



GRAD DUBROVNIK

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

IZVORNIK



Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika
(„Službeni glasnik Grada Dubrovnika“,
broj 7/05., 06/07., 10/07.-isp., 03/14., 9/14.-pr. tekst, 19/15., 18/16.-pr. tekst, 25/18.)

II. Obrazloženje

Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije
Dubrovnik, prosinac 2018.

UVOD

II. OBRAZLOŽENJE

Obrazloženje

POLAZIŠTA

CILJEVI

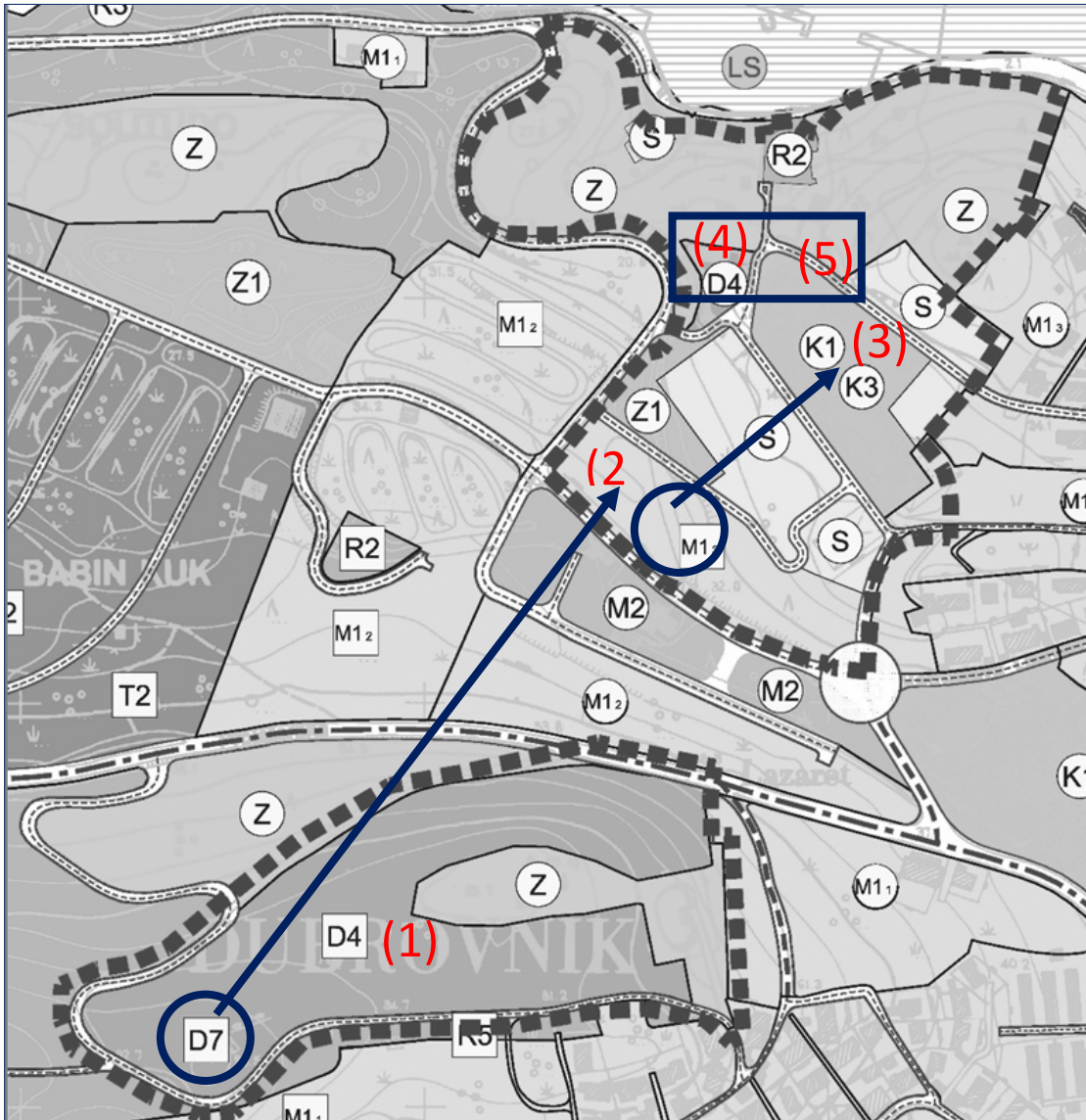
PLAN PROSTORNOG UREĐENJA (obrazloženje planskih rješenja)

UVOD

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 7/05., 06/07., 10/07.-isp., 03/14., 9/14.-pr. tekst, 19/15., 18/16.-pr. tekst); započeta je donošenjem Odluke o izradi IDPPU Grada Dubrovnika, IDGUP-a Grada Dubrovnika te IDDDPU-a stambenog naselja „Solitudo“ u Dubrovniku („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 11/16. i 16/17.) u objedinjenom postupku.

