

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

IZVJEŠĆE KNJIGA III.

TVRTKE, UDRUGE - G, H;
GRUPE GRAĐANA, FIZIČKE OSOBE - I, J;
KNJIGE PRIMJEDBI - K

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE, OŽUJA 2017/VELJAČA 2018.



G				
TVRTKE				
Rbr	naziv	klasa, urbroj	datum	usvojeno
1	RAZVOJ GOLF D.O.O. ZAGREB		14.2.2017.	Da/ne
2	POLJOPROMET D.O.O. METKOVIĆ, RIZMAN ITD		16.2.2017.	Da
3	CANAVIA D.O.O. MIKULIĆI KONAVLE		31.1.2017.	Da/ne
4	AVENUE ULAGANJA D.O.O.		17.2.2017.	Da
5	EKOINVEST D.O.O. ZAGREB		21.2.2017.	Da
6	RAZVOJ GOLF D.O.O. ZAGREB		20.2.2017.	Strateška studija
7	RAZVOJ GOLF D.O.O. ZAGREB		20.2.2017.	Da/ne
8	RIZMAN D.O.O.		17.2.2017.	Da
9	RIZMAN D.O.O.		17.2.2017.	Da
10	KONSTRUKTOR HOTINA D.O.O.		21.2.2017.	Da
11	POLJOPROMET D.O.O. METKOVIĆ		20.2.2017.	Da
12	PRVI RUŽ D.O.O. METKOVIĆ		17.2.2017.	Da
13	VINOGRADI VOLAREVIĆ D.O.O.		17.2.2017.	Da
14	NOVA EUROPSKA ULAGANJA D.O.O. ZAGREB		22.2.2017.	Da/ne

G/1



Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primijeno: 14-02-2017

Klasifikacijska oznaka: Org. jedinica

3002 REPUBLIKA HRVATSKA
Zavod za prostorno uređenje
Dubrovačko neretvanske županije

Primijeno:	14.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-335	0	-

Handwritten notes: JR, BS, MO, 076

**Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije
Petilovrijenci 2
20 000 Dubrovnik**

Predmet: Javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Prijedloga Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije – **uvid u grafičke prikaze traži se**

Poštovani,

U tijeku je Javna rasprava i javnog uvida o Prijedlogu Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Prijedloga Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Tijekom javne rasprave i javnog uvida su javno izloženi tekstualni i grafički i dijelovi prijedloga prostornog plana i Strateške studije utjecaja na okoliš ali iz navedenih grafičkih prikaza nije moguće na dovoljno točan i transparentan način utvrditi točan sadržaj dokumenata koji su izloženi na javnoj raspravi.

Tako, je npr. u kartografskom prikazu 3.1.2. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Kulturna baština” prikazan tzv. fortifikacijski prsten koji sukladno čl.88.a. Odredbi za provođenje, na potpuno novi način definira zonu već postojećeg zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfkim igralištem na Srđu“ koji je već u fazi realizacije (ishođena Studija utjecaja na okoliš i lokacijska dozvola), ali zbog mjerila kartografskog prikaza od 1:100000 nije moguće transparentno sagledati koje su granice tzv. fortifikacijskog prstena.

Također u dokumentima koji su predmet javne rasprave i javnog uvida na kartografskom prikazu 3.1.3. definira se tzv. buffer zona Grada Dubrovnika ali također zbog prevelikog

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb | MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko

mjerila nije moguće na transparentan način utvrditi granice navedene zone a navedenim prikazom se unutar već postojećeg zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfkim igralištem na Srđu“ definira prostor stroge zaštite.

Naime, tijekom javne rasprave i javnog uvida svi kartografski prikazi su objavljeni u PDF formatu u mjerilu koje ne omogućava pronalaženje informacije o točnim granicama pojedinih zona koje su prikazane u kartografskim prikazima, a na navedeni način je umanjena a u pojedinim slučajevima i potpuno onemogućen jasan i transparentan uvid u prijedlog dokumenata.

Zbog svega navedenog, a u cilju omogućavanja uvida u navedene dokumente na jasan i transparentan način i podnošenja prijedloga, mišljenja i primjedbi, molimo da nam se najkasnije do 17. veljače 2017. dostave kartografski prikazi u vektorskom obliku (ACAD format) odnosno da nam se omogući da u prostorijama Zavoda za prostornog uređenja izvršimo uvide u isti.

S obzirom na hitnost molimo da, u slučaju pozitivnog odgovora na našu molbu kontaktirate naš ured u Dubrovniku – gđa Jelena Mijatović, broj 020 – 312 728 ili 091 3222 700.

U Dubrovniku, 14. veljače 2017. godine


Razvoj golf d.o.o.
Suzana Brenko, direktorica

Ivan Kusalić, prokurist
RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb 2

G/1

Razvoj Golf d.o.o.
Ured Dubrovnik
20000 DUBROVNIK
Frana Supila 35

1.

U tijeku je Javna rasprava i javni uvid o Prijedlogu Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Prijedloga Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Tijekom javne rasprave i javnog uvida su javno izloženi tekstualni i grafički i dijelovi prijedloga prostornog plana i Strateške studije utjecaja na okoliš ali iz navedenih grafičkih prikaza nije moguće na dovoljno točan i transparentan način utvrditi točan sadržaj dokumenata koji su izloženi na javnoj raspravi.

Tako, je npr. u kartografskom prikazu 3.1.2. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Kulturna baština” prikazan tzv. fortifikacijski prsten koji sukladno čl.88.a. Odredbi za provođenje, na potpuno novi način definira zonu već postojećeg zahvata u prostoru „Sportsko- rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu” koji je već u fazi realizacije (ishođena Studija utjecaja na okoliš i lokacijska dozvola), ali zbog mjerila kartografskog prikaza od 1:100 000 nije moguće transparentno sagledati koje su granice tzv. fortifikacijskog prstena.

Također u dokumentima koji su predmet javne rasprave i javnog uvida na kartografskom prikazu 3.1.3. definira se tzv. buffer zona Grada Dubrovnika ali također zbog prevelikog mjerila nije moguće na transparentan način utvrditi granice navedene zone a navedenim prikazom se unutar već postojećeg zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu” definira prostor stroge zaštite.

Naime, tijekom javne rasprave i javnog uvida svi kartografski prikazi su objavljeni u PDF formatu u mjerilu koje ne omogućava pronalaženje informacije o točnim granicama pojedinih zona koje su prikazane u kartografskim prikazima, a na navedeni način je umanjena, a u pojedinim slučajevima i potpuno onemogućen jasan i transparentan uvid u prijedlog dokumenata.

Zbog svega navedenog, a u cilju omogućavanja uvida u navedene dokumente na jasan i transparentan način i podnošenja prijedloga, mišljenja i primjedbi, molimo da nam se najkasnije do 17. veljače 2017. dostave kartografski prikazi u vektorskom obliku (ACAD format) odnosno da nam se omogući da u prostorijama Zavoda za prostorno uređenja izvršimo uvide u isti.

Odgovor:

Uvažava se.

Naknadno je izvršen uvid u Prijedlog Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš od strane tvrtke Razvoj golf d.o.o. prilikom kojeg su obrazloženi obuhvati osobito vrijednog predjela fortifikacijskog krajolika i prijedloga buffer zone Grada Dubrovnika.

Napominjemo da je utvrđivanje osobito vrijednih predjela kulturnih i prirodnih krajolika (fortifikacijski krajolik), te mjerilo prostornih planova određeno „Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova” (Narodne novine 106/1998, 39/2004, 45/2004, 163/2004, 76/2007, 135/2010, 148/2010, 153/2013) koji za Prostorni plan županije propisuje obvezu određivanja Uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora za cijelo područje. Ciljevi izrade prostornog plana su između ostalog i zaštita krajobraznih vrijednosti, prirodnih vrijednosti i posebnosti te kulturno povijesnih cjelina, te je sukladno propisanom potrebno te vrijednosti identificirati te propisati adekvatne mjere zaštite. IDPPDNŽ u odgovarajućem propisanom mjerilu identificira te vrijednosti sukladno načelu uvažavanja znanstveno i stručno utvrđenih činjenica (članak 7.st.1. toč.2. Zakona) te kroz javnu raspravu IDPPDNŽ omogućava pristup informacijama javnosti. (članak 7.st.1. toč.7. Zakona)

G/2

JR

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada KLASA: 946-01/07-02/02, URBROJ: 5030116-07-2 od 19. srpnja 2007.g. i Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju ovlaštenja ministru poljoprivrede i šumarstva za sklapanje određenih ugovora koji se odnose na šume i šumsko zemljište (Narodne Novine br. 89/01), ministar regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva Petar Čobanković, u ime Vlade Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: davatelj služnosti)

i

tvrtka „Poljopromet“ d.o.o., Splitska 27 b, 20 350 Metković (u daljnjem tekstu: korisnik služnosti), zastupana po Davor Martinović,

sklopili su

Priljeno: 16 -02- 2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica
	1-21
	Prilog
	1 -

10/PP2
MO
100
100

**UGOVOR
O OSNIVANJU SLUŽNOSTI NA ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU**

POLJOPROMET d.o.o.
na pažnju gosp. Davora Martinovića
20350 METKOVIĆ
Splitska 27b

1.

Dostavlja se Ugovor o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, između tvrtke „Poljopromet“ d.o.o., Splitska 27 b, 20 350 Metković i Vlade Republike Hrvatske iz 2008.god.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske, Povjerenstva za imovinu (KLASA: 940- 06/07-02/1080; URBROJ: 50441-07, od 11. listopada 2007.g.) o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, osniva se služnost u korist tvrtke „Poljopromet“ d.o.o., Splitska 27 b, 20 350 Metković, na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, radi podizanja višegodišnjih nasada vinograda na dijelu k.č.br.8071, upisane u zk.ul.br.2111, k.o. Slivno, u površini od 16 ha. Služnost se osniva na nekretninama iz članka 1. ovoga Ugovora na rok od 40 godina radi podizanja višegodišnjih nasada vinograda.

Dostavlja se Ugovor o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području općine Slivno između tvrtke „Poljopromet“ d.o.o., Splitska 27 b, 20 350 Metković i Republike Hrvatske, Agencije za poljoprivredno zemljište, Zagreb iz 2016.god.

Kupac je u posjedu k.č.br. 8071/11 u k.o. Slivno, vinograd, površine 2000 m² (0,2000 ha), temeljem Ugovora o osnivanju služnosti

Kupac je i dostavio Prodavatelju glavni projekt za gradnju objekta u funkciji poljoprivredne proizvodnje - Vinarija, zajedničke oznake Z.O.P.: GP 04/14 od lipnja 2014., za koji je Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Metković, izdala Građevinsku dozvolu, od 11. prosinca 2014., kojom se dozvoljava građenje građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje - Vinarija na k.č.br. 8071/2 u k.o. Slivno, u skladu sa glavnim projektom iz alineje 7. ovoga članka i prostornim planom Općine Slivno,

Agencija je donijela odluku o prodaji nekretnine označene kao k.č.br. 8071/11 u k.o. Slivno (Odluka o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području općine Slivno).

Odgovor:

Usvaja se.

Šumska zemljišta koja se Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada prenamjenjuju u poljoprivredna zemljišta ucrtat će se kao poljoprivredna zemljišta sukladno dostavljenim podacima Hrvatskih šuma (KLASA: 350-02/14-01/01, URBROJ: ST-05-09-1283/49 od 14.11.2017.).

G/3

TURISTIČKO NASELJE
CANAVIA
d.o.o. za turizam, trgovinu i usluge- MIKULIĆI -KONAVLE

Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primljeno: 20-02-2017 MIKULIĆI bb, MIKULIĆI
20215 GRUDA - HRVATSKA
Klasifikacijska oznaka: Org. jedinica tel/fax: (20) 333 560



3051	REPUBLIKA HRVATSKA	
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primljeno:	20.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-364	0	-

Republika Hrvatska
Dubrovačko-neretvanska županija
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
Petilovrjenci 2, Dubrovnik

U Mikulićima, 31. sječanja, 2017. godine

**PREDMET: DOPUNE U JAVNOJ RASPRAVI O IZMJENAMA I DOPUNAMA
PROSTORNOG PLANA VEZANO ZA PRIJEDLOG TURISTIČKE ZONE
CANAVIA**

Na području Mikulića planirana je sportsko-rekreacijska zona površine 220 hektara, a u namjeni R3, R4 i R5, koja se planira kao dodatni sadržaj ugostiteljsko-turističkoj zoni Canavia, za koju se namjenjuje površina od samo **13.5 hektara** za smještajne kapacitete od 900 postelja namjene T1 i T2.

Tražimo:

- a) Da se u *Izmjenama i dopunama prostornog plana* osigura mogućnost izgradnje smještajnih kapaciteta od 120 postelja po svakom hektaru.

Objašnjenje: prijedlog za zonu Canavia od 13,5 ha prenesen je iz zone Prevlaka. U vrijeme donošenja plana za zonu Prevlaka primjenjivalo se pravilo izgradnje 66,6 postelja po hektaru, dok je danas to 120 postelja. Za ostvarivanje zone Canavia od izuzetne je važnosti da se u planu zadrži površina od **najmanje 13,5 ha** uz mogućnost izgradnje **najmanje 1600 postelja**, budući da investitor, turističko naselje Canavia d.o.o., u ovoj turističkoj zoni oblikuje turističko naselje za cjelogodišnji boravak tipa *mediteranski ruralni resort*. Ovako naselje zahtjeva skupu infrastrukturu i skupe dodatne sadržaje, pa investicija ne bi bila ekonomski održiva s manjim kapacitetima.

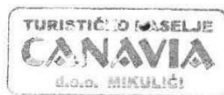
- b) Napominjemo da u planiranoj sportsko-rekreacijskoj zoni od 220 ha postoji mogućnost izgradnje za sadržaje R1 zone, te vas molimo da to razmotrite jer na području Konavala, očito, ne planira se takva zona u *Izmjenama i dopunama Županijskog plana*.

ured Dubrovniku: Iva Vojnovića 31b, tel/fax: ++385 20 333 428
www.canavia-village.com ; e-mail: info@canavia-village.com

- c) Sugeriramo da županijski plan obvezno preporuči da se u izradi *PP Općine Konavle*, a kasnije i *UPU-a Mikulići*, da se unesu ovi naši prijedlozi, koji će se u njima detaljnije analizirati.

Zahvaljujemo,

Antun Komaić
Prokurist



Na znanje:

- Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Dubrovnik
- Općina Konavle, Cavtat
- Mjesni odbor Mikulići, Mikulići
- Alfaplan d.o.o., Dubrovnik

TURISTIČKO NASELJE CANAVIA d.o.o.
20215 GRUDA
Mikulići, Mikulići bb

1.

Na području Mikulića planirana je sportsko-rekreacijska zona površine 220 hektara, a u namjeni R3, R4 i R5, koja se planira kao dodatni sadržaj ugostiteljsko-turističkoj zoni Canavia, za koju se namjenjuje površina od samo 13.5 hektara za smještajne kapacitete od 900 postelja namjene TI i T2. Tražimo:

a) Da se u Izmjenama i dopunama prostornog plana osigura mogućnost izgradnje smještajnih kapaciteta od 120 postelja po svakom hektaru.

Objašnjenje: prijedlog za zonu Canavia od 13,5 ha prenesen je iz zone Prevlaka. U vrijeme donošenja plana za zonu Prevlaka primjenjivalo se pravilo izgradnje 66,6 postelja po hektaru, dok je danas to 120 postelja.

Za ostvarivanje zone Canavia od izuzetne je važnosti da se u planu zadrži površina od najmanje 13,5 ha uz mogućnost izgradnje najmanje 1600 postelja, budući da investitor, turističko naselje Canavia d.o.o., u ovoj turističkoj zoni oblikuje turističko naselje za cjelogodišnji boravak tipa mediteranski ruralni resort. Ovako naselje zahtjeva skupu infrastrukturu i skupe dodatne sadržaje, pa investicija ne bi bila ekonomski održiva s manjim kapacitetima.

Odgovor:

Djelomično se usvaja.

Naime povećan je kapacitet ugostiteljsko-turističke zone Canavia za dodatnih 300 kreveta.

2.

b) Napominjemo da u planiranoj sportsko-rekreacijskoj zoni od 220 ha postoji mogućnost izgradnje za sadržaje R1 zone, te vas molimo da to razmotrite jer na području Konavala, očito, ne planira se takva zona u Izmjenama i dopunama Županijskog plana.

Odgovor:

Ne usvaja se.

Strateška studija je nepovoljno ocijenila sve planirane golf lokacije u Općini Konavle zbog ekološke mreže HR2000946 Snježnica i Konavosko polje, posebno radi vrste *Mauremys rivulata* - riječna kornjača. U PPŽ zona golfa na Gnjlama nije ukinuta, ali je zbog mjera ublažavanja predloženo izmještanje na pogodniju lokaciju koja će se utvrditi PPUO na temelju analize prostornih pogodnosti za namjenu golfa u Konavlima, zbog čega se treba provesti postupak SPUO. Nakon uvrštenja u PPUO kao zone u istraživanju, izvršit će se IDPPDNŽ i onda uskladiti PPUO.

Zonu golfa potrebno je prvo utvrditi gdje se može planirati s obzirom na utjecaj na okoliš, te u ovom trenutku, ovim planom se ne može planirati na području zone Canavia.

3.

c) sugeriramo da županijski plan obvezno preporučiti da se u izradi PP Općine Konavle, a kasnije i UPU-a Mikulići, da se unesu ovi naši prijedlozi, koji će se u njima detaljnije analizirati.

Odgovor:

Djelomično se usvaja.

Navedeni prijedlozi su djelomično usvojeni u IDPPDNŽ te se takvi usvojeni prijedlozi mogu detaljnije razrađivati prostorno-planskom dokumentacijom nižeg reda.

G/4

12

AVENUE ULAGANJA

Republika Hrvatska Rakušina 1, 10000 Zagreb
**ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE**
211711 JAVNA AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I PLANIRANJE

Zagreb, Primijeno: 7. veljače 2017. 22 -02- 2017

Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
	A-21	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
	-	-

IDPPDNŽ
BS Mo
139

3083	REPUBLIKA HRVATSKA	
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primijeno:	22.02.2017	
klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-384	0	-

**ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE
ŽUPANIJE**
Petilovrijenci 2, 20000 Dubrovnik

Predmet: Primjedbe na Prijedlog Izmjena i dopuna PPDNŽ
- dostavlja se

U skladu s odredbom članka 100. točka 4. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13) u zakonskom roku dostavljamo primjedbe na Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije (ID PPDNŽ) koji se nalazi u javnoj raspravi od 23.siječnja do 22. veljače 2017.godine.

Primjedbe se odnose na točku **7.2 Kulturni krajolici**, te odredbe članaka 309., 309.b, 310.g, 347.a PPDNŽ-a.

U točki 7.2 Kulturni krajolici, članak 309. na području Županije određeno je 85 osobito vrijednih predjela - kulturnih krajolika, koje je potrebno očuvati temeljem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, između ostalih, navedeno je i **područje turističke namjene T1 – Kupari I**, i to kao **Povijesni turistički krajolik Kupari** (oblikovani krajolik, prijedlog za upis u Registar RH).

S tim u vezi, odredbom članka 309.b ID PPDNŽ-a propisuje se: „Za sve krajolike koji su predloženi za upis u Registar kulturnih dobara RH potrebno je izraditi Konzervatorsko-krajobraznu studiju, koja osim tipološke klasifikacije uključuje i analizu i ocjenu kulturno povijesnih vrijednosti krajolika kao podlogu za izradu Plana zaštite krajolika i Plana upravljanja. Do upisa pojedinog kulturnog krajolika u predložene kategorije, kulturni krajolici se štite prostorno-planskom dokumentacijom (PPŽ, PPUO/G, GUP, UPU), kroz propisane mjere zaštite i planske smjernice.“

Nadalje, odredbom članka 310.g. također su propisane **Mjere zaštite turističkih/hotelskih krajolika** te su određene „**Smjernice za očuvanje**, koje su sljedeće:

- potiče se korištenje krajolika u okviru njegove namjene te obnova koja zahtijeva minimalne promjene njegovih prirodnih i kulturnih sastavnica. To uključuje čuvanje povijesno vrijednih uzoraka te odnosa izgrađenog i otvorenih prostora;
 - zadržavanje prepoznatljivih vrijednosti i obilježja krajolika kroz očuvanje povijesnih/izvorno projektiranih zgrada i vanjskih prostora te prirodnih sastavnica;
 - turistički krajolik prepoznat je kao rezultat planirane aktivnosti, djelo arhitekta i urbanista, a promjene koje nemaju uporište u izvornom karakteru nisu prihvatljive;
- Prije izrade plana obnove ili nove gradnje u hotelskom/turističkom krajoliku potrebno je izraditi Konzervatorsko - krajobraznu studiju koja će analizirati i vrednovati sve graditeljske i prostorne vrijednosti.“

Prilikom izrade ID PPDNŽ-a, međutim, **nije uzeto u obzir** sljedeće:

Avenue ulaganja d.o.o.
Ivan Paladina
Direktor

A?

Ad 1) da je za navedeni obuhvat Kupari I, u **tijeku realizacija turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I** u Općini Župa Dubrovačka za koji je dobivena koncesija za izgradnju i korištenje turističkog razvojnog projekta na 99 godina i to na temelju međunarodnog natječaja.

Ad 2) da je **Vlada RH** na sjednici 25.rujna 2014. i 9.travnja 2015. **donijela Odluku o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I**. U svrhu prikupljanja ponuda za realizaciju navedenog projekta proveden je međunarodni natječaj koji je provodio Državni ured za upravljanje državnom imovinom.

Ad 3) da je natječaj raspisan sukladno svim pozitivnim propisima RH i važećoj prostorno planskoj dokumentaciji (Prostorni plan Dubrovačko neretvanske županije, Prostorni plan Općine Župa Dubrovačka).

Ad 4) da je Povjerenstvo za ocjenu prijava, imenovano Odlukom Vlade RH, zaključkom od 29.listopada 2015. izabralo kao najpovoljnijeg ponuditelja tvrtku Avenue ulaganja d.o.o. te je **Vlada RH na sjednici 29.listopada 2015. donijela Odluku o izboru investitora i davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari**. Odluka je objavljena u Narodnim novinama broj 119/2015.

Ad 5) da je investitor Avenue ulaganja d.o.o. prihvatio sve financijske obveze, kao i obveze o rokovima i dinamici realizacije projekta kojeg podržava i Vlada RH kao **projekt od strateške važnosti za RH**. S druge strane, Republika Hrvatska je preuzela obvezu osigurati prostorno planske pretpostavke za ishođenje dozvola za izgradnju svih sadržaja Projekta Kupari.

Imajući na umu sve gore navedeno, potpisan je ugovor te se realizacija ovog vrlo zahtjevnog zadatka odvija prema planu i preuzetim ugovornim obvezama. U tu svrhu angažiran je čitav niz vrsnih stručnjaka kako hrvatskih tako i inozemnih, iz područja arhitekture, građenja, ekonomskih ulaganja, urbanizma, zaštite okoliša itd. Između ostalog, investitor je prihvatio i obvezu strogog pridržavanja konzervatorskih smjernica koje je izdao nadležni Konzervatorski odjel Ministarstva kulture od 6.ožujka 2014.godine kojima se detaljno propisuje način očuvanja i mjere zaštite prostora, posebno Hotela Grand, koji je valoriziran kao iznimno vrijedan arhitektonski sklop. U tom smislu, investitor je već izradio Konzervatorski elaborat prema smjericama Konzervatorskog odjela u Dubrovniku. Pored toga, u tijeku je i postupak izrade UPU-a Kupari I.

Stoga je jasno da naprijed navedene predložene promjene uvjeta za korištenje prostora obuhvata Kupari I, u okviru Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko – neretvanske županije (točka 7.2), za koje je javna rasprava još u tijeku, su nama kao investitorima, potpuno **neprihvatljive i dovode u pitanje visoke kriterije** koji su propisani strogim uvjetima međunarodnog natječaja za dobivanje koncesije.

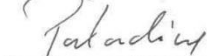
Osim toga, navedene predložene Izmjene i dopune PPDNŽ-a u **suprotnosti su** s ugovornim obvezama koje su utvrđene u Ugovoru između Republike Hrvatske, Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Zajednice ponuditelja: Avenue ulaganja d.o.o. i Avenue osteuropa GmbH, klasa: 940-06/15-007/0739, ur.broj: 536-0512/01-2016-24, koji su obje strane potpisale 31.ožujka 2016.godine.

Zbog svih gore navedenih razloga potrebno je Prijedlog ID PPDNŽ-a, točka 7.2, članak 309.b te članak 347.a izmijeniti na način da se u tablicama navedenih odredbi briše pojam Povijesni turistički krajolik Kupari, kako se ne bi nametale dodatne obveze investitoru i prouzročile komplikacije u realizaciji projekta, tim više, što je obuhvat zone T1 Kupari I već prethodno valoriziran od strane nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

Avenue ulaganja d.o.o.
Ivan Paladina
Direktor



Srdačan pozdrav,



Ivan Paladina

Direktor

AVENUE ULAGANJA

d.o.o.
Z a g r e b



O tome obavijest:

1. Ministarstvo državne imovine
Ulica Ivana Dežmana 10, 10000 Zagreb
n/r Tomislav Boban, državni tajnik
2. Općina Župa Dubrovačka
Vukovarska 48, 20207 Mlini
n/r Silvio Nardelli, načelnik Općine

Avenue ulaganja d.o.o.

Ivan Paladina

Direktor

AVENUE ULAGANJA D.O.O.
na pažnju gosp. Ivana Paladina
10000 ZAGREB
Rakušina 1

1.

Primjedbe se odnose na točku 7.2 Kulturni krajolici, te odredbe članaka 309., 309.b, 310.g, 347.a PPDNŽ-a.

U točki 7.2 Kulturni krajolici, članak 309. na području Županije određeno je 85 osobito vrijednih predjela - kulturnih krajolika, koje je potrebno očuvati temeljem Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije, između ostalih, navedeno je i područje turističke namjene TI - Kupari I, i to kao Povijesni turistički krajolik Kupari (oblikovani krajolik, prijedlog za upis u Registar RH).

S tim u vezi, odredbom članka 309.b ID PPDNŽ-a propisuje se: „Za sve krajolike koji su predloženi za upis u Registar kulturnih dobara RH potrebno je izraditi Konzervatorsko-krajobraznu studiju, koja osim tipološke klasifikacije uključuje i analizu i ocjenu kulturno povijesnih vrijednosti krajolika kao podlogu za izradu Plana zaštite krajolika i Plana upravljanja. Do upisa pojedinog kulturnog krajolika u predložene kategorije, kulturni krajolici se štite prostomo-planskom dokumentacijom (PPŽ, PPUO/G, GUP, UPU), kroz propisane mjere zaštite i planske smjernice.“

Nadalje, odredbom članka 31 Og. također su propisane Mjere zaštite turističkih/hotelskih krajolika te su određene „Smjernice za očuvanje, koje su sljedeće:

- potiče se korištenje krajolika u okviru njegove namjene te obnova koja zahtijeva minimalne promjene njegovih prirodnih i kulturnih sastavnica. To uključuje čuvanje povijesno vrijednih uzoraka te odnosa izgrađenog i otvorenih prostora;
- zadržavanje prepoznatljivih vrijednosti i obilježja krajolika kroz očuvanje povijesnih/izvorno projektiranih zgrada i vanjskih prostora te prirodnih sastavnica;
- turistički krajolik prepoznat je kao rezultat planirane aktivnosti, djelo arhitekta i urbanista, a promjene koje nemaju uporište u izvornom karakteru nisu prihvatljive; Prije izrade plana obnove ili nove gradnje u hotelskom/turističkom krajoliku potrebno je izraditi Konzervatorsko-krajobraznu studiju koja će analizirati i vrednovati sve graditeljske i prostorne vrijednosti.“

Prilikom izrade ID PPDNŽ-a, međutim, nije uzeto u obzir sljedeće:

- Ad 1) daje za navedeni obuhvat Kupari I, u tijeku realizacija turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka za koji je dobivena koncesija za izgradnju i korištenje turističkog razvojnog projekta na 99 godina i to na temelju međunarodnog natječaja.
- Ad 2) daje Vlada RH na sjednici 25.rujna 2014. i 9.travnja 2015. donijela Odluku o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. U svrhu prikupljanja ponuda za realizaciju navedenog projekta proveden je međunarodni natječaj koji je provodio Državni ured za upravljanje državnom imovinom.
- Ad 3) daje natječaj raspisan sukladno svim pozitivnim propisima RH i važećoj prostorno planskoj dokumentaciji (Prostorni plan Dubrovačko neretvanske županije, Prostorni plan Općine Župa Dubrovačka).
- Ad 4) daje Povjerenstvo za ocjenu prijave, imenovano Odlukom Vlade RH, zaključkom od 29.listopada 2015. izabralo kao najpovoljnijeg ponuditelja tvrtku Avenue ulaganja d.o.o. te je Vlada

RH na sjednici 29.11. listopada 2015. donijela Odluku o izboru investitora i davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari. Odluka je objavljena u Narodnim novinama broj 119/2015.

- Ad 5) daje investitor Avenue ulaganja d.o.o. prihvatio sve financijske obveze, kao i obveze o rokovima i dinamici realizacije projekta kojeg podržava i Vlada RH kao projekt od strateške važnosti za RH. S druge strane, Republika Hrvatska je preuzela obvezu osigurati prostorno planske pretpostavke za ishođenje dozvola za izgradnju svih sadržaja Projekta Kupari.

Imajući na umu sve gore navedeno, potpisan je ugovor te se realizacija ovog vrlo zahtjevnog zadatka odvija prema planu i preuzetim ugovornim obvezama. U tu svrhu angažiranje čitav niz vrsnih stručnjaka kako hrvatskih tako i inozemnih, iz područja arhitekture, građenja, ekonomskih ulaganja, urbanizma, zaštite okoliša itd. Između ostalog, investitor je prihvatio i obvezu strogog pridržavanja konzervatorskih smjernica koje je izdao nadležni Konzervatorski odjel Ministarstva kulture od 6. ožujka 2014. godine kojima se detaljno propisuje način očuvanja i mjere zaštite prostora, posebno Hotela Grand, koji je valoriziran kao iznimno vrijedan arhitektonski sklop. U tom smislu, investitor je već izradio Konzervatorski elaborat prema smjernicama Konzervatorskog odjela u Dubrovniku. Pored toga, u tijeku je i postupak izrade UPU-a Kupari I.

Stoga je jasno da naprijed navedene predložene promjene uvjeta za korištenje prostora obuhvata Kupari I, u okviru Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije (točka 7.2), za koje je javna rasprava još u tijeku, su nama kao investitorima, potpuno neprihvatljive i dovode u pitanje visoke kriterije koji su propisani strogim uvjetima međunarodnog natječaja za dobivanje koncesije.

Osim toga, navedene predložene Izmjene i dopune PPDNŽ-a u suprotnosti su s ugovornim obvezama koje su utvrđene u Ugovoru između Republike Hrvatske, Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Zajednice ponuditelja: Avenue ulaganja d.o.o. i Avenue osteuropa GmhB, klasa: 940-06/15-007/0739, ur.broj: 536-0512/01-2016-24, koji su obje strane potpisale 31. ožujka 2016. godine.

Zbog svih gore navedenih razloga potrebno je Prijedlog ID PPDNŽ-a, točka 7.2, članak 309.b te članak 347.a izmijeniti na način da se u tablicama navedenih odredbi briše pojam Povijesni turistički krajolik Kupari, kako se ne bi nametale dodatne obveze investitoru i prouzročile komplikacije u realizaciji projekta, tim više, što je obuhvat zone TI Kupari I već prethodno valoriziran od strane nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

Odgovor:

Usvaja se.

G/5

EKOINVEST

EKO INVEST d.o.o.
društvo s ograničenom odgovornošću za
inženjering, organizacijske i tehnološke usluge
10 000 Zagreb | Draškovićeva 50 | Hrvatska
Tel.: +385 (0)1 3769 362
Fax.: +385 (0) 1 4819 603
E-mail: info@ekoinvest.hr
MBS: 3807215
OIB: 71819246783
IBAN: HR12360000-1101293469

Republika Hrvatska
**ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE**
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primljeno: 23-02-2017
Klasifikacijska oznaka: Org. jedinica

3094 REPUBLIKA HRVATSKA
Zavod za prostorno uređenje
Dubrovačko neretvanske županije

Primljeno:	23.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-395	0	-

10112
54
85
149

Zagreb, 21. veljača 2017.

**Zavod za prostorno uređenje
Dubrovačko-neretvanske županije**
Petilovrijenci 2
20000 Dubrovnik

PREDMET: Javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, - prijedlog, daje se

U poglavlju 3.4. Gospodarska namjena - površine uzgajališta (akvakultura) H (kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena prostora“), pod točkom 58. (69) navedena je odredba koja glasi:

Prema salinitetu vode je kategorizirana pogodnost lokaliteta za aktivnosti uzgoja morskih i bočatih organizama. Prema mogućem kapacitetu uzgoja lokaliteti su podijeljeni u 3 kategorije:

1. lokalitet manjeg kapaciteta do 50 t/god
2. lokalitet srednjeg kapaciteta od 50-200 t/god
3. lokalitet većeg kapaciteta više od 200 t/god.

Međutim, iz plana nije razvidno na koji su način spomenuti lokaliteti prostorno podijeljeni, odnosno gdje se nalaze zone sukladno kategorizaciji iz odredbe. Iz navedenog razloga tražimo da se u planu nadopune kartografski prikazi iz kojih će biti moguće iščitati lokacije i obuhvate navedenih lokaliteta ili da se odredba izbriše.

Srdačan pozdrav,

Direktorica
Bojana Nardi

B Nardi

EKOINVEST
inženjering, ekonomske, organi-
zacijske i tehnološke usluge
d. o. o.
Z A G R E B, Draškovićeva 50

SS/DP2

Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primljeno:	23-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
	8	-

428
162
15
150

REPUBLICA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJELI
DUBROVNIK

Primljeno:	21-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
350-01/14-01/20	1-23/1	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
15-17-120	7	-

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Dubrovačko-neretvanske županije
Vukovarska 16
20000 Dubrovnik



3098	REPUBLIKA HRVATSKA	
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primljeno:	23.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-399	8	-

U Dubrovniku, 20. veljače 2017.

