje objektivno omogućavaju manju brzinu označe odgovarajućom prometnom signalizacijom
- da imaju u poprečnom profilu dvije prometne trake širine 3,0 m
- da imaju u poprečnom profilu barem jednu stazu za pješački promet širine 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 s asfaltnim zastorom ili od betonske galanterije; 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

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Na predmetnim prometnicama nije predviđen javni prijevoz.

3.1.4. Javna parkirališta

Parkirališta su standardne veličine 2,5x5,0 m, a za invalide prema važećem pravilniku. U okviru ovog DPU-a predviđena su parkirališna mjesta na slijedeći način:

- a) obostrano uz kolnik ceste 1 – 39 parkirališnih mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba
- b) jednostrano uz kolnik ceste 2 - 44 ili (37) parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih je 6 ili (4) za parkiranje invalidnih osoba.
- c) obostrano uz kolnik ceste 4 - 23 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba
- d) obostrano uz kolnik ceste 5 - 22 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba
- e) obostrano uz kolnik ceste 6 - 22 parkirališna mjesta za okomito parkiranje od kojih su 4 za parkiranje invalidnih osoba

Utvrđeni broj parkirališnih mjesta u daljoj razradi može odstupati u broju samo do 5 % ukupno predviđenih mjesta.

Uz svako novo parkiralište potrebno je urediti drvored. Drvored formirati unutar pješačke staze, sa zaštitom u razini uređenog terena.

3.1.5. Javne garaže i parkirališta

U širini koridora cesta 4, 5 i 6 predviđena je izgradnja javnih garaža/parkirališta za potrebe stanara koje s privatnim garažama/parkiralištima uz stambene objekte S₁ do S₃ čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Uz kolno-pješačku površinu širine 6m koja preko zelene površine i privatnih parcela sa ceste 1 vodi do ulaza u skupnu garažu predviđena je u podzidu izgradnja parkirališta za potrebe stanara (cca 25 mjesta).

Potrebni broj parkirališno – garažnih mjesta osigurava se djelomično na javnim parkirališnim prostorima uz planirane prometnice (za posjetitelje, korisnike javnih sadržaja, osobe smanjene pokretljivosti) 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	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) po m ² neto površine građevine	
Stanovanje	stambene građevine	2PM/1 stambena jedinica	kod izrade detaljnijih planova minimalno dodatnih 10% planira se na zasebnom javnom parkiralištu
	apartman	1PM/1 apartman	
Ugostiteljstvo i turizam	restoran, kavana	1 PM/25 m ²	
	caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m ²	
	hoteli	Sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkiranih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj	
Trgovina i skladišta	robna kuća, supermarket	1 PM na 15 m ² prodajne površine	

	ostale trgovine	1 PM na 30 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM, od kojih jedno posebno označeno za vozila opskrbe
	skladišta	1 PM na 100 m ²	najmanje 1 PM, za skladišta preko 100 m ² minimalno jedno posebno označeno za vozila opskrbe
Poslovna i javna namjena	banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 25 m ²	najmanje 2 PM
	uredi i kancelarije	1 PM na 50 m ²	
Kultura, odgoj i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice	1 PM/100 m ²	
	osnovne i srednje škole	1 PM/100 m ²	
	fakulteti	1 PM/70 m ²	
	instituti	1 PM/100 m ²	
	kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM/50 m ²	
	crkve	1 PM/50 m ²	
	muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m ²	minimalno 4 PM, za muzeje 1 PM za autobus
	kongresne dvorane	1 PM/50 m ²	
	studentski domovi	1 PM/200 m ²	minimalno 2 PM za autobus
	Zdravstvo i socijalna skrb	bolnice i klinike	1 PM/100 m ²
ambulante, poliklinike, dom zdravlja		1 PM/20 m ²	
domovi za stare		1 PM/200 m ²	
Šport i rekreacija	športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m ² površine	
	športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/200 m ² površine	
	športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/10 sjedećih mjesta	
Komunalni i prometni sadržaji	Tržnice	1 PM/20 m ² površine	
	tehničko-tehnološke građevine	1 PM/50 m ²	minimalno 1 PM
	benzinske postaje	1 PM/25 m ²	

* u NKP za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija 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 gradi. U slučaju kada se građevina dograđuje, nadograđuje, odnosno mijenja namjenu primjenjuje se gornja tablica za rečene zahvate ako je dokazano da postojeći prostori građevine imaju već osiguran potreban broj parkirališnih mjesta.