Važeći GUP Grada Dubrovnika planira na lokaciji Glavica – Babin kuk tri namjene i to:

- turističko-ugostiteljsku školu s trodijelnom športskom dvoranom
- pastoralni centar i
- atletsku stazu s pripadajućim sadržajima.



Dubrovačko-neretvanska županija tražila je, kroz izradu IDGUP-a donesenog 2014. godine, od Grada Dubrovnika da se uvrsti lokacija Glavica – Babin kuk isključivo za namjenu Turističko-ugostiteljske škole s trodijelnom športskom dvoranom te je za tu potrebu izradila 2012. godine prostorno – programsku studiju koja je utvrdila prostorno-tehničke mogućnosti lokacije za smještaj navedenih sadržaja. Međutim nakon donošenja plana bilo je razvidno da su još dvije namjene planirane na istoj lokaciji te je onemogućen raspis javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja iz područja prostornog uređenja za planiranu školu.

Nakon nekoliko sastanaka s predstavnicima Dubrovačke Biskupije utvrđeno je da Biskupija ne inzistira na predmetnoj lokaciji, ali je dogovoreno da se razmotri druga lokacija u širem okruženju. U daljoj komunikaciji razgovaralo se i s Gradom Dubrovnikom i postignut je dogovor da se Pastoralni centar locira na parcelama u državnom vlasništvu mješovite namjene na predjelu kojeg pokriva DPU Solitudo. Gradu Dubrovniku tada se otvorila mogućnost prenamijene poslovne zone tvrtke Vrtlar u mješovitu zonu za gradnju stanova za najam.

Jedino rješenje je bilo pokrenuti Izmjene i dopune PPUG-a Dubrovnik, GUP-a Dubrovnik i DPU-a stambenog naselja „Solitudo“ u objedinjenom postupku radi izmjena navedenih planskih rješenja na lokacijama Glavica – Babin Kuk i području stambenog naselja Solitudo, s ciljem stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju:

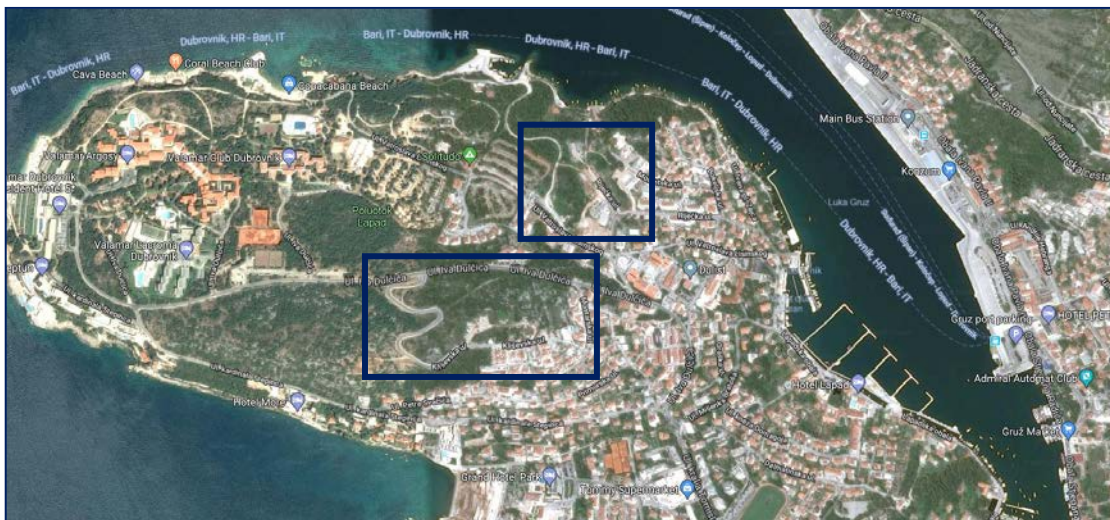
- turističko ugostiteljske škole s trodjelnom sportskom dvoranom na lokaciji Glavica – Babin kuk (1)
- za izgradnju crkve s pastoralnim centrom na lokaciji Solitudo (2) kao i
- zone mješovite namjene za izgradnju stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika prema vlastitom modelu društveno poticane stanogradnje (3) u Solitudo.