Predmet: javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana) i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Strateška Studija), sukladno Odluci Župana o upućivanju na javnu raspravu Prijedloga Plana i Strateške studije, KLASA: 350-01/14-01/20, URBROJ:2117/1-07-17-83, od 10. siječnja 2017. godine – **prijedlozi i primjedbe daju se**

Podnositelj: RAZVOJ GOLF d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Marohnića 1, OIB 72710846070

UVOD

Nastavno na odluku o održavanju javne rasprave u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana) i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Strateška Studija), sukladno Odluci Župana o upućivanju na javnu raspravu Prijedloga Plana i Strateške studije, KLASA: 350-01/14-01/20, URBROJ:2117/1-07-17-83, od 10. siječnja 2017. godine, Društvo RAZVOJ GOLF d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Marohnića 1, OIB 72710846070 kao investitor projekta Golf Park Dubrovnik (u prijedlogu Prostornog Plana i Strateške studije na okoliš se navodi

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko

G/5

EKO INVEST d.o.o.
10000 ZAGREB
Draškovićeva 50

1.

U poglavlju 3.4. Gospodarska namjena - površine uzgajališta (akvakultura) H (kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena prostora”), pod točkom 58. (69) navedena je odredba koja glasi:

Prema salinitetu vode je kategorizirana pogodnost lokaliteta za aktivnosti uzgoja morskih i bočatih organizama. Prema mogućem kapacitetu uzgoja lokaliteti su podijeljeni u 3 kategorije:

1. lokalitet manjeg kapaciteta do 50 t/god
2. lokalitet srednjeg kapaciteta od 50-200 t/god
3. lokalitet većeg kapaciteta više od 200 t/god.

Međutim, iz plana nije razvidno na koji su način spomenuti lokaliteti prostorno podijeljeni, odnosno gdje se nalaze zone sukladno kategorizaciji iz odredbe. Iz navedenog razloga tražimo da se u planu nadopune kartografski prikazi iz kojih će biti moguće iščitati lokacije i obuhvate navedenih lokaliteta ili da se odredba izbriše.

Odgovor:

Usvaja se.

G/6

SS/DPF2

1

JK

1

Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

GOLFPARK
DUBROVNIK

Primljeno:	23-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
	8	-

428
KIL
15
150

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJELI
DUBROVNIK

Primljeno:	21-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
350-01/14-01/20	1-03/1	
1517 120	7	1

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Dubrovačko-neretvanske županije
Vukovarska 16
20000 Dubrovnik



3098	REPUBLIKA HRVATSKA	
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primljeno:	23.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-399	8	-

U Dubrovniku, 20. veljače 2017.

Predmet: javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana) i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Strateška Studija), sukladno Odluci Župana o upućivanju na javnu raspravu Prijedloga Plana i Strateške studije, KLASA: 350-01/14-01/20, URBROJ:2117/1-07-17-83, od 10. siječnja 2017. godine – prijedlozi i primjedbe daju se

Podnositelj: RAZVOJ GOLF d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Marohnića 1, OIB 72710846070

UVOD

Nastavno na odluku o održavanju javne rasprave u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana) i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Strateška Studija), sukladno Odluci Župana o upućivanju na javnu raspravu Prijedloga Plana i Strateške studije, KLASA: 350-01/14-01/20, URBROJ:2117/1-07-17-83, od 10. siječnja 2017. godine, Društvo RAZVOJ GOLF d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Marohnića 1, OIB 72710846070 kao investitor projekta Golf Park Dubrovnik (u prijedlogu Prostornog Plana i Strateške studije na okoliš se navodi

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB:72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



kao zona športsko-rekreacijskog centra Golf Srđ od 2007. godine dostavlja svoje mišljenje i primjedbe na Stratešku studiju utjecaja na okoliš (dalje u tekstu SSUO) uz opasku kako je podnositelj uputio i primjedbu na prijedlog Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije, pa ističe kako je navedenu primjedbu na Prijedlog plana i ovu primjedbu na SSUO potrebno sagledavati cjelovito jer se iste nadopunjuju.

Podnositelj prvenstveno ističe kako su u svrhu razvoja projekta, za zahtjev investitora tj. ovdje podnositelja primjedbe od strane više institucija Republike Hrvatske izdane određene dozvole i odobrenja te su doneseni i usvojeni prostorno planski dokumenti, studija utjecaja na okoliš, i lokacijska dozvola i jedna od građevinskih dozvola, dok je u tijeku izdavanje više građevinskih dozvola, kao npr.:

- Urbanistički plan uređenja „Športsko-rekreacijski centar s golfkim igralištem i turističkim naseljem Bosanka – sjever i Bosanka – jug“ usvojen je 30. 07. 2013. godine (dalje u tekstu UPU)
- Studija utjecaja na okoliš za zahvat „Športsko-rekreacijski centar s golfkim igralištem na Srđu“ usvojena temeljem rješenja Klasa UP/I 351-03/12-02/57, urbroj: 517-06-2-1-13-46 od 03. travnja 2013. godine (dalje u tekstu SUO) kada je predmetni zahvat ocijenjen prihvatljivim za okoliš i ekološku mrežu uz primjenu mjera zaštite okoliša i mjera ublažavanja utjecaja na ciljeve očuvanja okolišne mreže (A) te uz program praćenja stanja okoliša i ekološke mreže (B); koja je ukinuta presudom Upravnog suda u Splitu poslovni broj Usl-970/13-32 od 02. 09. 2018. godine te je predmet vraćen na ponovni postupak koji je trenutno u tijeku pred Ministarstvom zaštite okoliša i energetike – podnositelj primjedbe naročito ističe, a cilju očuvanja stečenih prava, kako navedena presuda niti na koji način niti formalno niti materijalno ne osporava stručne zaključke iz Studije utjecaja na okoliš
- Lokacijska dozvola koju je izdalo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja dana 12. listopada 2015. godine, Klasa: UP/I-350-05/15-01/000115, Urbroj: 531-06-01-2-15-00008 za obuhvat golf resorta
- Građevinska dozvola koju je izdalo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja dana 23. prosinca 2015. godine, KLASA: UP/I-361-03/15-01/000195, URBROJ: 531-06-2-1-1467-15-0009 koja je postala pravomoćna 19. siječnja 2016.

a u cilju donošenja gore navedenih dokumenata izrađene su i brojne studije i provedbeni dokumenti (dostavljaju se kao prilog uz ovu primjedbu) koji su tijekom i nakon donošenja dostavljeni i izrađivaču Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije ali i izrađivačima pojedinih studija koje su prezentirane kao dio SSOU i Prijedloga prostornog plana, ali tijekom javne rasprave i javnog uvida u tekstualne i grafičke dijelove prijedloga Prostornog plana i Strateške studije utjecaja na okoliš utvrđeno je kako iste niti na koji način nisu uzete u obzir prilikom izrade SSOU.

S obzirom da su u priloženim dokumentima, u skladu sa važećim propisima utvrđene određene činjenice, koje osim što predstavljaju činjenične spoznaje koju su utvrđene putem znanstvenih metoda (npr. krajobrazna analiza izrađena prilikom izrade Urbanistički

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



plan uređenja „Športsko-rekreacijski centar s golfskim igralištem i turističkim naseljem Bosanka – sjever i Bosanka – jug” i Studija utjecaja na okoliš „Športsko-rekreacijski centar s golfskim igralištem na Srđu“, geodetska analiza vidljivosti, itd) predstavljaju i pravne relevantne činjenice na temelju kojih je investitor stekao određena prava, nije jasno da izrađivač studije osim što nije uvažio nije niti konstatirao postojanje navedenih dokumenata.

Uvidom u Stratešku studiju utjecaja na okoliš podnositelj primjedbe je zaključio kako se na više razina značajno, mijenjaju uvjeti za realizaciju investicije koja je u tijeku te da navedeni uvjeti restriktivno utječu na mogućnost realizacije investicij, dok su s druge strane obrazloženja za uvođenje tih uvjeta nejasna i u suprotnosti sa važećim dokumentima i dozvolama koje su izdane za obuhvat zahvata Športsko-rekreacijskog centra Golf Srd.

U skladu sa načelom pravne sigurnosti i zaštite legitimnih očekivanja stranaka, podnositelj primjedbe, smatra da kao investitor ima pravo očekivati da će mu biti omogućeno da svoju investiciju realizira u skladu sa pravilima (uključujući i prostorne planove) koji su bili na snazi u vrijeme kada je započeo svoju investiciju bez mijenjanja postojećih uvjeta tijekom realizacije investicija.

U dokumentima koji su bili predmet javnog uvida na kartografskim prikazima utvrđeno je kako se uvidi pojam tzv. fortifikacijski krajolik unutar sada proširene buffer zona Grada Dubrovnika, čiji se obuhvat zbog prevelikog mjerila kartografskih prikaza ne može utvrditi na transparentan način niti utvrditi granice navedene buffer zone.

U SSUO je navedeno kako se navedeno planira sukladno Odluci Centra za svjetsku baštinu (40 COM 7B.50 WHC – Izvješće o odlukama usvojenim na 40-oj sjednici World heritage committee, Istanbul, Turska 10.-17. srpnja 2016 i Paris, Francuska 24.-26. listopada 2016.) iz čega bi se moglo zaključiti kako je preporuka Centra za svjetsku baštinu uvođenje takvog fortifikacijskog krajolika koji u najvećoj mogućoj mjeri restriktivno utječe na zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu” ili proširenje tzv. buffer zone Grada Dubrovnika, što je pogrešno. Naime podnositelj primjedbe ističe da je u protivno zaključcima izrađivača plana, Reaktivna promatračka misija Centra svjetske baštine i ICOMOS-a provela promatračku misiju u razdoblju od 27.11. do 01.11.2015. godine u Dubrovniku te kako je u svibnju 2016. godine objavljeno Izvješće o navedenom misiji u kojem Izvješću se između ostalog u odnosu na zahvat „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu”, kao zaključak navodi slijedeće: Misija je zaključila da se, s obzirom na njegove postavke, projekt mora razmatrati strogo sa stajališta njegova utjecaja na dobro i njegovu izvanrednu univerzalnu vrijednost. Na toj osnovi, ocjena utjecaja na baštinu pokazuje da će prijedlog na način na koji je trenutno definiran, imati minimalan izravan utjecaj i Misija je preporučila da je u pogledu strogih kriterija upisa utjecaj na dobro prihvatljiv.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



Iz navedenog proizlazi kako je čak i prema strogim kriterijima UNESCO-a zahvat „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ prihvatljiv u odnosu na univerzalnu vrijednost Grada Dubrovnika koji je zaštićen Poveljom UNESCO-a, odnosno kako su zaključci sadržani u SSOU neutemeljeni, barem u odnosu na mišljenje Centra za svjetsku baštinu ali i u odnosu na dokumente koji se dostavljaju u prilogu ove primjedbe.

Razvoj golf d.o.o.
Suzana Brenko, direktorica

Ivan Kusalić, prokurist

popis Priloga:

1. primjedbe na SSUO
2. UPU – Knjiga 4 –Konzervatorska dokumentacija, izradio Arheo plan d.o.o. Dubrovnik, rujan 2007. godine,
3. Valorizacija krajobraznog prostora Golf igralište na Srđu – Dubrovnik – izrađeno: 22082012 Studio Kappo za potrebe izrade UPU,
4. Detaljna usmjerena valorizacija krajobraznog prostora i plan uređenja krajobraza Golf igralište na Srđu – Dubrovnik – Izrađeno: 231112 Studio Kappo za potrebe izrade UPU,
5. Geodatska analiza vidljivosti – izradio geodetski ured Dubrovnik, vl. Stjepan Tomašić, 16. siječanj 2013. godine,
6. Izvješće o reaktivnoj promatračkoj misiji UNESCO-a i ICOMOC-a Starom gradu Dubrovniku, Hrvatska od 27.10 do 01.11.2015. godine,
Report on the UNESCO – ICOMOS reactive monitoring mission to Old City of Dubrovnik, Croatia, from 27 October to 1 November 2015,
7. Decision Code: 40 COM 7B.50 Old City of Dubrovnik, Year 2016, Conservation Reports (40th session of the Committee),
8. Idejni projekt za lokacijsku dozvolu, Mapa 3/5 – Krajobrazno rješenje (izvadak)
 - 4. Postojeće stanje krajobraznih struktura s vidika potencijala integracije u krajobrazno uređenje prostora
 - Grafički prikaz: karta 01
 - 5. Vrednovanje krajobraznih struktura s vidika potencijala integracije u krajobrazno uređenje
 - Grafički prikaz: karta 01

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko

GOLFPARK DUBROVNIK

U odnosu na Stratešku studiju o utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije dajemo sljedeće primjedbe:

U poglavlju B.12. Kulturna baština u okviru razmatranja Postojećeg stanja ocjenjuje se da je: „Graditeljska kulturna baština je u najvećoj mjeri ugrožena neplanskom gradnjom i neadekvatnim planiranjem zahvata u prostoru. Promjene se u najvećoj mjeri odnose na ugroze cjelovitosti i identiteta kulturno-povijesnih cjelina i na narušavanje kulturnoškog konteksta okolice objekata. Poseban pritisak se očituje na lokacijama koje su interesantne zbog svog turističkog odnosno ekonomskog potencijala. To su lokacije poput Dubrovnik, brda Srđ, Dubrovačkog primorja, Korčule, Pelejšca, itd.“

U poglavlju F.1. Krajobraz u „Rezultatima procjene utjecaja na krajobraz“ na području krajobrazne regije Priobalje Južne Dalmacije ocjenjuje se sljedeće:

„Utjecaji planirane sportsko-rekreativna namjena može se očekivati realizacijom R1 i R5 zona. Golf igrališta planirana su na lokacijama Srđ (R1, R3, R4 i R5) na površini od 310 ha, Dubravica 1 (R4, R1) na površini od 1 ha, luka Metković (R1) na površini od 2 ha, Dubravica 2 (R1) na površini od 1 ha, Sestrice (R1) na površini od 210 ha, Slađeničevići (R4, R1) na površini od 23 ha, Gnjile (R1) na površini od 110 ha i Canavia (R1, R2, R3, R4, R5, R6) na površini od 220 ha. Prema navedenom, analizirani su oni zahvati koji zauzimaju značajnije površine, lokacije Srđ, Sestrice, Gnjile i Canavia. Planiranim zahvatima na navedenim lokacijama će nastati umjetno razveden teren s posebno njegovanim travnjacima, jezerima, skupinama drveća i grmlja, komunikacijama, turističkim i pratećim objektima, itd. S obzirom na smještaj zahvata u sklopu iznimno vrijednih krajobraznih područja vrlo velike ugroženosti, mogući utjecaj na krajobraz je značajan.“

Do gore navedenih zaključaka Izradivač je došao ne uzetvši u obzir SUO „Sportsko – rekreativnog centra s golf igralištem Srđ“ i njene rezultate. Naime kako je i navedeno u tablici na strani 149 SSUO za „Sportsko rekreativni centar sa golf igralištem Srđ i turističko naselje Bosanka Sjever i Bosanka Jug u tijeku je postupak procjene utjecaja na okoliš. Za isti je još 3. travnja 2013. izdano Rješenje o prihvatljivosti. Presudom Upravnog suda u Splitu rješenje je poništeno iz formalnih razloga no tom presudom nisu dovedeni u pitanje rezultati SUO Sportsko – rekreativnog centra s golf igralištem Srđ. Stoga se i ovdje treba primijeniti pravilo da se kod izrade Strateških SUO, za one zahvate za koje je izrađena SUO s pozitivnim rezultatom, preuzima se kao povoljan zahvat jer je obrađen na manjem mjerilu i s više podataka i stručnim povjerenstvom koje je izvršio kontrolu utjecaja s istovremenim pogledom na gospodarsko-razvojne potrebe, što je daleko veća garancija kvalitetno donesenih odluka.

U poglavlju F.8. Kulturna baština u „Rezultatima procjene utjecaja na kulturnu baštinu“ u opisu utjecaja Gospodarskih zona uključujući ugostiteljsko turističke zone navodi se: „Planiran je veći broj gospodarskih i ostalih sadržaja u prostoru, a najviše turističkih zona s različitim tipovima smještajnih kapaciteta. U slučaju ostvarenja plana u potpunom opsegu doći će do snažnog pritiska na kulturno povijesni kontekst, a posebno vrlo vrijedne kulturne krajobraze i zaštićene kulturno-povijesne cjeline. Zato se preporučuje se lociranje turističkih i ostalih zona van kulturnih cjelina, a posebno šireg područja UNESCO lokaliteta i lokaliteta na Tentativnoj listi, te kulturnih krajobraza predloženih za upis u Registar kulturnih dobara. Navedeni krajobrazi prikazani su na kartografskom prikazu Plana br.

Ravnoj golf d.o.o. I. Marofačića 1 10100 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frano Šuplića 25 20100 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 727 fax. +385 20 312 728 info@ravnojgolf.hr	Tigraški sud Zagreb i MRS: 080242896 Temejni kapital: 10.177.000,00 kn uvaličeno u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR95 2340 0091 1102 5766 4 OIB: 72723846070, MB: 2141418 Direktor: Marius Brest Prokurist: Ivan Kusičić Predsjednica Uprave: Suzana Brenko
--	--	--

GOLFPARK DUBROVNIK

PRIMJEDBE NA STRATEŠKU PROCJENU UTJECAJA NA OKOLIŠ IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Ravnoj golf d.o.o. I. Marofačića 1 10100 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frano Šuplića 25 20100 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 727 fax. +385 20 312 728 info@ravnojgolf.hr	Tigraški sud Zagreb i MRS: 080242896 Temejni kapital: 10.177.000,00 kn uvaličeno u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR95 2340 0091 1102 5766 4 OIB: 72723846070, MB: 2141418 Direktor: Marius Brest Prokurist: Ivan Kusičić Predsjednica Uprave: Suzana Brenko
--	--	--

GOLFPARK DUBROVNIK

2. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Postojeći problemi
str. 148. Graditeljska kulturna baština je u najvećoj mjeri ugrožena neplanskom gradnjom i neadekvatnim planiranjem zahvata u prostoru. Promjene se u najvećoj mjeri odnose na ugroze cjelovitosti i identiteta kulturno-povijesnih cjelina i na narušavanje kulturnoškog konteksta okolice objekata. Poseban pritisak se očituje na lokacijama koje su interesantne zbog svog turističkog odnosno ekonomskog potencijala. To su lokacije poput Dubrovnik, brda Srđ, Dubrovačkog primorja, Korčule, Pelejšca, itd.

Str197. Utjecaji planirane sportsko-rekreativna namjena može se očekivati realizacijom R1 i R5 zona. Golf igrališta planirana su na lokacijama Srđ (R1, R3, R4 i R5) na površini od 310 ha, Dubravica 1 (R4, R1) na površini od 1 ha, luka Metković (R1) na površini od 2 ha, Dubravica 2 (R1) na površini od 1 ha, Sestrice (R1) na površini od 210 ha, Slađeničevići (R4, R1) na površini od 23 ha, Gnjile (R1) na površini od 110 ha i Canavia (R1, R2, R3, R4, R5, R6) na površini od 220 ha. Prema navedenom, analizirani su oni zahvati koji zauzimaju značajnije površine, lokacije Srđ, Sestrice, Gnjile i Canavia. Planiranim zahvatima na navedenim lokacijama će nastati umjetno razveden teren s posebno njegovanim travnjacima, jezerima, skupinama drveća i grmlja, komunikacijama, turističkim i pratećim objektima, itd. S obzirom na smještaj zahvata u sklopu iznimno vrijednih krajobraznih područja vrlo velike ugroženosti, mogući utjecaj na krajobraz je značajan.

KOMENTAR I PRIMJEDBA
Nije pregledana SUO izrađena za obuhvat zahvata na Srđu i njeni rezultati. U pravilu se kod izrade Strateških SUO, za one zahvate za koje je izrađena SUO s pozitivnim rezultatom, preuzima se kao povoljan zahvat jer je obrađen na manjem mjerilu i s više podataka i stručnim povjerenstvom koje je izvršio kontrolu utjecaja s istovremenim pogledom na gospodarsko-razvojne potrebe, što je daleko veća garancija kvalitetno donesenih odluka.

PRIJEDLOG MJERA-SMJERNICA ZA UBLAŽAVANJE UTJECAJA
str. 227. Gospodarske zone, uključujući ugostiteljskoturističke

Planiran je veći broj gospodarskih i ostalih sadržaja u prostoru, a najviše turističkih zona s

Ravnoj golf d.o.o. I. Marofačića 1 10100 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frano Šuplića 25 20100 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 727 fax. +385 20 312 728 info@ravnojgolf.hr	Tigraški sud Zagreb i MRS: 080242896 Temejni kapital: 10.177.000,00 kn uvaličeno u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR95 2340 0091 1102 5766 4 OIB: 72723846070, MB: 2141418 Direktor: Marius Brest Prokurist: Ivan Kusičić Predsjednica Uprave: Suzana Brenko
--	--	--

GOLFPARK DUBROVNIK

STUDIJA ZAŠTITE OKOLIŠA², gdje se preuzimaju samo oni rezultati koji pokazuju veliku ugroženost i neprihvatljivost golf igrališta na Srđu a nigdje ne spominju opredjeljenje³ „Ako je područje ocijenjeno sa ocjenom „vrlo velika ugroženost (5)“ to ne znači, da zahvati nisu dozvoljeni na čitavoj teritoriji krajobraznog područja. Takva ocjena pokazuje na potrebu detaljne krajobrazne studije (vidi poglavlje 7.2.2) u kojoj se utvrdi prihvatljivost konkretne razvojne intervencije i odredi one dijelove krajobraznog područja, u kojim je zahvat stvarno neprihvatljiv – to vrijedi pogotovo za krajobrazna područja/uzorke očuvane prirode/obala i iznimnih kulturnih krajobraza.“

Iz navedenog je razvidno da su uzete u razmatranje i stare karte i stare orto-foto snimke ali prilikom rada nije pregledana obimna dokumentacija o stanju u prostoru i sustavima krajobraznih vrijednosti Srđa na lokaciji Golf kompleksa kako za nivo UPU-a tako i za nivo idejnog projekta za potrebe ishođenja lokacijske dozvole, gdje je vrijednosna analitička krajobraza obrađena u MJ 1: 1000, od različitih tipova šumskih pokrova, opožarenih i degradiranih površina, do gariga i kamenjara te do pojedinačnih vrijednijih solitera i grupe stabala, suhozida, građenih lokvi i drugih artefakata s kulturnom konotacijom i sl.

Posve negativni se stav prema golf projektu na Srđu temelji na iskrivljenju slici svih učesnika u izradi "Izmjena i dopuna PPDNŽ", Strateške studije ocjene utjecaja na okoliš", Krajobrazne podloge i "Identifikacije i valorizacije prirodnih i kulturnih krajolika na pilot području grada Dubrovnik" a i obmanutog dijela javnosti o stvaranju velikog "Miami"- parka, u maniri kicastih američkih golf parkova s "novim prostornim kompozicijama" i puno egzota stvarajući tako veliki amerikanizirani "Disney" krajobraz na Srđu koji je u suprotnosti s mediteranskim krajobrazom.

Pritom nije sagledana obimna dokumentacija o postojećem stanju krajobraza, njegovoj ekološkoj i kulturnoj komponenti, degradacijskim procesima, detaljnoj valorizaciji krajobraza i napose krajobrazni plan s krajobraznim uređenjem kako za potrebe UPU-a tko i za potrebe lokacijske dozvole. To nije korišteno niti spomenuto ni u jednom navedenom planskom dokumentu.

Moguće je da je autorima prilikom izrade gore navedenih plansko-valorizacijskih dokumenata i Izmjena i dopuna PPDNŽ čija se izrada temelji i na njihovim rezultatima izmaklo da pogledaju Krajobrazni plan uređenja kao sastavni dio UPU-a i idejni projekt uređenja krajobraza s inventurnom, vrijednosnom analizom i projektnim rješenjem kojim je definiran karakter – fizionomija krajobraza na Srđu. Da su to imali prilike učiniti njihova ocjena bi sigurno bila pozitivnija.

Zato tražimo da se ponije sagleda obimni materijal o stanju u prostoru i planska rješenja te da se izvrše korekcije Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna PPDNŽ.


²Daniela Klaić Jančević, mag. bioi., et al. Strateška studija utjecaja na okoliš prijedloga IDPPNDŽ, Dvokut Ecro, D.O.O. Zagreb, 2017.

³Aleš Mlakar et al., S.P. KRAJOBRAZNA STUDIJA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE - TIPOLOŠKA KLASIFIKACIJA KRAJOBRAZA, I. Jujubijama, 2016. str. 150.

⁴INIDEM (199)

Ravnoj golf d.o.o. I. Marofačića 1 10100 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frano Šuplića 25 20100 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 727 fax. +385 20 312 728 info@ravnojgolf.hr	Tigraški sud Zagreb i MRS: 080242896 Temejni kapital: 10.177.000,00 kn uvaličeno u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR95 2340 0091 1102 5766 4 OIB: 72723846070, MB: 2141418 Direktor: Marius Brest Prokurist: Ivan Kusičić Predsjednica Uprave: Suzana Brenko
--	--	--

10



**GOLFPARK
DUBROVNIK**

različitim tipovima smještajnih kapaciteta. U slučaju ostvarenja plana u potpunom opsegu doći će do snažnog pritiska na kulturnopovijesni kontekst a posebno vrlo vrijedne kulturne krajobrazne i zaštićene kulturno-povijesne cjeline. Zato se preporučuje se lociranje turističkih i ostalih zona van kulturnih cjelina, a posebno šireg područja UNESCO lokaliteta i lokaliteta na Tentativnoj listi, te kulturnih krajobraza predloženih za upis u Registar kulturnih dobara. Navedeni krajobrazi prikazani su na kratografskom prikazu Plana br. 3.2.1. Područja posebnih ograničenja u korištenju – osobito vrijedni predjeli – krajolik.

str. 294. Prilikom projektne faze izvođenja golf igrališta kontaktirati nadležni Konzervatorski zavod te postupati sukladno konzervatorskim smjernicama kako bi se izbjegli kasniji nepovoljni utjecaji.

KOMENTAR I PRIMJEDBA
Ovdje je razvidno da se podaci iz ID PPDNŽ samo preuzimaju i podupire zaštitni prijedlog bez pregleda obrađene dokumentacije o projektu golfa na Srđu i kritičke analize. Dalje na str. 294 daje se prijedlog "Prilikom projektne faze izvođenja golf igrališta kontaktirati nadležni Konzervatorski zavod te postupati sukladno konzervatorskim smjernicama kako bi se izbjegli kasniji nepovoljni utjecaji." što je i učinjeno i za što su dobiveni konzervatorski uvjeti prilikom izdavanja lokacijske dozvole.


ZAKLJUČAK SSUO
str. 310 Sportsko-rekreativna namjena – izdvojena je problematična sportsko-rekreativna namjena koju čine golf igrališta s pratećim namjenama i sadržajima na lokacijama Srđ, Sestrice, Onjile i Canavia kao neprihvatljiva za krajobrazna područja.

Važna preporuka (KRAJOBRAZNA PODLOGA (str. 158) o potrebi izrade detaljne Krajobrazne Studije a koju je Povjerenstvo za izradu SSUO golf igrališta na Srđu stavilo kao detaljniju mjeru kako za UPU tako i za potrebe ishođenja lokacijske dozvole a što nije uzeto u obzir u SRATEŠKOJ STUDIJU ZAŠTITE OKOLINE⁵ "Preporučljivo je imati i dodatni selektivni kriterij na način da se detaljnije krajobrazne studije prvenstveno rade za sva područja naglašenijih razvojnih pritisaka (područja planirana za razvoj djelatnosti u prostoru), odnosno, najugroženija krajobrazna područja. Pri tome je važno da krajobrazne studije nemaju u fokusu isključivo zaštitne interese (kao argumentacija za status zaštitne studije prepoznaju i naglase zatečene vrijednosti koje se budućim zahtovima poštuju i kreativno dopunjuju antropogenim zahtovima."
Za Sratesku bi studiju utjecaja na okolinu bilo standardno normalno kao što je to preležito kod drugih takvih studija da se utvrdi dali jili nije izrađena SUO za zahtav na datom

⁵Daniela Klaić Jančijev, mag. biol., et al. Strateška studija utjecaja na okoliš prijedloga IDPPNDŽ, Dvokut Ecro, D.O.O. Zagreb, 2017.

Razvoj golf d.o.o. J. Marofčić 1 10 000 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 tel. +385 1 5555 541 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frana Šuplića 35 20 000 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 327 fax. +385 20 312 728 info@razvoj.golfr.hr	Trgovni sud Zagreb MRS: 080542896 Temejni kapital: 13.377.000,00 kn uplato u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR65 2340 0091 1102 5736 4 OIB: 72723866070, MB: 2141418 Direktor: Mariusz Bies Produkti: Ivan Kusić Predsjednica Uprave: Susana Brekalo
---	---	--

11



**GOLFPARK
DUBROVNIK**

području te ukoliko je izrađena, rezultati se ugrađuju u tekst SSUO ukoliko SUO nije obrađena onda je potrebno utvrditi potrebu njene izrade.

SSUO-DODATAK.
Planirani zahtav se nalazi u sklopu osobito vrijednog predjela – prirodni krajolik - prirodni krajolik brda pribalja- Srđ, Žrnovica, te u sklopu kulturnog krajolika -fortifikacijski krajolik Srđa (prostorno planska razina zaštite). Također se nalazi u sklopu iznimno vrijednog prirodnog krajobraza brda pribalja Srđ vrlo velike ugroženosti. SZ, JZ i JI dijelovi planiranog zahvata vizualno izloženi iz grada Dubrovnika, okolnih otoka, prometnica i iz Rijeke Dubrovačke.

Izloženo pogledima s 2 razgledne točke određene PPDNŽ.
Navedenim zahtovom će se degradirati prirodni krajobraz brda i fortifikacijski krajobraz (krški teren) te će nastati umjetno razveden teren s posebno negovanim travnjacima, jezerima, skupinama drveća i grmlja, komunikacijama, turističkim i pratećim

KOMENTAR I PRIMJEDBA
Za ovaj je prostor uzrađena detaljna analiza vizualne izloženosti i prije izrade dokumentacije za građevinsku dozvolu vršena su mjerenja s geodetskim instrumentima uz kontrolu predstavnika Konzervatorskog odjela u Dubrovniku za što su dati i konzervatorski uvjeti koji se reiriraju na lokacijske pomake i smanjenje visina objekata.

Str. 100
Planirana turistička zona na brdu Srđ iznad Dubrovnika nalazi se u buffer području UNESCO kulturnog dobra. Ujedno se nalazi unutar kulturološki i krajobrazno vrijednog područja. Uz planiranu površinu sportsko rekreativne namjene – golf planiraju se u dvije turističke zone vezane za selo Bosanka. Ukoliko se namjena prostora izvede u punom obuhvatu doći će do trajne promjene kulturnih značajki prostora, ali i utjecaja na UNESCO plansku (88., 89.) odnose se na problematiku golf terena, ali u određenim dijelovima nisu jasno definirane. Obuhvat površina u grafičkom dijelu plana nije u potpunom skladu s tekstom iz Određbi.


KOMENTAR I PRIMJEDBA
SUO, UPU I IDEJNI PROJEKT ZA ISHOĐENJE LOKACIJSKE DOZVOLE su planerska dokumentacija za golf na Srđu u kojoj je detaljno obrađena ova problematika i dobiveni su pozitivni konzervatorski uvjeti i uvjeti zaštite prirode i krajobraza u cjelini.

KRAJOBRAZNA PODLOGA
Čitav je rad na KRAJOBRAZNOJ PODLOZI⁶ po radnom postupku i rezultatima zapravo samostalni specifični i zatvoreni radni postupak izdvojen iz cjelovitog planerskog postupka vrednovanja.

⁶ IBIDEM. (48)

Razvoj golf d.o.o. J. Marofčić 1 10 000 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 tel. +385 1 5555 541 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frana Šuplića 35 20 000 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 327 fax. +385 20 312 728 info@razvoj.golfr.hr	Trgovni sud Zagreb MRS: 080542896 Temejni kapital: 13.377.000,00 kn uplato u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR65 2340 0091 1102 5736 4 OIB: 72723866070, MB: 2141418 Direktor: Mariusz Bies Produkti: Ivan Kusić Predsjednica Uprave: Susana Brekalo
---	---	--

12



**GOLFPARK
DUBROVNIK**

Vrednovanje reursnog potencijala krajobraza za zaštitu koristi režim kao temeljni mehanizam zaštite, kojim se propisuju moguće dozvoljene promjene pri čemu se pripisuju norme ili standardi zaštite.
Ovaj oblik zaštitnog vrednovanja je nalik Mc Hargovim analizama opredjeljenja "intrisektnih" područja (1969), koja po njemu imaju svojstven zapis o potrebi za zaštitom i čime se unaprijed definiraju norme za ponašanje u prostoru, prije nego se počne s planskim procesom.
U tom postupku nema planerske optimizacije jer se u datom, unaprijed zaštićenom prostoru ne sagledavaju i druge -razvojne društvene potrebe, nego planerske optimizacije.
Tu se dobija samo ishodišna informacija za daljnji planerski postupak koja u zavisnosti o "potrebama" se može iskrivljeno čitati, što može izazvati ograničenja u razvoju i konflikte situacije između ranih zaštitnih opredjeljenja i razvojnih potreba i jedne i druge potrebe su vrijednosti koje u vremenu osciliraju prema oscilaciji društvenih potreba .

Posebice je to razvidno kod dosljednog preuzimanja rezultata rada U SRATEŠKOJ STUDIJU ZAŠTITE OKOLINE⁷. gdje se preuzimaju samo oni rezultati koji pokazuju veliku ugroženost u neprihvatljivoj golf igrališta na Srđu a nigdje ne spominju opredjeljenje⁸ "Ako je područje ocijenjeno sa ocjenom "vrlo velika ugroženost (5)" to ne znači, da zahtvi nisu dozvoljeni na čitavoj teritoriji krajobraznog područja. Takva ocjena pokazuje na potrebu detaljne krajobrazne studije (vidi poglavlje 7.2.2) u kojem se utvrdi prihvatljivost konkretne razvojne intervencije i odredi one dijelove krajobraznog područja, u kojim je zahtav stvarno neprihvatljiv - to vrijedi pogotovo za krajobrazna područja/uzorke očuvane prirode/obale i iznimnih kulturnih krajobraza."

Važna je i druga preporuka (str. 158) koja je detaljno obrađena za potrebe UPU-A I LOKACIJSKE DOZVOLE NA Srđu a koja nije uzeta u obzir u SRATEŠKOJ STUDIJU ZAŠTITE OKOLINE⁹ "Preporučljivo je imati i dodatni selektivni kriterij na način da se detaljnije krajobrazne studije prvenstveno rade za sva područja naglašenijih razvojnih pritisaka (područja planirana za razvoj djelatnosti u prostoru), odnosno, najugroženija krajobrazna područja. Pri tome je važno da krajobrazne studije nemaju u fokusu isključivo zaštitne interese (kao argumentacija za status zaštite koji isključuje gradnju) već je jednako važno da tamo gdje su zahtvi mogući krajobrazne studije


⁷Daniela Klaić Jančijev, mag. biol., et al. Strateška studija utjecaja na okoliš prijedloga IDPPNDŽ, Dvokut Ecro, D.O.O. Zagreb, 2017.