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 preostali dio
S – 1	14	

S – 2	14	preostali dio
S – 3	18	preostali dio
S – 4	18	preostali dio
S – 5	6	preostali dio
S – 6	-	100 %
S – 7	-	100 %
S – 8	-	100 %
S – 9	-	100 %
M1 ₃ – 1	18	preostali dio u skupnoj garaži (22)
M1 ₃ – 2	19	preostali dio u skupnoj garaži (21)
M1 ₃ – 3	-	preostali dio u skupnoj garaži (32)
M1 ₃ – 4	5	preostali dio
M1 ₃ – 5	5	preostali dio
M1 ₃ – 6	5	preostali dio
M1 ₃ – 7	12	preostali dio u skupnoj garaži (20)
D4 – 1	10	preostali dio (2)
K1 – 1	15	preostali dio u skupnoj garaži (10) 1 PM/30 m ² netto prodajne površine
R2 – 1	100 % (10)	-
S – 1	-	100 %
S – 2	-	100 %
S – 3	-	100 %

- 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.

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 uz ograničenje brzine kretanja vozila na 40 km/h unutar naselja.

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 širine su 2,0 m izuzev zapadne pješačke staze uz kolnik ceste 2 koja je širine 2,5 m i pješačke staze uz cestu 3 koja je iznimno širine 1,5 m.

U najistočnijem dijelu predviđena je izgradnja pješačke površine (trg). Dio te površine (KP3) namijenjen je povremenom motornom prometu (ulaz u skupnu garažu, servisna i dostavna vozila te stanari zgrada) sa širinom od 6,0 m te mora biti dimenzionirana na osovinsko opterećenje od 10 kN. Ovaj 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 –Gondola predviđena je izgradnja kolno-pješačke staze (KP1) širine 3,0 m s okretnicom na kraju te mora biti dimenzionirana na osovinsko opterećenje od 10 kN.

Kolno-pješačku površinu (KP2) širine 6m koja preko zelene površine i privatnih parcela sa ceste 1 vodi do ulaza u skupnu garažu potrebno je dimenzionirati na osovinsko opterećenje od 10 kN. Površina je namijenjena povremenom motornom prometu (ulaz u skupnu garažu, servisna i dostavna vozila te stanari zgrada).

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 17.

Javni gradski prolazi (IS3, IS9, IS²) izvode se kao pješački prolazi u vidu stepeništa i rampi. 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 elektroničke komunikacijske mreže

Članak 18.

Elektronički komunikacijski sustav, postojeće stanje i planirani razvoj, prikazan je na kartografskom prikazu 2a Elektronička komunikacijska mreža i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroenergija, u mjerilu 1:1000.

Elektronička komunikacijska mreža unutar obuhvata DPU Solitudo će se povezati na postojeću mrežu u okolini obuhvata plana, te je određeno mjesto konekcije u Riječkoj ulici, gdje se planira rekonstrukcija distributivne kableske kanalizacije i spoj na zdenac.

Na svim prometnicama ili nogostupima planirani su koridori za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu. Predviđa se polaganje cijevi 2xPVC Ø110 i 2xPEHD Ø50 na glavnoj trasi, te 2xPEHD Ø50 kao pristupne cijevi po odvojcima i do objekata. Po potrebi će se kasnije u procesu projektiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture uvesti u upotrebu i mikro cijevi čime će se povećati mogućnosti pristupa sa različitim kableskim tehnologijama svim potencijalnim operatorima.

Broj i veličina kableskih zdenaca će se odrediti projektima iz područja elektroničkih komunikacija, no pri tom treba voditi računa da se zdenci montiraju na mjestima nastavljanja, križanja i promjene smjerova kableske kanalizacije, te ispred pristupnih čvorova i drugih objekata u kojima je smještena oprema elektroničkih komunikacijskih mreža.