Nakon započete izrade Izmjena i dopuna navedenih planova Grad Dubrovnik je zatražio da se izmjeni i dopuni Odluka o izradi zbog:

- potrebe proširenja planirane zone D4 za izgradnju dječjeg vrtića zbog povećanja kapaciteta (4) kojom prilikom je uključen i
- zahtjev fizičke osobe za usklađenje Plana s postojećim stanjem tj potrebe formiranja čestice za redovitu upotrebu zgrade ozakonjene prema posebnom zakonu (5).

Na gore navedeni način Izmjenama i dopunama stvoreni su preduvjeti za realizaciju pojedinih zahvata i to:

1. Uklanjanjem oznake D7 (pastoralni centar) s područja Glavica – Babin kuk, te brisanjem mogućnosti smještaja atletske staze s pripadajućim sadržajima stvoren je preduvjet za izradu javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja iz područja prostornog uređenja (AUN) za Turističko-ugostiteljsku školu s trodjelnom sportskom dvoranom (TUŠ).
2. Stavljanjem oznake D7 (Pastoralni centar) na područje mješovite namjene na državnom zemljištu (jugozapadno unutar obuhvata u okviru DPU Solitudo) i izdvajanjem iz obuhvata postojećeg DPU-a površine namijenjene za Pastoralni centar, te unošenjem oznake AUN stvoren je preduvjet za izgradnju Pastoralnog centra.
3. Prenamjenom dijela poslovne zone tvrtke Vrtlar (tvrtka u vlasništvu Grada Dubrovnika) u mješovitu zonu stvoren je preduvjet za izgradnju manjih stanova za najam mlađim obiteljima (cca 70 - 80 stanova) za koje postoji velika potražnja i opravdan društveni interes.
4. Povećanjem površine građevinske parcele planiranog vrtića (D4) omogućeno je povećanje kapaciteta planiranog vrtića.
5. Formiranjem manje građevinske čestice na kojoj postoji zgrada ozakonjena prema posebnom zakonu omogućeno je formiranje parcele za redovitu upotrebu zgrade.



Područja zahvata

Izvornik

U skladu sa zakonskim propisima (Zakon o zaštiti okoliša NN br. 80/13, 153/13 i 78/15 i Uredba o strateškoj procjeni utjecaja plana i programa na okoliš NN br. 64/08) proveden je i postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog naselja „Solitudo“. Temeljem pribavljenih mišljenja, procjene mogućih značajnih utjecaja na okoliš te Prethodne ocjene na ekološku mrežu Upravni odjel za zaštitu okoliša i prirode, Dubrovačko neretvanske županije donio je Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti Stratešku procjenu utjecaja na okoliš. (KLASA: 351-01/17-01/93, UR.BROJ: 2117/1-53/1-17-02 od 4. kolovoza 2017.)

OBRAZLOŽENJE

POLAZIŠTA

Pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 7/05., 06/07., 10/07.-isp., 03/14., 9/14.-pr. tekst, 19/15., 18/16.-pr. tekst)), (dalje: Plan) temelji se na članku 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13. i 65/17.).

