

II. SAŽETAK ZA JAVNOST

PРАВNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU „SV. JAKOV“

Odluku o izradi Plana donijelo je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 17. sjednici, održanoj 9. studenog 2018., na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17) i članka 32. Statuta grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13-pročišćen tekst, 9/15 i 5/18). Plan je osnova izdavanja akata za građenje svih planiranih zahvata u prostoru.



Obuhvat UPU-a 2.2 „Sv. Jakov“

POLAZIŠTA

Područje obuhvata Plana obuhvaća uglavnom neizgrađeni prostor, smješten između ulice Vlaha Bukovca i ulice Frana Supila. Na sjevernoj i zapadnoj strani graniči s izgrađenim dijelom naselja mješovite namjene (M1₄) pretežnog stanovanja u zelenilu (povijesnim vrtovima), na istočnoj s koridorom javno-prometne površine, a na južnoj sa turističkom zonom (T1- hotel) Belvedere.

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Temeljne obveze iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05, 10/07, 8/12, 03/14 i 09/14-pročišćeni tekst), kao plana višeg reda, slijede iz utvrđene namjene površina, a preuzete su ovim Planom (minimalna površina građevne čestice od 2000m²), a neke i postrožene. Katnost građevine je ograničena na ukupno 4 etaže, kao i ukupna visina građevine bez obzira na nagib terena, dok su u GUP-u te odredbe povoljnije za građevine na kosom terenu. Isto tako postroženi su uvjeti izgrađenosti čestice uvođenjem maksimalne tlocrtno površine pod građevinom umjesto koeficijenta izgrađenosti.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja treba omogućiti realizaciju sadržaja namjene koja je definirana GUP-om Grada Dubrovnika, odnosno utvrditi optimalne prostorne, sadržajne i oblikovne mogućnosti prostora stvaranjem preduvjeta za artikulaciju i afirmaciju ovog prostora.

Osnovni cilj Plana je uređenje neizgrađene zone, mješovite pretežito stambene namjene u kojoj se mogu graditi niske samostojeće građevine. Postojeće parcele moraju formirati česticu od min. 2000 m² uz obveznu rekultivaciju vrtova i autohtonih elemenata krajobraza kako bi se nova izgradnja maksimalno uklopila u krajolik uvažavajući dominantnost i izloženost ovog prostora.

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE ZELENILA

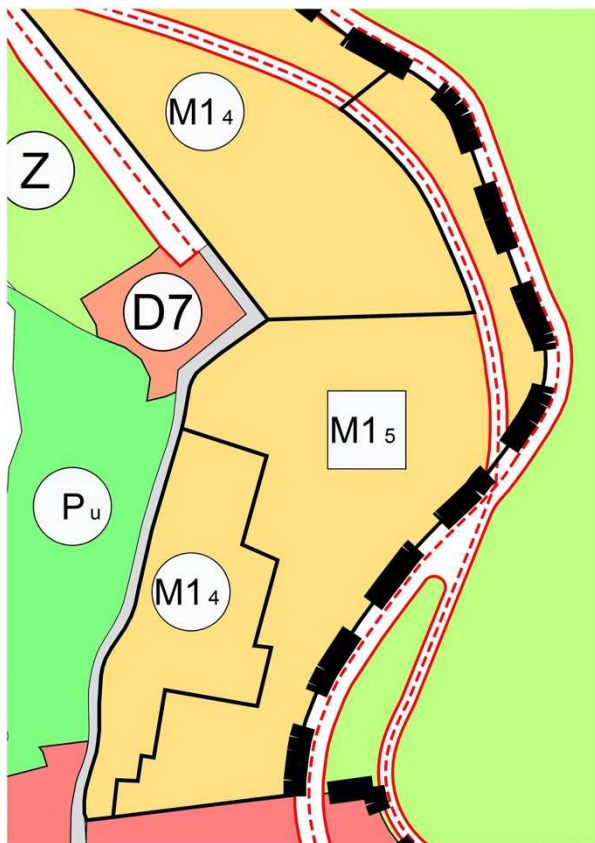
Osnovna namjena površina područja Sv. Jakov je mješovita. Organizacija, uvjeti i način uređenja prostora se utvrđuju namjenom površina i uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

Namjena površina definirana je kao isključiva ili mješovita.