Uz postojeće i planirane trase planom se omogućuje postava eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet – ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Na raskrižjima ili u zelenim površinama predvidjeti montažu samostojećih uličnih kabineta (FTTN ili FTTC tehnologija) koji imaju ulogu decentralizacije i modernizacije mreže te omogućuju veće brzine prijenosa podataka.

U predviđanjima elektroničkih komunikacijskih koridora i prostora za elektroničke komunikacijske čvorove računati na sve operatore, te ih aktivno uključiti u planove građenja, kako bi mogli ponuditi svoje elektroničke komunikacijske usluge.

Pratiti Programe za razvoj pristupne širokopojasne infrastrukture slijedeće generacije (NGA-Next Generation Access), gdje se predviđa izgradnja infrastrukture od strane jedinica lokalne samouprave (JLS), a biti će sufinancirani od strane EU.

U EK koridorima predvidjeti prostor za FTTH mrežu (fiber to the home-optičko vlakno do kuće), čiji se GPON čvor nalazi u Aktivnom čvoru Lapad, pa realno postoji mogućnost da bi ta usluga mogla biti brzo implementirana u ovom naselju. Naročito voditi računa o planiranju pristupnih EK cijevi do zgrada, te koristiti slobodne koridore unutar zgrada do stanova.

Potrebno je i daljnje unapređivanje pokretne elektroničke komunikacijske mreže, povećavajući što bolju pokrivenost područja. Voditi računa da postavljanje baznih stanica nema štetno djelovanje na zdravlje stanovništva.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućava se postavljanjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na građevinama unutar obuhvata plana, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske private (uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće).

Antenski stupovi i antene pokretne mreže svojim položajem ne smiju remetiti vrijedne vizure unutar gradskog prostora, posebno unutar i u kontaktnim područjima zaštićenih cjelina i pojedinačnih objekata.

Prilikom postavljanja primijeniti mjere ublaživanja utjecaja na krajobraz i to na način da se maskira antenski sustav u oblike koji već postoje na građevini (umjetni dimnjak, svjetlarnik), maskirati antenski sustav u oblike postojećeg visokog raslinja ili maskirno bojiti antenu.

Svi operatori trebaju poštivati načela zajedničkoga korištenja, gdje god je to moguće.

Postava uređaja pokretnih komunikacija može se izvesti samo uz potrebne suglasnosti, odnosno Zakonom propisane uvjete.

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 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, a kroz detaljnije sagledavanje mogućih rješenja u idejnim projektima.

3.4.1. Uvjeti gradnje vodovodne mreže

Članak 20.

Približna trasa mreže utvrđena je u grafičkom prilogu br.2b – 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 dozvoljeni samo u iznimnim slučajevima (preporuka konzervatora)
- razmak između hidranata maksimalno 150 m
- svi slijepi krakovi cjevovoda moraju završiti hidrantom
- sva čvorišta distributivnog vodovoda moraju biti u armirano betonskim oknima sa 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 sa garniturom i cestovnom kapom

Prije izrade glavnih projekata potrebno je na postojećem cjevovodu ispitati količinu 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 br. 2b – VODOOPSKRBA I ODVODNJA, i pri realizaciji treba:

- odvodnju riješiti separatno
- odvodnju oborinskih voda riješiti kao izdvojeni sustav sa ispustom u more izvan prostora obuhvata Plana
- sanitarna odvodnja spaja se na planirani vod sanitarne kanalizacije uz obalu, koji prolazi do crpne stanice Solitudo, prema podacima dobivenim od Vodovoda Dubrovnik d.o.o.
- na području Grada Dubrovnika ispuštanje oborinskih voda putem javnog oborinskog kolektora u prirodni recipijent (more), vrši se bez posebnih građevina za obradu/pročišćavanje (ulja i masti)
- ispuštanje oborinskih voda u javni oborinski kolektor sa otvorenih parkirališta i garaža sa brojem parkirnih mjesta 15 i više, uvjetovano je ugradnjom separatora ulja i masti, tako da isti ne mogu dospjeti u javni oborinski kolektor
- oborinsku odvodnju voditi prema priloženim grafičkim priložima, tako da se prati pad terena
- minimalni promjer javnog kolektora oborinske odvodnje sukladno hidrauličkom i hidrološkom proračunu je DN 300 mm
- minimalni promjer javnog kolektora za sanitarnu odvodnju je DN 250 mm
- cijevi moraju biti hidraulički glatke
- okna mogu biti 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 sa ostalim vlasnicima instalacija

3.4.3. Elektroenergija i javna rasvjeta

Članak 22.