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

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

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

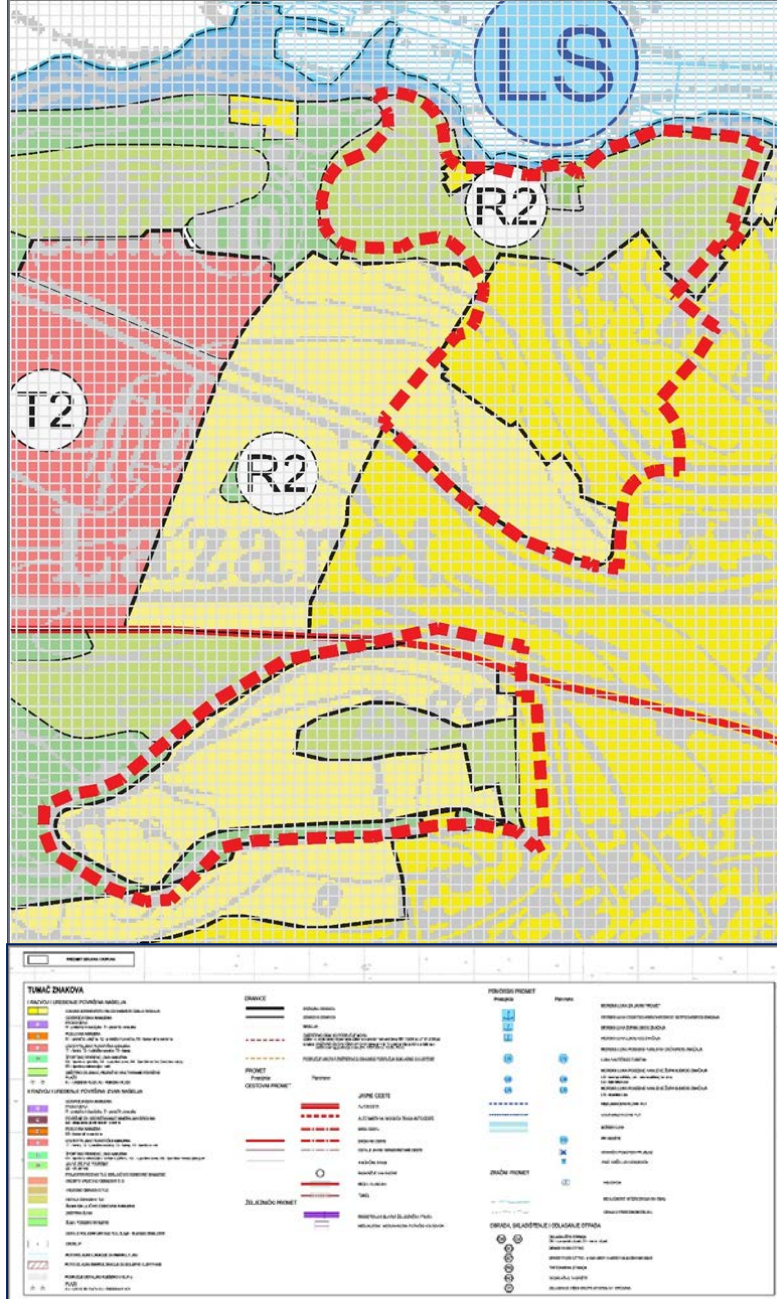
Provedbom PPUG Dubrovnika, GUP-a grada Dubrovnika i DPU-a Solitudo uočena su ograničenja u planskim rješenjima, pa se pokazala potreba izrade izmjena i dopuna važećih planova i to osobito u dijelu namjena, a koje su se u međuvremenu od donošenja prostornih planova pokazale od potrebe za DNŽ i Grad Dubrovnik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

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

Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika

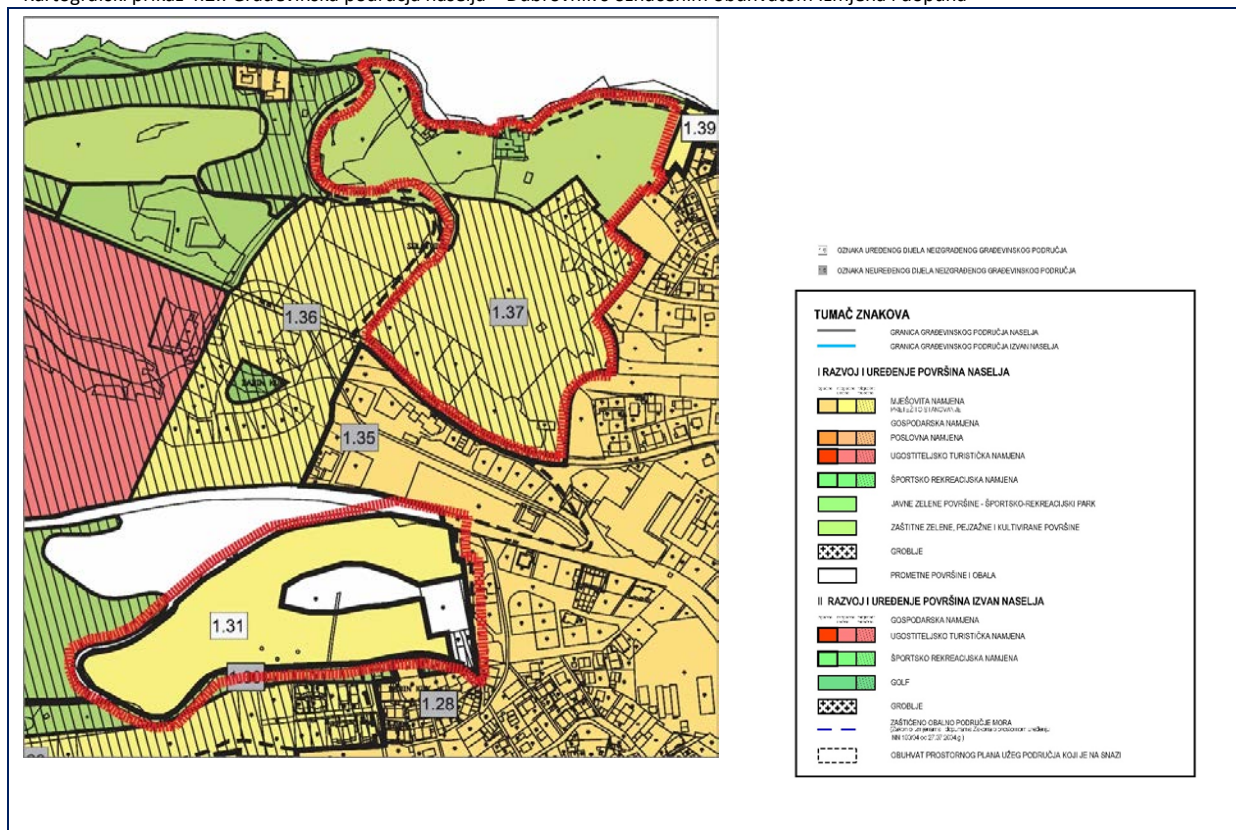
(„Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 7/05., 06/07., 10/07.-isp., 03/14., 9/14.-pr. tekst, 19/15., 18/16.-pr. tekst))