⁸ Aleš Makar et al., S.P. KRAJOBRAZNA STUDIJA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE - TIPOLOŠKA KLASIFIKACIJA KRAJOBRAZA, Ljubljana, 2016, str. 150.

⁹Daniela Klaić Jančijev, mag. biol., et al. Strateška studija utjecaja na okoliš prijedloga IDPPNDŽ, Dvokut Ecro, D.O.O. Zagreb, 2017.

Razvoj golf d.o.o. J. Marofčić 1 10 000 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 tel. +385 1 5555 541 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frana Šuplića 35 20 000 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 327 fax. +385 20 312 728 info@razvoj.golfr.hr	Trgovni sud Zagreb MRS: 080542896 Temejni kapital: 13.377.000,00 kn uplato u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR65 2340 0091 1102 5736 4 OIB: 72723866070, MB: 2141418 Direktor: Mariusz Bies Produkti: Ivan Kusić Predsjednica Uprave: Susana Brekalo
---	---	--

13



**GOLFPARK
DUBROVNIK**

prepoznaju i naglase zatečene vrijednosti koje se budućim zahtovima poštuju i kreativno dopunjuju antropogenim zahtovima

Str. 150.
Ako je područje ocijenjeno sa ocjenom "vrlo velika ugroženost (5)" to ne znači, da zahtvi nisu dozvoljeni na čitavoj teritoriji krajobraznog područja. Takva ocjena pokazuje na potrebu detaljne krajobrazne studije (vidi poglavlje 7.2.2) u kojem se utvrdi prihvatljivost konkretne razvojne intervencije i odredi one dijelove krajobraznog područja, u kojim je zahtav stvarno neprihvatljiv - to vrijedi pogotovo za krajobrazna područja/uzorke očuvane prirode/obale i iznimnih kulturnih krajobraza

str. 48
Krajobrazne karakteristike
Brdo uz obalu, relativno strmih, golih padina i široka, vrtućama i poljima razvedena zaravan prostorni su okvir grada Dubrovnika te vizualni akcent i dominantna šireg Dubrovačkog područja.
Padine brda vizualno eksponirane pogledima iz šireg područja kopna i mora a rubovi zaravni razledne točke za panoramske poglede na Dubrovnik i šire područje. Srđ obilježava krajobrazni uzorak prepletanja šuma, makije, gariša, suhih travnjaka i kamenjara. Stare fotografije, čitanje Franciskanskog katastra iz 1837. godine (Buble, 2014.) i čak ortofoto snimci iz 60-ih godina prošlog stoljeća pokazuju na postojanje terasa na južnim padinama odnosno maslinika, vinograda, oranica, vinograda i polja s maslinama i na platou Srđa, kojih ostake je danas u prostoru ili na ortofoto snimcima praktično nemoguće prepoznati.


Karakteristike pokrova – namjene prostora
Za razliku od brda u zaleđu Srđ odlikuje veća zastupljenost kultiviranih površina (u središnjim i sjevernim rubnim dijelovima), gotovo u podjednakim omjerima s prirodnim područjima zimzelenih šuma (središnji dio) i makije crnike, te nešto manje zastupljenih travnjaka i pašnjaka. Sjeverne padine obilježavaju šume.

KRAJOBRAZNE POSBNOСТИ
Područja EM divlje svojite i staništa: Mala špilja između Dubrovnika i Komolca (Endemične svojite, Kraške špilje i jame), Srđ - Dubrave (Šuma i šikara medunca i bjelograba), Srđ (Eumediteranski travnjac), Špilja kod Dubrovnika (Endemične svojite; Kraške špilje i jame).

⁶ IBIDEM. (48)

Razvoj golf d.o.o. J. Marofčić 1 10 000 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 tel. +385 1 5555 541 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Frana Šuplića 35 20 000 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 327 fax. +385 20 312 728 info@razvoj.golfr.hr	Trgovni sud Zagreb MRS: 080542896 Temejni kapital: 13.377.000,00 kn uplato u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR65 2340 0091 1102 5736 4 OIB: 72723866070, MB: 2141418 Direktor: Mariusz Bies Produkti: Ivan Kusić Predsjednica Uprave: Susana Brekalo
---	---	--

14


**GOLFPARK
DUBROVNIK**

Osobito vrijedan prirodni krajobraz: na platou Srđa.
Značajni krajobraz: Rijeka Dubrovačka
Brojni ostaci civilnih i sakralnih građevina (fortifikacije, akvadukt, karavanski put) te seoske cjeline kao i arheološki lokaliteti svjedoče o povijesnom korištenju područja Srđa. Srđ je nedjeljiv dio kulturno-povijesnog krajobraza Dubrovnika kao geostrateški i graditeljski primjer fortifikacijskog krajolika gdje je zaživjela i održala se fortifikacijska izgradnja od prapovijesti pa gotovo sve do današnjih dana. Srđ prave posebnim njegova prostorna pozicija i **simboličko značenje**.
Padine i središnji dio platoa predstavljaju, zbog reljefnih i vegetacijskih karakteristika, osobito vrijedan prirodni krajobraz, a rubovi zaravni su točke prekrasnih panoramskih pogleda na grad Dubrovnik i akvatorij šireg područja.

KOMENTAR I PRIMJEDBA
Ocjena da je golf igralište neprihvatljiv jer ugrožava krajobraz na Srđu temelji se na planskom opredjeljenju (IDPPDNŽ) da je na Srđu osobito vrijedan prirodni krajobraz i kulturni krajolik¹⁰ koji se u ovom radu preuzima bez kritičke ocjene o stvarnom stanju.
Iz navedenog je razvidno da su pogledane i stare karte i stare orto-foto snimke ali prilikom rada nije pogledana obilna dokumentacija o stanju u prostoru i sustavima krajobraznih vrijednosti Srđa na lokaciji Golf kompleksa kako za nivo UPU-a tako i za nivo idejnog projekta za potrebe ishodovanja lokacijske dozvole gdje je vrijednosna analitika krajobraza obrađena u MJ 1: 1000, od različitih tipova šumskih pokrova, opožarenih i degradiranih površina, do gariga i kamenjarete te do pojedinačnih vrijednijih solitera i grupa stabala, suhozidova, građenih lokvi i drugih artefakata s kulturnom konotacijom i sl.
Prirodni krajobraz brda priobalja u opisu stanja (Krajobrazna podloga :48) navodi posebice središnji plato Srđa "... predstavljaju, zbog reljefnih i vegetacijskih karakteristika, **osobito vrijedan prirodni krajobraz na platou Srđa**"¹¹ što se preuzima iz IDPPDNŽ kao stvarnu vrijednost bez vrijednosne kritičke osnove.

¹⁰ Nikola Krajević et al. DNŽ IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA DNŽ, Kartografski prilog: Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju diž, 2017.3. Kartografski prilog: Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora, 3.1.Uvjeti zaštite kulturne baštine
¹¹ Alet Mliakar et al., S.P. KRAJOBRAZNA STUDIJA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE - TIPOLOŠKA KLASIFIKACIJA KRAJOBRAZA, Ljubljana, 2016.

Razvoj golf d.o.o. I. Maestronia 1 30 000 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 tel. +385 1 5555 541 fax. +385 1 4854 470	Ured Dubrovnik Ivana Supića 35 20 000 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 727 fax. +385 20 312 728 info@razvoj.golf.hr	Trgovački sud Zagreb i MBIS: 080042896 Bilježnja kupila: 20.377.000.00 kn uvaldeno u cijelosti Račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR95 2401 0091 1102 51766 4 OIB: 222 248402070, MIB: 5144418 Direktor: Mariusz Bries Priskuritelj: Ivan Kuzalić Predsjednica Uprave: Susana Brečko
---	---	---

RAZVOJ GOLF D.O.O.
Ured Dubrovnik
20000 DUBROVNIK
Frana Supila 35

Odnosi se na Stratešku studiju o utjecaju na okoliš izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije

1.

- nisu uzeti u obzir usvojeni prostorno planski dokumenti (UPU „Športsko-rekreacijski centar s golfkim igralištem i turističkim naseljem Bosanka - sjever i Bosanka - jug“, Studija utjecaja na okoliš „Športsko-rekreacijski centar s golfkim igralištem na Srđu“, geodetska analiza vidljivosti, Lokacijska dozvola i Građevinska dozvola) te brojne studije i provedbeni dokumenti izrađeni u cilju donošenja gore navedenih dokumenata
- Krajobrazna analiza i geodetski elaborat predstavljaju pravne relevantne činjenice za vidljivost
- Uvidom u Stratešku studiju utjecaja na okoliš podnositelj utvrđeno je da se značajno se mijenjaju uvjeti za realizaciju investicije koja je u tijeku, restriktivno utječu na mogućnost realizacije uz nejasna obrazloženja
- Investitor smatra da ima pravo svoju investiciju realizirati u skladu sa pravilima (uključujući i prostorne planove) koji su bili na snazi u vrijeme kad je započeo investiciju bez mijenjanja postojećih uvjeta tijekom realizacije investicija.
- Pogrešno tumačenje preporuke Centra svjetske baštine:
„Misija je zaključila da se, s obzirom na njegove postavke, projekt mora razmatrati strogo sa stajališta njegova utjecaja na dobro i njegovu izvanrednu univerzalnu vrijednost. Na toj osnovi, ocjena utjecaja na baštinu pokazuje da će prijedlog na način na koji je trenutno definiran, imati minimalan izravan utjecaj i Misija je preporučila da je u pogledu strogih kriterija upisa utjecaj na dobro prihvatljiv.“
- potrebno je primijeniti pravilo da se kod izrade Strateških SUO, za one zahvate za koje je izrađena SUO uzmu u obzir njeni rezultati jer je detaljnija razina procjene utjecaja
- U Strateškoj studiji rečeno je
„S obzirom na smještaj zahvata u sklopu iznimno vrijednih krajobraznih područja vrlo velike ugroženosti, mogući utjecaj na krajobraz je značajan“

Do gore navedenih zaključaka Izrađivač je došao ne uzevši u obzir SUO „Športsko - rekreacijskog centra s golf igralištem Srđ“ i njene rezultate. Naime kako je i navedeno u tablici na strani 149 SSUO za „Športsko rekreacijski centar sa golf igralištem Srđ i turističko naselje Bosanka Sjever i Bosanka Jug u tijeku je postupak procjene utjecaja na okoliš. Za isti je još 3. travnja 2013. izdano Rješenje o prihvatljivosti. Presudom Upravnog suda u Splitu rješenje je poništeno iz formalnih razloga no tom presudom nisu dovedeni u pitanje rezultati SUO Športsko - rekreacijskog centra s golf igralištem Srđ.
- SSUO preporučuje lociranje turističkih i ostalih zona izvan šireg područja UNESCO lokaliteta te kulturnih krajobraza te predviđa ukidanje ili premještanje ili sukladno smjernicama konzervatorskog odjela. Preuzima se zaštitni prijedlog iz IDPPDNŽ bez kritičke analize
- Kritika izrade krajobrazne podloge izdvojene iz cjelovitog planerskog postupka vrednovanja. Režim kao temeljni mehanizam zaštite – unaprijed definiranje norma za ponašanje prije početka planerskog procesa (Mc Hargove analize) dosljedno preuzeta kao podloga za Stratešku studiju. Krajobrazna studija propisuje izradu detaljne krajobrazne analize za vrlo ugrožena područja a ne zabranu i ukidanje cijele zone. Vrijednosna analiza krajobraza u mj 1.1000 Lido Sošić nije uzeta u obzir. Traži se da se sagleda dokumentacija i uzme u obzir i uzme u obzir SUO

- Navedena vidljivost koju napominje SSUO je dokazana detaljnom analizom i geodetskim mjerjenjima
- Trajne promjene kulturnih značajki prostora (UNESCO Buffer zona) i degradacija kulturnog i prirodnog krajobraza koju navodi SSUO nisu dokazane jer planerska dokumentacija u kojoj je detaljno obrađena problematika pokazuje suprotno (UPU, SUO, lokacijska – imaju pozitivne uvjete)
- Krajobrazna podloga nema planerske optimizacije, preuzimanje podloge nije primjereno jer se rezultati preuzimaju parcijalno
- Plansko opredjeljenje da na Srđu postoji osobito vrijedan kulturni i prirodni krajobraz preuzima se bez kritičke osnove o stvarnom stanju i radi toga se golf igralište ocijenuje neprihvatljivim. Za takvo plansko opredjeljenje razlog je to što nije korištena detaljna dokumentacija.

Odgovor:

U svezi pitanja koja se odnose na Stratešku studiju utjecaja na okoliš Prijedloga IDPPDNŽ, na njih je odgovoreno u sklopu odgovora izrađivača Strateške studije utjecaja na okoliš IDPPDNŽ .

G/7

3099 REPUBLIKA HRVATSKA		
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primljeno:	23.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-400	8	-

GOLF PARK
DUBROVNIK

427

REPUBLIKA HRVATSKA 1
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJELI
DUBROVNIK

Primljeno:	21-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
350-01/14-01/20	1-23/1	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
1577-119	7	✓

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Dubrovačko-neretvanske županije
Vukovarska 16
20000 Dubrovnik

10PPZ

Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primljeno:	23-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
	1-24	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
	8	-

U Dubrovniku, 20. veljače 2017.

PS
SK

Predmet: Javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije – **prijedlozi i primjedbe na Prijedlogu Izmjena i dopuna prostornog plana daju se**

Podnositelj: RAZVOJ GOLF d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Marohnića 1, OIB 72710846070

UVOD

Nastavno na Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, broj 4/14) i Odluku o Izmjenama i dopunama Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, broj 6/15.) provedena je Javna rasprava i javni uvid o Prijedlog Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Društvo RAZVOJ GOLF d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Marohnića 1, OIB 72710846070 je investitor projekta Golf Park Dubrovnik (u prijedlogu Prostornog Plana se navodi kao zona športsko-rekreacijskog centra Golf Srđ) od 2007. godine te je ujedno i vlasnik većine zemljišta koje se nalazi unutar navedenog obuhvata.

Tijekom razdoblja od 2007. godine pa do danas, navedeni obuhvat opisan je u prostorno planskoj dokumentaciji (prostorni plan dubrovačko neretvanske županije, prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika, Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika, provedbeni urbanistički planovi, itd..) kao područje na kojem je predviđena izgradnja sportsko

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



rekreacijskog centra sa golf terenima i pratećim sadržajima koji se sastoje od: (a) dva golf igrališta sa 18 i 9 rupa za igranje, (b) golf akademije, (c) dva hotela najviše kategorije (d) objekata za smještaj igrača i turista u vidu apartmana ili samostalnih vila koje su namijenjene prodaji odnosno najmu, (e) brojnih pratećih javnih sadržaja (kao konjički klub, Wellness i SPA, biciklističke i pješačke staze, komercijalni sadržaji, restorani, muzeji, itd.).

U svrhu razvoja projekta, od strane više institucija Republike Hrvatske izdane su određene dozvole i odobrenja te su doneseni i usvojeni prostorno planski dokumenti, studija utjecaja na okoliš, i lokacijska dozvola i jedna od građevinskih dozvola, dok je u tijeku izdavanje više građevinskih dozvola, kao npr.

- Urbanistički plan uređenja „Športsko-rekreacijski centar s golfskim igralištem i turističkim naseljem Bosanka – sjever i Bosanka – jug” usvojen je 30. 07. 2013. godine
- Studija utjecaja na okoliš usvojena temeljem rješenja Klasa UP/I 351-03/12-02/57, urbroj: 517-06-2-1-1-13-46 od 03. travnja 2013. godine kada je predmetni zahvat ocijenjen prihvatljivim za okoliš i ekološku mrežu uz primjenu mjera zaštite okoliša i mjera ublažavanja utjecaja na ciljeve očuvanja okolišne mreže (A) te uz program praćenja stanja okoliša i ekološke mreže (B); koja je ukinuta presudom Upravnog suda u Splitu poslovni broj Usl-970/13-32 od 02. 09. 2018. godine te je predmet vraćen na ponovni postupak koji je trenutno u tijeku pred Ministarstvom zaštite okoliša i energetike – podnositelj primjedbe naročito ističe, a cilju očuvanja stečenih prava, kako navedena presuda niti na koji način niti formalno niti materijalno ne osporava stručne zaključke iz Studije utjecaja na okoliš
- Lokacijska dozvola koju je izdalo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja dana 12. listopada 2015. godine, Klasa: UP/I-350-05/15-01/000115, Urbroj: 531-06-01-2-15-00008 za obuhvat golf resorta
- Građevinska dozvola koju je izdalo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja dana 23. prosinca 2015. godine, KLASA: UP/I-361-03/15-01/000195, URBROJ: 531-06-2-1-1467-15-0009 koja je postala pravomoćna 19. siječnja 2016.

a u cilju donošenja gore navedenih dokumenata izrađene su i brojne studije i provedbeni dokumenti (dostavljaju se kao prilog uz ovu primjedbu) koji su tijekom i nakon donošenja dostavljeni i izrađivaču Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije ali tijekom javne rasprave i uvida u tekstualne i grafičke dijelovi prijedloga Prostornog plana i Strateške studije utjecaja na okoliš utvrđeno je kako iste niti na koji način nisu uzete u obzir prilikom izrade prijedloga plana.

Iz svega navedenog logično je zaključiti kako se radi investiciji koja je u fazi aktivne realizacije sa poznatim investitorima koji su već uložili značajna sredstva u razvoj projekta, na temelju važećih dokumenata prostornog uređenja uključujući i sada važeći Prostorni plan dubrovačko neretvanske županije (Sl.gl. DNŽ, br. 6/03., 3/05., 3/06., 7/10., 4/12.-isp. 9/13., 6/15). S druge strane Prijedlog prostornog plana koji se nalazi na javnoj raspravi nije niti na koji način uvažio ili bar konstatirao da postoji bilo koji od dokumenata koji su navedeni u ovoj primjedbi iako je izrađivač plana upoznat a čak je i sudjelovao u izradi i verifikaciji nekih od navedenih dokumenata, što je postupanje protivno načelu uvažavanja znanstveno i stručno utvrđenih činjenica koje je opisano u čl. 7. Zakona o prostornom uređenju (Narodne

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



novine 153/2013.).

Također uvidom u tekstualne i grafičke dijelovi prijedloga Prostornog plana i Strateške studije utjecaja na okoliš podnositelj primjedbe zaključuje kako se prijedlogom Prostornog plana na više razina značajno, a na štetu mogućnosti realizacije projekta u kojem je podnositelj primjedbe investitor, mijenjaju uvjeti za realizaciju investicije koja je u tijeku.

U skladu sa načelom pravne sigurnosti i zaštite legitimnih očekivanja stranaka, podnositelj primjedbe, smatra da kao investitor ima pravo očekivati da će mu biti omogućeno da svoju investiciju realizira u skladu sa pravilima (uključujući i prostorne planove) koji su bili na snazi u vrijeme kada je započeo svoju investiciju bez mijenjanja postojećih uvjeta tijekom realizacije investicija.

PRAVNO OBRAZLOŽENJE

Odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/2013) čl.71. i čl.72. propisano je što određuje i propisuje Prostorni plan županije koji predstavlja strateški a ne provedbeni planski dokument, dok je odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/1998, 39/2004, 45/2004, 163/2004, 76/2007, 135/2010, 148/2010, 153/2013) u čl. 5. propisano je što sadrži prostorni plan županije u kartografskome prikazu.

Podnositelj primjedbe ističe kako je Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije u dijelovima koji se odnose na zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ tj. projekt čiji je investitor podnositelj ove primjedbe, izrađen na razini provedbenog dokumenta iako to nije zakonski sadržaj prostornog plana županije. Navedena primjedba se očituju kako u tekstualnom dijelu plana (npr.čl.88a Prijedloga plana u kojem se sasvim detaljno propisuju provedbeni uvjeti) ali i u kartografskom prikazu Prijedloga plana npr. u prikazu 3.1.2. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Kulturna baština“ prikazan tzv. fortifikacijski prsten koji sukladno čl.88.a. Odredbi za provođenje, na potpuno novi način definira zonu već postojećeg zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ tj. projekt u kojem je investitor podnositelj primjedbe, koji je već u fazi realizacije.

Naime, Prijedlog prostornog plana izrađen je u mjerilu kartografskog prikaza od 1:100000 u kojem nije moguće precizno odrediti granicu navedenog tzv. fortifikacijskog prstena a koji s obzirom na tekstualno obrazloženje predstavlja značajan restriktivni uvjet za realizaciju zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ tj. projekt u kojem je investitor podnositelj primjedbe.

Podnositelj primjedbe je tijekom javne rasprave pismeno ukazao izrađivaču plana da navedeno postupanje predstavlja povredu načela javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje opisano u čl.7 Zakona o prostornom uređenju. Izrađivač plana je nakon pismenog obraćanja podnositelja primjedbe istom omogućio uvid u tzv. vektorske digitalne kartografske dokumente Prijedloga prostornog plana ali niti tada, a s obzirom na navedeno mjerilo kartografskog prikaza, podnositelj primjedbe nije bio u mogućnosti odrediti granicu tzv. fortifikacijskog prstena.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB:72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



Pri tome podnositelj primjedbe ističe kako izrađivač plana niti na koji način (iako je upoznat sa postojanjem opsežne dokumentacije koja je izrađena i dostavljena izrađivaču Prijedloga plana) nije uzeo u obzir Studiju utjecaja na okoliš „Športsko-rekreacijski centar s golfskim igralištem na Srđu u kojoj je detaljno obrađen fortifikacijski prsten na Srđu kao niti odredbe provedbenog prostornog plana Urbanistički plan uređenja „Športsko-rekreacijski centar s golfskim igralištem na Srđu i turističkim naseljem Bosanka – sjever i Bosanka – jug” u kojem je već obrađen fortifikacijski prsten koji se proteže oko obuhvata platoa Srđa te je u svrhu njegove revitalizacije i obnove kulturne baštine planski određen tzv. rekreacijski park.

Također u dokumentima koji su predmet javne rasprave i javnog uvida na kartografskom prikazu 3.1.2. definira se fortifikacijski krajolik unutar tzv. buffer zona Grada Dubrovnika ali također zbog prevelikog mjerila nije moguće na transparentan način utvrditi granice navedene zone a navedenim prikazom se unutar već postojećeg zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ definira prostor stroge zaštite. Kao obrazloženje ponovnog definiranja fortifikacijskog krajolika unutar tzv. buffer zone (proširene) Grada Dubrovnika navodi se da se navedeno planira sukladno Odluci Centra za svjetsku baštinu (40 COM 7B.50 WHC – Izvjeshće o odlukama usvojenim na 40-oj sjednici World heritage committee, Istanbul, Turska 10.-17. srpnja 2016 i Paris, Francuska 24.-26. listopada 2016.) iz čega bi se moglo zaključiti kako je preporuka Centra za svjetsku baštinu uvođenje takvog fortifikacijskog krajolika koji u najvećoj mogućoj mjeri restriktivno utječe na zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ ili proširenje tzv. buffer zone Grada Dubrovnika, što je pogrešno. Naime podnositelj primjedbe ističe da je u protivno zaključcima izrađivača plana, Reaktivna promatračka misija Centra svjetske baštine i ICOMOS-a provela promatračku misiju u razdoblju od 27.11. do 01.11.2015. godine u Dubrovniku te kako je u svibnju 2016. godine objavljeno Izvjeshće o navedenom misiji u kojem Izvjeshću se između ostalog u odnosu na zahvat „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“, kao zaključak navodi slijedeće: Misija je zaključila da se, s obzirom na njegove postavke, projekt mora razmatrati strogo sa stajališta njegova utjecaja na dobro i njegovu izvanrednu univerzalnu vrijednost. Na toj osnovi, ocjena utjecaja na baštinu pokazuje da će prijedlog na način na koji je trenutno definiran, imati minimalan izravan utjecaj i Misija je preporučila da je u pogledu strogih kriterija upisa utjecaj na dobro prihvatljiv.

Iz navedenog proizlazi kako je čak i prema strogim kriterijima UNESCO-a zahvat prihvatljiv u odnosu na univerzalnu vrijednost Grada Dubrovnika koji je zaštićen Poveljom UNESCO-a, odnosno kako su zaključci sadržani u Prijedlogu prostornog plana neutemeljeni, barem u odnosu na mišljenje Centra za svjetsku baštinu.

Podnositelj primjedbe u uvodnom dijelu zaključno ističe kako je Prijedlog prostornog plana u dijelovima koji se odnose na zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ tj. projekt čiji je investitor podnositelj ove primjedbe u većem dijelu sadrži odredbe koje su suprotne odredbama čl. 71. i 72. Zakona o prostornom uređenju jer uređuju zahvat „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ na razini provedbenog prostorno planskog dokumenta, iako to nije cilj prostornog plana županije, dok se pri tome niti u obrazloženju Prijedloga plana ne daje osnova za takvo postupanje na dovoljno

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb | MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



transparentan naćin.

Kartografski prikazi i dijelovi Prijedloga plana izrađeni su protivno odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/1998, 39/2004, 45/2004, 163/2004, 76/2007, 135/2010, 148/2010, 153/2013) a ujedno su u suprotnosti sa tekstualnim dijelovima Prijedloga prostornog plana.

ZAKLJUĆAK

Molimo izrađivaća Prijedloga prostornog plana da prihvati primjedbe i mišljenja te da izradi konaćni prijedlog prostornog plana u skladu sa ovom primjedbom.


RAZVOJ GOLF D.O.O.
za trgovinu i usluge
Suzana Brenko, direktorica
Ivan Kusalic, prokurist

popis Priloga:

1. primjedbe na Prijedlog prostornog plana
2. UPU – Knjiga 4 –Konzervatorska dokumentacija, izradio Arheo plan d.o.o. Dubrovnik, rujan 2007. godine,
3. Valorizacija krajobraznog prostora Golf igralište na Srđu – Dubrovnik – izrađeno: 22082012 Studio Kappo za potrebe izrade UPU,
4. Detaljna usmjerena valorizacija krajobraznog prostora i plan uređenja krajobraza Golf igralište na Srđu – Dubrovnik – Izrađeno: 231112 Studio Kappo za potrebe izrade UPU,
5. Geodatska analiza vidljivosti – izradio geodetski ured Dubrovnik, vl. Stjepan Tomašić, 16. sijećanj 2013. godine,
6. Izvršje o reaktivnoj promatraćkoj misiji UNESCO-a i ICOMOC-a Starom gradu Dubrovniku, Hrvatska od 27.10 do 01.11.2015. godine,
Report on the UNESCO – ICOMOS reactive monitoring mission to Old City of Dubrovnik, Croatia, from 27 October to 1 November 2015,
7. Decision Code: 40 COM 7B.50 Old City of Dubrovnik, Year 2016, Conservation Reports (40th session of the Committee),
8. Idejni projekt za lokacijsku dozvolu, Mapa 3/5 – Krajobrazno rješenje (izvadak)
 - 4. Postojeće stanje krajobraznih struktura s vidika potencijala integracije u krajobrazno uređenje prostora
- Grafićki prikaza: karta 01
 - 5. Vrednovanje krajobraznih struktura s vidika potencijala integracije u krajobrazno uređenje
- Grafićki prikaz: karta 01

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj.golf.hr

Trgovaćki sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Raćun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalic
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



**PRIMJEDBE NA PROVEDBENE ODREDBE PRIJEDLOGA
IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA DUBROVAČKO-
NERETVANSKE ŽUPANIJE**

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supića 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



PRIJEDLOG:

U članak 88 nakon stavka 1 dodati sljedeća dva stavka:

Igralište za golf je jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina koja predstavlja složenu građevinu u smislu posebnih propisa o prostornom uređenju i gradnji, površine najmanje od 85ha, a sastoji se od sljedećih sastavnih dijelova, odnosno građevina:

- teren za igranje golfa s pripadajućom infrastrukturom i akumulacijska jezera (u daljnjem tekstu: igralište za golf u užem smislu),
- golf - klupska kuća, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju ukoliko je to ovim Planom predviđeno.

Radi što kvalitetnije pripreme projekta na razini UPU-a će se za izdvojena građevinska područja

(izvan naselja) športsko rekreacijske namjene – golf igrališta utvrditi potreba, način i smjernice rješenja rekonstrukcije, dogradnje, izgradnje, te ukidanje postojećih infrastrukturnih sustava koje

se nalaze unutar ili utječu na projekt u okviru programa kao podloga za izradu Odluke o izradi

UPU-a. Na razini UPU-a će se odrediti i stvarni iznosi za infrastrukturne standarde (kapaciteti) u

pogledu elektroopskrbe, vodoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda i zbrinjavanja otpada za izdvojena građevinska područja (izvan naselja) športsko rekreacijske namjene - golf igrališta.

OBRAZLOŽENJE:

Prvi stavak koji predlažemo a koji definira „Igralište za golf“ postojao je u PPDNŽ kao članak 71 u okviru u poglavlja 3.6. **Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička namjena T.**

Ovim prijedlogom izmjena i dopuna PP predlaže se njegovo brisanje. Smatramo da ga treba prebaciti u poglavlje 3.7. **Športsko – rekreacijska namjena R** koja regulira Igrališta za golf, a ovaj stavak jasno i nedvosmisleno definira što je „Igralište za golf“

Drugi stavak koji predlažemo regulira određivanje infrastrukturnih kapaciteta potrebnih za funkcioniranje izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) Športsko rekreacijske namjene na isti način kao što je regulirano i u slučaju izdvojenih građevinskih područja turističke namjene u članku 69 predloženih Izmjena i dopuna PP. Naime principi planiranja infrastrukturnih kapaciteta potrebnih za Športsko rekreacijske zone istovjetan je i principima planiranja infrastrukturnih kapaciteta turističkih zona. Zadržavanjem rješenja iz Prijedloga izmjena i dopuna PP ovaj stavak bio bi primjenjiv isključivo na turističke zone a ne i na rekreacijske zone.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB:72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



PRIJEDLOG:

Članak 88.a kojim se definira Športsko rekreacijska zona s golf igralištem na Srđu promijeniti u cijelosti tako da glasi:

Športsko-rekreacijska zona (športska dvorana, sportska igrališta i rekreacijski park) s Igralištem za golf i pratećim sadržajima (klupske kuće, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju) na Srđu u Gradu Dubrovniku planira se na način da:

- površina namijenjena športsko-rekreacijskom centru s golf igralištem te pratećim sadržajima iznosi 310 ha označena na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“
- maksimalni smještajni kapacitet u okviru športsko rekreacijskog centra s igralištem za golf iznosi 1200 kreveta,
- izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima te vrhovima jer to narušava krajobraznu sliku
- planirana izgradnja na platou Srđa ne smije narušiti prirodni krajobraz u vizurama cjeline povijesne jezgre Dubrovnika i njene neposredne okoline, odnosno ne smije biti vidljiva iz prostora obuhvaćenog zaštitom.
- područje se uređuje tako da ni jedna građevina ne naruši prirodni krajobraz Srđa prema užem gradskom području, tj. ne smije biti vidljiva s obalne strane Grada
- se ne planira gradnja na udaljenosti manjoj od 50 m od ruba platoa
- se kod planiranja rekreacijskog parka u svrhu zaštite fortifikacijskog krajolika označenog na kartografskom prikazu 3.1.2. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Kulturna baština“ izradi konzervatorska podloga
- detaljnija prostorna rješenja utvrdit će se planom užeg područja i prethodno donesenim Programom športa i rekreacije.

OBRAZLOŽENJE:

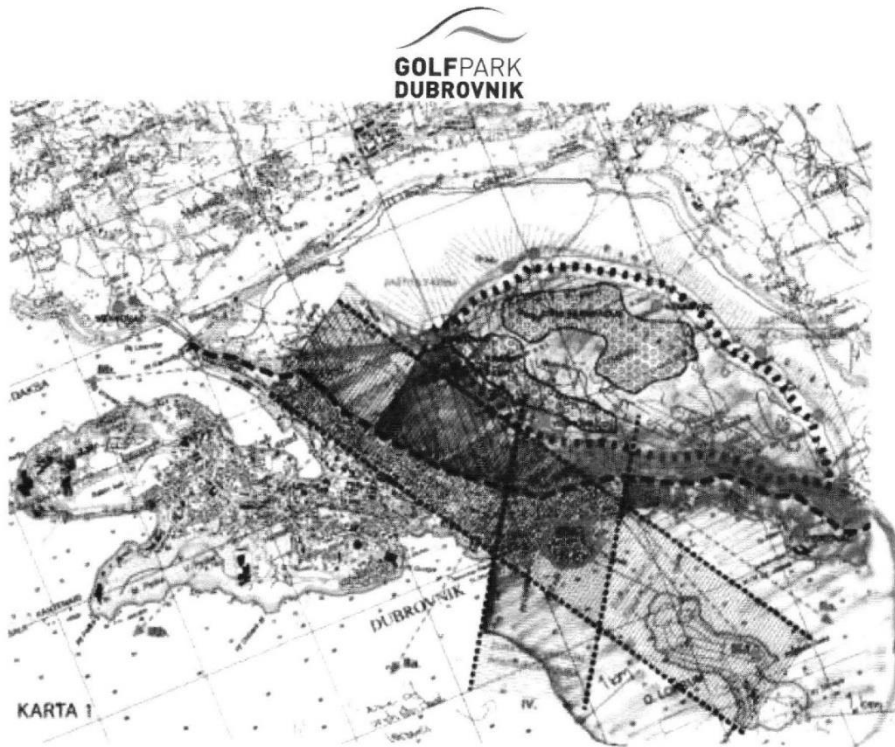
Članak 88a prijedloga Izmjena i dopuna PP poziva se na Odluku 40COM 7B.50 WHC- Izješće o odlukama usvojenim na 40-oj sjednici World heritage committee, Istanbul, Turska 10-17 srpnja 2016 i Paris, Francuska 24.-26. listopada 2016, koju netočno interpretira. Slijedom te netočne interpretacije u „buffer zonu“ uključuje područje Športsko rekreacijske zone sa igralištem za golf i pratećim sadržajima na Srđu. Naime tom odlukom se u točki 3 traži da se World Heritage Centru do 1. Veljače 2017 dostavi: „manje modifikacije granice za proširenje buffer zone kako bi uključila zapadne padine brda Srđ, morsko području oko otoka Lokruma i fortifikacijski krajolik platoa Srđa. Tim Misije i vlasti detaljno su razgovarali o ovom pitanju.“

Ovdje donosimo i kartu koja prikazuje razgraničenje o kojem se razgovaralo a koje ja sastavni dio „Izješća o reaktivnoj promatračkoj misiji UNESCO-a i ICOMOS-a starom gradu Dubrovniku“.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb | MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



Iz karte je razvidno da područje Športsko rekreacijske zone sa igralištem za golf nije uključeno u predloženu novu „buffer“ zonu već da ista obuhvaća zapadne padine Srđa te da su kao značajni objekti o kojima treba voditi računa označeni ostaci tvrđava koje se nalaze većim dijelom izvan obuhvata zone odnosno u njezinom rubnom obodnom dijelu. Također je razvidno da crna točkasta linija koja povezuje ostatke tvrđava koje tvore fortifikacijski krajolik, obuhvaća Športsko rekreacijsku zonu sa igralištem za golf kako je prikazana u kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“, dok smeđe linije paralelne crnoj isprekidanoj liniji predstavljaju prostor koji treba posebno štiti od izgradnje.