Unutar područja koji se uređuje ovim planom izgrađena je jedna transformatorska stanica (Solitudo 2) DTS 1x1000 kVA, 10(20)kV/0,4kV.

Planom je predviđena izgradnja dviju transformatorskih stanica DTS 1x630 (1000)kVA, 10(20)/0,4 kV na parcelama IS-7 i IS-8 za potrebe poslovne odnosno široke potrošnje. (Solitudo 4 i Solitudo 5)

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 sukladno Zakonu o svjetlosnom onečišćenju i ekološkim standardima (zasjenjene svjetiljke, LED) na 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

3.5. Postupanje s otpadom

Članak 22.a

Unutar obuhvata Plana provodi se prikupljanje komunalnog otpada i zbrinjavanje sukladno sustavu za gospodarenje otpadom Grada Dubrovnika i Dubrovačko-neretvanske županije.

Prikupljanje komunalnog otpada do njegovog odvoza ostvaruje se spremnicima-kontejnerima. Davatelj usluge je sukladno zakonskoj regulativi dužan osigurati korisniku usluge spremnike za miješani komunalni otpad, biorazgradivi komunalni otpad i reciklabilni komunalni otpad.

Na svakoj građevnoj čestici mora se odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada i odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici.

Komunalni otpad odvozi se prema komunalnom redu preko ovlaštenog komunalnog poduzeća.

Za postavljanje spremnika iz stavka (2) ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor na rubu građevne čestice, neposredno uz prometni koridor ili u okviru građevne čestice stambene, gospodarske, javno-društvene i druge građevine, u skladu s projektom i posebnim uvjetima nadležne gradske komunalne službe.

Navedeni prostor treba biti dostupan komunalnim vozilima bez ometanja kolnog i pješačkog prometa, te mora biti ograđen tamponom zelenila, ogradom i sl.

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 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 m² unutar kojih se mogu nalaziti javni sanitarni čvorovi.

Na građevnim čestici oznake Z2₁ – Javne zelene površine 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).

Zaštitne zelene površine i javne zelene površine uređuju se i prema odredbama utvrđenim 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 kroz:

- izrađeno idejno rješenje hortikulturnog uređenja kojim se daju prostorna rješenja i uvjeti uređenja neizgrađenih prostora građevnih čestica i javnih zelenih površina, a koje rješenje je sastavni dio ovog Detaljnog plana uređenja te uvjetima uređenja utvrđenim u dijelu odredbi hortikulturnog uređenja.

a) Površine evidentirane: 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 slijedeće uvjete:

Prije bilo kakvih radova na tom prostoru, obvezna je izrada Studije zaštite i projekt obnove prostora zelenila, koja mora imati slijedeće sadržaje:

- Povijesno – prostornu analizu (analiza povijesnih izvora, status zaštite, prostornu organizaciju, sadržaji, reperne točke, stilsko obilježje, identitet prostora).
- Detaljna analiza postojećeg stanja denroflora – utvrditi biljne vrste i njihov raspored u prostoru, te 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: OBLIKOVNO ZNAČAJNE ZONE ZELENILA, VIZUALNO OBEZVRIJEĐENE POVRŠINE (degradacijski stadij fitocenoze), OBLIKOVNO ZNAČAJNA OBALNA CRTA, te evidentirane točke VIDIKOVCI – RAZGLEDIŠTA uređuju se uz slijedeće uvjete:

Obveza je izrada Detaljnog projekta hortikulturnog uređenja za zaštitno zelenilo, koji u svom sadržaju moraju imati razradu:

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

Projekt mora definirati i potrebne biološke mjere: njege, uređenja i zaštite – kao način upravljanja prostorom zaštitnog zelenila (provođenja u cilju usmjeravanja i osiguranja potrajnosti zelenila).

c) Površine evidentirane: JAVNE PARKOVNE POVRŠINE, POSTOJEĆA VRIJEDNA STABLA I POTEZI DENDROFLORE (koji nisu obuhvaćeni u iskazanim površinama), te točke OBLIKOVNO POŽELJNI NOVI VIZUALNI NAGLASCI uređuju se uz slijedeće uvjete:

Obveza je, u uređenju prostora, koristiti karakterističnu dendrofluoru dubrovačkog krajolika, 75 % planiranog fonda stabala (uključujući zatečena stabla).