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



Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika**(„Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 7/05., 06/07., 10/07.-isp., 03/14., 9/14.-pr. tekst, 19/15., 18/16.-pr. tekst))**

Kartografski prikaz 4.2.: Građevinska područja naselja – Dubrovnik s označenim obuhvatom Izmjena i dopuna

**Stručne podloge, zahtjevi, dozvole, sektorska suradnja:**

Za potrebe izmjena i dopuna izrađene su dodatne studije i provjere kroz stručne podloge i to :

- Arhitektonski projekt - Idejno rješenje za građevine mješovite namjene Vrtlar, Solitudo, izrađivač Tlo d.o.o. studio za arhitekturu i urbanizam, Gorica Sv.Vlaha 8, Dubrovnik, 2016./2018.
- Prostorno – programska studija Turističko – ugostiteljska škola Dubrovnik, izrađivač Davor Bušnja ovl. arh., Dubrovnik, 2012.
- Stručna podloga za potrebe Izmjena i dopuna GUP-a Dubrovnika i Izmjena i dopuna DPU-a Solitudo u oblasti elektroničkih komunikacija, izrađivač Dragan Rakočević, Dubrovnik, 2017.
- Arhitektonski projekt - Idejno rješenje za vrtić u predjelu Solitudo, izrađivač Tlo studio d.o.o., Gorica Sv.Vlaha 8, Dubrovnik, 2017.
- Zahtjev Milenka Pranjića iz Dubrovnika, Prijedlog za uknjižbu na temelju sudske nagodbe u predmetu Općinskog suda u Dubrovniku P.199/12 od 6. listopada 2016. godine. te zahtjevi tijela s javnim ovlastima koji se tiču predmetnog područja.
- Građevinske i lokacijske dozvole.

Suradnici iz oblasti elektrooprskrbe (elektroenergije), te oblasti vodooprskrbe i odvodnje sudjelovali su u izradi planskih rješenja i potrebnih Izmjena i dopuna GUP-a Dubrovnika i Izmjena i dopuna DPU-a Solitudo.

CILJEVI

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

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

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

1. izmještanje sada planiranog Pastoralnog centra i crkve s lokacije Babin kuk – Glavica na dio područja mješovite zone (M1) i dio područja javne zelene površine (Z1) na području Solitudo kako bi se ostvarili uvjeti za realizaciju Turističko-ugostiteljske škole s trodjelnom sportskom dvoranom,
2. preispitivanje privremenog korištenja dijela područja Babin Kuk – Glavica za potrebe atletskog kluba – atletskog stadiona sa svim pratećim sadržajima,
3. izmještanje dijela sada planirane mješovite zone (M1₃) na područje sada planirane zone gospodarske namjene – poslovne, komunalno-servisne (K3) na području Solitudo,
4. proširenje zone D4 radi izgradnje dječjeg vrtića većeg kapaciteta od planiranog,
5. preispitivanje važećih parametara za planiranje u navedenim zonama te prilagođavanje novim potrebama i
6. usklađenja s postojećim stanjem i potrebe formiranja čestice za redovitu upotrebu ozakonjene zgrade sukladno zahtjevu Milenka Pranjića iz Dubrovnika temeljem Uvjerenja o vremenu gradnje i rješenja o utvrđivanju građevne čestice.“

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

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

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Ovim Izmjenama i dopunama Plan se mijenja na način da se mogu realizirati gore navedeni zahvati/projekti te se izmjene i dopune koje su izvršene odnose se samo na gore navedene izmjene i dopune.