Spomenuta „Odluka 40COM 7B.50 WHC- Izvjeshće o odlukama usvojenim na 40-oj sjednici World heritage committee, Istanbul, Turska 10-17 srpnja 2016 i Paris, Francuska 24.-26. listopada 2016“ u točki 5 izriječkom kaže da će „predloženi projekt Športsko rekreacijskog centra sa igralištem za golf i turističkim naseljima Bosanka Sjever i Bosanka Jug kako je definiran u Urbanističkom Planu Uređenja imati prihvatljiv utjecaj na Zaštićeno dobro (Stari grad Dubrovnik) uz poštovanje slijedeća 4 uvjeta:

1. *Osigurati da se ne dozvoli nikakva izgradnja na udaljenosti manjoj od 50 m od ruba platoa*
2. *U daljnjoj implementaciji projekta nastaviti dijalog sa Savjetodavnim tijelima*
3. *Prije početka radova dostaviti projektnu dokumentaciju na pregled i komentare Savjetodavnom tijelu WHC*

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB:72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



4. Prije donošenja konačnih odluka i započinjanja radova dostaviti relevantnu dokumentaciju uključujući HIA WHC.

Našim prijedlogom formulacije članak 88a Izmjena i dopuna PP osigurava se implementacija gore spomenute Odluke UNESCO WHC-a na nivou Županijskog prostornog plana.

PRIJEDLOG:

Nakon stavka 2 članka 214 dodati treći stavak koji glasi:

Razmotriti alternativne lokacije za radijske i TV odašiljače koji se nalaze na zaštićenim kulturnim dobrima.

OBRAZLOŽENJE:

RTV odašiljač na Srđu nalazi se na zaštićenom spomeniku kulture upisanom u registar Zaštićenih kulturnih dobara RH kao pojedinačno nepokretno kulturno dobro oznake dobra Z-5171.

Konzervatorskom dokumentacijom izrađenom u postupku donošenja Urbanističkog plana uređenja Športsko rekreacijskog centra s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka – sjever i Bosanka – jug, traži se „uklanjanje postojeće neprimjerene gradnje koje su narušile njen spomenički integritet“, stoga je potrebno istražiti zamjenske lokacije za postojeći RTV odašiljač na Srđu.

PRIJEDLOG:

U Članku 310E kojim se definiraju mjere zaštite fortifikacijskog krajolika iz stavka dva izbrisati:

Alineju 2:

- očuvanje i prezentacija uključuje građevine fortifikacijskog sustava, povijesni brisani prostor i komunikacije te vanjske, otvorene prostore kao i širu okolinu;

Alineju 3:

- fortifikacijski krajolik prepoznat je kao rezultat dugog povijesnog razvoja, ili jedne graditeljske faze, stoga promjene koje nemaju uporište u povijesnom karakteru nisu prihvatljive.

Alineju 6:

- u njihovoj blizini nije prihvatljiva nova gradnja koja bi promijenila povijesno uspostavljene prostorne odnose i njihov karakter akcenta.

U istom članku u Alineji 1 iza riječi „očuvanje“ staviti dodati riječi: „, prezentacija kulturne baštine“.

OBRAZLOŽENJE:

Sukladno Zakonu o prostornom planiranju NN 153/13 Županijskim prostornim planom propisuju se smjernice za izradu urbanističkih planova na izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja za gospodarsku i javnu namjenu. Predmetne alineje detaljno razrađuju zaštitu fortifikacijskog krajolika, prejudicirajući unaprijed rezultate Konzervatorsko

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



– krajobrazne studije koja se traži stavkom 3 istoga članka. Taj nivo detaljnosti nije primjeren Prostornom planu regionalne razine već prostornim planova nižeg reda i krupnijeg mjerila. Prezentacija kulturne baštine u turizmu daje sinergijski učinak i omogućava trajnu zaštitu kulturnih dobara uz korištenje njihovog potencijala u razvoju turističke djelatnosti.

PRIJEDLOG:

Brisati članak 343m. u cijelosti.

OBRAZLOŽENJE:

Predlažemo da se sadržaj pod naslovom "Mogući utjecaji golf igrališta na prirodne vrijednosti" u cijelosti briše iz provedbenih odredbi PPŽ-a jer ovom tekstu tu nije mjesto.

On je u cijelosti predmet rada i ocjene Stručnog povjerenstva Ministarstva zaštite okoliša tijekom provjere stručne utemeljenosti SUO.

Po pitanju unosa hranjiva i zaštitnih sredstava na suvremenim golf igralištima planira se uspostava sustava integriranog pristupa tretiranja štetnika (IPM – Integrated Pest Management sustav) koji određuje pravilno održavanje travnjaka i primjenu redovitih mjera održavanja prema kojima se količine sredstava za zaštitu bilja na golf igralištu svode na minimum. Izbor pesticida mora odgovarati stanju aktualnih spoznaja i temelji se na Popisu aktivnih tvari dopuštenih za uporabu u sredstvima za zaštitu bilja u RH (NN 27/11) koji je usklađen sa službenim popisom aktivnih tvari dopuštenih u Europskoj uniji.¹

Većinu tvari koje dopijuju u humusni sloj, posebice organske (pesticidi i dr.), mikrobiološki kompleks u njemu može izmijeniti (djeluje na smanjenje postojanosti i razgradnji organske komponente), te se u tome ogleda njegova uloga kao transformatora raznih onečišćenja.

Naime, 40-50% kemikalija koje dopijevaju u tlo, uključujući pesticide i ostale opasne spojeve, vezuju se za humus. Humus nadalje djeluje kao filter kroz osnovne fizikalne, kemijske, fizikalno – kemijske i biokemijske procese. Učinak filtracije je snažan u humusnom sloju djelovanjem fizikalne, kemijske i biološke sorpcije (fizikalna uloga i zadržavanje kemikalija duže vremena u zoni humusa, potom niz kemijskih reakcija – onečišćenje dijelom prelazi u netopiv, ekološki bezopasan oblik, ili u onaj iz kojeg će se onečišćenje oslobađati tako sporo da ne škodi okolišu, biljci i čovjeku te njegovo vezivanje u poglavito mikrobnu i biljnu masu koja djeluje na smanjenje postojanosti i daljnju transformaciju.

Značajno se tako sprječava ispiranje tih tvari u podzemnu vodu, te se tlo čisti od njih, a ulaskom u biljku nastupaju procesi daljnje transformacije i eliminacije opasnih spojeva i pesticida. Biljke imaju dodatnu učinkovitost biološkog pročišćavanja voda: Suspendirane čestice (97%), fosfori (35- 65%), dušik (33-66%), bakar (36-93%), olovo (24-99%), cink (31-99%), ulja i masti (99%), bakterije (70%). Proces i mehanizmi koji vrše biološko pročišćavanje su: Fitodisperzija - proces asimilacije onečišćivača i otpuštanja u atmosferu; fitoekstrakcija i asimilacija - posredstvom biljke uklanjaju se onečišćivači iz zemlje, sedimenta i vode; fitostabilizacija - pohrana u korijenju - preuzimanje onečišćivača iz zemlje putem adsorpcije ili akumulacije u zoni korijenja; fitodegradacija - biokemijsko razgrađivanje - metabolički proces koji razgrađuje onečišćivače na jednostavnije molekule ili elemente.

¹ Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja (Klasa: 320-20/11-01/2, Urbroj: 525-02-2-0019/11-4), Zagreb, 16. veljača 2011.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



Osim toga važno je istaknuti da se sva voda s dijelova golf igrališta (tee i green) gdje se intenzivnije prihranjuje i tretira zaštitnim sredstvima, zatvorenim se drenažnim sustavom sakuplja i odvodi u ujezerene površine. Tamo se planira vršenje mjerenja pokazatelja mogućih onečišćenja koji se odnose na sadržaj elemenata pesticida te sadržaj nitrata, nitrita, amonijaka, TKN i fosfata, pa je mogući utjecaj na sredinu zanemariv.

Stručno povjerenstvo utvrđuje vjerodostojnost i stručnu utemeljenost iznesenih tvrdnji o reduciranju i kontroli hranjiva i pesticida u procesima rada na održavanju (upravljanju) golf igralištem sa službenim kontrolama koje poljoprivredna proizvodnja nema a gdje se troše veće količine kako hranjiva tako i gnojiva i vode za navodnjavanje (povrtlarstvo, voćarstva, maslinarstvo, vinogradarstvo).

Za problematiku staništa biljnih i životinjskih vrsta te pitanje osiromašenja cijele bio raznolikosti područja, u kontekstu golf igrališta kao staništa, Dr. Max Terman² obradio je istraživanja o djelotvornosti novih igrališta u stimulaciji prisutnosti i raznolikosti vrsta ptica. Analizirao je golf igrališta i prirodnu zonu koja graniči s njima u neposrednom okruženju ali u okviru golf kompleksa. Jedina razlika između tih zona su bili tee-vi, green – ovi, fairways i zgrade. Naime, «cca 72% analiziranog prosječnog golf kompleksa je u doprirodnom i prirodnom stanju koje je pogodnije kao stanište za avifaunu».

Pokazalo se da su «razlike između doprirodnog i prirodnog dijela krajolika golf kompleksa i polja golfa takve da je doprirodni i prirodni krajolik imao veći broj vrsta s manje jedinki, dok je golf igralište imalo manji broj vrsta ali više jedinki» (osvrst za kriterije, str. 180).

Iz ovog istraživanja proizašlo je da «prirodni dijelovi krajolika golfova mogu biti važan faktor u migraciji ptica kao mjesta privremenog odmorišta, naročito povećanjem broja i površine jezerca – vodenih površina s akvatičnom florom. Prirodni dijelovi golf igrališta imaju važnu ulogu kao rezervat za mladunčad makrofaune, gdje odrastaju i pronalaze novi teritorij za življenje. Mnogi se zadržavaju na prirodnim dijelovima golf igrališta, gdje nalaze refugium i adaptiraju se na nove životne prilike».

On konstatira da su «ekološke kvalitete golf igrališta uvjetovane kombinacijom mnoštva faktora od kojih su bitni: Raznovrsnost prisutnih tipova staništa, njihova relativna veličina, i pozicija u međusobnim odnosima te način na koji se njima upravlja. Zrelo golf igralište može imati kompleksnu sastojinu vegetacije i s tim u vezi mnoštvo vrsta staništa, što ovisi o načinu upravljanja golf igralištem».

U Engleskoj³ je 90 golf igrališta proglašeno zaštićenim okolišem nivoa «Područja od posebnog naučnog interesa» (Sites of Special Scientific Interest), a u Škotskoj je zaštićeno 30 takvih golf igrališta. Deset golf igrališta u Švedskoj je locirano u zaštićenim prirodnim zonama. Najpoznatija takva zaštićena zona je FASTERBO koja se nalazi na jednoj od najvažnijih migratornih točaka u Europi. Dio ekosustava FASTERBA u okvirima je golf igrališta koji je veoma bogat i poznat po raznovrsnim staništima za faunu, zove se Ljungshusen Golf Course⁴.

PRIJEDLOG:

² Max Terman, Dr., *Golf Course Ecology: Researching Golf Courses as Ecosystems*, Seminar presentation notes in Ecological Approaches Towards Best Management Practice for Golf Courses, EGA 1996.

³ *An Environmental Strategy for golf in Europe*, European golf Association Ecology Unit, 1995

⁴ *An Environmental Strategy for golf in Europe*, European golf Association Ecology Unit, 1995

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb | MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



U kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora izbrisati crnu liniju unutar zone R na Srđu u Dubrovniku.

OBRAZLOŽENJE:

Linija koju se predlaže brisati nije opisana u Legendi te se sukladno „Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova“ ne prikazuje u ovom kartografskom prikazu.

PRIJEDLOG:

U kartografskim prikazima 3.1.2. Područja posebnih uvjeta korištenja – kulturna baština, 3.1.3 Područja posebnih uvjeta korištenja – uvjeti zaštite kulturne baštine, 3.2.1. Područja posebnih ograničenja u korištenju – osobito vrijedni predjeli – krajolici, korigirati unutarnju granicu „buffer“ zone grada Dubrovnika na način da se za tu granicu uzme linija istovjetna liniji granice zone R na Srđu u Dubrovniku iz kartografskog prikaza 1. „Korištenje i namjena površina“.

OBRAZLOŽENJE:

Ovaj kartografski prikaz poziva se na Odluku 40COM 7B.50 WHC- Izvjeshće o odlukama usvojenim na 40-oj sjednici World heritage committee, Istanbul, Turska 10-17 srpnja 2016 i Paris, Francuska 24.-26. listopada 2016, koju netočno interpretira. Slijedom te netočne interpretacije u „buffer zonu“ uključuje područje Športsko rekreacijske zone sa igralištem za golf i pratećim sadržajima na Srđu.

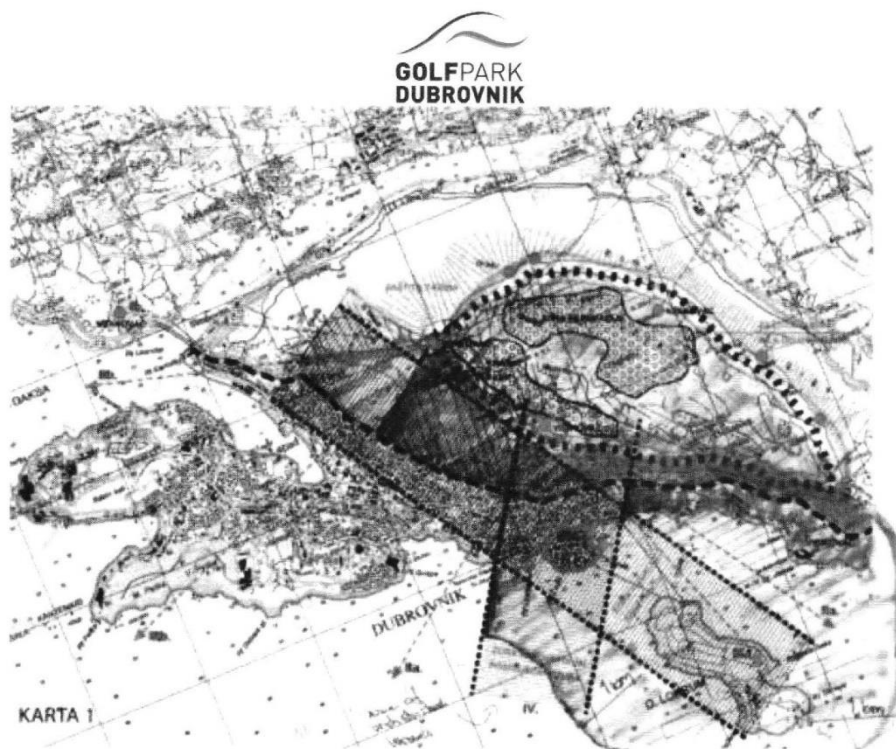
Naime tom odlukom se u točki 3 traži da se World Heritage Centru do 1. Veljače 2017 dostavi: „manje modifikacije granice za proširenje buffer zone kako bi uključila zapadne padine brda Srđ, morsko području oko otoka Lokruma i fortifikacijski krajolik platoa Srđa. Tim Misije i vlasti detaljno su razgovarali o ovom pitanju.“

Ovdje donosimo i kartu koja prikazuje razgraničenje o kojem se razgovaralo a koje ja sastavni dio „Izvjeshća o reaktivnoj promatračkoj misiji UNESCO-a i ICOMOS-a starom gradu Dubrovniku“.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB:72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



Iz karte je razvidno da područje Športsko rekreacijske zone sa igralištem za golf nije uključeno u predloženu novu „buffer“ zonu već da ista obuhvaća zapadne padine Srda te da su kao značajni objekti o kojima treba voditi računa označeni ostaci tvrđava koje se nalaze većim dijelom izvan obuhvata zone odnosno u njezinom rubnom obodnom dijelu. Također je razvidno da crna točkasta linija koja povezuje ostatke tvrđava koje tvore fortifikacijski krajolik, obuhvaća Športsko rekreacijsku zonu sa igralištem za golf kako je prikazana u kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“, dok smeđe linije paralelne crnoj isprekidanoj liniji predstavljaju prostor koji treba posebno štiti od izgradnje.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Terneljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



str. 211.

MOGUĆI UTJECAJI GOLF IGRALIŠTA NA PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Poznato je kako se u tehnologiji održavanja golf terena travnjaci održavaju intenzivnim korištenjem pesticida i gnojiva. Te tvari sa golf terena uslijed ispiranja travnjaka kišom, eventualnih ispusta ocjednih voda ili procjeđivanjem vode kroz podzemlje, vrlo lako mogu doći u vodotoka i mora. Pesticidi koji dođu u vodu ulaze u životne cikluse organizama, što u konačnici dovodi do slabljenja i ugibanja tih organizama, a učinak je izraženiji na organizme koji se nalaze pri vrhu hranidbenog lanca radi akumulirane veće koncentracije tih pesticida. Posljedica korištenja je gnojiva eutrofikacija koja mijenja fizikalno - kemijsku kvalitetu vode te dovodi do pojačanog razvoja algi i biljaka i time mijenja stanišne uvjete za život organizama, u ovom slučaju ciljnih vrsta i stanišnih tipova područja ekološke mreže RH.

Drugi veliki problem izgradnje golf igrališta je utrošak velike količine vode za potrebe navodnjavanja zelenih površina golf igrališta. Ovaj problem izraženiji je u područjima koja inače oskudijevaju vodom kao što je to područje Mediterana. Trend godišnjih količina oborina pokazuje njihovo smanjenje tijekom 20. stoljeća na cijelom području Hrvatske, čime se ono pridružuje tendenciji isušavanja na Mediteranu. Jače je izraženo na Jadranu, nego u unutrašnjosti

Hrvatske (Peto nacionalno izvješće Republike Hrvatske prema Okvirnoj konvenciji Ujedinjenih

naroda o promjeni klime (UNFCCC), DHMZ, Zagreb, studeni 2009.). Ovo je u skladu sa zabilježenim globalnim klimatskim promjenama, koje će na području Mediterana prema znanstvenim predviđanjima i dalje nastaviti s takvim trendom. Imajući u vidu te činjenice, održivo i racionalno korištenje vode u bližoj i daljoj budućnosti od izuzetnog je značaja za ovaj prostor, osobito ako se sagledaju i ostali pritisci (turizam, navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta i dr.) i potreba za zaštitom prirode. Pored navedenog, golf igrališta zauzimaju velike površine prirodnih staništa, autohtone biljke zamjenjuju se umjetno zasađenom alohtonom travom koja više ne pruža potrebno stanište dotad prisutnim životinjskim vrstama, čime se osiromašuje cjelokupna bio raznolikost područja. Sa stanovišta potrebe za vodom ali i drugih potencijalnih utjecaja (gnojiva, pesticidi, nestanak staništa za biljke i životinje i dr.) trebaju se sagledavati i kumulativni utjecaji s drugim postojećim i planiranim golf igralištima.

PRIJEDLOG IZMJENE I DOPUNE:

Predlažemo da se sadržaj pod naslovom "Mogući utjecaji golf igrališta na prirodne vrijednosti" u cijelosti briše iz provedbenih odredbi PPŽ-a jer ovom tekstu tu nije mjesto.

On je u cijelosti predmet rada i ocjene Stručnog povjerenstva Ministarstva zaštite okoliša tijekom provjere stručne utemeljenosti SUO.

Po pitanju unosa hranjiva i zaštitnih sredstava na suvremenim golf igralištima planira se uspostava sustava integriranog pristupa tretiranja štetnika (IPM-Integrated Pest Management sustav) koji određuje pravilno održavanje travnjaka i primjenu redovitih mjera

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



održavanja prema kojima se količine sredstava za zaštitu bilja na golf igralištu svode na minimum. Izbor pesticida mora odgovarati stanju aktualnih spoznaja i temelji se na *Popisu aktivnih tvari dopuštenih za uporabu u sredstvima za zaštitu bilja u RH (NN 27/11)* koji je usklađen sa službenim popisom aktivnih tvari dopuštenih u Europskoj uniji⁵.

Većinu tvari koje dospiju u humusni sloj, posebice organske (pesticidi i dr.), mikrobiološki kompleks u njemu može izmijeniti (djeluje na smanjenje postojanosti i razgradnji organske komponente), te se u tome ogleda njegova uloga kao transformatora raznih onečišćenja.

Naime, **40-50% kemikalija** koje dospijevaju u tlo, uključujući pesticide i ostale opasne spojeve, **vezuju se za humus**. Humus nadalje djeluje kao **filter** kroz osnovne fizikalne, kemijske, fizikalno – kemijske i biokemijske procese. **Učinak filtracije je snažan u humusnom sloju djelovanjem fizikalne, kemijske i biološke sorpcije** (fizikalna uloga i zadržavanje kemikalija duže vremena u zoni humusa, potom niz kemijskih reakcija – onečišćenje dijelom prelazi u **netopiv, ekološki bezopasan oblik**, ili u **onaj iz kojeg će se onečišćenje oslobađati tako sporo da ne škodi okolišu, biljci i čovjeku te njegovo vezivanje u poglavito mikrobnu i biljnu masu koja djeluje na smanjenje postojanosti i daljnju transformaciju**).

Značajno se tako sprječava ispiranje tih tvari u podzemnu vodu, te se tlo čisti od njih, a **ulaskom u biljku nastupaju procesi daljnje transformacije i eliminacije opasnih spojeva i pesticida**. Biljke imaju dodatnu učinkovitost biološkog pročišćavanja voda: **Suspendirane čestice (97%), fosfori (35- 65%), dušik (33-66%), bakar (36-93%), olovo (24-99%), cink (31-99%), ulja i masti (99%), bakterije (70%)**. Proces i mehanizmi koji vrše biološko pročišćavanje su: Fitodisperzija - proces asimilacije onečišćivača i otpuštanja u atmosferu; fitoekstrakcija i asimilacija - posredstvom biljke uklanjaju se onečišćivači iz zemlje, sedimenta i vode; fitostabilizacija - pohrana u korijenju - preuzimanje onečišćivača iz zemlje putem apsorpcije ili akumulacije u zoni korijenja; fitodegradacija - biokemijsko razgrađivanje - metabolički proces koji razgrađuje onečišćivače na jednostavnije molekule ili elemente.

Osim toga važno je istaknuti da se sva voda s dijelova golf igrališta (*tee i green*) gdje se intenzivnije prihranjuje i tretira zaštitnim sredstvima, zatvorenim se drenažnim sustavom sakuplja i odvodi u ujezerene površine. Tamo se planira vršenje mjerenja pokazatelja mogućih onečišćenja koji se odnose na sadržaj elemenata pesticida te sadržaj nitrata, nitrita, amonijaka, TKN i fosfata. pa je mogući utjecaj na sredinu zanemariv.

Stručno povjerenstvo utvrđuje vjerodostojnost i stručnu utemeljeost iznesenih tvrdnji o reduciranju i kontroli hranjiva i pesticida u procesima rada na održavanju (upravljanju) golf igralištem sa službenim kontrolama koje poljoprivredna proizvodnja nema a gdje se troše veće količine kako hranjiva tako i gnojiva i vode za navodnjavanje (povrtlarstvo, voćarstva, maslinarstvo, vinogradarstvo).

Za problematiku staništa biljnih i životinjskih vrsta te pitanje osiromašenja cijele bioraznolikosti područja, u kontekstu golf igrališta kao staništa, Dr. Max Terman⁶ obradio je istraživanja o djelotvornosti novih igrališta u stimulaciji prisutnosti i raznolikosti vrsta ptica. Analizirao je golf igrališta i prirodnu zonu koja graniči s njima u neposrednom okruženju ali

⁵ Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja (Klasa: 320-20/11-01/2, Urbroj: 525-02-2-0019/11-4), Zagreb, 16. veljača 2011.

⁶ Max Terman, Dr., *Golf Course Ecology: Researching Golf Courses as Ecosystems*, Seminar presentation notes in *Ecological Approaches Towards Best Management Practice for Golf Courses*, EGA 1996.

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



u okviru golf kompleksa. Jedina razlika između tih zona su bili *tee-vi, green – ovi, fairways* i zgrade. Naime, «cca 72% analiziranog prosječnog golf kompleksa je u doprirodnom i prirodnom stanju koje je pogodnije kao stanište za avifaunu».

Pokazalo se da su «razlike između doprirodnog i prirodnog dijela krajolika golf kompleksa i polja golfa takve da je doprirodni i prirodni krajolik imao veći broj vrsta s manje jedinki, dok je golf igralište imalo manji broj vrsta ali više jedinki» (osvrst za kriterije, str. 180).

Iz ovog istraživanja proizašlo je da «prirodni dijelovi krajolika golfova mogu biti važan faktor u migraciji ptica kao mjesta privremenog odmorišta, naročito povećanjem broja i površine jezerca – vodenih površina s akvatičnom florom. Prirodni dijelovi golf igrališta imaju važnu ulogu kao rezervat za mladunčad makrofaune, gdje odrastaju i pronalaze novi teritorij za življenje. Mnogi se zadržavaju na prirodnim dijelovima golf igrališta, gdje nalaze refugium i adaptiraju se na nove životne prilike».

On konstatira da su «ekološke kvalitete golf igrališta uvjetovane kombinacijom mnoštva faktora od kojih su bitni: Raznovrsnost prisutnih tipova staništa, njihova relativna veličina, i pozicija u međusobnim odnosima te način na koji se njima upravlja. Zrelo golf igralište može imati kompleksnu sastojinu vegetacije i s tim u vezi mnoštvo vrsta staništa, što ovisi o načinu upravljanja golf igralištem».

U Engleskoj⁷ je 90 golf igrališta proglašeno zaštićenim okolišem nivoa «Područja od posebnog naučnog interesa» (*Sites of Special Scientific Interest*), a u Škotskoj je zaštićeno 30 takvih golf igrališta. Deset golf igrališta u Švedskoj je locirano u zaštićenim prirodnim zonama. Najpoznatija takva zaštićena zona je *Fasterbo* koja se nalazi na jednoj od najvažnijih migratornih točaka u Europi. Dio ekosustava *Fasterba* u okvirima je golf igrališta koji je veoma bogat i poznat po raznovrsnim staništima za faunu, zove se *Ljungshusen Golf Course*⁸

⁷ *An Environmental Strategy for golf in Europe*, European golf Association Ecology Unit, 1995

⁸ *An Environmental Strategy for golf in Europe*, European golf Association Ecology Unit, 1995

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



BAŠTINA

Mišljenje i primjedbe u odnosu na poglavlje 7.5. - Osvrt na projekt na Srđu (str.98-99)

1.

Viđenje autora da *"Pojam okoliša se prema tome u SUO shvaća unutar granice zahvata i u kontaktnoj zoni pri čemu se odnos prema dobru Svjetske baštine izražava jedino kroz osiguranje nevidljivosti zahvata na Srđu iz staroga grada"*

Mišljenje i primjedba AD 1.

1. Granice zahvata za SUO Športsko rekreacijskog centra s golf igralištem Srđ utvrđene su PPDNŽ-e i GUP-om grada Dubrovnika a problematika širenja ili sužavanja granica zahvata nije predmet izrade SPUO.

Odnos prema dobru Svjetske baštine u pogledu stručne utemeljenosti osiguranja nevidljivosti zahvata na Srđu iz staroga grada je u cijelosti osigurana.

Obrazloženje:

1.

Po važećoj zakonskoj regulativi, analitika koja se odnosi na **problematiku širenja ili sužavanja granica zahvata nije predmet izrade SPUO.**

Lokacija i osnovne provedbene mjere utvrđuju se PPDNŽ.

Granice građevinskog područja i detaljnije uvjete s pogledima na šire prostorne vrijednosti koje je trebalo uzeti u obzir u izradi SUO za navedeni zahvat i prostor obuhvata predmet su provedbenih odredbi GUP-a..

Zato je predmet rada na SUO za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfkim igralištem na Srđu“ bio uvjetovan zahvatom i provedbenim odredbama spomenutih planova, od kojih je odlučujuća za odnos prema dobru Svjetske baštine bila problem vizualne izloženosti padina Srđa i zahtjev da planirane građevine ne budu vidljive iz grada. Problem da se ne sagledavaju šire "poveznice" u kontekstu zone utjecaja na dobra svjetske baštine koje se navode je problematika rada spomenutih planova (PPDNŽ i GUPA grada Dubrovnika) a ne SUO.

Granice obuhvata izrade SUO su dakle utvrđene a sadržaj rada za SUO je propisan Zakonom o zaštiti okoliša i Pravilnikom o izradi SUO. To sve kao polazna osnova prolazi stručnu verifikaciju Povjerenstva kojeg formira Ministarstvo zaštite okoliša i prirode.

2. Odnos prema dobru svjetske baštine i osiguranje nevidljivosti zahvata na Srđu iz povijesnog dijela Grada Dubrovnika je bio temeljito obrađen i pod posebnim stručnim nadzorom predstavnika Konzervatorskog odjela u Dubrovniku tijekom izrade i donošenja SUO za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfkim igralištem na Srđu“ i UPU-a Urbanističkog plana uređenja „Športsko-rekreacijski centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever Bosanka jug“ (UPU).

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB:72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



Rezultat rada, da se na izloženim dijelovima padina Srđa očuva prirodnost - nevidljivost građevina iz Grada je od tog nadležnog konzervatorskog odjela ali i od strane Izrađivača ovog Prijedloga prostornog plana, odobren.

Dakle, sve planirane građevine koje su bile vizualno izložene iz grada i one koje su bile s malim odmakom nevidljive, pomaknute su na zahtjev nadležnog konzervatorskog odjela još tokom izrade SUO za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“.

Mjere u SUO za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ i provedbene odredbe UPU-a su definirane tako da se što sigurnije vizualno izložene padine Srđa iz Grada zaštite: "Prije ishoda zakonski propisanih odobrenja za građenje, potrebno je izvršiti dodatna precizna mjerenja vizualne izloženosti građevina iz grada Dubrovnika (Lovrijenac, gradske zidine, Pile) i s otoka Lokruma. U odnosu na moguću vidljivost po potrebi uvjetovati oblikovanje krovništa (zakošen / ravan) i / ili smanjiti katnost." Precizna su mjerenja izvršili geodeti prije izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu pri čemu su kontrolu rada vršili predstavnici Konzervatorskog odjela iz Dubrovnika, istovremeno s mjernog instrumenta i na mjernoj točki.

Konstatirano je da su kriteriji nevidljivosti građevina na Srđu udovoljene te su za dodatnu sigurnost zatražili još veći pomak u pozadinu preciziran u metrima kod osjetljivijih lokacija građevina što je i učinjeno.

Prilog: dokumentacija

2.

U odnosu na dobro Svjetske baštine pitanje koje također pada na pamet, kada se pogleda obuhvat projekta u kontekstu i mjerilu Dubrovnika, je njegova veličina. Projekt ovih gabarita stvara potpuno nove prostorne kompozicije i odnose. Veličina obuhvata projekta je očiti problem, veličina koja po definiciji zanemaruje kontekst naprosto zato jer je toliko velika da to čini čak i kada posebno ne želi.

.... spoj stvarnog dubrovačkog krajolika i novostvorenog, kakvog nigdje na Jadranskoj obali nema; u dvije minute moći ćete prevaliti put od Dubrovnika kakav je bio na Mediteranu, do Dubrovnika kakav je u pogledu iz Miamija!

Mišljenje i primjedba AD 2.

1. Posve negativni se stav prema golf projektu na Srđu temelji na iskrivljenoj slici svih učesnika u izradi "Izmjena i dopuna PPDNŽ", Strateška studija ocjene utjecaja na okoliš", Krajobraza podloga i "Identifikacija i valorizacija prirodnih i kulturnih krajolika na pilot području grada Dubrovnika" i obmanutog dijela javnosti o stvaranju velikog "Miami"⁹ - parka, u maniri kičastih američkih golf parkova s "novim prostornim kompozicijama" i puno egzota stvarajući tako veliki amerikanizirani "Disney" krajobraz na Srđu koji je u suprotnosti s

⁹IBIDEM (:99)

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb | MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



mediteranskim krajobrazom.

Tako je postavljena osnovna teza za negativan kritički stav o projektu golfa na Srđu koja se provlači u čitavom radu: "Izmjena i dopuna PPDNŽ", "Strateška studija ocjene utjecaja na okoliš", "Krajobraza podloga" i "Identifikacija i valorizacija prirodnih i kulturnih krajolika na pilot području grada Dubrovnika" i oslonac je za utvrđivanje velike zaštitne bufer zone kulturne baštine koja se proteže i na veći dio zone zahvata u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“.

Pritom nije sagledana obimna dokumentacija o postojećem stanju krajobraza, njegovoj ekološkoj i kulturnoj komponenti, degradacijskim procesima, detaljnoj valorizaciji krajobraza i napose krajobrazni plan s krajobraznim uređenjem kako za potrebe UPU-a tako i za potrebe lokacijske dozvole koja je izdana za navedeni zahvat..

To nije korišteno niti spomenuto ni u jednom narečenom planskom dokumentu niti u obrazloženju a što je već utvrđeno u uvodu ove primjedbe..

Uz to što je izrađena SUO za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“, to gore rečeno je od temeljnog značaja za ocjenu o negativnim ili pozitivnim utjecajima na cijeli prostor obuhvata i njegove dijelove.

Moguće je da je autorima prilikom izrade gore navedenih plansko-valorizacijskih dokumenata i Izmjena i dopuna PPDNŽ čija se izrada temelji i na njihovim rezultatima izmaklo da pogledaju Krajobrazni plan uređenja kao sastavni dio UPU-a za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“ i Idejni projekt uređenja krajobraza s inventurnim, vrijednosnom analizom i projektnim rješenjem kojim je definiran karakter – fizionomija krajobraza na Srđu te bi sigurno ocjena bila pozitivna.

Zato tražimo da se ponije sagleda obimni materijal o stanju u prostoru i planska rješenja te da se izvrše korekcije Izmjena i dopuna PPDNŽ.

"Projekt krajobraznog uređenja (krajobrazno arhitektonski projekt) i sve njegove faze razrade moraju biti sagledane cjelovito zbog holističkog karaktera krajobraznog prostora gdje građevnu strukturu krajobraza čine abiotički - neživi materijali i biotički - živi materijali, te obrada krajobrazne tematike mora biti jedinstvena za cjelokupan prostor a ne segmentirana i obrađena po različitim tipologijama i konceptima.

