

III. Obvezni prilozi

1. OBRAZLOŽENJE

POLAZIŠTA

Pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 2/08.) (dalje: Plan) temelji se na članku 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13. i 65/17.).

Postupak izrade i donošenja predmetnog Plana kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13. i 65/17.),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98., 39/04., 45/04., 163/04., ~~148/10.~~, (prestao važiti), 9/11.),
- Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije („Službeni glasnik DNŽ“, br. 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl. i 7/16.; *- Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., „Narodne novine“, br. 10/15. od 28.1.2015.)
- Prostornom planu uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 07/05., 06/07., 10/07.-isp., 03/14., 19/15. i 18/16. – pročišćeni tekst),
- GUP-u Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 10/05., 10/07., 08/12., 03/14. i 09/14.- pročišćeni tekst)
- drugim relevantnim zakonima i propisima.

Izrada Plana temelji se na Odluci o izradi IDPPU Grada Dubrovnika, IDGUP-a Grada Dubrovnika te IDDPU-a stambenog naselja „Solitudo“ u Dubrovniku („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 11/16. i 16/17.)

Provedbom PPUG Dubrovnika, GUP-a grada Dubrovnika i DPU-a Solitudo uočena su ograničenja u planskim rješenjima, pa se pokazala potreba izrade izmjena i dopuna važećih planova i to osobito u dijelu namjena, a koje su se u međuvremenu od donošenja prostornih planova pokazale od potrebe za Grad Dubrovnik i njen društveni i gospodarski život, a koje nisu bile na odgovarajući način planirane važećim prostornim planovima.

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENOG NASELJA «SOLITUDO» U DUBROVNIKU PRIJEDLOG PLANA

Obuhvati IDPPU Grada Dubrovnika, IDGUP-a Grada Dubrovnika te IDDPU-a Solitudo odnose se isključivo na lokacije područja Solitudo i lokaciju Babin kuk – Glavica i prikazani su na grafičkom prikazu obrazloženja Odluke o izradi.

Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika

(“Službeni glasnik Grada Dubrovnika”, broj 10/05., 10/07., 08/12., 03/14., 09/14.-pr.tekst, 04/16. -odluka)

Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora s označenim obuhvatom Izmjena i dopuna



Obuhvat IDDPU-a stambenog naselja Solitudo nije istovjetan obuhvatu IDPPU Grada Dubrovnika i IDGUP-a Grada Dubrovnika. Naime, područje iz važećeg DPU-a stambeno naselje Solitudo gdje se izmjenama i dopunama planira zona vjerske namjene (D7) za izgradnju crkve sa pastoralnim centrom izdvojeno je iz područja obuhvata IDDPU-a te je sukladno GUP-u Grada Dubrovnika, članak 48. za to područje (nove građevine društvenih djelatnosti) određena obveza provođenja arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

CILJEVI

Izradi IDPPU Grada Dubrovnika, IDGUP-a Grada Dubrovnika te IDDPU-a stambenog naselja „Solitudo“ pristupilo se radi planiranja sadržaja od interesa za Županiju i Grad pri čemu je prioritet stvaranje preduvjeta za izgradnju Turističko-ugostiteljske škole s trodjelnom sportskom dvoranom.

U sklopu izrade mijenjaju se planska rješenja na lokacijama Babin kuk - Glavica i područja Solitudo s ciljem stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju Turističko-ugostiteljske škole s trodjelnom sportskom dvoranom, Pastoralnog centra i crkve, mogućnosti proširenja djelatnosti gradske tvrtke Vrtlar d.o.o, izgradnje stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika prema vlastitom modelu društveno poticane stanogradnje proširenja zone D4 za izgradnju dječjeg vrtića većeg kapaciteta u vlasništvu Grada Dubrovnika, te usklađenja s postojećim stanjem i potrebe formiranja čestice za redovitu upotrebu legalizirane zgrade sukladno zahtjevu.