Kako se Izmjene i dopune PPU Grada Dubrovnika rade u objedinjenom postupku izvršene su i Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika kao i Izmjene i dopune DPU stambenog naselja Solitudo.

Izmjenama i dopunama **Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika** mijenja se i dopunjuje:

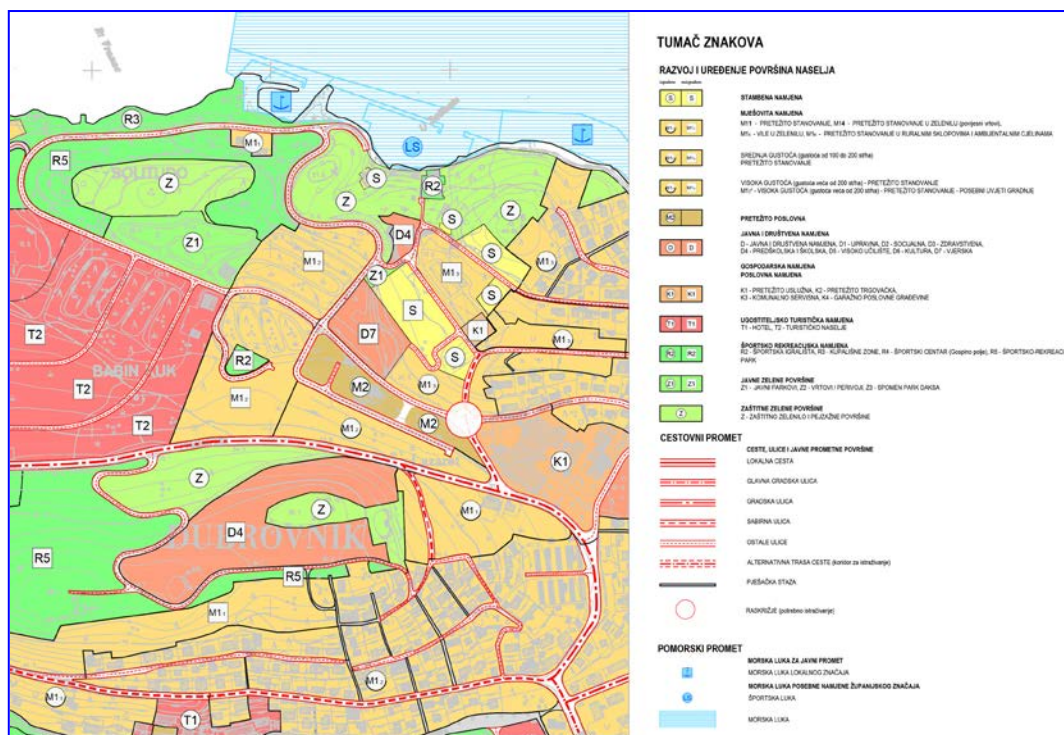
Tekstualni dio Plana,

- Odredbe za provedbu i to članci koji se tiču predmetnih izmjena,
- Obrazloženje, Poglavlje „3 Plan Prostornog uređenja“ u Tablici strukture namjene površina i dijelu elektroničkih komunikacija.

Te Grafički dio Plana,

Kartografski prikazi koji se tiču predmetnih izmjena i dopuna.

Kartografski prikaz **1. Korištenje i namjena prostora**



Opis izmjena:

Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora izmjene se odnose na brisanje oznake D7 – vjerske namjene sa područja Babin Kuk - Glavica te planiranje iste (D7) na području Solitudo u dijelu zone M13, mješovite namjene i zone Z1, javne zelene površine.

Zona M13, mješovite namjene izmještena je na područje zone K3 - poslovne namjene, komunalno servisne koja se ukida i zone K1 – poslovne namjene – pretežito uslužne koja se izmiješta. Izvršeno je i povećanje zone D4 – javne i društvene namjene – predškolske (vrtić), te dodavanje S zone stambene namjene radi usklađenja sa postojećim stanjem i ucrtavanja čestice za redovitu upotrebu zgrade ozakonjene prema posebnom zakonu na području Solitudo.

Izmijenjeni su i svi ostali prikazi koji se tiču predmetnih izmjena i dopuna.

