

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 URE?ENJA STAMBENOG
NASELJA "SOLITUDO" U DUBROVNIKU

Naručitelj: GRAD DUBROVNIK

Stručni izra?ivač: 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.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

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)

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)

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 bruto 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

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 čestice 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 $IS_{.7}$, $IS_{.8}$, predviđa se izgradnja infrastrukturnih građevina – trafostanica i uređaja visine: P (prizemlje) ili do max. visine vijenca do 4,0 m.

2.3. Namjena građevina

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 ($M1_{-1} - M1_{-6}$)

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 pretežito uslužna 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 – uredi 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 građevnoj čestici oznake K3*-₁ – Gospodarska namjena – poslovna – komunalno servisna (prostori tvrtke «Vrtlar» d.o.o.) mogu se graditi:
- prostori za upravu,
 - izložbeno – prodajni prostori
 - proizvodno – servisni prostori za rasade u 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 građevnoj čestici oznake D4-₁ – Javna i društvena namjena – predškolska mogu se graditi isključivo prostori za predškolsku ustanovu – vrtić i jaslice.

Po polazniku nužno je osigurati min. 5 m² zatvorenog prostora i cca 15 – 20 m² terena. Uređeni prostor za 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.

- f) Na građevnim česticama oznake S*₋₁ i S*₋₂ – Stambena namjena – postojeća mogu se nalaziti isključivo prostori stambene namjene. Građevine mogu imati max. 3 stambene jedinice. Planom se ne planira povećanje površine.
- 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 građevnim 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 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.
- j) Na građevnoj 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. 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 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.

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

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° 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.

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 S₁ – S₄ 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 S₁ – S₄, M1₋₁ do M1₋₆, D4₋₁ i K1₋₁ obvezno imaju ravni krov, dok građevine S₅ do S₉ te građevine na građevinskoj čestici K3*₋₁ 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.

2.6. Uređenje građevnih čestica

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 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 m² obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

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

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, 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.

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

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

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

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

3.1.2. Gradske 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 brzinu 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
- da je na kolniku ceste 3, 4, 5 i 6 područje smirenog prometa.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Na predmetnim prometnicama nije predviđen javni prijevoz.

3.1.4. Javna parkirališta

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

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

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

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

3.1.5. Javne garaže

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

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 ² neto površine građevine (NKP)*	
Stanovanje	stambene građevine	2 PM/1 stan 2 PM/100 m ²	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 ²	
	caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m ²	
Trgovina i skladišta	ostale trgovine	1 PM/30 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM
	skladišta	1 PM/100 m ²	
Poslovna i javna namjena	banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM/25 m ²	najmanje 2 PM
	uređi i kancelarije	1 PM/50 m ²	
Industrija i obrt			
Kultura, odgoj i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice	1 PM/50 m ²	
	muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m ²	minimalno 4 PM, za muzeje 1 PM za autobus
Zdravstvo i socijalna skrb	ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/20 m ²	
Sport i rekreacija	sportski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m ² površine	
	sportski objekti zatvoreni bez gledališta	1 PM/200 m ² površine	
Komunalni i prometni sadržaji	tehničko – tehnološke građevine	1 PM/50 m ²	minimalno 1 PM

* U NKP za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma funkcija kojih ne uključuje duži boravak ljudi. Potreban broj parkirališnih mjesta definiran tablicom primjenjuje se 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)

TABLLICA 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

Oznaka građevinske čestice	Osigurano na javnoj površini	Nužno osigurati na građevinskoj čestici
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.

3.1.6. Biciklističke staze

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

3.1.7. Trgovi i veće pješačke površine

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

Pješačke staze i pješački prolazi 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 namijenjen je povremenom motornom prometu (servisna i dostavna vozila te stanari zgrada) sa širinom od 6,0 m te mora biti dimenzionirana na osovinsko opterećenje od 10 kN. 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 - Gundulić predviđena je izgradnja kolno-pješačke staze širine 3,0 m s okretnicom na kraju te mora biti dimenzionirana na osovinsko opterećenje od 10 kN.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Javni gradski prolazi (IS3, IS9, IS*2) 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 telekomunikacijske mreže

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

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

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

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

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 podložen

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

- približna trasa mreže utvrđena je u grafičkom prilogu br.2b – VODOOPSKRBA I ODVODNJA.
- 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

- približna trasa odvodnje utvrđena je u grafičkom prilogu br. 2b – VODOOPSKRBA I ODVODNJA.
- 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 dobijenim od Vodovod Dubrovnik d.o.o.
- na kraju oborinske kanalizacije ugraditi separator zauljenih voda i taložnik
- oborinsku odvodnju voditi prema priloženim grafičkim priložima, tako da se prati pad terena
- minimalni profil cijevi za oborinsku i 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

Unutar područja koji se uređuje ovim planom nema postojećih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV.