Sukladno članku 6 Odluke o izradi, ciljevi i programska polazišta, koji se ovom Odlukom utvrđuju kao planirane izmjene i dopune, su:

1. izmještanje sada planiranog Pastoralnog centra i crkve s lokacije Babin kuk – Glavica na dio područja mješovite zone (M1₃) i dio područja javne zelene površine (Z1) na području Solitudo kako bi se ostvarili uvjeti za realizaciju Turističko-ugostiteljske škole s trodjelnom sportskom dvoranom,
2. preispitivanje privremenog korištenja dijela područja Babin Kuk – Glavica za potrebe atletskog kluba – atletskog stadiona sa svim pratećim sadržajima,
3. izmještanje dijela sada planirane mješovite zone (M1₃) na područje sada planirane zone gospodarske namjene – poslovne, komunalno-servisne (K3) na području Solitudo,
4. proširenje zone D4 radi izgradnje dječjeg vrtića većeg kapaciteta od planiranog,
5. preispitivanje važećih parametara za planiranje u navedenim zonama te prilagođavanje novim potrebama i
6. usklađenja s postojećim stanjem i potrebe formiranja čestice za redovitu upotrebu ozakonjene zgrade sukladno zahtjevu Milenka Pranjica iz Dubrovnika temeljem Uvjerenja o vremenu gradnje i rješenja o utvrđivanju građevne čestice.“

Izmjene i dopune čiji su razlozi navedeni u članku 3. Odluke o izradi i ciljevi i programska polazišta u prethodnom stavku ovoga članka jedine su izmjene i dopune koje će se izvršiti ovim Planovima, pa se zahtjevi i primjedbe izvan ovako utvrđenog opsega neće razmatrati, niti će se mijenjati druga rješenja u tekstualnom i kartografskom dijelu predmetnih planova.

Radi bolje organizacije prostora te kvalitetniji smještaj stambenih objekata, u izmjenama i dopunama Detaljnog plana stambenog naselja Solitudo područje gospodarske namjene poslovne – pretežito uslužne (K1), izmješteno je na krajnji južni rub zone K1, K2 planirane GUP-om.

Izmjene i dopune koje su izvršene u tekstualnim i grafičkim dijelovima planova (Odredbama za provođenje, Kartografskim prikazima te Obrazloženjima planova) odnose se samo na gore navedene predmetne izmjene i dopune.

Temeljem zahtjeva za izradu prostornog plana nadležnih javnopravnih tijela dostavljenih u sklopu izrade plana dopunjena je i korigirana postojeća i planirana elektroopskrba mreža, vodoopskrba mreža te mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda za predmetno područje.

Također, temeljem stručne podloge izrađene za potrebe Izmjena i dopuna GUP-a Dubrovnika i Izmjena i dopuna DPU-a Solitudo u oblasti elektroničkih komunikacija, sukladno promjenama u sustavu elektroničkih komunikacija izvršene su izmjene tekstualnih i grafičkih dijelova planova radi usklađenja sa novim tehnologijama i potrebom uvođenja boljih usluga s većim brzinama prijenosa podataka. U tom smislu Ispravljena je postojeća elektroničko komunikacijska mreža u obuhvatu te na nju povezana planirana EKI mreža.

Kako bi se mogle izvršiti Izmjene i dopune DPU stambenog naselja Solitudo u objedinjenom postupku potrebno je bilo izvršiti i Izmjene i dopune PPU Grada Dubrovnika kao i Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika.