Obveza je izrada posebnog detaljnog projekta hortikulturnog uređenja u postupku ishodaženja dozvole za građenje.

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

Obveza je 30 % površine parcele uređenosti 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 velevjetna magnolia (*Magnolia grandiflora*)
- 2 stabla masline (*Olea europaea*)

Za svaku parcelu obveza je izrada Projekta hortikulturnog uređenja u postupku ishođenja lokacijske dozvole kojim će se definirati prostorni uvjeti i dodatni obim sadnog materijala (grmolike i cvjetne forme).

e) Zelenilo u potezu – drvoredi

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

Obveza je: daljnju postavu i uređenje sadnih mjesta riješiti posebnim hortikulturnim projektom u postupku ishođenja dozvole za građenje za prometnice i parkirališta.

f) Zelenilo unutar popločene osnove (parkirališta)

Odabrana vrsta je pinjol (*Pinus pinea*).

Obveza je: uređenje sadnog mjesta i usklađenja vezano za planirana popločenja riješiti posebnim hortikulturnim projektom u postupku ishođenja dozvole za građenje za projekt kolno pješačke površine.

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.

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Preventivne mjere čijom će se implementacijom umanjiti posljedice i učinci djelovanja prirodnih i drugih nesreća, te povećati stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša trebaju biti sukladne Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Grad Dubrovnik, Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Dubrovnika i Planu zaštite i spašavanja Grada Dubrovnika, članku 6. stavak 1. točka 16. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13. i 65/17.), Zakonu o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, 82/15.), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“, broj 29/83, 36/85. i 42/86.), te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, broj 69/16.).

6.1. Zaštita 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.

6.2. Zaštita od požara

Članak 26.

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 krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogućiti 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.

6.3. Zaštita od potresa

Grad Dubrovnik pripada području gdje su mogući potresi intenziteta IX° MSK ljestvice. S obzirom na mogući intenzitet potresa može doći do katastrofe ili velike nesreće sa ljudskim žrtvama, razaranjem i oštećenjem velikog broja zgrada i infrastrukture, te velikim materijalnim štetama.

Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina treba provoditi prema postojećim tehničkim propisima, odnosno odgovarajućim posebnim propisima s tehničkim normativima za izgradnju građevina u seizmičkim područjima. Kod projektiranja u obzir se moraju uzeti pravila propisana Eurokodom 8 (Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija) za područje grada Dubrovnika koji se nalazi u zoni intenziteta potresa od IX° MSK ljestvice.

6.4. Zaštita od ostalih prirodnih katastrofa

Olujno i orkansko nevrijeme i jak vjetar

Građevine se moraju projektirati i izvoditi sukladno tehničkim pravilnicima kojima su definirana opterećenja na konstrukciju građevine sukladno području u kojem se grade (podacima o udarima vjetra).

U području elektroprivrede i telekomunikacija treba predvidjeti podzemne energetske vodiče i telekomunikacijsku mrežu.

U opskrbi vodom olujni i orkanski vjetar može indirektno utjecati na poremećaj opskrbe (prekid opskrbe električnom energijom na duže vrijeme onemogućuje rad crpnih stanica), te je potrebno predvidjeti agregate ili drugo alternativno napajanje energijom za rad crpki za vodu.

Klizišta / odroni

Potrebno je izbjegavati gradnju objekata na području koje bi eventualno bilo ugroženo klizištem – odronima. Pod utjecajem potresa većeg intenziteta ili pod utjecajem velikih kiša postoji mogućnost nastanka klizišta ili odrona, zbog čega bi moglo doći do zatvaranja pojedinih dijelova prometnica. Nastale odrone na prometnicama potrebno je u relativno kratkom periodu sanirati i otkloniti uz pomoć pravnih osoba te snaga za zaštitu i spašavanje koje će se angažirati na području grada.