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

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

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

Javna rasvjeta planirana je uz sve prometnice i parkirališta.

Predviđena je javna rasvjeta na stupovima visine 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

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

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 Z_{2.1} – 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).

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

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 NAGLASCII (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 NAGLASCII uređuju se uz slijedeće uvjete:

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

Obveza je izrada posebnog detaljnog projekta hortikulturnog uređenja u postupku ishođenja 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.

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

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

Za uređenje obvezna je izrada posebnog Projekta hortikulturnog uređenja.

6. Uvjeti i način gradnje

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.

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 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.

- Zaštita 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 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 onemogući 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.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijetalnih vrijednosti

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 unuta 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 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

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.

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

9. Mjere za sprječavanje 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 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 nepovoljna 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

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 krovišta, bez promjene vanjskog oblika,
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora,
- unutarnje preinake bez povećanja volumena uz mogućnost promjene namjene prostora,
- izmjena ili sanacija drugih 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 – Gundulić 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)	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)
S ₁	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₂	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₃	cca 1499	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₄	cca 1500	450	2250	1600	max 0,3	max 1,5
S ₅	cca 1214	364	1820*	1330	max 0,3	max 1,5
S ₆	cca 581	232	871	640	max 0,4	max 1,5
S ₇	cca 573	229	859	630	max 0,4	max 1,5
S ₈	cca 685	274	1000	630	max 0,4	max 1,5
S ₉	cca 708	312	1060	855	max 0,4	max 1,5
M1 _{.1}	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 _{.2}	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 _{.3}	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
M1 _{.4}	cca 1375	412	2060*	1460	max 0,3	max 1,5
M1 _{.5}	cca 1329	400	2000*	1390	max 0,3	max 1,5
M1 _{.6}	cca 1500	450	2250*	1600	max 0,3	max 1,5
K1 _{.1}	cca 800	240	720	420	max 0,3	max 0,9
K3* _{.1}	cca 7251	1500	220	2000	max 0,2	max 0,3
D4 _{.1}	cca 1034	410	1230	820	max 0,4	max 1,2
S* _{.1}	cca 834 (postojeća)	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
S* _{.2}	cca 526	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
R1 _{.1}	cca 1120	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća	postojeća
IS _{.1}	cca 3617	-	-	-	-	-
IS _{.2}	cca 2301	-	-	-	-	-
IS _{.3}	cca 53	-	-	-	-	-
IS _{.4}	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS _{.5}	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS _{.6}	cca 872	320	320	-	max 0,37	max 0,37
IS _{.7}	cca 71	50	50	50	max 0,7	max 0,7
IS _{.8}	cca 42	32	32	32	max 0,76	max 0,76
IS _{.9}	cca 101	-	-	-	-	-
IS _{.10}	cca 3117	-	-	-	-	-
IS* _{.1}	cca 78	60	60	60	max 0,72	max 0,77
IS* _{.2}	cca 198	-	-	-	-	-
IS* _{.3}	cca 1598	-	-	-	-	-

Broj građevinske čestice	A = planirana površina građevinske čestice (m ²)	B = maksimalno izgrađena površina zemljišta pod građevinom (m ²)	maksimalna (bruto) izgrađena površina građevine (uključivo podrum –	maksimalna (bruto) izgrađena površina iznad najniže točke terena (bez podruma –	k _{ig} B/A (koeficijent izgrađenosti)	k _{is} C/A (koeficijent iskorištenosti)
Z ₁	cca 1673 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₂	cca 8311 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₃	cca 2412 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₄	cca 1315	-	-	-	-	-
Z ₅	cca 152 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₆	cca 112 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₇	cca 328 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₈	cca 16285 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₉	cca 1620 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₁₀	cca 223 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₁₁	cca 273 (postojeća)	-	-	-	-	-
Z ₂₋₁	cca 1751	-	-	-	-	-
Σ (A)	cca 78.274	9.075	30.942	23.117	9.09	28,24
Σ (B)	cca 31.083	9.075	30.942	23.117	9.09	28,24
Σ (C)	cca 45.570	9.075	30.942	23.117	9.09	28,24

*C = ukupna 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 M1.3 (bez površina zelenila)