Tekstualni dio Plana,

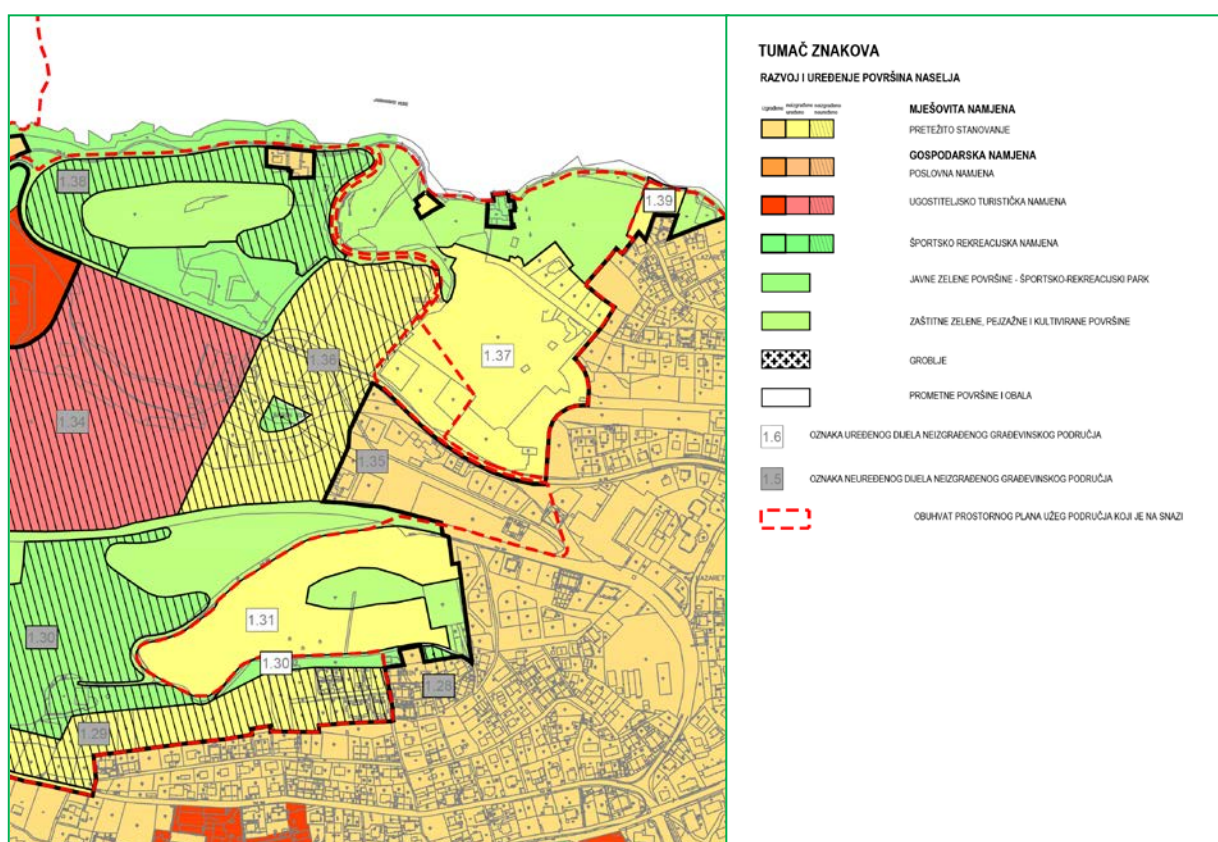
Dopuna Plana, IV Tabelarni prikaz prostornih pokazatelja građevinskog područja Grada Dubrovnika u tablici III.

TABELARNI PRIKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA DUBROVNIKA - 4.2.

Dubrovnik (Kartografski prikaz 4.2.) te

Grafički dio Plana i to

Kartografski prikaz, 4.2. Građevinska područja naselja – Dubrovnik



Opis izmjena :

Na kartografskom prikazu 4.2. Građevinska područja naselja – Dubrovnik u građevinskom području naselja povećava se mješovita namjena – neizgrađeni uređeni dio - pretežito stanovanje, a smanjuje namjena zaštitno zelenilo, pejsažne i kultivirane površine za područje proširenja zone D4 radi izgradnje dječjeg vrtića većeg kapaciteta te za područje čestice za redovitu upotrebu ozakonjene zgrade.

U tabelarnom prikazu prostornih pokazatelja iz Dopuna Plana mijenjaju se namjene, te se područje 1.37. i dio područja 1.30. određuje kao uređeni neizgrađeni dio. Također se navodi da je GUP-om propisan AUN za D7.

Kartografski prikaz 2. Prometna mreža i presjeci prometnica



Opis izmjena:

Na kartografskom prikazu 2. Prometna mreža i presjeci prometnica izmjene se odnose na korekciju planiranog dijela Moluntske ulice radi usklađenja sa postojećim stanjem i ucrtavanja čestice za redovitu upotrebu legalizirane zgrade, te planiranje kolno-pješačke prometnice preko građevinskih čestica oznake M13-1, M13-2 i Z-10, te IS-12 površine infrastrukturnih sustava za gradnju javnih parkirališta (25PM) i garaže/parkirališta u podzidu (25PM).

Izdvaja se i područje D7 na lokalitetu Solitudo, lokacija za gradnju Pastoralnog centra s crkvom iz obuhvata DPU-a stambeno naselje „Solitudo“ te se ukida dio prometnice koji je planiran kroz to područje. Prometno rješenje unutar lokaliteta D7 riješiti će se kroz obvezu provođenja Arhitektonsko – urbanističkog natječaja.



