

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA.....	5
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	7
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	9

1. POLAZIŠTA

1.1. Zakonske pretpostavke

Postupak Izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. i članka 86. *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.)*, temeljem kojeg je donesena *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 08/23.*

Postupak Izmjena i dopuna pokrenut je iz razloga uočenih ograničenja u važećem UPU „Kupari I“ (*Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 02/20.*) prilikom izrade projektne dokumentacije za hotelski kompleks, a koji se tiče sljedeći tema:

- pitanje bujičnog vodotoka Tarante, a u cilju izbjegavanja gradnje iznad vodotoka
- uvjeta rekonstrukcije i gradnje prometne i komunalne infrastrukture
- ostale izmjene, posljedično proizašle iz prethodnih tema.

Temeljem posebnih propisa iz oblasti zaštite okoliša, Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša, na prethodni zahtjev Općine Župa dubrovačka, izdao je Mišljenje kako za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš (KLASA: 351-01/22-01/77, URBROJ: 2117-09/2-22-02, od 27. rujna 2022. godine).

Po pribavljenom Mišljenju Upravnog odjela za komunalne poslove i zaštitu okoliša, Odluka o izradi Izmjena i dopuna UPU „Kupari I“ upućena je Općinskom vijeću na donošenja. Ista je donesena u svibnju 2023., sukladno članku 86. i 113. Zakona o prostornom uređenju.

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, Odluka o izradi upućena je javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od 30 dana dostave podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svog djelokruga, a koji se tiču razloga Izmjena i dopuna.

U studenom 2023., temeljem članka 93. Zakona o prostornom uređenju, izrađeno je Stručno rješenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“.

Prijedlog plana za javnu raspravu, sukladno članku 95. Zakona o prostornom uređenju, izrađen je u prosincu 2023. godine te se sastojao od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja i sažetka za javnost. Isti je upućen u javnu raspravu sukladno člancima 96.-101. Zakona o prostornom uređenju, koja se održala od 11. do 20. prosinca 2023. godine.

U siječnju 2024. godine izrađen je Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“.

U veljači 2024. godine izrađen je ispravljeni Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“, temeljem Dopune Izvješća o javnoj raspravi.

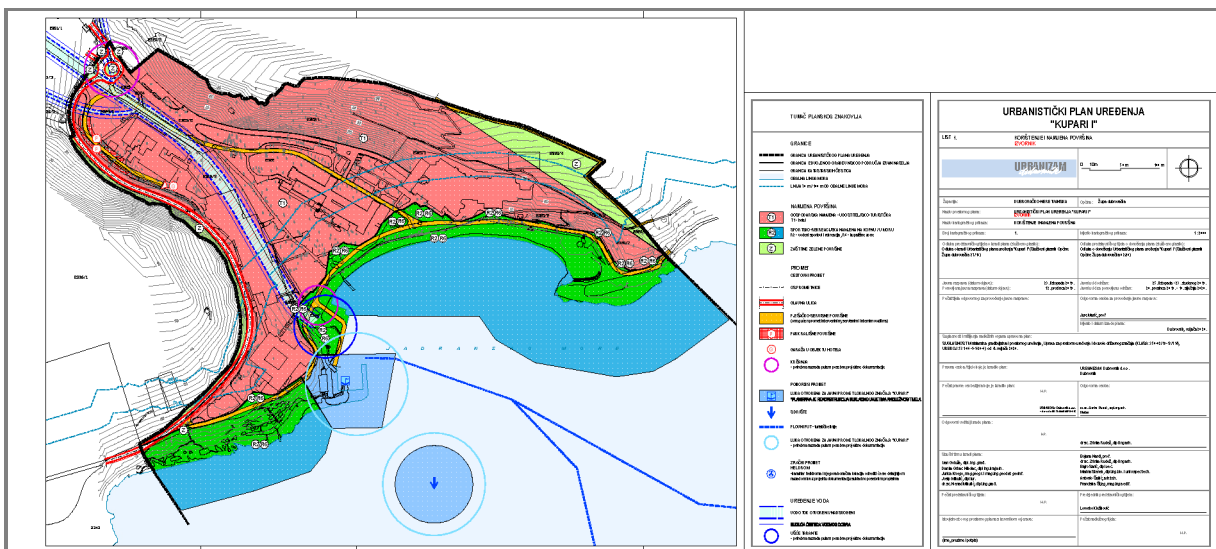
U veljači 2024. godine izrađen je Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“.