- ① Osigurati zaštitu, sanaciju/rekonstrukciju i integraciju značajnijih prirodnih reljefnih datosti (suhozid, potporni zid, baština, kamenjara i sl.) te reljefno oblikovanje i harmoniziranje spojeva prirodnog reljefa s novim reljefom uz korištenje materijala iz iskopa u različitim frakcijama.
- Zaštitu i sanaciju posebnih – dominantnih suhozidova i njihove integracije u sustav igre golfa, ekološke koridore, uređenje kulturnih obrazaca krajobraznog prostora i sl.
- Koristiti domaće i udomaćene vrste biljaka
- Dio vegetacijskog pokrova koji se čuva i uzgojno usmjerava prema spontanom prirodnom razvoju treba karakterizirati mozaičnost i slojevitost po horizontalnoj i vertikalnoj dimenziji, od suvislo obraslih i složenih te zrelih šumskih sastojina domaćih

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



- i udomaćenih vrsta s njihovim prijelazima do gariga, prirodnih travnjaka i kamenjare.
- Kod većih i više očuvanih dijelova prostora, šumski će sustavi biti prepušteni prirodnoj sukcesiji potpomognutoj djelimice s tehnikama obnove za brži rast i razvoj, naročito požarišta, u smjeru zrelih klimaksnih šumskih sastojina te slici prirodnosti i «*divljine*».
 - Stvarati ekološke složene koridore, čvorove i zelene poveznice s očuvanim prirodnim sustavima u bližoj okolini
 - U predjelu ujezerenih površina stvarati ciljane složene vegetacijske strukture u funkciji stvaranja biodiverziteta i oblikovanja različitih tipova staništa.
 - U dijelovima kulturnih i kultiviranih površina, užeg i šireg okoliša građevina integrirati karakteristike mediteranskog tradicionalnog krajobraza, terasiranje, kameni potporni zidovi, šetnice, integriranje krajobraznog građevnog materijala u složene ekološki skladne i funkcionalne prostorne strukture te uz ostalo koristiti domaće i udomaćene vrsta stablašica, grmlja, pokrivača tla i sl.
 - Sprječavanje pojave erozije, bujica i posljedice povećanih oborinskih voda primjenom krajobrazne tehnike «*zelene infrastrukture*» sa skladnim integriranjem uz uređenje i oblikovanje krajobraza.
 - Oblikovanje vodenih površina s naglaskom na tradicionalne karakteristike s obzidanim vodenim rubovima.
 - Vizualnu izloženost pojedinih grupa građevina ublažiti i/ili zakriti zelenim zavjesama stablašica i grmlja u prednjem planu prema osjetljivim izloženim pogledima, posebice voditi pažnju na požarištu ispred grupe prizemnih vila V4 iznad Žarkovice
 - Vizualne kvalitete i karakter uređenog krajobraznog prostora golf igrališta trebaju reflektirati kulturnu i prirodnu dimenziju te njihove prijelaze i kontraste s referensama na kulturni krajobraz šireg dubrovačkog prostora.
 - Prije ishođenja zakonski propisanih odobrenja za građenje, potrebno je izvršiti dodatna precizna mjerenja vizualne izloženosti građevina iz grada Dubrovnika (Lovrijenac, gradske zidine, Pile) i s otoka Lokruma. U odnosu na moguću vidljivost po potrebi uvjetovati oblikovanje krovišta (zakošen / ravan) i / ili smanjiti katnost.

iii

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

U većem dijelu prostora stvara se prevladavajuće nov, kulturni i kultivirani krajobraz s integracijom vrijednijih postojećih krajobraznih struktura. Po načinu oblikovanja mogu se razlučiti prostor golf igrališta sa športskim centrom i naselje Bosanka u cjelini te prostor golf igrališta s klupskim kućama, ugostiteljskim objektima, hotelom, vilama, športskim centrom koji generiraju krajobraz s prevladavajućim kulturnim i kultiviranim do manjih dijelova s prirodnim i doprirodnim krajobrazom. Uz temeljnu ulogu i funkciju u omogućavanju korištenja za raznovrsne oblike dokolice, doživljaja bogate krajobrazne scenerije, treba graditi i snažnu integralnu krajobrazno-ekološku komponentu.

Dio golf igrališta s manje građevina, na mjestima gdje još ima preostalih, očuvanih i vrijednih jezgri autohtonih krajobraznih struktura te obodni rekreacijski park razvijaju se na matrici prevladavajuće autohtonosti krajobraza. Prirodnost i doprirodnost trebaju prevladavati s očuvanjem i revitalizacijom degradiranih dijelova prostora snažeći ekološku dimenziju datog prostora. Ovaj prevladavajući prirodni uzorak krajobraznog uređenja treba biti prožet

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



prirodnim i mjestimice kulturnim krajobraznim strukturama mozaičnog, mrežnog, linearnog i točkastog karaktera radi međusobne povezanosti u cjelovit sustav krajobraznog prostora Srđa. Dijelovi očuvanih, vrijednijih postojećih krajobrazno - prostornih atributa poput autohtone i udomaćene vegetacije, reljefnih struktura, suhozidova i sl. trebaju biti skladno integrirani u nove prostorne scenerije čuvajući u dijelovima markantnost krškog kraja i veze s okruženjem, artikulirajući tako prirodna krajobrazna prizorišta, što treba harmonično uskladiti s funkcijama novih sadržaja, tokom i karakterom postojećeg terena, njegovih prirodnih značajki u prostoru obuhvata te krajobrazno-ekoloških funkcija. Generira se tako integralni, izvorni dio krajobraznog prostora Srđa s osebujnim karakterom prirodnosti i divljine koji se nadovezuje na kontaktni širi prirodni prostor u kontrastu s prevladavajućim, značajnim kulturnim i kultiviranim dijelovima krajobraza novog prostora Srđa s posebnim identitetom.

Europski se golfovi u načelu razlikuju od američkih po u brizi da se oni **skladno integriraju u prostor čuvajući i unapređujući prirodno-ekološku i kulturnu dimenziju prostora koji su i njegov atraktivni resurs.**

Pošto su golf igrališta nalik **parkovima krajobraznog stila**, analizirani su krajobrazi s preplitanjem prirodnog i kulturnog koji imaju takve karakteristične odlike **na jadranskoj obali** i dolazi se do rezultata da su to danas mahom **zaštićeni parkovi nacionalnog značaja poput otočja Briuni, svjetske baštine-otok Lokrum koji je oblikovan u "klein landschaft stilu", botanički vrt Trsteno, park šuma Punta Corrente-Zlatni rt u Rovinju - "klein landschaft stil", park šuma Čikat u Lošinju, park šuma Marjan u Splitu i dr.** Treba spomenuti da je golf igralište egzistiralo desetak godina i u Zagrebu u povijesnom perivoju Maksimir (*krajobrazni stil uređenja*) te u Lovranu.

Karakter, oblikovanje i uređenje krajobraza na otoku Brijuni (572 ha) je poglavito utjecalo uređenje prostora za golf igralište. Krčili su se dijelovi guste šumske makije i stvarale veće travne plohe, očuvao se i preoblikovao veliki dio šume u većim i manjim sastojinama te su se uredili i šumski rubovi, isušila se močvara i stvorilo jezerce posadile su se udomaćene egzote i **stvorilo ono što je danas naš nacionalni park s prirodnim i kulturnim karakterom uređenja.** Po otvaranju golf igrališta, bio je to svojevremeno najljepši prostor na Mediteranu za igranje golfa i dolazile su tu i okrunjene osobe a čekalo se s rezervacijom i više od godinu dana.

Veliki plato Srđa visoko uzdignut s konkavnim-zdjeličastim reljefom sagledan je našim projektom s zaštitno-oblikovnog vidika **kao otok** kojemu se atraktivni i vizualno izloženi rubovi s fortifikacijama posebno čuvaju i krajobrazno uređuju s pretežitom prirodnim i doprirodnim krajobraznim strukturama. Veličina prostora na Srđu omogućava stvoriti dojam velike, snažne i vitalne prirode s visoko uzraslim i dominantnim volumenima krošanja većih šumskih sustava s autohtonim i udomaćenim vrstama koji se prepliću s travnim plohama stvarajući atraktivne kontraste. Tu se smjenjuju strukturno, ekološki i oblikovno još i prijelazi od uređenih parkovnih površina i zrelih šumskih sastojina do šikara i kamenjara povezujući se s prirodnim krajobrazom u neposrednoj okolini što je opisano u Planu krajobraznog uređenja UPU-a i u idejnom projektu za građevinsku dozvolu.

Autori sugeriraju da bi tako uređen prostor na Srđu poput otoka Brijuni i ostalih

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko



spomenutih park šuma bila katastrofična greška.

To proizlazi iz postavljene karikaturne predodžbe da je golf na Srđu nalik golf krajolicima tipičnih za Floridu–Miami.

Dakle, iskrivljena predodžba o planiranom zahvatu na Srđu je polazna osnova u ocjenama slike krajobraza na Srđu s pričom golfa u svim stručnim podlogama za izradu Izmjena i dopuna PPDNŽ

3.
O važnosti simboličkih slika koje stanovnici imaju o svom gradu i napose "slika grada u cjelini" pokazuje istraživanje provedeno u okviru ovog projekta (Mišetić A., Miletić, G.M., 2014).

... "U mentalnoj slici **grad** se doživljava od mosta Franje Tuđmana do Hotela Belveder na jugoistoku, te od vrha **južnih padina brda Srđ** do vanjske obale Lokruma, što je zanimljivo s aspekta prostornoga planiranja jer stvarni fizički okvir grada zauzima puno veći prostor sa Rijekom Dubrovačkom i Mokošicom"¹⁰

Mišljenje i primjedba AD 3.

Ovdje se bjelodano vidi da su temeljni problem vizualne slike grada povezane s očuvanjem južnih padina Srđa u prirodnom stanju.

To je očuvanje padina i učinjeno pod nadzorom Konzervatorskog odjela u Dubrovniku prilikom ishoda lokacijske dozvole za zahvat u prostoru „Sportsko-rekreacijska zona s golfskim igralištem na Srđu“.

4.

KORAK 4: KAKO SE TI UTJECAJI MOGU IZBJEĆI, SMANJITI ILI UBLAŽITI?

- Bez novih urbanih zahvata, gradnje cesta ili drugih gradnji u tom području.
 - Bez promjena ili gradnji izvan tog područja, ali koje bi mogle narušiti autentičnost i integritet vrijednosti (treba napraviti procjenu za svaki prijedlog)
- Opći prijedlozi obnove**
- Obnova povijesnih cesta i staza
 - Očuvanje krajolika u tranzicijskom području između terasastog krajolika i ozelenjenih predgrađa
 - Revitalizacija fizičkog, biološkog i kulturnog krajolika s terasama i putevima u funkciji urbane agrikulture
 - Održavanje tradicionalnih pejzažnih obrazaca i domaće vegetacije,¹¹ bez novih elemenata

¹⁰mr.sc. Gojko Berleghi, dipl.ing.arh. Et al.,(2015). **Identifikacija i valorizacija prirodnih i kulturnih krajolika na pilot području grada Dubrovnika** (:65), Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije.


¹¹IBIDEM (:117)

Razvoj golf d.o.o.
J. Marohnića 1
10 000 Zagreb
Croatia
tel. +385 1 5555 540
tel. +385 1 5555 541
fax. +385 1 4854 470

Ured Dubrovnik
Frana Supila 35
20 000 Dubrovnik
Croatia
tel. +385 20 312 727
fax. +385 20 312 728
info@razvoj-golf.hr

Trgovački sud Zagreb I MBS: 080582896
Temeljni kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti
Račun: Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN: HR65 2340 0091 1102 5766 4
OIB: 72710846070, MB 2141418
Direktor: Mariusz Bres Prokurist: Ivan Kusalić
Predsjednica Uprave: Suzana Brenko

24


**GOLF PARK
DUBROVNIK**

Mišljenje i primjedba AD 4.
Stručni rad u svojim zaključnim dijelovima ide u takve detalje koji su na razini UPU-a što nije pri mjereno ciljevima-

Razvoj golf d.o.o. J. Marovića 1 10100 Zagreb Croatia tel. +385 1 5555 540 tel. +385 1 5555 541 fax. +385 1 4854 475	Ured Dubrovnik Frana Tuškija 25 20 000 Dubrovnik Croatia tel. +385 20 312 727 fax. +385 20 312 728 info@razvojgolf.hr	Trgovački sud Zagreb: 14885/08022896 Iznajmljiva kapital: 19.377.000,00 kn uplaćeno u cijelosti Kadje: Hrvatska banka Zagreb d.d. IBAN: HR15 2401 0081 1212 17964 4 OIB: 7271 08462 00, MIB 2141418 Direktor: Marićević Brno - Predsjednik: Ivan Kusić Predsjednica Uprave: Suzana Brekica
--	---	--

RAZVOJ GOLF D.O.O.
Ured Dubrovnik
20000 DUBROVNIK
Frana Supila 35

1.

Razvoj golf – prijedlozi i primjedbe IDPPDNŽ

OPĆENITO

- Od 2007. navedeni obuhvat je planiran u prostorno planskim dokumentima PPDNŽ, PPUGD, GUPGD, UPU...sa svim sadržajima planiranim u UPU-u
- Usvojeni prostorno planski dokumenti (UPU, Studija utjecaja na okoliš, Lokacijska dozvola i Građevinska dozvola) i studije, Krajobrazna analiza i geodetski elaborat predstavljaju pravne relevantne činjenice za vidljivost nisu uzete u obzir prilikom izrade prijedloga plana
- Prijedlog plana nije uvažio postojanje dokumenata iako je izrađivač upoznat i sudjelovao u verifikaciji nekih dokumenata, što je postupanje protivno načelu uvažavanja znanstveno i stručno utvrđenih činjenica iz čl.7 Zakona o prostornom uređenju
- Prijedlogom se značajno se mijenjaju uvjeti za realizaciju investicije koja je u tijeku, restriktivno utječu na mogućnost realizacije a nejasno obrazložena
- Investitor smatra da ima pravo svoju investiciju realizirati u skladu sa pravilima koji su bili na snazi u vrijeme kad je započeo investiciju
- Daje se pravno obrazloženje za gore navedeno pozivajući se na sadržaj prostornog plana iz Zakona kao strateškog a ne provedbenog plana te spominjući Pravilnik koji propisuje što sadrži plan u kartografskom prikazu. Članak 88a. detaljno propisuje uvjete iako nije ta razina planiranja
- Prikazan fortifikacijski prsten u mjerili 1.100000 koji na potpuno novi način definira zonu već postojećeg zahvata koji je u fazi realizacije. Sa tekstualnim obrazloženjem predstavlja značajan restriktivni uvjet. Navedeno postupanje predstavlja povredu načela javnosti i slobodnog pristupa podacima radi malog mjerila
- Nije uzet u obzir SUO u kojoj je detaljno obrađen fortifikacijski prsten i UPU koji planira rekreacijski park u svrhu revitalizacije i obnove kulturne baštine
- Pogrešno tumačenje preporuke Centra svjetske baštine jer je fortifikacijski krajolik dio buffer zone te se uslijed toga propisuju restrikcije za golf. Za Unesco zahvat je prihvatljiv
- Ne daje se obrazloženje zašto je prostor golfa detaljno tretiran na razini provedbenog dokumenta
- Kartografski prikazi i dijelovi plana izrađeni su protivno odredbama Pravilnika

Odgovor:

Usvaja se.

Građevinsko područje izvan naselja rekreacijske namjene (R1, R3, R4, R5) Srđ (golf) 310ha kao i planirani sadržaji unutar njega planirano je u IDPPDNŽ nije mijenjano ovim planom.

Ostaje obveza Grada Dubrovnika izraditi studije nosivog kapaciteta Grada s obzirom da se radi o području setting-a svjetske baštine, buduće buffer zone svjetske baštine koju je potrebno na adekvatan način zaštititi

Prostorni plan DNŽ u članku 362. (229b) navodi „U cilju zaštite svjetske baštine te očuvanja autentičnosti i vrijednosti svjetske baštine, potrebno je ustanoviti prioritete u izboru tehničke zaštite u skladu sa međunarodnim preporukama. Svaka država članica, da bi osigurala pravilne mjere zaštite kulturne i

prirodne baštine koji se nalaze na njenom teritoriju, treba primjenjivati principe propisane od strane UNESCO-a.“

Radi zaštite dobra svjetske baštine Grada Dubrovnika u skladu sa međunarodnim preporukama utvrđena je potreba provođenja postupka revalorizacije i proširenja buffer zone starog grada Dubrovnika, što je potvrđeno i preporukama Misije. Sukladno suvremenim konzervatorskim politikama Grad Dubrovnik sagledava se kao povijesni urbani krajolik zajedno s pripadajućom okolinom (setting), te se kroz postupke identifikacije i valorizacije sastavnica krajolika od prirodnih do kulturnih vrijednosti koje doprinose iznimnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV-u) svjetske baštine Grada Dubrovnika analiziraju značaj i doprinos pojedinih karakteristika prostora.

Procjene utjecaja na dobro svjetske baštine jedan je od novih ICOMOS-ovih alata upravljanja promjenama uz očuvanje vrijednosti te su nezaobilazne za planiranje u neposrednoj okolini svjetske baštine.

Za potrebe izrade IDPPDNŽ izrađene su i dodatne studije koje analiziraju krajobrazne i to „Krajobrazna Studija DNŽ“ koja izrađuje tipološku klasifikaciju krajobrazne te studija „Prepoznavanje i vrednovanje kulturnih krajolika DNŽ – podloga za zaštitu“ koja utvrđuje osobito vrijedne predjele – kulturne krajolike. Detaljna konzervatorsko-krajobrazna studija „Identifikacija i valorizacija prirodnih i kulturnih krajolika pilot područja Grada Dubrovnika“ izrađena u okviru EU projekta prekogranične suradnje Hrvatska – Crna Gora „Baština-pokretač razvoja“ ogledni je primjer nove metodologije identifikacije i valorizacije visokovrijednih krajolika koja detaljno analizira prostor Grada Dubrovnika s posebnim naglaskom na izradu okvira Studije Procjene utjecaja na svjetsku baštinu Grad Dubrovnik te definiranje proširenja buffer zone tj. područja mogućeg utjecaja na OUV Grada Dubrovnika. Rezultati svih ovih studija ugrađeni su u IDPPDNŽ.

Napominjemo da je utvrđivanje osobito vrijednih predjela kulturnih i prirodnih krajolika pa tako i uočenog fortifikacijskog krajolika, te mjerilo prostornih planova određeno „Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova“ (Narodne novine 106/1998, 39/2004, 45/2004, 163/2004, 76/2007, 135/2010, 148/2010, 153/2013) koji za Prostorni plan županije propisuje obvezu određivanja Uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora za cijelo područje.

Ciljevi izrade prostornog plana su između ostalog i zaštita krajobraznih vrijednosti, prirodnih vrijednosti i posebnosti te kulturno povijesnih cjelina, te je sukladno propisanom potrebno te vrijednosti identificirati te propisati adekvatne mjere zaštite. IDPPDNŽ u odgovarajućem propisanom mjerilu identificira te vrijednosti sukladno načelu uvažavanja znanstveno i stručno utvrđenih činjenica (članak 7.st.1. toč.2. Zakona) te kroz javnu raspravu IDPPDNŽ omogućava pristup informacijama javnosti. (članak 7.st.1. toč.7. Zakona)

S obzirom na nova saznanja i odluke Centra za svjetsku baštinu UNESCO, utvrđeni su mogući utjecaji na svjetsku baštinu te je potrebno iznaći rješenje za realizaciju investicije uz očuvanje vrijednosti svjetske baštine.

2.

U članak 88 dodati dva stavka o tome što je igralište za golf, da će se za potrebe projekta na razini UPU-a utvrditi potreba, rješenja te ukidanje postojećih infrastrukturnih sustava, te će se određivati i stvarni iznosi za infrastrukturne standarde...kao za turističke zone članak 69.

Odgovor:

Usvaja se.

U članku 88. će se dodati:

„Radi što kvalitetnije pripreme projekta na razini UPU-a će se za izdvojena građevinska područja (izvan naselja) golf utvrditi potreba, način i smjernice rješenja rekonstrukcije, dogradnje, izgradnje, te ukidanje postojećih infrastrukturnih sustava koje se nalaze unutar ili utječu na projekt u okviru programa kao podloga za izradu Odluke o izradi UPU-a. Na razini UPU-a će se odrediti i stvarni iznosi za infrastrukturne standarde (kapaciteti) u

pogledu elektroopskrbe, vodoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda i zbrinjavanja otpada za izdvojena građevinska područja (izvan naselja) golf.“

Ova pitanja su regulirana zakonom.

3.

Netočno se interpretira UNESCO i uključuje Srđ u buffer zonu. Karta priložena i objašnjeno je što je UNESCO mislio krivo interpretirajući Sonju Jurković. Članak 88a promijeniti tako da glasi....310ha, 1200 kreveta, raspršena izgradnja, ne smije biti vidljiva s obalne strane, 50m od ruba platoa, konzervatorska podloga za fortifikacijski, sve detaljno definira se u UPU-u, uz prethodno donošenje programa sporta i rekreacije radi implementacije UNESCO-ve odluke.

Odgovor:

Uvažava se.

Prijedlog buffer zone Grada Dubrovnika biti će usklađen sa službenom verzijom buffer zone nadležnog Ministarstva kulture koja je u fazi usklađivanja sa zahtjevima Centra za svjetsku baštinu. Sukladno Odluci Centra za Svjetsku Baštinu (40 COM 7B.50), Grad Dubrovnik (Hrvatska) (C 95bis) sa sjednice Odbora (ISTANBUL - PARIZ) država članica bila je dužna do 1. veljače 2017. dostaviti prijedlog manje modifikacije granice za proširenje buffer zone na način da se ona poveća sukladno preporukama misije.

Preporuke misije su navedene u Izvješću o reaktivnoj promatračkoj misiji UNESCO-a i ICOMOSa Starom Gradu Dubrovniku, Hrvatska od 27. listopada do 1. studenog 2015. Misija preporučuje da država stranka razmotri izradu i podnošenje Centru svjetske baštine prijedloga manje modifikacije granice za proširenje buffer zone kako bi uključila zapadne padine brda Srđ, morsko područje oko otoka Lokruma i fortifikacijski krajolik platoa Srđa. Tim Misije i vlasti detaljno su razgovarali o ovom pitanju. Priložena je karta koja prikazuje moguće razgraničenje o kojem se razgovaralo u prilogu na kojoj je zelenom bojom označen prostor fortifikacijskog krajolika platoa Srđ a odnosi se na cijeli plato Srđa.

U Izvješću se navodi:

Fortifikacijski krajolik platoa Srđa: važnost ovog krajolika opisana je ranije u tekstu u raspravi o predloženom golf igralištu. Budući da je ovaj krajolik izravno povezan s utverdama na vrhu brda Srđ, bilo bi logično proširiti buffer zonu i na ovaj krajolik. Kad bi ovo područje bilo unutar buffer zone, detaljni planovi za golf igralište morali bi o tome voditi računa, te bi tako, primjerice, bilo važno sačuvati linije vidnog polja između tadašnjih fortifikacijskih struktura. Uključivanje ovog područja u buffer zonu pomoglo bi zadržati odgovarajuću kontrolu ne samo nad detaljima samog golf igrališta, već i nad svim naknadnim prijedlozima izgradnje. Misija preporučuje da gore navedeni prijedlog manje modifikacije granice uključi proširenje buffer zone na način da obuhvati fortifikacijski krajolik platoa Srđa.

Naime zelenom bojom označen je prijedlog UNESCO i ICOMOS stručnjaka, a iscrtan je na podlozi iz studije gđe. Sonje Jurković, koju je naručio Zavod za prostorno uređenje DNŽ, tako da se jasno može razaznati koji dio se odnosi na grafički prikaz iz studije, a koji na prijedlog UNESCO-a.

Što se tiče uvjeta gradnje na ovom području napominjemo da će oni biti usklađeni sa zahtjevima nadležnog Ministarstva te preporuka Centra za svjetsku baštinu. Napominjemo da je jedna od preporuka Centra za svjetsku baštinu da se provede revizija planova i projekata koja će osigurati da nema nikakve gradnje na udaljenosti od najmanje 50 m od ruba platoa, te da se nastavi dijalog sa savjetodavnim tijelima.

4.

Razmotriti alternativne lokacije za odašiljače radi zaštite kulturnog dobra

Odgovor:

Ne usvaja se.

Od strane zainteresirane tvrtke nisu ponuđene moguće lokacije, a na razini PPŽ nisu istraživane nove alternativne lokacije odašiljača na Srđu.

5.

Izbrisati mjere zaštite fortifikacijskog krajolika i to, očuvanje brisanog prostora, komunikacija i sl. Promjene koje nemaju uporište u povijesnom karakteru nisu prihvatljive i u blizini utvrda nije prihvatljiva nova gradnja – prejudiciranje rezultata krajobrazno konzervatorske studije.

Odgovor:

Ne usvaja se.

Mjere zaštite fortifikacijskih krajolika propisane su da bi se očuvao povijesni i memorijalni karakter područja.

6.

Brisati članak 343m u cijelosti – mogući utjecaji golfa na prirodne vrijednosti jer je to predmet rada stručnog povjerenstva zaštite okoliša

Odgovor:

Usvaja se.

7.

Izbrisati crnu liniju sa namjene površina unutar R jer nije sukladno Pravilniku

Odgovor:

Usvaja se.

8.

Korigirati unutarnju granicu buffera na obuhvat R zone na kartama zaštite jer se netočno interpretira UNESCO.

Odgovor:

Uvažava se.

Međutim prijedlog buffer zone Grada Dubrovnika biti će usklađen sa službenom verzijom buffer zone nadležnog Ministarstva kulture koja je u fazi usklađivanja sa zahtjevima Odbora za svjetsku baštinu. Unutarnja granica buffera koja se spominje u vašem podnesku odnosi se na obuhvat kulturnog krajolika – fortifikacijski krajolik Srđ koji se ovim planom identificira i predlaže njegova zaštita na nacionalnom nivou. Kulturni krajolik – fortifikacijski krajolik Srđ prepoznat je kao kulturno dobro čije baštinske vrijednosti se ne mogu osporiti i uvelike doprinose razumijevanju OUV-a svjetske kulturne baštine Grada Dubrovnika.

9.

SSUO – granica zahvata Golfa nije predmet izrade SSUO, lokaciju i osnovne provedbene mjere utvrđuje PPDNŽ.

Odgovor:

Usvaja se.

10.

Sagledati obimni dostavljeni materijal i korigirati IDPPDNŽ sukladno UPU, Projektu krajobraznog uređenja

Odgovor:

Ne usvaja se.

Smatramo da krajobrazne analize i geodetski elaborat izrađeni za potrebe izrade UPU-a i Studije utjecaja na okoliš, s obzirom da se radi o području setting-a svjetske baštine, a dijelom su buduće buffer zone Dubrovnika, ne analiziraju prostor na način kao je to utvrđeno brojnim međunarodnim dokumentima koji se bave metodama konzervatorske politike.

G/8

Rizman d.o.o.

Repić 12, Klek 20356

OIB 80573435417

Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primijeno:	24-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
	1-2	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
	-	-

453

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL
DUBROVNIK

Primijeno:	22-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
350-01/14-01/20	1-23/17	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
1577-135	-	-

JR
Dobro

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

1000E

SS UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

Vukovarska 16

Dubrovnik 20 000



3114 REPUBLIKA HRVATSKA
Zavod za prostorno uređenje
Dubrovačko neretvanske županije

Primijeno:	24.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost:
378-17-414	0	-

Repić, 17.02.2017.

Predmet: Primjedba na Stratešku studiju utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije

Poštovani,

u otvorenom roku podnosimo primjedbu na gore navedenu studiju u nadi da će se naša primjedba uvažiti te time spriječiti moguće negativne posljedice koje bi mogle nastupiti ukoliko ovakav sadržaj studije ostane na snazi.

Zločesto je, bespravno je i podložno je zahtjevima za naknadu štete svaki pokušaj da se području vinogorja Komarna negira status poljoprivrednog zemljišta te primjena svih pozitivnih propisa RH prije svega odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o prostornom uređenju koji definira izgradnju gospodarskih objekata na poljoprivrednom zemljištu a što se čini predmetnom studijom. Kada bi navodili koje bi sve zakonske i ustavne odredbe takvim stavom bile povrijeđene, one ne bi stale na jedan list.

Navesti ćemo samo da bi to bio sumrak poduzetništva i zaključak i primjer svim budućim investitorima u Dubrovačko-neretvanskoj županiji da nakon 10 godina investicije koja je izvršena u skladu sa svim važećim zakonima i dokumentima mogu očekivati zaustavljanje daljnjeg razvoja i propast projekata. Za navesti je da bi se i sama županija takovim ponašanjem dovela u situaciju da bi bila financijski odgovorna prema svima koji su investirali u dobroj namjeri a čiji projekti su zaustavljeni. Nećemo se libiti angažirati najbolje pravne stručnjake u zaštiti naših prava. Naši zahtjevi za obeštećenjem uložene i izmaklom dobiti za slijedećih 40 godina će u takvom scenariju biti upućeni prema županiji.

Budući da je Strateška studija utjecaja na okoliš postupak kojim se procjenjuju vjerojatno značajni utjecaji na okoliš koji mogu nastati provedbom izmjena prostornog plana ističemo da Strateška studija nije uzela u obzir postojeće stanje (prije izmjena) odnosno postojanje vinograda i maslinika na području vinogorja Komarna u općini Slivno koji imaju urednu 50-godišnju koncesiju. U svim vinogradima se primjenjuje ekološka proizvodnja, a na dvije lokacije su postojeće vinarije sa uporabnim dozvolama.

Strateška procjena se provodi za plansku dokumentaciju i mišljenja smo da ne bi smjela ignorirati već stečena prava a naročito preispitivati odluke vlade RH.

Zbog svega navedenog tražimo da se u Strateškoj studiji obradi postojeće stanje sa vinogradima te da se iz Strateške studije izbace dijelovi koji se odnose na postojeće stanje tj. da se u prostornim planovima, a time i u Stratešku studiju unesu vinogradi, maslinici i druge poljoprivredne kulture u skladu s važećim koncesijama.

Ističemo da je prije odluke o prenamjeni šumskog područja u poljoprivredno, ova lokacija bila brdoviti nepristupačni teren zarastao u makiju i drač.

Nadajući se da u našu županiju ipak vode odgovorni ljudi kojima je bitna zaštita okoliša ali jednako važan ili važniji razvojni čimbenik ruralnog dijela, zapošljavanje i gospodarski razvoj ne dvojimo u konačan ishod.

S štovanjem,

Damir Štimac.



RIZMAN d.o.o.
KLEK, Ropić 12

RIZMAN D.O.O.
20356 KLEK
Repić 12

1.

Zločesto je, bespravno je i podložno je zahtjevima za naknadu štete svaki pokušaj da se području vinogorja Komarna negira status poljoprivrednog zemljišta te primjena svih pozitivnih propisa RH prije svega odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o prostornom uređenju koji definira izgradnju gospodarskih objekata na poljoprivrednom zemljištu, a što se čini predmetnom studijom. Kada bi navodili koje bi sve zakonske i ustavne odredbe takvim stavom bile povrijeđene, one ne bi stale na jedan list.

Navesti ćemo samo da bi to bio sumrak poduzetništva i zaključak i primjer svim budućim investitorima u Dubrovačko-neretvanskoj županiji da nakon 10 godina investicije koja je izvršena u skladu sa svim važećim zakonima i dokumentima mogu očekivati zaustavljanje daljnjeg razvoja i propast projekata. Za navesti je da bi se i sama županija takovim ponašanjem dovela u situaciju da bi bila financijski odgovorna prema svima koji su investirali u dobroj namjeri a čiji projekti su zaustavljeni. Nećemo se libiti angažirati najbolje pravne stručnjake u zaštiti naših prava. Naši zahtjevi za obeštećenjem uloženog i izmaklom dobiti za slijedećih 40 godina će u takvom scenariju biti upućeni prema županiji.

Budući da je Strateška studija utjecaja na okoliš postupak kojim se procjenjuju vjerojatno značajni utjecaji na okoliš koji mogu nastati provedbom izmjena prostornog plana ističemo da Strateška studija nije uzela u obzir postojeće stanje (prije izmjena) odnosno postojanje vinograda i maslinika na području vinogorja Komarna u općini Slivno koji imaju urednu 50-godišnju koncesiju. U svim vinogradima se primjenjuje ekološka proizvodnja, a na dvije lokacije su postojeće vinarije sa uporabnim dozvolama.

Strateška procjena se provodi za plansku dokumentaciju i mišljenja smo da ne bi smjela ignorirati već stečena prava a naročito preispitivati odluke vlade RH.

Zbog svega navedenog tražimo da se u Strateškoj studiji obradi postojeće stanje sa vinogradima te da se iz Strateške studije izbace dijelovi koji se odnose na postojeće stanje tj. da se u prostornim planovima, a time i u Stratešku studiju unesu vinogradi, maslinici i druge poljoprivredne kulture u skladu s važećim koncesijama.

Ističemo da je prije odluke o prenamjeni šumskog područja u poljoprivredno, ova lokacija bila brdoviti nepristupačni teren zarastao u makiju i drač.

Odgovor:

Usvaja se.

Šumska zemljišta koja se Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada prenamjenjuju u poljoprivredna zemljišta ucrtat će se kao poljoprivredna zemljišta sukladno novim podacima Hrvatskih šuma.

G/9

Rizman d.o.o.
Repić 12, Klek 20356
OIB 80573435417



3115	REPUBLIKA HRVATSKA	
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primljeno:	24.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednost
378-17-415	0	-

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL
DUBROVNIK

Primljeno:	22-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
350-02/14-01/01	1-23/1	
Uredbeni broj:	Prilog	
15-77-136	-	

Republika Hrvatska
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA USTANOVA

Primljeno:	24-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
	1-21	
Uredbeni broj:	Prilog	Vrijednost
	1	-

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

Vukovarska 16

Dubrovnik 20 000

10PPŽ
55

172

Repić, 17.02.2017.

Predmet: *Primjedba na prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*

Poštovani,

kao što vam je poznato, na području Općine Slivno i unutar Strogog rezervata "Malostonski zaljev" podignuto je preko 100 hektara vinograda, voćnjaka i maslinika, a izgrađeno je ili je još u izgradnji i nekoliko zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju. Većina spomenutog odnosi se na površine koje su prenamijenjene Odlukom Vlade RH, međutim, postoje i površine u privatnom vlasništvu koje su također prenamijenjene u poljoprivredno zemljište, nedavno ili prije više desetaka godina.