Isključiva namjena određuje se za zone zelenila na neizgrađenim česticama na kojima nije moguća gradnja, te površine infrastrukturnih sustava.

Mješovita namjena određuje se za vile u zelenilu na izgrađenim i neizgrađenim česticama oznake **M1_s** i pretežito stanovanje u zelenilu (povijesni vrtovi) na izgrađenim česticama oznake **M1₄**. Unutar mješovite namjene isključiva namjena je stambena.

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika
1. Korištenje i namjena površina



GRAĐEVINE GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije planirana gradnja zasebnih građevina gospodarskih djelatnosti.

GRAĐEVINE JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije planirana gradnja zasebnih građevina javnih i društvenih djelatnosti.

STAMBENE GRAĐEVINE

UVJETI I NAČIN GRADNJE

U sklopu opisa gradnje stambenih građevina određuju se uvjeti i načini gradnje za mješovitu namjenu - pretežno stambenu.

Detaljniji opis uvjeta i načina gradnje određen je prema oblicima korištenja:

1. održavanje i manji zahvati sanacije (izgrađene građevine)
2. nova gradnja

Za novu gradnju građevina mješovite namjene primjenjuju se sljedeći uvjeti:

Veličina građevne čestice	Građevinska (bruto) površina	Tipologija izgradnje	Max tlocrtna površina pod građevinom	Max ukupna visina građevine	Broj etaža
Min 2000m ²	Max 1000m ²	Niska samostojeća građevina	250m ²	8m	Po(S)+Pr+1(Pk)

Visina novih građevina uz cestu mora biti takva da sljeme kosog krova, odnosno nadozid ravnog krova bude najmanje 1 m ispod nivelete Ulice Frana Supila. Relevantna je najniža kota ulice uz odnosnu građevinu.

Neposredno zaleđe samostana sv. Jakova, u radijusu od 70 m od najistočnije točke zgrade samostana (odmjereno na geodetskom situacijskom nacrtu), potrebno je izuzeti od bilo kakve građevinske intervencije koja bi narušila vizualnu dominantu Samostana sa zvonikom.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

S obzirom na morfologiju terena i potrebu zaštite vizualnih koridora prema Gradu, pri oblikovanju novih građevina posebnu pažnju potrebno je posvetiti očuvanju zatečenih kulturnih i krajobraznih vrijednosti šireg područja.

Radi očuvanja vrijednosti krajobraza, kako ekoloških, tako i doživljajnih, kultivirani krajobraz je potrebno trajno rekultivirati i hortikulturno ga uređivati.

Skupine vegetacije I. i II. boniteta te sva pojedinačna stabla 0 ili E, I. i II. boniteta vrednovana prema valorizaciji postojećeg stanja vegetacije treba sačuvati i prije izvođenja radova zaštititi na čestici, te uklopiti u novoprojektirano uređenje terena.

Sva stabla koja se uklanjaju, a spadaju u III. vrjednosnu kategoriju, trebaju se nadomjestiti sadnjom sadnica iste vrste (minimalno treće škole uzgoja u rasadniku).

Suhozidne strukture ocijenjene kao I.B. kategorije potrebno je sačuvati ili prilikom uklapanja novoplanirane građevine u okoliš srušene suhozidne strukture I.B. nadomjestiti u projektu uređenja okoliša podzidima obloženim istim kamenim materijalom kako bi se sačuvao kontinuitet terasaste strukture zemljišta. Pri tom treba poštovati prirodno razvedenu topografiju terena odnosno (prirodnu padinu) te maksimalno pratiti slojnice pri izgradnji suhozida, podzida i ostalih zidova u uređenju okoliša. Sav kameni materijal iz razrušenih suhozida potrebno je ponovo upotrijebiti za njihovu obnovu i/ili gradnju novih suhozidnih struktura te oblaganje zidova okoliša.

Obvezna je izrada projekta krajobraznog uređenja.