Poledica

Preventivne mjere zaštite od poledice uključuju prognoze za tu pojavu, izvješćivanja odgovarajućih službi koje u svojoj redovnoj djelatnosti vode računa o sigurnosti prometne

infrastrukture (ceste) zbog poduzimanja potrebnih aktivnosti i zadaća pripravnosti operativnih snaga i materijalnih resursa.

6.5. Zaštita od tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća

Opasne tvari

Obveza svih pravnih subjekata koji koriste opasne tvari u svom radu je provedba preventivnih mjera za sprječavanje nesreće, ograničenje pristupa u dijelove postrojenja s opasnim tvarima te odgovorno ponašanje. Uobičajene mjere prevencije su:

- održavanje instalacija i postrojenja,
- održavanje građevina i građevinskih dijelova,
- provođenje aktivnih mjera sigurnosti (ugradnja hidranata i druge opreme za gašenje požara, ugradnja detektora otrovnih plinova, ugradnja neutralizatora i sustava za apsorpciju i dr.),
- provođenje pasivnih mjera sigurnosti (izgradnja tankvana u kojima su smješteni spremnici s opasnim tvarima, ojačavanje cjevovoda i spremnika i dr.),
- ispitivanje nepropusnosti spremnika i tankvana.

U cilju pripravnosti na iznenadne događaje potrebno je u pravnim osobama uspostaviti postupak periodičkog testiranja pripravnosti, obučenosti i opremljenosti osoba koje postupaju s opasnim tvarima, te provoditi nadzor nad obukom i stvarnom provođenju vježbi.

Obzirom da opasne tvari zbog svojih svojstava mogu ugroziti ljude, prouzročiti materijalnu štetu i onečistiti okoliš, u prijevozu opasnih tvari potrebno je provoditi odgovarajuće mjere zaštite.

Nesreće u prometu

Glavne preventivne mjere nastanka cestovnih nesreća su:

- izgradnja kvalitetne i odgovarajuće cestovne mreže,
- edukacija i osvješćivanje sudionika u prometu,
- poboljšanje voznog parka i dr.

6.6. Ostale mjere zaštite

Mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa

U grafičkom dijelu DPU-a na kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“ prikazane su prostorne cjeline, gradivi dio prostornih cjelina, udaljenosti gradivog dijela, najveća visina građevina i dr.

Širine koridora za realizaciju sabirnih i pristupnih cesta u obuhvatu plana su od 6-20,0 m unutar kojeg je potrebno izvesti cestu zadanog poprečnog presjeka odnosno cestu širine 2 x 3,0 m i sve elemente ceste (usjeka, nasipe, ...). Udaljenost gradivog dijela prostornih cjelina do ruba koridora ceste iznosi 5m.

Unutar prostornih cjelina planira se gradnja građevina stambene, mješovite, javne i društvene – predškolske, gospodarske – poslovno, pretežito uslužne namjene i sportsko rekreacijske namjene te infrastrukturne namjene.

Proračun povredivosti fizičkih struktura

Domet ruševina

Prikazana površina gradivog dijela pojedine prostorne cjeline označava prostor na kojem je moguć smještaj građevina a ne njihov točan položaj, te je pri izradi detaljnije projektne dokumentacije potrebno uzeti u obzir da domet rušenja građevina iznosi $H/2$ gdje je H visina građevine.

Širina prometnica

Ceste unutar obuhvata plana izvode se s kolnim trakama najmanje širine 3,0 m, odnosno širina prometnice iznosi 6,0 m.

Kolni pristupi unutar pojedinih prostornih cjelina moraju biti najmanje širine 3,0 m.

Mjere koje omogućavaju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima

Na predmetnom području planira se gradnja građevina stambene, mješovite, javne i društvene – predškolske, gospodarske – poslovno, pretežito uslužne namjene i sportsko rekreacijske namjene te infrastrukturne namjene.

Ne planiraju se posebne mjere zaštite odnosno razmještaj drugih vodoopskrbnih i energetske objekata osim onog koji je prikazan u planu (vodoopskrbni cjevovod, trafostanica i elektro vodovi).