Površine koje se nalaze u posjedu naše tvrtke temeljem ugovora sa vladom RH i na kojima je uglavnom maslinik i vinograd starosti od 10 pa do 4 godine (jedan manji dio zemljišta otpada na gospodarski objekt, vodospremu, puteve, trafostanicu ...), sve vidljivo iz privitka ovog prigovora, su č.z.:

8577/16 ; 7823/5; 7823/4; 8577/14; 8577/15; 7826/4; 7826/5; 7981/4; 7981/5; 7826/7; 7981/6; 7826/6; 7981/7 i 7826/8, sve K.O. Slivno.

Odredbe pod 111. (66) PPDNŽ govore o gradnji unutar prostora ograničenja ZOP-a građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe i zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, a

odredbe pod 106a. o gradnji na površinama prenamijenjenim u poljoprivredna zemljišta posebnim "Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada".

Iz ovih Odredbi proizlazi kako je gradnja prema odredbama 111. (66) moguća na privatnom poljoprivrednom zemljištu unutar prostora ograničenja i unutar područja osobito vrijednog krajobraza i zaštićenih dijelova prirode i onih predloženih za zaštitu, ali na istom takvom zemljištu koje je dano na služnost posebnom Odlukom Vlade HR to nije moguća?

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije treba na jednak način tretirati sve površine prenamijenjene u poljoprivredne, bez obzira bile one prenamijenjene temeljem Odluke Vlade RH ili se radi o površinama u privatnom vlasništvu prenamijenjene prije 10, 20 ili 100 godina, a ne diskriminirati korisnike (konkretno u ovom slučaju nas kokcesionare) samo po načinu stjecanja prava korištenja.

A) Smatram stoga, kako je odredbe pod 106a. potrebno brisati.

U odredbi 119b., koja govori o zaštiti šuma i šumskog zemljišta, među ostalim se navodi i

- *izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta ako je one predviđeno za sadnju višegodišnjih nasada na kojima je odobreno pravo služnosti ili se planira osnivanje služnosti.*

Korisnici zemljišta temeljem Odluke Vlade RH imaju ugovore koji ih obvezuju u određenom roku zemljište privesti svrsi. Na ovaj način se korisnike dovodi u situaciju da moraju birati da li će kršiti odredbe Ugovora ili PPDNŽ, što je nedopustivo.

B) Predlaže se izmjena kako slijedi:

- *izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta i osnivanje služnosti u svrhu sadnje višegodišnjih nasada.*

C) Također, potrebno je u PPDNŽ jasno navesti mogućnost privođenja svrsi površina koje su već dane na služnost temeljem Odluke Vlade RH.

D) Odredbe 343.i 454a. kojima se traži preispitivanje "Odluka Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada" potrebno je brisati.

Iz predmetnih odredbi nejasno je tko, kada, na koji način i s kojim pravnim učincima provodi preispitivanje, što stvara pravnu nesigurnost. Smatram kako je predmetno odredbu, ukoliko je njena ugradnja u Plan temeljem Studije nužna, moguće napraviti i u sklopu Obrazloženja koje je sastavni dio Plana.

Smatram bitnim naglasiti da svi korisnici poljoprivrednog zemljišta nastalog na odlukama Vlade RH posjeduju svu potrebnu dokumentaciju i nikako ih se ne smije kroz PPDNŽ ignorirati ili tretirati kao nelegalne graditelje ili nelegalne korisnike zemljišta. Naši poslovni planovi su dugoročni i temelje se na provedbi pozitivnih propisa RH i više od deset godina prakse na području vinogorja Komarna. U ovu situaciju dovedeni smo ne svojom krivnjom. Ukoliko bi ovako predložene izmjene i dopune prostornog plana DNŽ-a ostale na snazi te u njih implementirane bile za nas sporne odredbe strateške studije na okoliš, naše vinogorje Komarna i sve pravne subjekte u njemu se gura u propast. Budući da smo sve do sada činili i investirali na poziv vlade RH i u skladu sa svim važećim

zakonima RH, tražiti ćemo od županije a podredno vlade RH da nas se obešteti za svo ulaganje uvećano za zakonsku zateznu kamatu kao i za izmaklu dobit za slijedećih 40 godina.

U nadi da će naše primjedbe biti uvrštene u izmjene i dopune PPDNŽ-a i mirno rješenje ovog problema,

S štovanjem,

Damir Štimac.



RIZMAN d.o.o.
KLEK, Repić 12

PRIVITAK - preslik 1.stranice ugovora o osnivanju služnosti između vlade RH i Rizman d.o.o.

Na temelju Odluke o izmjeni Odluke Povjerenstva za imovinu Vlade Republike Hrvatske KLASA: 940-06/05-04/300, UR.BROJ: 50441-05 od 24. studenog 2005. godine od 17.srpnja 2008. godine, KLASA: 940-06/08-02/255, UR.BROJ: 50441-08, ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva, u ime Vlade Republike Hrvatske, (dalje u tekstu: davatelj služnosti)

i

RIZMAN d.o.o., MBS: 099916844, sa sjedištem u Kleku, Repići 12, zastupano po direktoru Vladislavu Štimcu, (daljnje u tekstu: korisnik služnosti)

zaključuju

ANEKS I

NA UGOVOR O OSNIVANJU SLUŽNOSTI NA ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU

RIZMAN D.O.O.
20356 KLEK
Repić 12

1.

Na području Općine Slivno i unutar Strogog rezervata "Malostonski zaljev" podignuto je preko 100 hektara vinograda, voćnjaka i maslinika, a izgrađeno je ili je još u izgradnji i nekoliko zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju. Većina spomenutog odnosi se na površine koje su prenamijenjene Odlukom Vlade RH, međutim, postoje i površine u privatnom vlasništvu koje su također prenamijenjene u poljoprivredno zemljište, nedavno ili prije više desetaka godina.

Površine koje se nalaze u posjedu naše tvrtke temeljem ugovora sa vladom RH i na kojima je uglavnom maslinik i vinograd starosti od 10 pa do 4 godine (jedan manji dio zemljišta otpada na gospodarski objekt, vodospremu, puteve, trafostanicu ...), sve vidljivo iz privitka ovog prigovora, su č.z.:

8577/16 ; 7823/5; 7823/4; 8577/14; 8577/15; 7826/4; 7826/5; 7981/4; 7981/5; 7826/7; 7981/6; 7826/6; 7981/7 i 7826/8, sve K.O. Slivno.

Odredbe pod 111. (66) PPDNŽ govore o gradnji unutar prostora ograničenja ZOP-a građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe i zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, a odredbe pod 106a. o gradnji na površinama prenamijenjenim u poljoprivredna zemljišta posebnim "Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada".

Iz ovih Odredbi proizlazi kako je gradnja prema odredbama 111. (66) moguća na privatnom poljoprivrednom zemljištu unutar prostora ograničenja i unutar područja osobito vrijednog krajobraza i zaštićenih dijelova prirode i onih predloženih za zaštitu, ali na istom takvom zemljištu koje je dano na služnost posebnom Odlukom Vlade HR to nije moguća?

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije treba na jednak način tretirati sve površine prenamijenjene u poljoprivredne, bez obzira bile one prenamijenjene temeljem Odluke Vlade RH ili se radi o površinama u privatnom vlasništvu prenamijenjene prije 10, 20 ili 100 godina, a ne diskriminirati korisnike (konkretno u ovom slučaju nas kokcesionare) samo po načinu stjecanja prava korištenja.

A) Smatram stoga, kako je odredbe pod 106a. potrebno brisati.

U odredbi 119b., koja govori o zaštiti šuma i šumskog zemljišta, među ostalim se navodi:

- izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta ako je one predviđeno za sadnju višegodišnjih nasada na kojima je odobreno pravo služnosti ili se planira osnivanje služnosti.

Korisnici zemljišta temeljem Odluke Vlade RH imaju ugovore koji ih obvezuju u određenom roku zemljište privesti svrsi. Na ovaj način se korisnike dovodi u situaciju da moraju birati da li će kršiti odredbe Ugovora ili PPDNŽ, što je nedopustivo.

B) Predlaže se izmjena kako slijedi:

- izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta i osnivanje služnosti u svrhu sadnje višegodišnjih nasada.

C) Također, potrebno je u PPDNŽ jasno navesti mogućnost privođenja svrsi površina koje su već dane na služnost temeljem Odluke Vlade RH.

D) Odredbe 343.i 454a. kojima se traži preispitivanje "Odluka Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada" potrebno je brisati.

Iz predmetnih odredbi nejasno je tko, kada, na koji način i s kojim pravnim učincima provodi preispitivanje, što stvara pravnu nesigurnost. Smatram kako je predmetno odredbu, ukoliko je njena ugradnja u Plan temeljem Studije nužna, moguće napraviti i u sklopu obrazloženja koje je sastavni dio Plana.

Smatram bitnim naglasiti da svi korisnici poljoprivrednog zemljišta nastalog na odlukama Vlade RH posjeduju svu potrebnu dokumentaciju i nikako ih se ne smije kroz PPDNŽ ignorirati ili tretirati kao nelegalne graditelje ili nelegalne korisnike zemljišta. Naši poslovni planovi su dugoročni i temelje se se na provedbi pozitivnih propisa RH i više od deset godina prakse na području vinogorja Komarna. U ovu situaciju dovedeni smo ne svojom krivnjom. Ukoliko bi ovako predložene izmjene i dopune prostornog plana DNŽ-a ostale na snazi te u njih implementirane bile za nas sporne odredbe strateške studije na okoliš, naše vinogorje Komarna i sve pravne subjekte u njemu se gura u propast. Budući da smo sve do sada činili i investirali na poziv vlade RH i u skladu sa svim važećim zakonima RH, tražiti ćemo od županije a podredno vlade RH da nas se obešteti za svo ulaganje uvećano za zakonsku zateznu kamatu kao i za izmaklu dobit za slijedećih 40 godina.

Odgovor:

Usvaja se.

Šumska zemljišta koja se Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada prenamjenjuju u poljoprivredna zemljišta ucrtat će se kao poljoprivredna zemljišta sukladno novim podacima Hrvatskih šuma.

Sukladno tome, Odredbe 106a. 119b. 343. i 454a. će se korigirati.

G/10

JR
DPP

KONSTRUKTOR - HOTINA d.o.o.



ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO

20271 BLATO - HRVATSKA, 32. ulica br. 9/1
Tel. 020/851-240, 851-015, 851-730, fax: 852-554 • Tel. kamenolom: 020/852-2000
E-mail: konstruktor-hotina.d.o.o@du.t-com.hr • MB: 3055663, OIB: 4007269119
IBAN: HR5224070001169004996 OTP Banka

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA
URED ŽUPANA
Gundulićeva poljana 1
20000 DUBROVNIK

Primije	3131 REPUBLIKA HRVATSKA		
Klasifik	Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Urudžb	Primijeno:	24.03.2017	
	Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
	350-02/14-01/01	2117/1-21;	
	Urudžbeni broj	Priloz	Vrijednost
	378-17-422	5	-

Br. 31/2017
Blato, 21.02.2017.

157

n/p prof. Nikola Dobroslavić, župan

Predmet: Zahtjev za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotaca – Izmjene i dopune PPDNŽ – javna rasprava

Eksploatacija tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju Kotaca, Općina Smokvica, od 10.03.2016. godine odvija se prema provjerenom i potvrđenom Dopunskom rudarskom projektu eksploatacije - Prva dopuna od 03. studenog 2015. godine i sukladno novoj koncesiji od 18. veljače 2016. godine.

Uzimajući u obzir potvrđene rezerve tehničko-građevnog kamena na ovom eksploatacijskom polju i planiranu godišnju eksploataciju zaključuje se da je predviđeno vrijeme eksploatacije 8,5 godina.

Kako na otoku Korčuli nema legalnog površinskog kopa tehničko-građevnog kamena, te imajući u vidu buduće potrebe za tom sirovinom, nameće se kao jedino rješenje da se sadašnji površinski kop tehničko-građevnog kamena Kotaca proširi.

Na ovaj način spriječila bi se ilegalna eksploatacija i prodaja kamenih materijala koja je danas prisutna više nego ikad prije i prema našim izračunima, samo na otoku Korčuli, godišnje se ilegalno preradi i ugradi najmanje 40000 m³ srasle stijene. Proširenjem površinskog kopa gospodarstvo bi i dalje imalo legalan način nabave kamena i kamenih frakcija, trenutno zaposleni bi sačuvali svoja radna mjesta, a lokalna samouprava bi i dalje imala prihod od eksploatacije tehničko-građevnog kamena u smislu fiksnih i varijabilnih davanja.

Na postojećem površinskom kopu tehničko-građevnog kamena Kotaca postoji kompletna infrastruktura, kop je cestovno povezan s postojećim mjestima, nije blizu naselja, za postojeći kop izrađena je i vrednovana Studija utjecaja na okoliš te je na istu izdano pozitivno rješenje.

O našim namjerama proširenja eksploatacijskog polja Kotaca zatražili smo suglasnost Općine Smokvica. Odlukom Općinskog vijeća Općine Smokvica od 16. svibnja 2016. godine, a koja nam je dostavljena na naše traženje i to tek 15. prosinca 2016. godine, utvrđeno je da Općina Smokvica ovu suglasnost ne može izdati, uz obrazloženje da postojeće eksploatacijsko polje nije opskrbljeno sustavom za kontrolu širenja prašine. U tom smislu posebno želimo naglasiti sljedeće:

Unatoč otežanom poslovanju u protekle 3 godine, prvenstveno zbog nedostatka kamenog materijala, ovo trgovačko društvo odmah nakon dobivanja nove koncesije, 18. veljače 2016. godine, pristupilo je nabavi opreme potrebne za izvedbu sustava za otprašivanje, a sve to kako bi se spriječila mogućnost širenja prašine van granica eksploatacijskog polja. Već prije su limenim pločama natkrivene/zatvorene sve transportne trake na postrojenju za drobljenje i klasificiranje, a sljedeća faza uključuje nabavu i ugradnju sustava za usisavanje/skupljanje prašine s odlaganjem u silose te njezina uporaba u postupku pripreme asfaltne mase. Utvrđeno je da se snaga potrebna za funkcioniranje ovog sustava ne može dobiti iz zastarjele i kapacitetom slabe postojeće trafo stanice (instalirana snaga 250 kVA), koja se nalazi u našem vlasništvu i iz koje se, osim našeg pogona, strujom napaja asfaltna baza Dubrovnik cesta d.d. kao i OPG Mala Kapja. Zbog toga se je prišlo nabavi novije trafo stanice, instalirane snage 600 kVA koja će sigurno osigurati dovoljno snage kako za naše tako i za eventualne potrebe Dubrovnik cesta d.d. Osim ove trafo stanice nabavljena su i dva silosa za odlaganje sakupljene prašine (filera) te dio nosive čelične konstrukcije, u što su uložena značajna financijska sredstva od preko 500.000,00 kn. U pregovorima smo i za nabavu ostale opreme (filteri, cjevovodi, ventilatori, kontrolna oprema itd.) pa se ukupna vrijednost ove investicije procjenjuje na 1.700.000,00 kn.

Isto tako trgovačko društvo Konstruktor-Hotina d.o.o. Blato za postojeći i budući predloženi prostor, gdje se sada obavlja i gdje bi se obavljala eksploatacija, ima riješene imovinsko pravne odnose tj. čestice zemlje su najvećim dijelom u vlasništvu Konstruktor-Hotina d.o.o. Blato, posjeduje dugogodišnje iskustvo na eksploataciji i upošljava 16 stručno obučanih radnika koji su iz okolnih mjesta.

Da bi se sadašnji površinski kop tehničko-građevnog kamena Kotaca proširio potrebno je, prema sada važećem Zakonu o rudarstvu te drugim Zakonima i Pravilnicima RH, između ostalog u prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije kao i u prostorni plan Općine Smokvica unijeti predloženu veću površinu s točnim oblikom i veličinom prostora za eksploataciju tehničko-građevnog kamena. Smatramo da bi svakako bilo neophodno da se u sklopu predloženog proširenja, prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije unutar novog eksploatacijskog polja smjesti i reciklažno dvorište za građevinski otpad s pripadajućim postrojenjima. Napominjemo da je potreba za reciklažom građevinskog otpada sve neophodnija i svakim danom sve veća, a na cijelom otoku Korčuli takva mogućnost još ne postoji pa smo mišljenja da je prostor eksploatacijskog polja Kotaca za tu svrhu najprimjereniji.

Važnost i neophodnost proširenja postojećeg eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotaca proizlazi i iz činjenice da je samo na području otoka Korčule u tijeku izvođenje ili priprema sljedećih značajnih projekata:

- Dovršetak izgradnje pomorsko-putničkog terminala u Veloj Luci,
- Sanacija lukobrana u uvali Prigradica,
- Dovršetak sustava oborinske odvodnje iz centra Blata,
- Dovršetak kanalizacijskog sustava Blato,
- Kanalizacijski sustav Smokvice,
- Kanalizacijski sustav sjeverne i južne obale (Prigradica, Brna, Prižba, Gršćica),
- Nastavak izgradnje vodosprema i crpnih stanica u sklopu Regionalnog vodovoda NPKLM d.o.o. Korčula,
- Nova luka/pristanište Korčula, Polačišta,
- Redovno održavanje prometnica na području otoka Korčule, Mljeta, Lastova i Pelješca,
- Veći broj objekata stambene/poslovne namjene.

Njihova realizacija, kao i realizacija budućih projekata, biti će svakako upitna ili znatno skuplja ako se potrebni kameni materijali budu morali dovoziti s kopna, zato što će rezerve iz eksploatacijskog polja Kotaca biti iscrpljene.

Za potrebe proširenja ovog eksploatacijskog polja tvrtka Konstruktor-Hotina d.o.o. angažirala je konzultantsku tvrtku koja je izradila Elaborat za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotaca kojeg dostavljamo kao prilog ovom dopisu.

Iz istog je razvidno da je sadašnje eksploatacijsko polje u površini od 64817 m² potrebno proširiti te bi buduće eksploatacijsko polje Kotaca imalo površinu od 93500 m².

Ovim putem molimo naslov da izvrši neophodne radnje kako bi se navedene promjene unijele u prostorni plan Općine Smokvica odnosno u prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije.

Za sve dodatne informacije stojimo Vam na raspolaganju i unaprijed se zahvaljujemo.

S poštovanjem,

Direktor:

.....
Nedjeljko Sardelić, dipl.ing.građ.

KONSTRUKTOR - HOTINA d.o.o.
Blato, 32. Ulica br. 9/1 2

Prilozi:

1. *Elaborat za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotaca (u printanom i elektronskom obliku).*
2. *Kopija dopisa broj: 32/2017, od 23.02.2017. godine, upućenog Općini Smokvica.*

KONSTRUKTOR - HOTINA d.o.o.



ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO
20271 BLATO - HRVATSKA, 32. ulica br. 3/1
Tel: 020/851-240, 851-015; 851-750; fax: 852-554 • Tel. karnetom: 020/852-020
E-mail: konstruktor-hotina.d.o.o@dui.com.hr • MB: 3055663, OIB: 74067299119
IBAN: HR522407001169004966 OTP Banka

Zavod za prostorno uređenje
Dubrovačko – neretvanske županije
Petilovijenci 2
20000 Dubrovnik

Br. 33/2017
Blato, 23.02.2017.

n/p: mr.sc. Marina Oreb, dipl.ing.arh., ravnatelj

Predmet: Zahtjev za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-gradevnog kamena Kotaca u Općini Smokvica - Izmjene i dopune PPDNZ - javna rasprava

Poštovana,

U privitku Vam dostavljamo na uvid kopiju zahtjeva za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-gradevnog kamena Kotaca, kojeg smo uputili Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Također Vam šaljem i kopiju našeg očitovanja poslanog Općini Smokvica, a koje se odnosi na zaključak Općinskog vijeća Općine Smokvica kojim se ne prihvaća naš prijedlog za proširenje gore navedenog eksploatacijskog polja te Elaborat za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-gradevnog kamena Kotaca u elektronskom obliku.

Za sve dodatne informacije stojimo Vam na raspolaganju i unaprijed se zahvaljujemo.

S poštovanjem,

Direktor:

Neđeljko Sardelić, dipl.ing.grad.

KONSTRUKTOR - HOTINA d.o.o.
Blato, 32. Ulica br. 3/1 2

KONSTRUKTOR - HOTINA d.o.o.



ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO
20271 BLATO - HRVATSKA, 32. ulica br. 3/1
Tel: 020/851-240, 851-015; 851-750; fax: 852-554 • Tel. karnetom: 020/852-020
E-mail: konstruktor-hotina.d.o.o@dui.com.hr • MB: 3055663, OIB: 74067299119
IBAN: HR522407001169004966 OTP Banka

OPĆINA SMOKVICA
Smokvica 80
20272 Smokvica

Br. 32/2017
Blato, 23.02.2017.

Predmet: Zahtjev za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-gradevnog kamena Kotaca – očitovanje na zaključak Općinskog vijeća Općine Smokvica od 16. svibnja 2016. godine

Dana 04.05.2016. godine ovo trgovačko društvo podnijelo je zahtjev Općini Smokvica za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-gradevnog kamena Kotaca, odnosno zatražilo smo da se putem Općine Smokvica zatraži izmjena prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, za koji je u tijeku javna rasprava o izmjenama i dopunama.

Nikakvu pismenu obavijest o donošenju zaključka Općinskog vijeća Općine Smokvica nismo dobili sve do dana 15. prosinca 2016. godine. Na naš usmeni upit rečeno nam je da je na sjednici Općinskog vijeća, dana 16. svibnja 2016. godine, donesen zaključak o neprihvatanju prijedloga društva "Konstruktor-Hotina d.o.o. za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-gradevnog kamena Kotaca, uz obrazloženje da je to učinjeno "....zbog činjenice što već postojeće eksploatacijsko polje nije opskrbljeno svim onim postrojenjima i opremom koja bi omogućila širenje prašine i ostalih štetnih imisija u atmosferu i po okolnim šumskim i poljoprivrednim površinama...".

Također nam je rečeno da smo ovaj zaključak, zajedno s mišljenjem Općinskog vijeća "da je potrebno obaviti dodatne razgovore s upravom ovog trgovačkog društva kako bi se pronašlo obustrano prihvatljivo rješenje", u pismenom obliku trebali dobiti odmah nakon održane sjednice Općinskog vijeća, dana 16. svibnja 2016. godine, a razlog zašto to nije učinjeno je "propust službenika u Općini Smokvica koji je tu dokumentaciju trebao proslijediti na našu adresu". Napominjemo da ovaj zaključak nije objavljen ni u Službenom glasniku Općine Smokvica.

Uzimajući u obzir gore navedeno, kao i važnost ovog eksploatacijskog polja, kako za otok Korčulu tako i za cijelu županiju, mišljenja smo da je prije donošenja bilo kakvog zaključka, Općinsko vijeće Općine Smokvica moralo zatražiti očitovanje ovog trgovačkog društva o tome da li su poduzete bilo kakve radnje u cilju omogućavanja širenja prašine na EP Kotaca. Tada bi svakome dobronamjerno postalo jasno da Konstruktor – Hotina d.o.o. ne bježi od svoje obveze ugradnje sustava za otprašivanje i to unatoč činjenici da se postrovanje u prosječe 3 godine odvijalo otežano, a sve zbog nedostatka kamenog materijala do ishođenja nove koncesije.

Naprotiv, odmah nakon dobivanja nove koncesije, dana 18. veljače 2016. godine, pristupilo se je nabavi opreme potrebne za izvedbu sustava za otprašivanje, a sve to kako bi se spriječila mogućnost širenja prašine van granica eksploatacijskog polja. Već

- 1 -

prije su limenim pločama natkrivene/zatvorene sve transportne trake na postrojenju za drobljenje i klasificiranje, a sljedeća faza uključuje nabavu i ugradnju sustava za usisavanje/skupljanje prašine s odlaganjem u silose te njezina uporaba u postupku pripreme asfaltnog maca. Utvrđeno je da se snaga potrebna za funkcioniranje ovog sustava ne može dobiti iz zastarjele i kapacitetom slabe postojeće trafo stanice (instalirana snaga 250 kVA), koja se nalazi u našem vlasništvu i iz koje se, osim našeg pogona, strujom napaja asfaltna baza Dubrovnik cesta d.d. kao i OPG Mala Kapja. Zbog toga se je prišlo nabavi novije trafo stanice, instalirane snage 600 kVA koja će sigurno osigurati dovoljno snage kako za naše tako i za eventualne potrebe Dubrovnik cesta d.d. Osim ove trafo stanice nabavljena su i dva silosa za odlaganje sakupljene prašine (flera) te dio nosive čelične konstrukcije, u što su uložena značajna financijska sredstva od preko 500.000,00 kn. U pregovorima smo i za nabavu ostale opreme (filteri, cjevovodi, ventilatori, kontrolna oprema itd.) pa se ukupna vrijednost ove investicije procjenjuje na 1.700.000,00 kn.

Nadamo se da će gore navedene činjenice omogućiti bolje razumijevanje stvarnog stanja na eksploatacijskom polju tehničko-gradevnog kamena Kotaca, odnosno pomoći u donošenju pozitivne odluke vezane uz naš zahtjev za proširenje EP-a Kotaca, kako od strane Općine Smokvica tako i od strane Dubrovačko-neretvanske županije.

Za sve dodatne informacije stojimo Vam na raspolaganju i unaprijed se zahvaljujemo.

S poštovanjem,

Direktor:

Neđeljko Sardelić, dipl.ing.grad.

KONSTRUKTOR - HOTINA d.o.o.
Blato, 32. Ulica br. 3/1 2

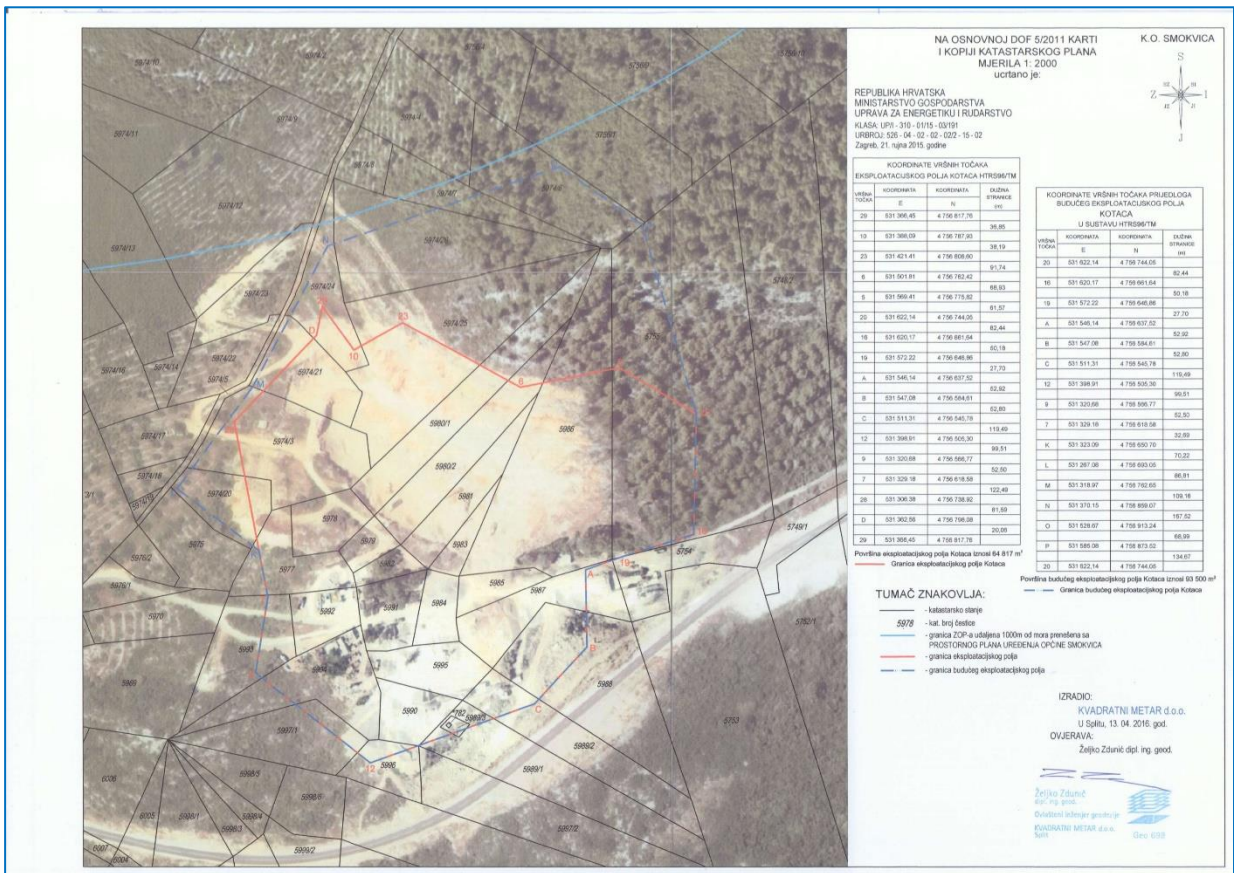
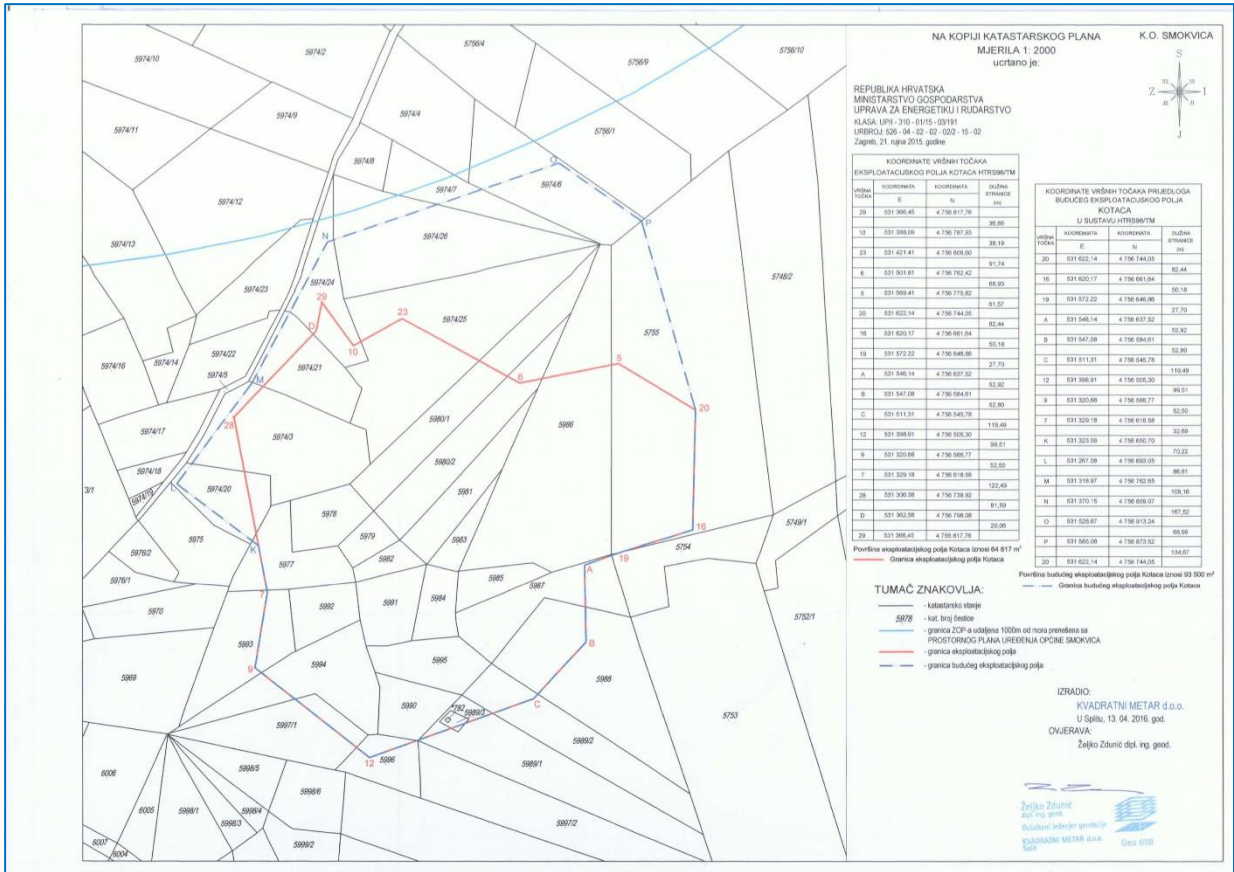
Prilog:

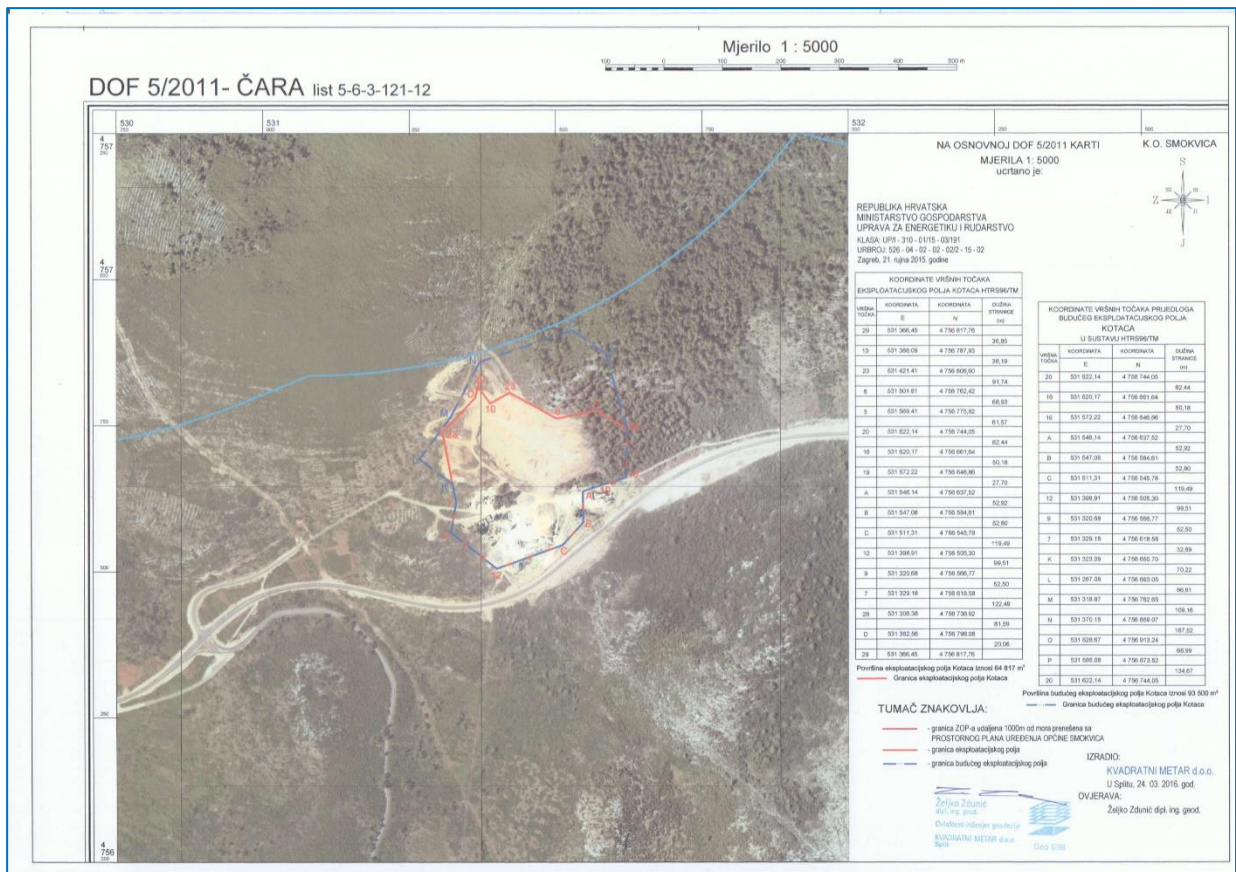
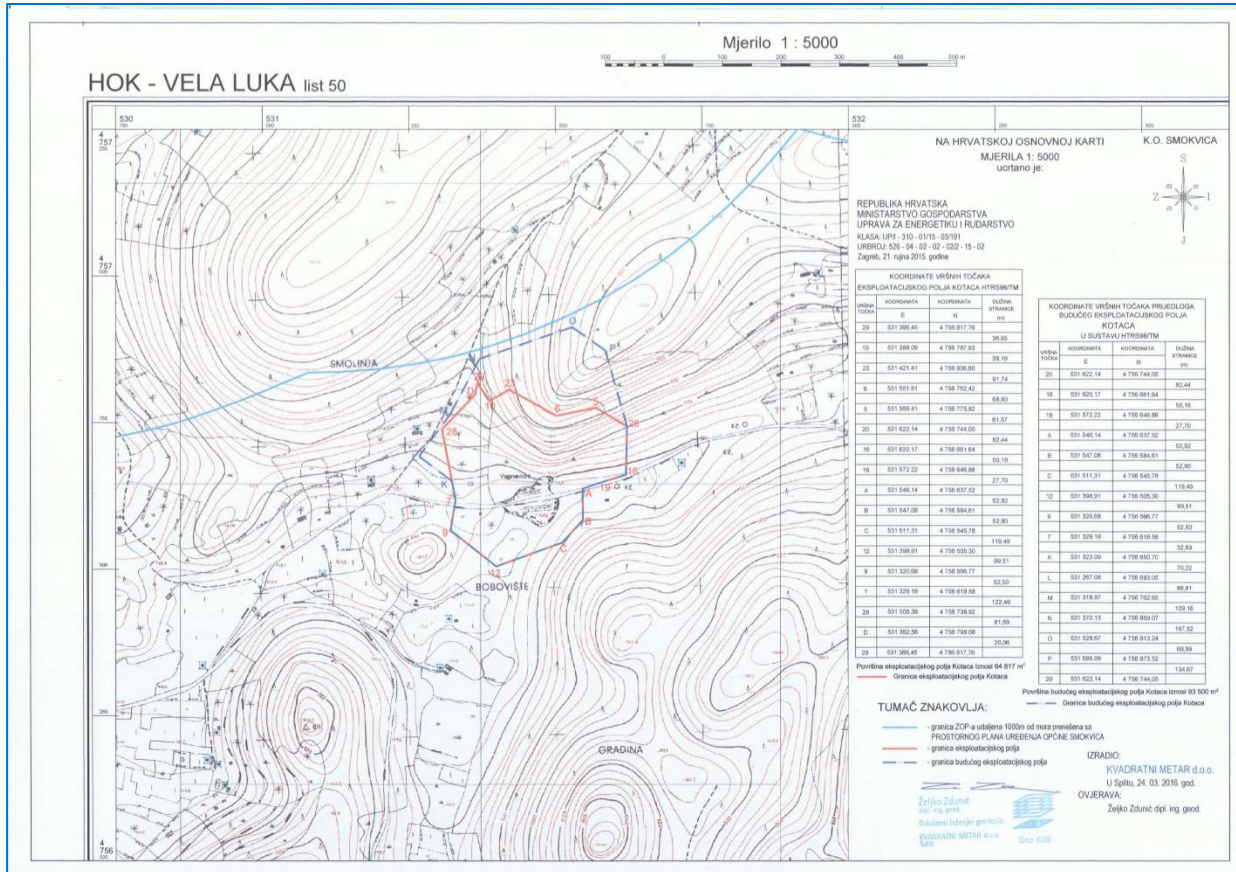
1. Kopija dopisa broj: 31/2017, od 21.02.2017. godine, upućenog Dubrovačko-neretvanskoj županiji, nu uređ župana

- 2 -

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Izvješće o Javnoj raspravi o Prijedlogu plana (23.siječnja do 22. veljače 2017.)





IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
Izvjешće o Javnoj raspravi o Prijedlogu plana (23.siječnja do 22. veljače 2017.)

POPIS KATASTARSKIH ČESTICA UNUTAR BUDUĆEG EKSPLOATACIJSKOG POLJA KOTACA			
KATASTARSKA OPĆINA	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	UDIO KATASTARSKE ČESTICE (ZA CIJELO ILI U DIJELU)	POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE
K.O. SMOKVICA	5981	ZA CIJELO	2 291 m ²
K.O. SMOKVICA	5982	ZA CIJELO	687 m ²
K.O. SMOKVICA	5983	ZA CIJELO	762 m ²
K.O. SMOKVICA	5984	ZA CIJELO	1 230 m ²
K.O. SMOKVICA	5985	ZA CIJELO	1 155 m ²
K.O. SMOKVICA	5978	ZA CIJELO	1 788 m ²
K.O. SMOKVICA	5979	ZA CIJELO	777 m ²
K.O. SMOKVICA	5980	ZA CIJELO	1 738 m ²
K.O. SMOKVICA	5981	ZA CIJELO	1 917 m ²
K.O. SMOKVICA	5982	ZA CIJELO	1 579 m ²
K.O. SMOKVICA	5985	ZA CIJELO	2 165 m ²
K.O. SMOKVICA	7782	ZA CIJELO	4 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/25	ZA CIJELO	9 918 m ²
K.O. SMOKVICA	5980/1	ZA CIJELO	4 654 m ²
K.O. SMOKVICA	5980/2	ZA CIJELO	3 852 m ²
K.O. SMOKVICA	5986	ZA CIJELO	12 119 m ²
K.O. SMOKVICA	5754	U DIJELU	2 m ²
K.O. SMOKVICA	5755	U DIJELU	10 281 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/3	U DIJELU	5 770 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/6	U DIJELU	2 892 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/7	U DIJELU	1 005 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/20	U DIJELU	1 980 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/21	U DIJELU	2 815 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/24	U DIJELU	2 087 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/26	U DIJELU	6 263 m ²
K.O. SMOKVICA	5977	U DIJELU	2 200 m ²
K.O. SMOKVICA	5987	U DIJELU	2 488 m ²
K.O. SMOKVICA	5988	U DIJELU	2 480 m ²
K.O. SMOKVICA	5989/1	U DIJELU	390 m ²
K.O. SMOKVICA	5989/2	U DIJELU	922 m ²
K.O. SMOKVICA	5985/3	U DIJELU	80 m ²
K.O. SMOKVICA	5983	U DIJELU	1 065 m ²
K.O. SMOKVICA	5984	U DIJELU	3 232 m ²
K.O. SMOKVICA	5996	U DIJELU	350 m ²
K.O. SMOKVICA	5997/1	U DIJELU	578 m ²
UKUPNA POVRŠINA			93 509 m²

KVADRATNI METAR d.o.o.
U Splitu, 13. 04. 2016 god.

POPIS KATASTARSKIH ČESTICA UNUTAR ODOBRENOG EKSPLOATACIJSKOG POLJA KOTACA			
KATASTARSKA OPĆINA	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	UDIO KATASTARSKE ČESTICE (ZA CIJELO ILI U DIJELU)	POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE
K.O. SMOKVICA	5981	ZA CIJELO	2 291 m ²
K.O. SMOKVICA	5982	ZA CIJELO	687 m ²
K.O. SMOKVICA	5983	ZA CIJELO	762 m ²
K.O. SMOKVICA	5984	ZA CIJELO	1 230 m ²
K.O. SMOKVICA	5985	ZA CIJELO	1 155 m ²
K.O. SMOKVICA	5978	ZA CIJELO	1 788 m ²
K.O. SMOKVICA	5979	ZA CIJELO	777 m ²
K.O. SMOKVICA	5980	ZA CIJELO	1 738 m ²
K.O. SMOKVICA	5981	ZA CIJELO	1 917 m ²
K.O. SMOKVICA	5982	ZA CIJELO	1 579 m ²
K.O. SMOKVICA	5985	ZA CIJELO	2 165 m ²
K.O. SMOKVICA	* 782	ZA CIJELO	4 m ²
K.O. SMOKVICA	5754	U DIJELU	2 m ²
K.O. SMOKVICA	5755	U DIJELU	6 242 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/3	U DIJELU	4 887 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/20	U DIJELU	480 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/21	U DIJELU	2 050 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/24	U DIJELU	685 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/26	U DIJELU	4 509 m ²
K.O. SMOKVICA	5977	U DIJELU	2 195 m ²
K.O. SMOKVICA	5980/1	U DIJELU	2 913 m ²
K.O. SMOKVICA	5980/2	U DIJELU	3 225 m ²
K.O. SMOKVICA	5986	U DIJELU	9 989 m ²
K.O. SMOKVICA	5987	U DIJELU	2 488 m ²
K.O. SMOKVICA	5988	U DIJELU	2 480 m ²
K.O. SMOKVICA	5989/1	U DIJELU	390 m ²
K.O. SMOKVICA	5989/2	U DIJELU	922 m ²
K.O. SMOKVICA	5989/3	U DIJELU	80 m ²
K.O. SMOKVICA	5993	U DIJELU	1 065 m ²
K.O. SMOKVICA	5994	U DIJELU	3 232 m ²
K.O. SMOKVICA	5996	U DIJELU	350 m ²
K.O. SMOKVICA	5997/1	U DIJELU	578 m ²
UKUPNA POVRŠINA			64 617 m²

KVADRATNI METAR d.o.o.
U Splitu, 13. 04. 2016 god.

POPIS KATASTARSKIH ČESTICA UNUTAR PROŠIRENJA IZMEĐU BUDUĆEG EKSPLOATACIJSKOG POLJA KOTACA I ODOBRENOG EKSPLOATACIJSKOG POLJA KOTACA			
KATASTARSKA OPĆINA	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	UDIO KATASTARSKE ČESTICE (ZA CIJELO ILI U DIJELU)	POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE
K.O. SMOKVICA	5974/25	U DIJELU	5 409 m ²
K.O. SMOKVICA	5980/1	U DIJELU	1 741 m ²
K.O. SMOKVICA	5980/2	U DIJELU	627 m ²
K.O. SMOKVICA	5986	U DIJELU	2 182 m ²
K.O. SMOKVICA	5755	U DIJELU	4 019 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/3	U DIJELU	863 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/6	U DIJELU	2 892 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/7	U DIJELU	1 005 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/20	U DIJELU	1 480 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/21	U DIJELU	765 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/24	U DIJELU	1 402 m ²
K.O. SMOKVICA	5974/26	U DIJELU	6 263 m ²
K.O. SMOKVICA	5977	U DIJELU	15 m ²
UKUPNA POVRŠINA			28 683 m²

KVADRATNI METAR d.o.o.
U Splitu, 13. 04. 2016 god.

KONSTRUKTOR - HOTINA D.O.O.
20271 BLATO
32. ULICA BR. 9/1

1.

Zahtjev za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotača, Općina Smokvica, Eksploatacija tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju Kotača, Općina Smokvica, od 10.03.2016. godine odvija se prema provjerenom i potvrđenom Dopunskom rudarskom projektu eksploatacije - Prva dopuna od 03. studenog 2015. godine i sukladno novoj koncesiji od 18. veljače 2016. godine.

Uzimajući u obzir potvrđene rezerve tehničko-građevnog kamena na ovom eksploatacijskom polju i planiranu godišnju eksploataciju zaključuje se da je predviđeno vrijeme eksploatacije 8,5 godina.

Kako na otoku Korčuli nema legalnog površinskog kopa tehničko-građevnog kamena, te imajući u vidu buduće potrebe za tom sirovinom, nameće se kao jedino rješenje da se sadašnji površinski kop tehničko-građevnog kamena Kotača proširi.

Na ovaj način spriječila bi se ilegalna eksploatacija i prodaja kamenih materijala koja je danas prisutna više nego ikad prije i prema našim izračunima, samo na otoku Korčuli, godišnje se ilegalno preradi i ugradi najmanje 40000 m³ srasle stijene. Proširenjem površinskog kopa gospodarstvo bi i dalje imalo legalan način nabave kamena i kamenih frakcija, trenutno zaposleni bi sačuvali svoja radna mjesta, a lokalna samouprava bi i dalje imala prihod od eksploatacije tehničko-građevnog kamena u smislu fiksnih i varijabilnih davanja.

Na postojećem površinskom kopu tehničko-građevnog kamena Kotača postoji kompletna infrastruktura, kop je cestovno povezan s postojećim mjestima, nije blizu naselja, za postojeći kop izrađena je i vrednovana Studija utjecaja na okoliš te je na istu izdano pozitivno rješenje.

O našim namjerama proširenja eksploatacijskog polja Kotača zatražili smo suglasnost Općine Smokvica. Odlukom Općinskog vijeća Općine Smokvica od 16. svibnja 2016. godine, a koja nam je dostavljena na naše traženje i to tek 15. prosinca 2016. godine, utvrđeno je da Općina Smokvica ovu suglasnost ne može izdati, uz obrazloženje da postojeće eksploatacijsko polje nije opskrbljeno sustavom za kontrolu širenja prašine. U tom smislu posebno želimo naglasiti sljedeće:

Unatoč otežanom poslovanju u protekle 3 godine, prvenstveno zbog nedostatka kamenog materijala, ovo trgovačko društvo odmah nakon dobivanja nove koncesije, 18. veljače 2016. godine, pristupilo je nabavi opreme potrebne za izvedbu sustava za otprašivanje, a sve to kako bi se spriječila mogućnost širenja prašine van granica eksploatacijskog polja. Već prije su limenim pločama natkrivene/zatvorene sve transportne trake na postrojenju za drobljenje i klasificiranje, a sljedeća faza uključuje nabavu i ugradnju sustava za usisavanje/skupljanje prašine s odlaganjem u silose te njezina uporaba u postupku pripreme asfaltne mase. Utvrđeno je da se snaga potrebna za funkcioniranje ovog sustava ne može dobiti iz zastarjele i kapacitetom slabe postojeće trafo stanice (instalirana snaga 250 kVA), koja se nalazi u našem vlasništvu i iz koje se, osim našeg pogona, strujom napaja asfaltna baza Dubrovnik cesta d.d. kao i OPG Mala Kapja. Zbog toga se je prišlo nabavi novije trafo stanice, instalirane snage 600 kVA koja će sigurno osigurati dovoljno snage kako za naše tako i za eventualne potrebe Dubrovnik cesta d.d. Osim ove trafo stanice nabavljena su i dva silosa za odlaganje sakupljene prašine (filera) te dio nosive čelične konstrukcije, u što su uložena značajna financijska sredstva od preko 500.000,00 kn. U pregovorima smo i za nabavu ostale opreme (filteri, cjevovodi, ventilatori, kontrolna oprema itd.) pa se ukupna vrijednost ove investicije procjenjuje na 1.700.000,00 kn.

Isto tako trgovačko društvo Konstraktor-Hotina d.o.o. Blato za postojeći i budući predloženi prostor, gdje se sada obavlja i gdje bi se obavljala eksploatacija, ima riješene imovinsko pravne odnose tj. čestice zemlje su najvećim dijelom u vlasništvu Konstraktor- Hotine d.o.o. Blato, posjeduje dugogodišnje iskustvo na eksploataciji i upošljava 16 stručno obučanih radnika koji su iz okolnih mjesta.

Da bi se sadašnji površinski kop tehničko-građevnog kamena Kotača proširio potrebno je, prema sada važećem Zakonu o rudarstvu te drugim Zakonima i Pravilnicima RH, između ostalog u prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije kao i u prostorni plan Općine Smokvica unijeti predloženu veću površinu s točnim oblikom i veličinom prostora za eksploataciju tehničko-građevnog kamena. Smatramo da bi svakako bilo neophodno da se u sklopu predloženog proširenja, prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije unutar novog eksploatacijskog polja smjesti i reciklažno dvorište za građevinski otpad s pripadajućim postrojenjima. Napominjemo daje potreba za reciklažom građevinskog otpada sve neophodnija i svakim danom sve veća, a na cijelom otoku Korčuli takva mogućnost još ne postoji pa smo mišljenja da je prostor eksploatacijskog polja Kotača za tu svrhu najprimjereniji.

Važnost i neophodnost proširenja postojećeg eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotača proizlazi i iz činjenice da je samo na području otoka Korčule u tijeku izvođenje ili priprema sljedećih značajnih projekata:

- Dovršetak izgradnje pomorsko-putničkog terminala u Veloj Luci,
- Sanacija lukobrana u uvali Prigradica,
- Dovršetak sustava oborinske odvodnje iz centra Blata,
- Dovršetak kanalizacijskog sustava Blato,
- Kanalizacijski sustav Smokvice,
- Kanalizacijski sustav sjeverne i južne obale (Prigradica, Bma, Prižba, Gršćica), Nastavak izgradnje vodosprema i crpnih stanica u sklopu Regionalnog vodovoda NPKLM d.o.o. Korčula,
- Nova luka/pristanište Korčula, Polačišta,
- Redovno održavanje prometnica na području otoka Korčule, Mljeta, Lastova i Pelješca,
- Veći broj objekata stambene/poslovne namjene.

Njihova realizacija, kao i realizacija budućih projekata, biti će svakako upitna ili znatno skuplja ako se potrebni kameni materijali budu morali dovoziti s kopna, zato što će rezerve iz eksploatacijskog polja Kotača biti iscrpljene.

Za potrebe proširenja ovog eksploatacijskog polja tvrtka Konstruktor-Hotina d.o.o. angažirala je konzultantsku tvrtku koja je izradila Elaborat za proširenje eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Kotača kojeg dostavljamo kao prilog ovom dopisu.

Iz istog je razvidno da je sadašnje eksploatacijsko polje u površini od 64817 m² potrebno proširiti te bi buduće eksploatacijsko polje Kotača imalo površinu od 93500 m².

Ovim putem molimo naslov da izvrši neophodne radnje kako bi se navedene promjene unijele u prostorni plan Općine Smokvica odnosno u prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije.

Odgovor:

Djelomično se usvaja.

Upisano je proširenje uz uvjet prethodne izvedbe sustava za otprašivanje.

G/11

Poljopromet d.o.o OIB 12302967911 Splitska 27/B, 20350 Metković	3148 REPUBLIKA HRVATSKA Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		REPUBLICA HRVATSKA DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJELI DUBROVNIK		
	Primljeno:	28.02.2017	broj: 23-02-2017		
	Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
	350-02/14-01/01	2117/1-21;	14-01/20	1-23/1	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti	Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijednosti
378-17-438	0	-	1577-152		

2117/1 JAVNA USTANOVA

Primljeno:	28-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica	
	1-2	
Urudžbeni broj:	Prilog	Vrijed.
	2	

Upravni odjelu za prostorno uređenje i gradnju
Dubrovačko-neretvanske županije
Vukovarska 16
20000 Dubrovnik

Predmet: Primjedba na prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije

Poštovani,

kao što vam je poznato, na području Općine Slivno i unutar Strogog rezervata "Malostonski zaljev" podignuto je preko 100 hektara vinograda, voćnjaka i maslinika, a izgrađeno je ili je još u izgradnji i nekoliko zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju. Većina spomenutog odnosi se na površine koje su prenamijenjene Odlukom Vlade RH, međutim, postoje i površine u privatnom vlasništvu koje su također prenamijenjene u poljoprivredno zemljište, nedavno ili prije više desetaka godina.

Odredbe pod 111. (66) PPDNŽ govore o gradnji unutar prostora ograničenja ZOP-a građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe i zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, a odredbe pod 106a. o gradnji na površinama prenamijenjenim u poljoprivredna zemljišta posebnim "Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada".

Iz ovih Odredbi proizlazi kako je gradnja prema odredbama 111. (66) moguća na privatnom poljoprivrednom zemljištu unutar prostora ograničenja i unutar područja osobito vrijednog krajobraza i zaštićenih dijelova prirode i onih predloženih za zaštitu, ali na istom takvom zemljištu koje je dano na služnost posebnom Odlukom Vlade HR to nije moguće?

Prostorni plana Dubrovačko-neretvanske županije treba na jednak način tretirati sve površine prenamijenjene u poljoprivredne, bez obzira bile one prenamijenjene temeljem Odluke Vlade RH ili se radi o površinama u privatnom vlasništvu prenamijenjene prije 10, 20 ili 100 godina, a ne diskriminirati korisnike samo po načinu stjecanja prava korištenja.

A) Smatram stoga, kako je odredbe pod 106a. potrebno brisati.

U odredbi 119b., koja govori o zaštiti šuma i šumskog zemljišta, među ostalim se navodi i

- *izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta ako je one predviđeno za sadnju višegodišnjih nasada na kojima je odobreno pravo služnosti ili se planira osnivanje služnosti.*

Korisnici zemljišta temeljem Odluke Vlade RH imaju ugovore koji ih obvezuju u određenom roku zemljište privesti svrsi. Na ovaj način se korisnike dovodi u situaciju da moraju birati da li će kršiti odredbe Ugovora ili PPDNŽ, što je nedopustivo.

- B) Predlaže se izmjena kako slijedi:
- *izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta i osnivanje služnosti u svrhu sadnje višegodišnjih nasada.*
- C) Također, potrebno je u PPDNŽ jasno navesti mogućnost privođenja svrsi površina koje su već dana na služnost temeljem Odluke Vlade RH.
- D) Odredbe 343.i 454a. kojima se traži preispitivanje "Odluka Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada" potrebno je brisati.
- E) Navedenim prijedlogom izmjene nisu navedene naše poljoprivredne površine kojima gospodarimo Na temelju Ugovora o služnosti u šumi ili šumskom zemljištu sklopljenim sa RH temeljem članka 12. Uredbe o postupku i mjerilima za osnivanje služnosti u šumi ili na šumskom zemljištvu u vlasništvu RH radi podizanja višegodišnjih nasada. Tvrtka Poljopromet d.o.o. u zk.ul.2616 k.o. Slivno u koncesiji posjeduje čestice zemlje: 8071/2, 8071/7, 8071/8, 8071/9, 8071/10 8071/4,8071/3. U vlasništvu tvrtka Poljopromet posjeduje č.z. 8071/11, stoga ih dostavljamo s namjerom da se iste implementiraju u PPŽDN.

Iz predmetnih odredbi nejasno je tko, kada, na koji način i s kojim pravnim učincima provodi preispitivanje, što stvara pravnu nesigurnost. Smatram kako je predmetno odredbu, ukoliko je njena ugradnja u Plan temeljem Studije nužna, moguće napraviti i u sklopu Obrazloženja koje je sastavni dio Plana.

Smatram bitnim naglasiti da svi korisnici spornog zemljišta posjeduju svu potrebnu dokumentaciju i nikako ih se ne smije kroz PPDNŽ ignorirati ili tretirati kao nelegalne graditelje ili nelegalne korisnike zemljišta. Njihovi poslovni planovi su dugoročni i temelje su se na provedbi sve zakonom propisane procedure i više od deset godina prakse na području vinogorja Komarna. Investitori su u ovu situaciju dovedeni ne svojom krivnjom i svako zaustavljanje već započetih investicija imalo bi nesagledive posljedice.

Bilo kakvo sprječavanje naših daljnjih investicija i razvoja na području vinograda Komarna, koje ćemo provoditi u skladu sa pozitivnim propisima RH, prije svega Zakonom o poljoprivrednom zemljištvu te Zakonom o prostornom planiranju će imati za posljedicu da ćemo zaustaviti naše projekte te tražiti nadoknadu štete od županije kao i izmaklu dobit za idućih 40 godina našeg zakupa/koncesije.

U Općini Slivno, dana 20.02.2017.

S poštovanjem,



POLJOPROMET
d.o.o.
METKOVIĆ, Splitska 27/B

POLJOPROMET D.O.O.
20350 METKOVIĆ
Splitska 27/B

1.

Poštovani,
kao što vam je poznato, na području Općine Slivno i unutar Strogog rezervata "Malostonski zaljev" podignuto je preko 100 hektara vinograda, voćnjaka i maslinika, a izgrađeno je ili je još u izgradnji i nekoliko zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju. Većina spomenutog odnosi se na površine koje su prenamijenjene Odlukom Vlade RH, međutim, postoje i površine u privatnom vlasništvu koje su također prenamijenjene u poljoprivredno zemljište, nedavno ili prije više desetaka godina.

Odredbe pod 111. (66) PPDNŽ govore o gradnji unutar prostora ograničenja ZOP-a građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe i zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, a odredbe pod 106a. o gradnji na površinama prenamijenjenim u poljoprivredna zemljišta posebnim "Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada".

Iz ovih Odredbi proizlazi kako je gradnja prema odredbama 111. (66) moguća na privatnom poljoprivrednom zemljištu unutar prostora ograničenja i unutar područja osobito vrijednog krajobraza i zaštićenih dijelova prirode i onih predloženih za zaštitu, ali na istom takvom zemljištu koje je dano na služnost posebnom Odlukom Vlade HR to nije moguće?

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije treba na jednak način tretirati sve površine prenamijenjene u poljoprivredne, bez obzira bile one prenamijenjene temeljem Odluke Vlade RH ili se radi o površinama u privatnom vlasništvu prenamijenjene prije 10, 20 ili 100 godina, a ne diskriminirati korisnike samo po načinu stjecanja prava korištenja.

A) Smatram stoga, kako je odredbe pod 106a. potrebno brisati.

U odredbi 119b., koja govori o zaštiti šuma i šumskog zemljišta, među ostalim se navodi i

- izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta ako je one predviđeno za sadnju višegodišnjih nasada na kojima je odobreno pravo služnosti ili se planira osnivanje služnosti.

Korisnici zemljišta temeljem Odluke Vlade RH imaju ugovore koji ih obvezuju u određenom roku zemljište privesti svrsi. Na ovaj način se korisnike dovodi u situaciju da moraju birati da li će kršiti odredbe Ugovora ili PPDNŽ, što je nedopustivo.

B) Predlaže se izmjena kako slijedi:

- izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta i osnivanje služnosti u svrhu sadnje višegodišnjih nasada.

C) Također, potrebno je u PPDNŽ jasno navesti mogućnost privođenja svrsi površina koje su već dana na služnost temeljem Odluke Vlade RH.

D) Odredbe 343.i 454a. kojima se traži preispitivanje "Odluka Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada" potrebno je brisati.

E) Navedenim prijedlogom izmjene nisu navedene naše poljoprivredne površine kojima gospodarimo Na temelju Ugovora o služnosti u šumi ili šumskom zemljištu sklopljenim sa RH temeljem članka 12. Uredbe o postupku i mjerilima za osnivanje služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu RH radi podizanja višegodišnjih nasada. Tvrtka Poljopromet d.o.o. u zk.ul.2616 k.o. Slivno u koncesiji posjeduje čestice zemlje: 8071/2, 8071/7, 8071/8, 8071/9, 8071/10 8071/4,8071/3. U vlasništvu tvrtke Poljopromet posjeduje č.z. 8071/11, stoga ih dostavljamo s namjerom da se iste implementiraju u PPŽDN.

Iz predmetnih odredbi nejasno je tko, kada, na koji način i s kojim pravnim učincima provodi preispitivanje, što stvara pravnu nesigurnost. Smatram kako je predmetno odredbu, ukoliko je njena ugradnja u Plan temeljem Studije nužna, moguće napraviti i u sklopu Obrazloženja koje je sastavni dio Plana.

Smatram bitnim naglasiti da svi korisnici spornog zemljišta posjeduju svu potrebnu dokumentaciju i nikako ih se ne smije kroz PPDNŽ ignorirati ili tretirati kao nelegalne graditelje ili nelegalne korisnike zemljišta. Njihovi poslovni planovi su dugoročni i temelje su se na provedbi sve zakonom propisane procedure i više od deset godina prakse na području vinogorja Komarna. Investitori su u ovu situaciju dovedeni ne svojom krivnjom i svako zaustavljanje već započetih investicija imalo bi nesagledive posljedice.

Bilo kakvo spriječavanje naših daljnjih investicija i razvoja na području vinograda Komarna, koje ćemo provoditi u skladu sa pozitivnim propisima RH, prije svega Zakonom o poljoprivrednom zemljištu te Zakonom o prostornom planiranju će imati za posljedicu da ćemo zaustaviti naše projekte te tražiti nadoknadu štete od županije kao i izmaklu dobit za idućih 40 godina našeg zakupa/koncesije.

Odgovor:

Usvaja se.

Šumska zemljišta koja se Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada prenamjenjuju u poljoprivredna zemljišta ucrtat će se kao poljoprivredna zemljišta sukladno novim podacima Hrvatskih šuma.

Sukladno tome, Odredbe 106a. 119b. 343. i 454a. će se korigirati.

G/12

Prvi ruž doo

Mlinska 5

Metković

Metković, 17.02.2015.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
2117/1 JAVNA LISTANOVA

Primjeno:	28 -02- 2017	
Klasifikacijska oznaka:	1-2	
Urudžbeni broj:	3	-

591

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJELI
DUBROVNIK

20.02.2017

Primjeno:	23 -02- 2017	
Klasifikacijska oznaka:	350-01/14-01/20	Org. jedinica 1-23/1
Urudžbeni broj:	1577-157	Prilozi -

(JR)

Upravni odjelu za prostorno uređenje i gradnju
Dubrovačko-neretvanske županije
Vukovarska 16
20000 Dubrovnik

Predmet: *Primjedba na prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*

Poštovani,

vlasnik sam čestica 10553/171, 10553/174 i 10553/175, sve K.O. Slivno, a na čestici 10553/173 imam izgrađenu zgradu za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju.

S obzirom na nova ograničenja za gradnju na poljoprivrednim površinama i površinama šuma koje su prenamijenjene u poljoprivredno zemljište unutar prostora ograničenja ZOP-a, a koje su unesene u Prijedlog Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, molim cijenjeni naslov da se na predmetnim česticama ne ograničava prenamjena u poljoprivredno zemljište i izgradnja građevina sukladno članku 48. Zakona.

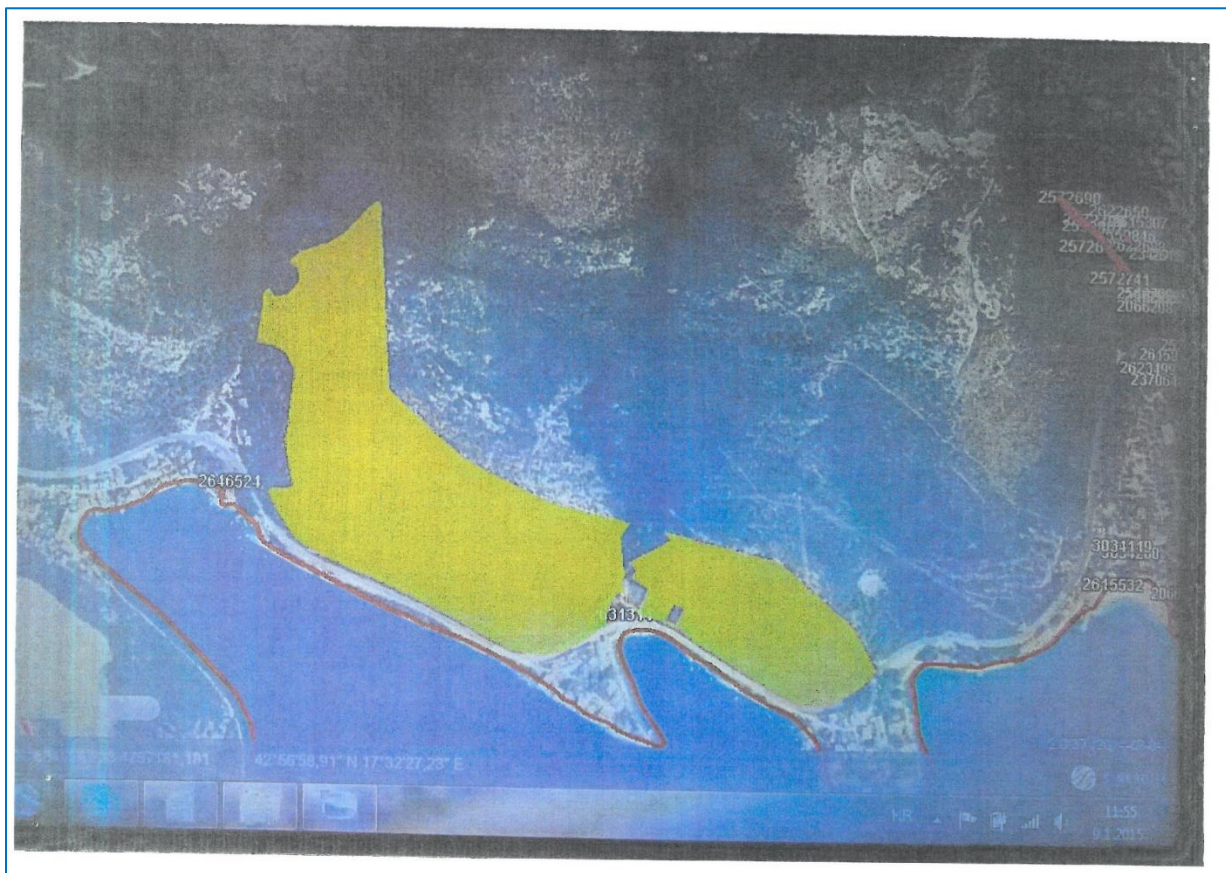
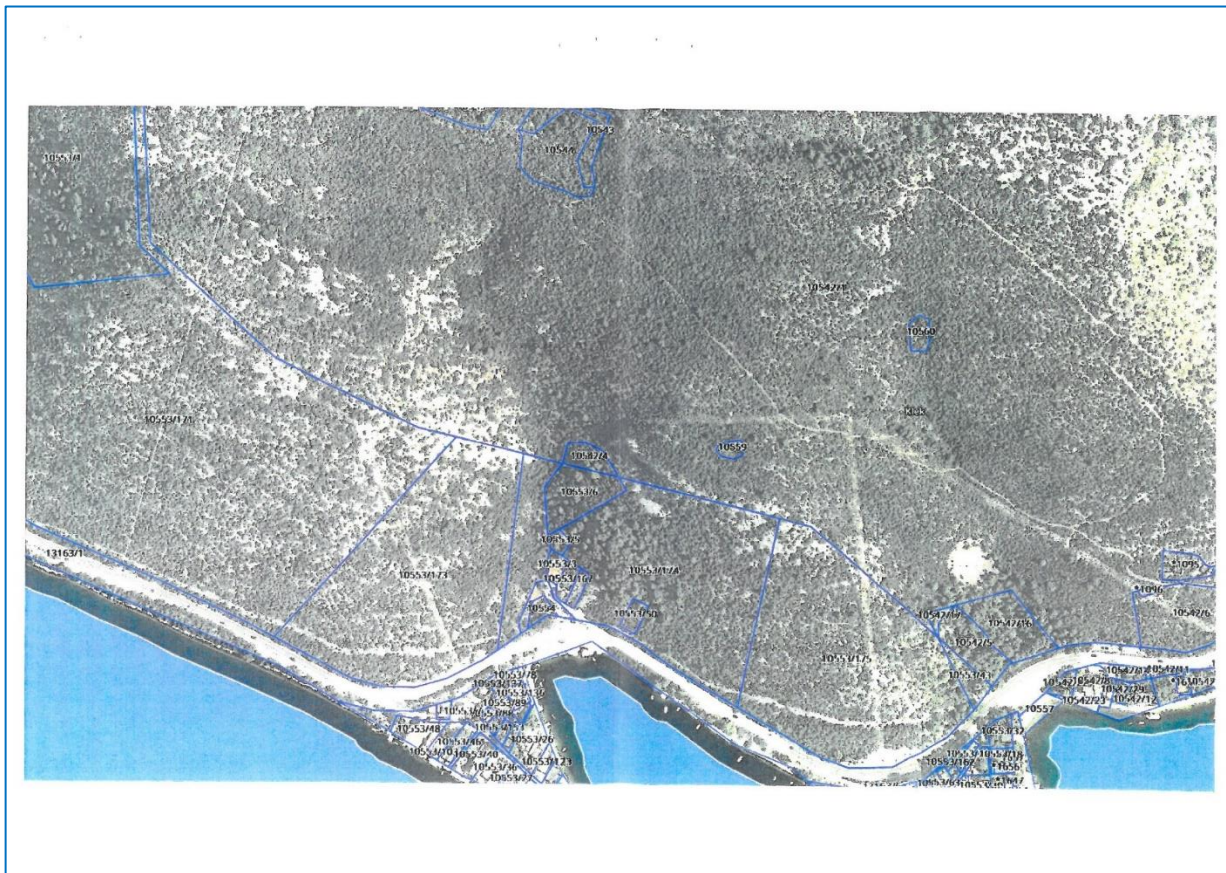
S poštovanjem, Prvi ruž doo

PRVI RUŽ d.o.o.
METKOVIĆ

Prvi Ruž



3155	REPUBLIKA HRVATSKA	
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije		
Primjeno:	28.02.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/14-01/01	2117/1-21;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-17-445	3	-



22. 03 2007
26. ožujak 07
[Signature]

UP/I-942-01/97-01/01
Ur.br.2117-10/3-06-35
- 2 -

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U DUBROVAČKO-NERETVANSKOJ ŽUPANIJI

IŠPOSTAVA METKOVIĆ
Klasa:UP/I-942-01/97-01/01
Ur.br. 2117-10/3-06-35
Metković,06.veljače 2006.