U svibnju 2024. godine izrađen je Izvornik Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ te Izvornik pročišćenog teksta Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“.

1.2. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“

Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ odnosi se na obuhvat koji odgovara obuhvatu važećeg Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ (grafički prilog 01.).

Izmjene i dopune obuhvaćaju cjelovite izmjene i dopune odredbi za provođenje, grafičkog dijela i obrazloženja važećeg Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 02/20.), u dijelu koji se odnosi na razloge izmjena i dopuna koji se navode u članku 4. Odluke o izradi.



Grafički prikaz 01. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“

Izvor: Urbanistički plan uređenja „Kupari I“ (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 02/20.)

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ jest omogućiti realizaciju projekta rekonstrukcije postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene, koje ovim Izmjenama i dopunama uključuje i povećanje kapaciteta bujičnog vodotoka Tarante, te valorizaciju i uvažavanje javnih površina te kvalitetnije rješenje prometne, komunalne i ostale infrastrukture.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ obuhvaćaju izmjene i dopune u tekstualnom i grafičkom dijelu važećeg Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 02/20.), u dijelu koji se odnosi na razloge i ciljeve definirane Odlukom o izradi Izmjena i dopuna.

U studenom 2023. izrađen je Prijedlog Plana koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, obrazloženja i sažetka za javnost.

U siječnju 2024. izrađen je Nacrt konačnog prijedloga koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja Plana.

U veljači 2024. izrađen je ispravljeni Nacrt konačnog prijedloga koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja Plana, a temeljem Dopune Izvješća o javnoj raspravi.

U veljači 2024. izrađen je Konačni prijedlog koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja Plana.

Tekstualni dio, tj. odredbe za provođenje, izmjenjene su na amandmanski način na način da su dijelovi odredbi za provođenje važećeg UPU-a mijenjani pomoću formulacija „mijenja se i glasi“, „dodaje se“ i „briše se“. Grafički dio izmijenjen je na način da su izmjene obilježene kao „predmet izmjena i dopuna“.

Grafički dio sastoji se od sljedećih kartografskih prikaza:

1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.1.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet	1:2000
2.2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetika i telekomunikacije	1:2000
2.3.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba i odvodnja	1:2000
3.1.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Graditeljska baština	1:2000
3.2.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Krajobraz i tlo	1:2000
3.3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Staništa	1:2000
3.4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Uređenje voda	1:2000
3.5.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	1:2000
4.1.	Način i uvjeti gradnje - Način gradnje	1:2000
4.2.	Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja	1:2000

OSNOVNE TEME U IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „KUPARI I“

Osnovne teme definirane su Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“. Riječ je o sljedećim temama:

1. Pitanje bujičnog vodotoka Tarante, a u cilju izbjegavanja gradnje iznad vodotoka

U grafički dio Plana ugrađeno je novo projektno rješenje uređenja bujičnog vodotoka Tarante. Novo rješenje u južnom dijelu toka Tarante izmiče njezin tok istočno i rješava njezino ušće, stoga je ukinuta napomena o potrebi razrade ušća putem projektne dokumentacije. Novo rješenje izmiče i tok Žuvinjaka sjeverno i to u potpunosti izvan obuhvata ovog Plana.