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je izvesti hidrantsku mrežu za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Unutar prostornih cjelina obvezno je postavljanje hidrantske mreže, te je moguće postavljanje agregata i spremnika vode.

Na grafičkom prikazu 2a. Elektroenergija naznačeni su elektroopskrbni objekti, dok su na grafičkom prikazu 2b. Vodoopskrba i odvodnja naznačeni vodoopskrbni objekti koji se planiraju na predmetnom i širem području obuhvata plana.

Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara)

Za potrebe spašavanja i evakuacije stanovništva i materijalnih dobara unutar prostornih cjelina potrebno je planirati prometnice na način da se osigura prohodnost putova u svim uvjetima.

S obzirom na mogućnost zakrčenosti ceste uslijed urušavanja građevina i objekata potrebno je osigurati putove za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara, odnosno do svih građevina treba osigurati interventni kolni pristup.

U slučaju razornog potresa i rušenja građevina svi interventni pristupi unutar obuhvata pojedinih prostornih cjelina trebaju ostati prohodni kao i glavna prometnica unutar obuhvata UPU-a te se koriste kao putovi za evakuaciju.

Način uzbuđivanja i obavješćivanja stanovništva

Sukladno članku 4. Pravilnika o postupku uzbuđivanja stanovništva (NN 69/16) za uzbuđivanje i obavješćivanje stanovništva koriste se sirene, razglasni uređaji, SMS uređaji i elektronički mediji:

- radio i televizijske postaje koje imaju koncesiju za emitiranje na nacionalnoj razini;
- lokalne radio postaje;
- web-stranice Državne uprave;
- aplikacije za pametne telefone i druge uređaje.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 27.

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 sljedeće smjernice:

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

Ljetnikovac Ghetaldi – Gondola 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 – Gondola 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 – Gondola izvrsno je smješten u kultivirani pejzaž, pa je programom mjera Plana utvrđeno kvalitetno ekološko održavanje ravnoteže prostora u njegovom 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 Plana.

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

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 28.

Mjere provedbe Plana moraju osigurati njegovo cjelovito i potpuno, etapno i višegodišnje provođenje kroz godišnje programe koje će donijeti nadležna gradska uprava, ovisno o interesu investitora te raspoloživim sredstvima za osiguranje provedbe.

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

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

U graf. prilogu br. 4a – PARCELACIJA utvrđuju se uvjeti za definiranje oblika i veličine građevnih čestica. Iskazana veličina parcela u graf. prilogu br. 4a 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 u svrhu definiranja i usklađivanja parcelacije s odredbama DPU-a.

Za građevnu česticu oznake D4₁ – dječji vrtić, s obzirom da se radi o novoj građevini društvenih djelatnosti, je sukladno GUP-u Grada Dubrovnika, članak 48., određena obveza provođenja javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja iz područja prostornog uređenja. Propisuje se i obveza izrade analize vizualnog utjecaja zone s obzirom da se nalazi u kontaktnom području zaštićenog područja uz posebno vrijedne ili osjetljive gradske cjeline (zaštita strukture, obrisa i vizura).

Tablica broj 1 u prilogu ovih Odredbi sastavni je dio Odredbi za provođenje.

9. MJERE ZA SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 29.

U obuhvatu Detaljnog plana uređenja nema postojećih ili planiranih građevina koje bi mogle svojom namjenom ili izgradnjom djelovati nepovoljno na okoliš, ali se rješenjima i odredbama iz ovog 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 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 osigurati će se zaštita i unapređivanje vrijednih prostora zelenila u zahvatu DPU-a,
- u cilju sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, investitor je dužan, tijekom izgradnje, pridržavati se uobičajenih mjera zaštite, a to su:
 - otpad s gradilišta odvoziti na, za to, utvrđene gradske deponije,
 - otkloniti eventualna oštećenja nastala prilikom izgradnje na javnim i zelenim površinama i prometnicama,
 - prilikom izgradnje zaštititi susjedne građevine od nepovoljnog utjecaja prašine, buke i vibracije.
 - osigurati građevinu od moguće pojave klizišta.
- gradnja se može započeti samo ako je osiguran minimalni standard komunalne opremljenosti prostora.

10. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

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. se smatra:

- izmjena ili sanacija krovništva, bez promjene vanjskog oblika,
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora,
- unutarnje preinake bez povećanja volumena uz mogućnost promjene namjene prostora,
- izmjena ili sanacija drugih konstruktivnih 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. godine
- postojeće čestice zgrada.

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

PRILOG: TABLICA broj 1.

Broj građevinske čestice	A = planirana površina građevinske čestice (m ²)	maksimalno izgrađena površina zemljišta pod građevinom	(bruto) izgrađena površina građevine (uključivo maksimalna (bruto) izgrađena površina iznad najniže točke terena (bez podruma))	(bruto) izgrađena površina iznad najniže točke terena (bez podruma)	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 ₃₋₁	cca 1589	465	3437*	2325	max 0,3	max 1,5
M1 ₃₋₂	cca 1559	465	3416*	2325	max 0,3	max 1,5
M1 ₃₋₃	cca 1558	465	2950*	1860	max 0,3	max 1,2
M1 ₃₋₇	cca 1554	465	2947*	1860	max 0,3	max 1,2
M1 ₃₋₄	cca 1375	412	2060*	1460	max 0,3	max 1,5
M1 ₃₋₅	cca 1329	400	2000*	1390	max 0,3	max 1,5
M1 ₃₋₆	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
K1 ₋₁	cca 800	240	1527*	960	max 0,3	max 1,2
D4 ₋₁	cca 1661	830	2824*	1661	max 0,5	max 1,0
S* ₋₁	cca 834 (postojeća)	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
S* ₋₂	cca 526	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
S* ₋₃	cca 163 (postojeća)	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
R1 ₋₁	cca 1120	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
IS ₋₁	cca 3617	-	-	-	-	-
IS ₋₂	cca 817	-	-	-	-	-
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 82	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 ₋₁₁	cca 82	60	60	60	-	-
IS ₋₁₂	403	403	403	-	-	-
IS* ₋₁	cca 78	60	60	60	max 0,72	max 0,77
IS* ₋₂	cca 198	-	-	-	-	-
IS* ₋₃	cca 1656	-	-	-	-	-
Broj građevinske 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 – suterena) (m ²)	D = ukupna maksimalna (bruto) izgrađena površina iznad najniže točke terena (bez podruma – suterena) (m ²)	k _{ig} B/A (koeficijent izgrađenosti)	k _{is} C/A (koeficijent iskorištenosti)
Z ₁	cca 1673 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₂	cca 8405 (postojeća)	-	-	-	-	-

Z ₃	cca 2412 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₄	cca 594	-	-	-	-	-
Z ₅	cca 152 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₆	cca 112 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₇	cca 328 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₈	cca 16059 postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₉	cca 1620 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₁₀	cca 502	-	-	-	-	-
Z ₂₋₁	cca 250	-	-	-	-	-
Σ (A)	cca 70.296	8968	39586	26128	0,13	0,56
Σ (B)	cca 38.188	8968	39586	26128	0,23	1,04
Σ (C)	cca 10.464	3122	19060	12820	0,30	1,82

*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)

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 M1₃ (bez površina zelenila)

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ objavljena u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 02/08.

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".

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ objavljena u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", broj 25/18.

Članak 23.

Donošenjem Izmjena i dopuna Plana kartografski prikazi navedeni u članku 2. Odluke zamjenjuje iste kartografske prikaze Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 2/08), u daljnjem tekstu: Plan. Ostali dijelovi Plana ostaju nepromijenjeni.

Članak 24.

Izmjene i dopune Plana izrađene su u pet (5) izvornika + CD (pdf, doc, dwg). Izvornici su ovjereni pečatom Gradskog vijeća i potpisani od Predsjednika Gradskog vijeća.

Članak 25.

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

KLASA: 350-02/16-01/08
URBROJ: 2117/01-09-20-
Dubrovnik: 4. lipnja 2020.

Predsjednik Odbor za Statut i Poslovník
Gradskog vijeća Grada Dubrovnika
Marijo Bekić, v. r.