Ured Državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji Ispostava u Metkoviću, Pododsjek za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, u svezi povrata oduzete imovine u K.O.Silvno, a po zahtjevu Ante Nonković pok. Jakova iz Metkovića, na temelju članka 20. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" br.92/96, 39/99, 43/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02) i članka 215 Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br.53/91) donosi sljedeće:

DJELOMIČNO RJEŠENJE

1. Ante Nonković pok. Jakova iz Metkovića (JMBG 0507939382604) državljaninu Republike Hrvatske daje se u vlasništvo i posjed nekretnina označena kao čes.zem.br.10553/1 K.O. Silvno upisana u ZU 1554 K.O.Silvno u površini od 226 582 m².

2. Obveznik povrata je Republika Hrvatska.

3. Općinski sud u Metkoviću Zemljišno-knjižni odjel nakon pravomoćnosti ovog rješenja provest će po službenoj dužnosti promjenu zemljišno-knjižnog stanja sukladno točki 1.izke ovog djelomičnog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Ante Nonković pok. Jakova iz Metkovića podnio je dana 9.siječnja 1997.godine ovom Pododsjeku zahtjev za povrat odnosno naknadu za nekretnine u K.O. Silvno, a sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Zahtjevu je priložio svu potrebnu dokumentaciju sukladno članku 66. Zakona o naknadi..... a u tijeku postupka dostavio je punomoć o zastupanju Stipe Ohrvana odvjetnika iz Metkovića.

Predmetna nekretnina označena kao čes.zem.br.10553/1 K.O. Silvno oduzeta je skupim rješenjem Republičkog sekretarijata za financije, Uprave za imovinsko-pravne poslove br. UP/I-1866/69 od. 6.siječnja 1992.godine u nenoj ukupnoj površini od 227 032m², te je u istom navedeno da zemljišni posjed obitelji Nonković poltpada pod udar odredbe članka 3.točke a Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji u NRH, te se isti oduzima bez naknade zemljišno-knjižnim vlasnicima i postaje društveno vlasništvo.

Predmetna čes.zem.br.10553/1 K.O. Silvno prije oduzimanja bila je upisana u ZU 770 K.O.Silvno kao vlasništvo Jakova Nonkovića pok. Nikole. 1966.godine tj.prije oduzimanja ista se prenosi u ZU 1396 K.O.Silvno, a nakon oduzimanja prelazi u novi ZU 1535 K.O. Silvno te se upisuje društveno vlasništvo s pravom korištenja SO-Metković.Temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu čes.zem.br.10553/1 K.O. Silvno upisuje se u ZU 2162 K.O.Silvno na Republiku Hrvatsku.

Podnositelj zahtjeva na dan donošenja Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine"br.92/96) bio je državljanin Republike Hrvatske, što je razvidno iz upisa u knjigu državljana Matičnog ureda Metković i 07.studenog 1947.godine.

U tijeku postupka podnositelj zahtjeva dostavio je ovom Pododsjeku obavijest o prestanku punomoći Stipe Ohrvana odvjetnika iz Metkovića.

Na temelju utvrđenih i pribavljenih dokaza u postupku ovo upravno tijelo izvršilo je očevid dana 12.siječnja 2006.godine uz nazočnost voditelja postupka, podnositelja zahtjeva, Zamjenika općinskog državnog odvjetnika u Metkoviću kao ZZ Republike Hrvatske i ovlaštenog mjernika geodetske struke, te je utvrđeno da se radi o čes.zem.br.10553/1 K.O.Silvno u površini od 226 582 m².Predmetna nekretnina nalazi se na lokalitetu Komarna-Repčić-Radalj iznad Jadranske magistrale prema brdu u dubinu cca 200 metara.Ista u naravi predstavlja brdo obraslo makijom.

Od Pododsjeka za prostorno uređenje zatražena je namjena predmetne čestice zemlje prema prostorno planskoj dokumentaciji, te isti nam je dostavio Uvjerjenje broj klasa:350-07/06-01/01,ur.br.2117-10/3-06-2 od 18.siječnja 2006.godine u kojem navodi sljedeće:

"Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđena je neusklađenost Prostornog plana općine Silvno i Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije. Prosimom planom općine Silvno dio predmetne površine je građevinsko zemljište, a prema Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije je ostalo poljoprivredno zemljište.Šume i šumsko zemljište,kamenjar i goleti.

Dokument nižeg područja mora biti usklađen s dokumentima prostornog uređenja šireg područja, a u ovom slučaju Prostorni plan općine Silvno mora biti usklađen sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije.Kako prostorni plan nižeg reda nije usklađen sa prostornim planom šireg područja to se primjenjuje Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije.

Slijedom gore navedenog predmetna nekretnina označena kao čes.zem.br.10553/1 K.O. Silvno nalazi se van granica građevinskog područja tj. prema namjeni površina to je poljoprivredno zemljište."

UP/I-942-01/97-01/01
Ur.br.2117-10/3-06-35
- 3 -

Iz popisa katastarskih čestica sa posjednicima u K.O.Silvno od Državne geodetske uprave, Ispostave Metković, čes.zem.br.10553/1 lokalitet Radalj, upisana je opećenarodna imovina u površini od 226 582 m².

Predmetna nekretnina oduzeta je u površini od 227 032m², a sada joj je površina 226 582m² iz razloga što je 1974.godine došlo do cijepanja predmetne čes.zem u čes.10553/1 u površini od 226 582 m² i čes.zem.br.10553/43 K.O. Silvno u površini od 788m². Čes.zem.br.10553/43 putem pravomoćne presude Općinskog suda Metković br. Posl.br.4-62/767-3 od 9.listopada 1967.godine priznato je pravo vlasništva Juračić Marku pok. Andrije za 1/4, Juračić Marku pok. Jure za 1/4, Juračić Stipanu pok. Mije za 1/4 i Juračić Anđi ud. Marina za 1/4.

Dana 30. siječnja 2006.godine održana je usmena javna rasprava na kojoj su stranke upoznate sa činjenicama utvrđenim u tijeku postupka na kojoj je podnositelj zahtjeva izjavio da ostaje kod svog zahtjeva za povrat predmetne čes.zem.

Zamjenik općinskog državnog odvjetnika u Metkoviću kao ZZ Republike Hrvatske u zapisnik je izjavio:

"Prvostupajnsko tijelo neka provede pribavljene dokaze kojima će se utvrditi činjenice koje su relevantne za donošenje rješenja u ovoj upravnoj stvari."

Članak 20.stavak 1.Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine"br.92/96.....) navodi:

"Prijašnjem vlasniku daje se u vlasništvo poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište koje je oduzeto na temelju propisa iz članka 2., te akata i načina propisanih člankom 3. ovog Zakona."

Na temelju utvrđenih činjenica i pribavljenih dokaza u tijeku postupka, te sukladno članku 20. Zakona o naknadi..... ovo upravno tijelo odlučilo je kao u izreci ovog djelomičnog rješenja.

Odluka o traževinama utemeljena je na odredbi članka 117. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine"br.53/91)

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Upravi za građansko pravo u roku od 15 dana, računajući od dana dostavljanja ovog djelomičnog rješenja.


Žalba se predaje putem ovog Pododsjeka, pismeno poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

DOSTAVITI:

1. Ante Nonković-Metković-Mlinska 5
2. Općinsko državno odvjetništvo u Metkoviću-Gradansko upravni odjel kao ZZ Republike Hrvatske Metković-Kralja Zvonimira 20.
3. Fond za naknadu oduzete imovine Zagreb- I. Lučića br.6.
4. PismoOhrvana-ovdje

Nakon pravomoćnosti:
Općinski sud Metković-ZK-odjel
Državna geodetska uprava- Ispostava Metković

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA
UPRAVNOG ODVJETNIKA
M. Metković, 21.11.2017. br. 2117-10/3-06-35



PRVI RUŽ D.O.O.
20350 METKOVIĆ
Mlinska 5

1.

Vlasnik sam čestica 10553/171, 10553/174 i 10553/175, sve K.O. Slivno, a na čestici 10553/173 imam izgrađenu zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju.

S obzirom na nova ograničenja za gradnju na poljoprivrednim površinama i površinama šuma koje su prenamijenjene u poljoprivredno zemljište unutar prostora ograničenja ZOP-a, a koje su unesene u Prijedlog Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, molim cijenjeni naslov da se na predmetnim česticama ne ograničava prenamjena u poljoprivredno zemljište i izgradnja građevina sukladno članku 48. Zakona.

Prilog: Djelomično rješenje o davanju u vlasništvo i i posjed nekretnina označena kao čes.zem.br. 10553/1 K.O. Slivno upisana u ZU 1554 K.O.Slivno u površini od 226 582 m2 u svrhu povrata imovine

Odgovor:

Usvaja se.

Šumska zemljišta koja se Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada prenamjenjuju u poljoprivredna zemljišta ucrtat će se kao poljoprivredna zemljišta sukladno novim podacima Hrvatskih šuma.

G/13

VINOGRADI VOLAREVIĆ D.O.O.

PRUD 15,20352 VID

Prud, 17.2.2017. Republika Hrvatska



3162	REPUBLIKA HRVATSKA		
Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije			
Primljeno:	28.02.2017		
Klasifikacijska oznaka	Org. jec.		
350-02/14-01/01	2117/1-21;		
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednosti	
378-17-452	0	-	

482

Primljeno:	23-02-2017		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica		
350-02/14-01/01	1-23/1		
Uredbeni broj:	Prilog	Vrijed.	
1577-148			

Je
10ppz
20.02.2017.

Upravni odjelu za prostorno uređenje i gradnju
Dubrovačko-neretvanske županije
Vukovarska 16
20000 Dubrovnik

20

Predmet: *Primjedba na prijedlog izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Strateške studije utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije*

Poštovani,

kao što vam je poznato, na području Općine Slivno i unutar Strogog rezervata "Malostonski zaljev" podignuto je preko 100 hektara vinograda, voćnjaka i maslinika, a izgrađeno je ili je još u izgradnji i nekoliko zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju. Većina spomenutog odnosi se na površine koje su prenamijenjene Odlukom Vlade RH, međutim, postoje i površine u privatnom vlasništvu kojese također prenamijenjene u poljoprivredno zemljište, nedavno ili prije više desetaka godina.

Određbe pod 111. (66) PPDNŽ govore o gradnji unutar prostora ograničenja ZOP-a građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe i zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, a odredbe pod 106a. o gradnji na površinama prenamijenjenim u poljoprivredna zemljišta posebnim "Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada".

Iz ovih Odredbi proizlazi kako je gradnja prema odredbama 111. (66) moguća na privatnom poljoprivrednom zemljištu unutar prostora ograničenja i unutar područja osobito vrijednog krajobraza i zaštićenih dijelova prirode i onih predloženih za zaštitu, ali na istom takvom zemljištu koje je dano na služnost posebnom Odlukom Vlade HR to nije moguća?

Prostorni plana Dubrovačko-neretvanske županije treba na jednak način tretirati sve površine prenamijenjene u poljoprivredne, bez obzira bile one prenamijenjene temeljem Odluke Vlade RH ili se radi o površinama u privatnom vlasništvu prenamijenjene prije 10, 20 ili 100 godina, a ne diskriminirati korisnike samo po načinu stjecanja prava korištenja.

Smatram stoga, kako je odredbe pod 106a. potrebno brisati.

U odredbi 119b., koja govori o zaštiti šuma i šumskog zemljišta, među ostalim se navodi i

- *izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta ako je one predviđeno za sadnju višegodišnjih nasada na kojima je odobreno pravo služnosti ili se planira osnivanje služnosti.*

Korisnici zemljišta temeljem Odluke Vlade RH imaju ugovore koji ih obvezuju u određenom roku zemljište privesti svrsi. Na ovaj način se korisnike dovodi u situaciju da moraju birati da li će kršiti odredbe Ugovora ili PPDNŽ, što je nedopustivo.

B) Predlaže se izmjena kako slijedi:

- *izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta i osnivanje služnosti u svrhu sadnje višegodišnjih nasada.*

C) Također, potrebno je u PPDNŽ jasno navesti mogućnost privođenja svrsi površina koje su već dana na služnost temeljem Odluke Vlade RH.

D) Odredbe 343.i 454a. kojima se traži preispitivanje "Odluka Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada" potrebno je brisati.

Iz predmetnih odredbi nejasno je tko, kada, na koji način i s kojim pravnim učincima provodi preispitivanje, što stvara pravnu nesigurnost. Smatram kako je predmetno odredbu, ukoliko je njena ugradnja u Plan temeljem Studije nužna, moguće napraviti i u sklopu Obrazloženja koje je sastavni dio Plana.

Smatram bitnim naglasiti da svi korisnici spornog zemljišta posjeduju svu potrebnu dokumentaciju i nikako ih se ne smije kroz PPDNŽ ignorirati ili tretirati kao nelegalne graditelje ili nelegalne korisnike zemljišta. Njihovi poslovni planovi su dugoročni i temelje su se na provedbi sve zakonom propisane procedure i više od deset godina prakse na području vinogorja Komarna. Investitori su u ovu situaciju dovedeni ne svojom krivnjom i svako zaustavljanje već započetih investicija imalo bi nesagledive posljedice.

Navedenim prijedlogom izmjena nje utvrđeno činjenično stanje odnsono nisu navedene naše poljoprivredne površine kojima gospodarimo temeljem ugovora s RH pa č.z. 6014/6,6014/7,6014/8 našeg posjeda sada dostavljam da se iste implementiraju u PPŽDN-a.

Uz to da bilo kakvo spriječavanje naših daljnjih investicija i razvoja na području vinogorja Komarna koje ćemo provoditi u skladu sa pozitivnim propisima RH, prije svega Zakonom o poljoprivrednom zemljištu te Zakonom o prostornom planiranju će imati za **posljedicu da ćemo zasutaviti naše projekte te tražiti naknadu štete od županije kao i izmaklu dobit za idućih 40 godina našeg zakupa/koncesije.**

S poštovanjem,

Mate Volarević



VINOGRADI VOLAREVIĆ
d.o.o. za trgovinu i poljoprivredu
Prud, Pred 15 - OIB: 38841317851

VINOGRADI VOLAREVIĆ D.O.O.
20352 VID
Prud 15

1.

kao što vam je poznato, na području Općine Slivnoi unutar Strogog rezervata "Malostonski zaljev" podignuto je preko 100 hektara vinograda, voćnjaka i maslinika, a izgrađeno je ili je još u izgradnji i nekoliko zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu sukladno članku 48. Zakona o prostornom uređenju. Većina spomenutog odnosi se na površine koje su prenamijenjene Odlukom Vlade RH, međutim, postoje i površine u privatnom vlasništvu kojese također prenamijenjene u poljoprivredno zemljište, nedavno ili prije više desetaka godina.

Odredbe pod 111. (66) PPDNŽ govore o gradnji unutar prostora ograničenja ZOP-a građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe i zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, a odredbe pod 106a. o gradnji na površinama prenamijenjenim u poljoprivredna zemljišta posebnim "Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada".

Iz ovih Odredbi proizlazi kako je gradnja prema odredbama 111. (66) moguća na privatnom poljoprivrednom zemljištu unutar prostora ograničenja i unutar područja osobito vrijednog krajobraza i zaštićenih dijelova prirode i onih predloženih za zaštitu, ali na istom takvom zemljištu koje je dano na služnost posebnom Odlukom Vlade HR to nije moguća?

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije treba na jednak način tretirati sve površine prenamijenjene u poljoprivredne, bez obzira bile one prenamijenjene temeljem Odluke Vlade RH ili se radi o površinama u privatnom vlasništvu prenamijenjene prije 10, 20 ili 100 godina, a ne diskriminirati korisnike samo po načinu stjecanja prava korištenja.

Smatram stoga, kako je odredbe pod 106a. potrebno brisati.

U odredbi 119b., koja govori o zaštiti šuma i šumskog zemljišta, među ostalim se navodi i

- izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta ako je one predviđeno za sadnju višegodišnjih nasada na kojima je odobreno pravo služnosti ili se planira osnivanje služnosti.

Korisnici zemljišta temeljem Odluke Vlade RH imaju ugovore koji ih obvezuju u određenom roku zemljište privesti svrsi. Na ovaj način se korisnike dovodi u situaciju da moraju birati da li će kršiti odredbe Ugovora ili PPDNŽ, što je nedopustivo.

B) Predlaže se izmjena kako slijedi:

- izbjegavati promjenu namjene šuma i šumskog zemljišta i osnivanje služnosti u svrhu sadnje višegodišnjih nasada.

C) Također, potrebno je u PPDNŽ jasno navesti mogućnost privođenja svrsi površina koje su već dana na služnost temeljem Odluke Vlade RH.

D) Odredbe 343.i 454a. kojima se traži preispitivanje "Odluka Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada" potrebno je brisati.

Iz predmetnih odredbi nejasno je tko, kada, na koji način i s kojim pravnim učincima provodi preispitivanje, što stvara pravnu nesigurnost. Smatram kako je predmetno odredbu, ukoliko je njena ugradnja u Plan temeljem Studije nužna, moguće napraviti i u sklopu Obrazloženja koje je sastavni dio Plana.

Smatram bitnim naglasiti da svi korisnici spornog zemljišta posjeduju svu potrebnu dokumentaciju i nikako ih se ne smije kroz PPDNŽ ignorirati ili tretirati kao nelegalne graditelje ili nelegalne korisnike zemljišta. Njihovi poslovni planovi su dugoročni i temelje su se na provedbi sve zakonom propisane procedure i više od deset godina prakse na području vinogorja Komarna. Investitori su u ovu situaciju dovedeni ne svojom krivnjom i svako zaustavljanje već započetih investicija imalo bi nesagledive posljedice.

Navedenim prijedlogom izmjena nije utvrđeno činjenično stanje odnosno nisu navedene naše poljoprivredne površine kojima gospodarimo temeljem ugovora s RH pa č.z. 6014/6, 6014/7,6014/8 našeg posjeda sada dostavljamo da se iste implementiraju u PPŽDN-a.

Uz to da bilo kakvo spriječavanje naših daljnjih investicija i razvoja na području vinogorja Komarna koje ćemo provoditi u skladu sa pozitivnim propisima RH, prije svega Zakonom o poljoprivrednom zemljištu te Zakonom o prostornom planiranju će imati za posljedicu da ćemo zasutaviti naše projekte te tražiti naknadu štete od županije kao i izmaklu dobit za idućih 40 godina našeg zakupa/koncesije

Odgovor:

Usvaja se.

Šumska zemljišta koja se Odlukama Vlade RH o osnivanju služnosti na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada prenamjenjuju u poljoprivredna zemljišta ucrtat će se kao poljoprivredna zemljišta sukladno novim podacima Hrvatskih šuma.

Sukladno tome, Odredbe 106a. 119b. 343. i 454a. će se korigirati.

G/14

NOVA EUROPSKA ULAGANJA d.o.o.

Radnička cesta 39, 10 000 Zagreb, OIB: 33738665953, tel. +385 (1) 6446-775

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Vukovarska 16, Dubrovnik

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJELI
DUBROVNIK

Priloga 22.02.2017

Primljeno:	27-02-2017
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica
350-02/14-01/20	1-12/1
Urudžbeni broj:	Prilog Vrijed.
1577-22	22.02.2017

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVNIK

Predmet: Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije
– Primjedba

Primije	3185	REPUBLIKA HRVATSKA
Klasifik	Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko neretvanske županije	
Urudžb	Primijeno:	01.03.2017
	Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
	350-02/14-01/01	2117/1-21;
	Urudžbeni broj	Prilozi Vrijednosti
	378-17-475	0 -

Poštovani,

Društvo Nova Europska Ulaganja d.o.o. vlasnik je katastarske čestice 1889/4, k.o. Dubrovnik u suvlasničkom dijelu 851/875 (97,3%). Predmetna katastarska čestica se prema Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Grada Dubrovnika 3/14) nalazi unutar neizgrađenog dijela naselja Bosanka, mješovite namjene, niske gustoće, planske oznake M1₁.

Ako dobro tumačimo prijedlog Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije („IDPPDNŽ“), u što ne možemo biti posve sigurni, obzirom na premalo mjerilo korišteno na Kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ koji prikazuje namjenu prostora, prijedlog IDPPDNŽ svrstava predmetnu česticu u slijedeće zone:

- Zona padina brda Srđ zabrana gradnje i/ili unutar područja udaljenost od 100m od ruba platoa (brisani prostor) zabrana gradnje kako je prikazano Kartografskim prikazom 3.1.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - područje posebnih uvjeta korištenja – uvjeti zaštite kulturne baštine.
- Zona kulturnog krajobraza (2.3. žuto) kako je prikazano na Kartografskom prikazu 3.1.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - područje posebnih uvjeta korištenja – uvjeti zaštite kulturne baštine. Pri tome je u tekstualnom dijelu 2.3. Put za Bosanku, Bosanka, Put za šumet propisano slijedeće:
 - nova izgradnja (uključujući krovove, terase, krajobrazna uređenja) nije vidljiva iz područja ispod (južno od) tog područja (padina, Starog grada, Pila, Boninova, Lokruma)
 - urbanističko rješenje poštuje mjerilo prostora, nastavlja ruralnu matricu i ruralni značaj naselja, i krajobrazne karakteristike okruženja
 - ..."

Na taj način de facto dolazi do izmjene namjene zone u kojoj se nalazi naša čestica, nakon što je u cjelokupnoj prostorno-planskoj dokumentaciji kako Dubrovačko-Neretvanske županije („DNŽ“), tako i grada Dubrovnika bila označena kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Bosanka, točnije zona mješovite namjene, niske gustoće, planske oznake M1₁, s obzirom da se prijedlogom IDPPDNŽ onemogućava bilo kakva gradnja, pa čak i krajobrazno uređenje. Bez da umanjujemo pravo DNŽ, kao nositelja izrade IDPPDNŽ, da određuje namjenu prostora, želimo ukazati na činjenicu da se nas kao

NOVA EUROPSKA ULAGANJA d.o.o.

Radnička cesta 39, 10 000 Zagreb, OIB: 33738665953, tel. +385 (1) 6446-775

vlasnike zemljišta dovodi u nepovoljan položaj, odnosno diskriminirajući položaj, s obzirom da će naša čestica (zemljište) postati bezvrijedna, a da pritom nismo dobili odgovarajuće obeštećenje.

Koristimo priliku da Vas ovim putem podsjetimo da je DNŽ prilikom izrade prostornih planova Grada Dubrovnika (Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika i Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika), u čijem postupku DNŽ daje očitovanje na predložene planove kao zainteresirana strana u postupku, dala suglasnost na definiranje zone kao zona mješovite namjene, niske gustoće, planske oznake M1₁.

Nadalje, primijetili smo da je kao referentna točka za ocjenu vidljivosti dodana lokacija Lokrum, koja se ne spominje kao referentna točka niti u jednom službenom dokumentu prostorne-planske dokumentacije DNŽ, niti Grada Dubrovnika, već se prvi puta spominje u izvješčaju UNESCO-ove misije. Sa žaljenjem moramo konstatirati da niti jedna zajednička inicijativa društva Nova Europska Ulaganja d.o.o. kao vlasnika čestice 1889/4, i stanovnika Bosanke, koji su vlasnici susjednih parcela, nije akceptirana, iako su se nudili prijedlozi za pronalaženje rješenja na zadovoljstvo svih strana, međutim nismo uspjeli organizirati niti da nas primite na sastanak. Također, prilikom izrade Urbanističkog plana uređenja „Neizgrađenog dijela naselja Bosanka (M1₁), konačni prijedlog predmetnog UPU-a uz iznimku suglasnosti DNŽ, dobio je suglasnost svih ostalih nadležnih tijela, uključujući mišljenje Ministarstva kulture RH, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku, koje je ovlašteno zastupati interese RH u komunikaciji s UNESCO-om.

Pored toga, ne možemo ne primijetiti da je DNŽ bila nositelj izrade meteorološkog radara na Žarkovici, koji se prema predloženim kriterijima (vidljivost s Lokruma) ne bi mogao izgraditi na lokaciji na kojoj je izgrađen.

Ukoliko ovaj prijedlog IDPPDNŽ bude usvojen, bez da se usvoje naše gore iznesene primjedbe, naše zemljište (čestica 1889/4) postat će bezvrijedno. Dakle, doći ćemo u situaciju da nam je zemljište zapravo izvlašteno promjenom prostornog plana bez adekvatne kompenzacije te ćemo biti prisiljeni potražiti zaštitu prava sudskim putem.

U slučaju da smo krivo interpretirali položaj naše čestice prema prijedlogu IDPPDNŽ zamolili bismo Vas za ispravak našeg tumačenja.

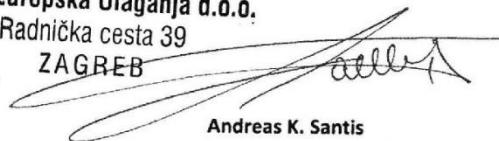
Za sva eventualna pitanja, stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,



Mate Andabaka
potpredsjednik za investicije
Nova Europska Ulaganja d.o.o.
Radnička cesta 39, Zagreb
Hrvatska

Nova Europska Ulaganja d.o.o.
Radnička cesta 39
ZAGREB



Andreas K. Santis
izvršni direktor za Grčku i zapadni
Balkan
NCH Capital
Vasilissis Sofias 7A, 10671 Athens
Greece

NOVA EUROPSKA ULAGANJA D.O.O.
10000 ZAGREB
Radnička cesta 39

1.

Društvo Nova Europska Ulaganja d.o.o. vlasnik je katastarske cestice-1889/4, k.o. Dubrovnik u suvlasničkom dijelu 851/875 (97,3%). Predmetna katastarska čestica se prema Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Grada Dubrovnika 3/14) nalazi unutar neizgrađenog dijela naselja Bosanka, mješovite namjene, niske gustoće, planske oznake M1₁.

Ako dobro tumačimo prijedlog Izmjena i dopuna prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije („IDPPDNŽ“), u što ne možemo biti posve sigurni, obzirom na premalo mjerilo korišteno na Kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ koji prikazuje namjenu prostora, prijedlog IDPPDNŽ svrstava predmetnu česticu u slijedeće zone:

- Zona padina brda Srđ zabrana gradnje i/ili unutar područja udaljenost od 100m od ruba platoa (brisani prostor) zabrana gradnje kako je prikazano Kartografskim prikazom 3.1.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - područje posebnih uvjeta korištenja - uvjeti zaštite kulturne baštine.
- Zona kulturnog krajobraza (2.3. žuto) kako je prikazano na Kartografskom prikazu 3.1.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - područje posebnih uvjeta korištenja - uvjeti zaštite kulturne baštine. Pri tome je u tekstualnom dijelu 2.3. Put za Bosanku, Bosanka, Put za Šumet propisano slijedeće:
 - "nova izgradnja (uključujući krovove, terase, krajobrazna uređenja) nije vidljiva iz područja ispod (južno od) tog područja (padina, Starog grada, Pila, Boninova, Lokruma)
 - urbanističko rješenje poštuje mjerilo prostora, nastavlja ruralnu matricu i ruralni značaj naselja, i krajobrazne karakteristike okruženja

Na taj način de facto dolazi do izmjene namjene zone u kojoj se nalazi naša čestica, nakon što je u cjelokupnoj prostorno-planskoj dokumentaciji kako Dubrovačko-Neretvanske županije („DNŽ“), tako i grada Dubrovnika bila označena kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Bosanka, točnije zona mješovite namjene, niske gustoće, planske oznake M1₁, s obzirom da se prijedlogom IDPPDNŽ onemogućava bilo kakva gradnja, pa čak i krajobrazno uređenje. Bez da umanjujemo pravo DNŽ, kao nositelja izrade IDPPDNŽ, da određuje namjenu prostora, želimo ukazati na činjenicu da se nas kao vlasnike zemljišta dovodi u nepovoljan položaj, odnosno diskriminirajući položaj, s obzirom da će naša čestica (zemljište) postati bezvrijedna, a da pritom nismo dobili odgovarajuće obeštećenje.

Koristimo priliku da Vas ovim putem podsjetimo da je DNŽ prilikom izrade prostornih planova Grada Dubrovnika (Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika i Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika), u čijem postupku DNŽ daje očitovanje na predložene planove kao zainteresirana strana u postupku, dala suglasnost na definiranje zone kao zona mješovite namjene, niske gustoće, planske oznake M1₁.

Nadalje, primijetili smo da je kao referentna točka za ocjenu vidljivosti dodana lokacija Lokrum, koja se ne spominje kao referentna točka niti u jednom službenom dokumentu prostorne-planske dokumentacije DNŽ, niti Grada Dubrovnika, već se prvi puta spominje u izvještaju UNESCO-ove misije. Sa žaljenjem moramo konstatirati da niti jedna zajednička inicijativa društva Nova Europska Ulaganja d.o.o. kao vlasnika čestice 1889/4, i stanovnika Bosanke, koji su vlasnici susjednih parcela, nije akceptirana, iako su se nudili prijedlozi za pronalaženje rješenja na zadovoljstvo svih strana, međutim nismo uspjeli organizirati niti da nas primite na sastanak. Također, prilikom izrade Urbanističkog plana uređenja „Neizgrađenog dijela naselja Bosanka (M1₁)“, konačni prijedlog predmetnog UPU-a uz iznimku

suglasnosti DNŽ, dobio je suglasnost svih ostalih nadležnih tijela, uključujući mišljenje Ministarstva kulture RH, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku, koje je ovlašteno zastupati interese RH u komunikaciji s UNESCO-om.

Pored toga, ne možemo ne primijetiti da je DNŽ bila nositelj izrade meteorološkog radara na Žarkovici, koji se prema predloženim kriterijima (vidljivost s Lokruma) ne bi mogao izgraditi na lokaciji na kojoj je izgrađen.

Ukoliko ovaj prijedlog IDPPDNŽ bude usvojen, bez da se usvoje naše gore iznesene primjedbe, naše zemljište (čestica 1889/4) postat će bezvrijedno. Dakle, doći ćemo u situaciju da nam je zemljište zapravo izvlašteno promjenom prostornog plana bez adekvatne kompenzacije te ćemo biti prisiljeni potražiti zaštitu prava sudskim putem.

U slučaju da smo krivo interpretirali položaj naše čestice prema prijedlogu IDPPDNŽ zamolili bismo Vas za ispravak našeg tumačenja.

Odgovor:

Uvažava se

Međutim, urbana pravila GUP-a Grada Dubrovnika za područje 3.6. Područje mješovite namjene niske gustoće na Srđu (M11 - neizgrađeno) dopušta gradnju unutar obuhvata sukladno nizu uvjeta od kojih je jedan uvjet da nove građevine ne smiju ugroziti vizure prema Gradu, tj. padine Srđa moraju ostati neizgrađene.

Niz studija na temu buffer zone, vidljivosti iz grada te zaštite iznimne univerzalne vrijednosti svjetske baštine Grada Dubrovnika su u međuvremenu napravljene, a koje su dokazale važnost zaštite settinga Grada.

Smatramo da je svijest o očuvanju slike Grada izuzetno važna, te da je potrebno u komunikaciji s Gradom zatražiti primjereniju lokaciju za navedena ulaganja.