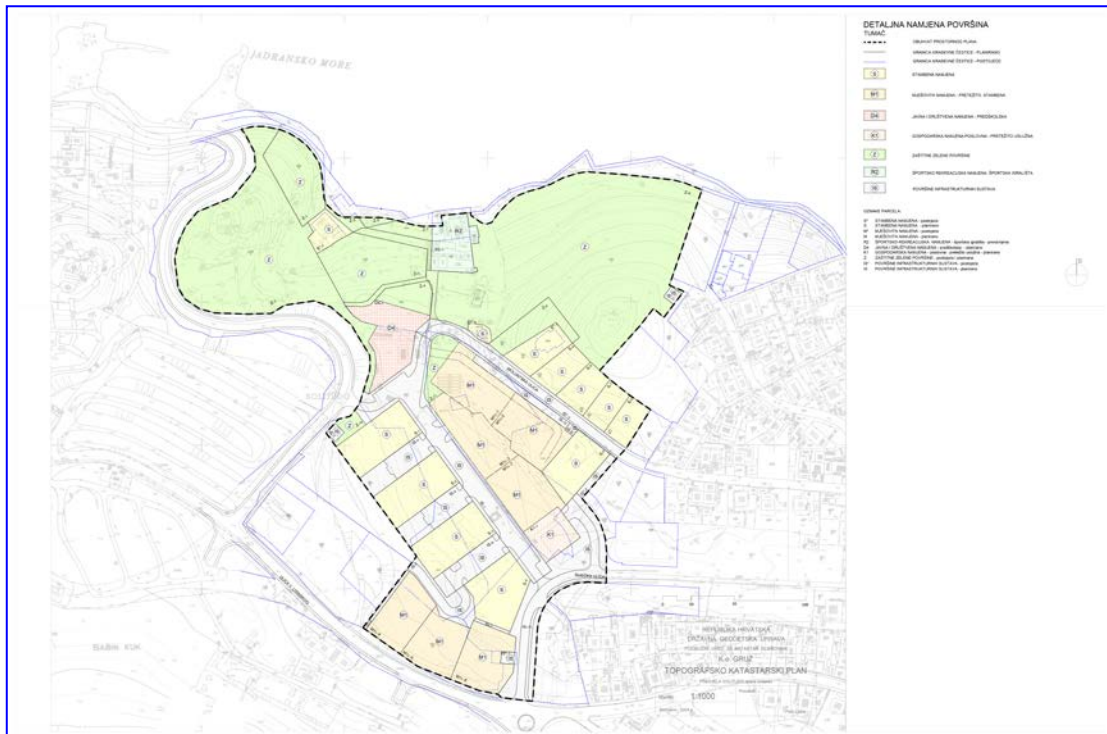
Izmjenama i dopunama **Detaljnog urbanističkog plana stambenog naselja Solitudo** mijenja se i dopunjuje:
Tekstualni dio Plana,

- Odredbe za provođenje i to članci koji se tiču predmetnih izmjena,
- Obrazloženje u dijelu koji se tiče predmetnih izmjena te

Grafički dio Plana.

Svi kartografski prikazi

Kartografski prikaz **1. Detaljna namjena površina**



Opis Izmjena:

Smanjuje se obuhvat DPU-a stambenog naselja Solitudo za područje M13 iz važećeg DPU-a stambeno naselje Solitudo na sjeverozapadnom dijelu obuhvata gdje se izmjenama i dopunama GUP-a Grada Dubrovnika planira zona vjerske namjene (D7) za izgradnju Pastoralnog centra i crkve. Za to područje, s obzirom da se radi o novim građevinama društvenih djelatnosti, je sukladno GUP-u Grada Dubrovnika, članak 48., određena obveza provođenja javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja iz područja prostornog uređenja.

Na kartografskom prikazu 1. Detaljna namjena površina izmjene se odnose na planiranje građevinskih čestica oznake M13-1, M13-2, M13-3 i M13-7 mješovite namjene te Z-10 i IS-12 na mjestu poslovne zone (K3, poslovne namjene – komunalno servisne i K1 poslovne namjene – pretežito uslužne), povećanje građevne čestice oznake D4 – javne i društvene namjene – predškolske (vrtić), te dodavanje građevne čestice oznake S*-3, postojeće ozakonjene stambene namjene radi usklađenja s postojećim stanjem na području Solitudo. Zona K1 poslovne namjene – pretežito uslužne premiješta se na južni rub zone poslovne namjene.

Ucrtana je i infrastrukturna površina IS-11, TS Solutudo 3.

Korigiran je planirani dio Moluntske ulice radi usklađenja s postojećim stanjem i ucrtavanja građevne čestice za redovitu upotrebu ozakonjene zgrade.

Izmijenjeni su i svi ostali kartografski prikazi Plana sukladno gore navedenim izmjenama.