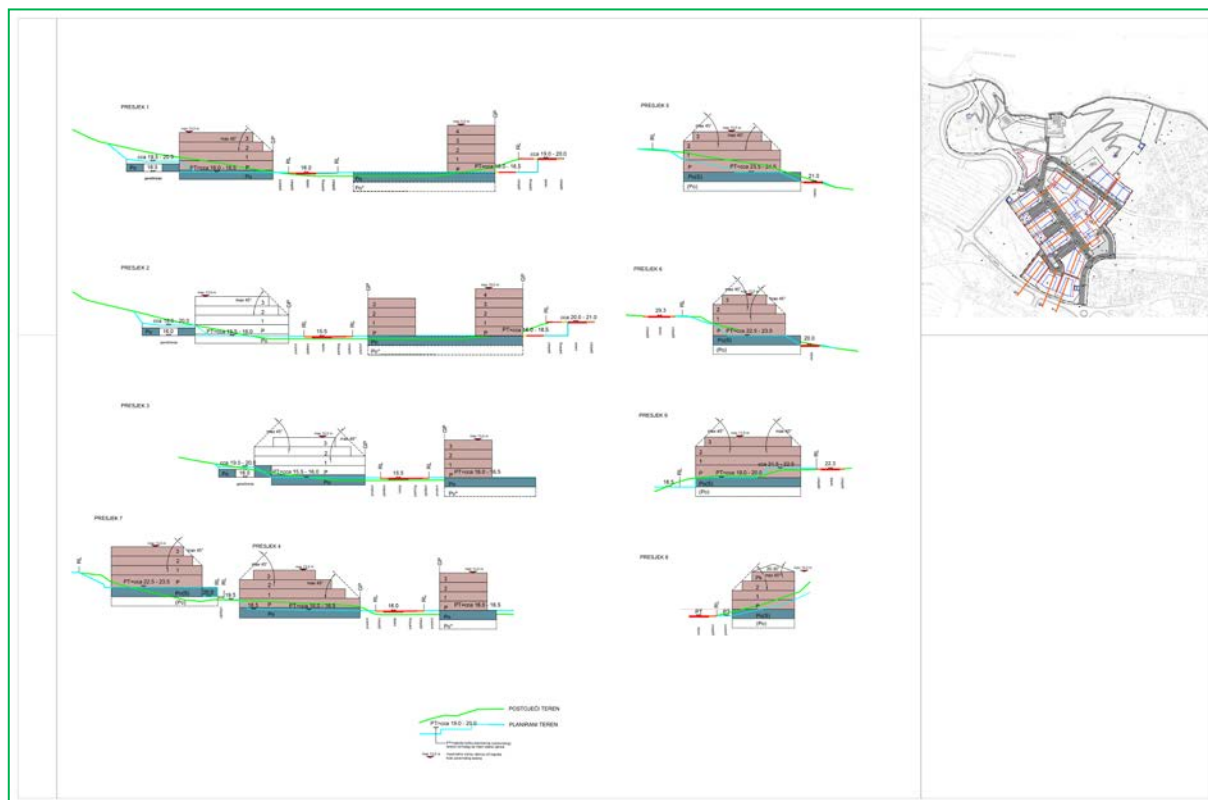
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE



Na kartografskom prikazu 4. Uvjeti gradnje izmjene se odnose na određivanje gradivog dijela novoformiranih čestica i to površina za razvoj tlocrta građevine i površina za razvoj tlocrta podrumskih etaža, obveznih građevnih pravaca kao i propisivanje uvjeta udaljenosti građevnog pravca od građevne čestice te pozicija priključenja komunalne infrastrukture kao i pozicije priključenja na javnu površinu za čestice oznake oznake M13-1, M13-2, M13-3 i M13-7 mješovite namjene te čestice oznake D4 – javne i društvene namjene – predškolske (vrtić) kao i planiranje površine Z-10, zaštitne zelene površine i IS-12 površine infrastrukturnih sustava.

Ucrtane su i građevne čestice oznake S*-3 , postojeće stambene namjene te infrastrukturna površina IS-11, TS Solutudo 3 na području Solitudo.

Kartografski prikaz **4b. Presjeci**



Opis Izmjena:

Na kartografskom prikazu 4b. Presjeci dodani su presjeci kroz planirane gradive dijelove čestica i objedinjenu garažu na česticama M13-1, M13-2, M13-3 i M13-7 mješovite namjene te su propisani uvjeti gradnje koji se odnose na maksimalne visine vijenca od najniže kote zaravnatog terena.

Kartografski prikaz 5. Plan hortikulturnog uređenja



Opis izmjena:

Na kartografskom prikazu 5. Plan hortikulturnog uređenja izmjene se odnose na hortikulturno uređenje područja novoformiranih čestica oznake M13-1, M13-2, M13-3 i M13-7 mješovite namjene, čestice Z-10, IS-12 kao i česticu oznake D4 – javne i društvene namjene – predškolske (vrtić).

Ucrtane su i građevne čestice oznake S*-3, postojeće stambene namjene kao i površine infrastrukturnih sustava IS-7 TS Solitudo 5 i IS-11, TS Solitudo 3.