Izmjenama i dopunama **PPU Grada Dubrovnika** mijenja se i dopunjuje:

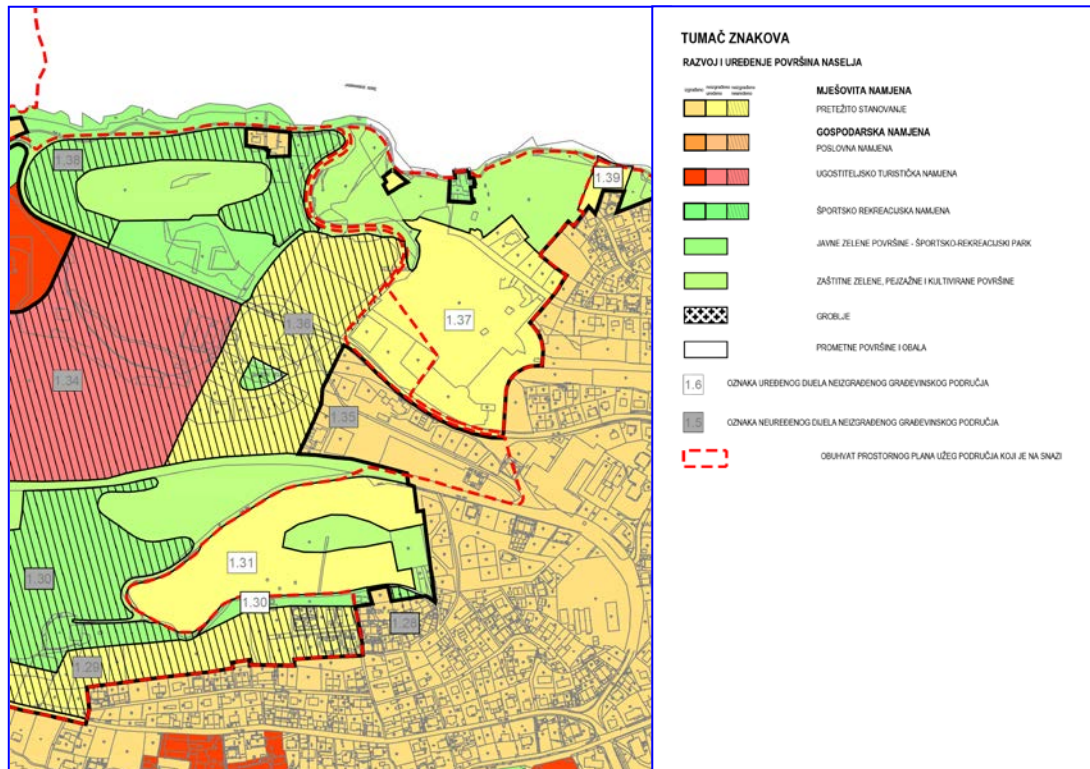
Tekstualni dio Plana,

Odredbe za provođenje se ne mijenjaju.

Obrazloženje, Dopuna Plana, IV Tabela prikaz prostornih pokazatelja građevinskog područja Grada Dubrovnika u tablici III. TABELARNI PRIKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA DUBROVNIKA - 4.2. Dubrovnik (Kartografski prikaz 4.2.) te

Grafički dio Plana i to:

Kartografski prikaz, **4.2. Građevinska područja naselja – Dubrovnik**



Opis izmjena:

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

Područje 1.37. te dio područja 1.30. određuje se kao uređeni neizgrađeni dio.

Izmjene u Obrazloženju Plana

Dopunja se tekstualni dio Dopuna Plana: Obrazloženje, IV Tabelarni prikaz prostornih pokazatelja građevinskog područja Grada Dubrovnika u tablici III. TABELARNI PRIKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA DUBROVNIKA - 4.2. Dubrovnik (Kartografski prikaz 4.2). na način da se mijenja i glasi:

Područje Grada	Zona				UPU					Infrastruktura				Posebna zaštita			ZAKLJUČAK	
	Oznaka zone	Površina (ha)	Prostor ograničenja	Namjena	Na snazi	U izradi	Odluka o izradi	Planiran GUP-om	Nije planiran	Pristupni put	Niskonaponska mreža	Vodoopskrba	Odvodnja otpadnih voda	Konzervatorska	Krajobrazna	Prirodna	KOMENTAR	UREĐENO
1. Dubrovnik	1.31.	5,1	+	D4	-	-	-	-	+	+	+	+	-	+	-	- GUP-om propisan AUN - prirodni krajobraz	+	-
	1.37.	4,9	+	M13, K1, S, D4, D7	+	-	-	-	-	+	+	+	+	-	-	- DPU 2.8 SN Solitudo - GUP-om propisan AUN za D7	+	-

Opis izmjena:

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