Prema traženju Hrvatskih voda, ali i vodeći računa o planiranju mogućnosti korištenja prostora iznad korita Tarante za potrebe budućih sadržaja, u odredbama za provođenje, na čestici javnog vodnog dobra (natkriveno armirano-betonsko korito) zabranjena je gradnja građevina osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, ali je omogućeno korištenje istog za potrebe pratećih građevina i sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, uz poštivanje odredbi važećeg propisa o vodama.

2. Uvjeti rekonstrukcije i gradnje prometne i komunalne infrastrukture

2.1. Prometna infrastruktura

Revidirana je planirana prometna mreža unutar obuhvata Plana, obzirom na nova projektna rješenja. Uvedena je nova kategorizacija prometnica i pripadajući profili. Uvedene su servisne ulice sa tri različita profila (A2a, A2b, A2c), a pješačko-servisne površine sada imaju ukupno tri profila (B1a, B1b i B2). Za svaki od profila određeni su njegovi elementi i širine.

Sukladno izmjenama u kategorizaciji prometnica i pripadajućim profilima, izmjenjeni su i ostali dijelovi odredbi za provođenje gdje se isti spominju.

Obzirom na izmjenu trase bujičnog vodotoka Tarante i posljedično njenog utjecaja na luku otvorenu za javni promet, odredbama za provođenje propisano je kako će se zaštita od bujičnih voda vodotoka Tarante detaljnije razraditi kroz projektnu dokumentaciju.

Navedene izmjene provedene su i u grafičkom dijelu Plana.

2.2. Elektroenergetska infrastruktura

Kod elektroenergetske infrastrukture definirane su ukupno dvije planirane trafostanice, umjesto dosadašnjih tri: „Pelegrin“ i „Goričina“. Dana je mogućnost rekonstrukcije (i izmještanja) postojećih i gradnje novih elektroenergetskih objekata. Također, omogućena je izgradnja novih elektroenergetskih objekata i na lokacijama koje nisu definirane ovim Planom, ukoliko se tehničkim rješenjima poboljšava kvaliteta opskrbe električnom energijom.

Detaljnije su obrađeni uvjeti korištenja obnovljivih izvora energije. Omogućeno je:

- korištenje solarnih fotonaponskih panela za sve potrebe korištenja električnom energijom unutar zone
- postavljanje solarnih fotonaponskih panela kao pokrova iznad parkirališnih površina

- korištenje toplinske energije mora kroz određivanje načelne lokacije pripadajućeg sustava na kartografskom prikazu 2.2.

Navedene izmjene (trafostanice, načelna lokacija sustava za korištenje toplinske energije mora) provedene su i u grafičkom dijelu Plana.

Propisani su detaljniji uvjeti korištenja plinske mreže.

2.3. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura obuhvaća ispravke u vodoopskrbnoj i odvodnoj infrastrukturi. Generalno, za komunalnu infrastrukturu propisano je kako se dopušta smještaj i u koridorima izvan prometnica, ali u tehnički opravdanim slučajevima.

Trase vodoopskrbnih cjevovoda definirane su kao orijentacijske. Točne trase će se odrediti kroz detaljniju projektnu dokumentaciju i temeljem posebnih uvjeta nadležnog komunalnog poduzeća.

U potpunosti je revidiran sustav odvodnje otpadnih voda. Isti se sastoji od postojećih i planiranih gravitacijskih cjevovoda, planiranih tlačnih cjevovoda te postojeće crpne stanice. Za crpnu stanicu predviđeno je izmještanje na lokaciju planirane crpne stanice, a za gravitacijske cjevovode rekonstrukcija i izmještanje. Propisana je obveza predtretmana za sve potrošače koji na javni sustav odvodnje otpadnih voda priključuju svoje otpadne vode. Trase fekalnih kolektora definirani su kao orijentacijski. Točne trase će se odrediti kroz detaljniju projektnu dokumentaciju i temeljem posebnih uvjeta nadležnog komunalnog poduzeća.

Propisani su detaljniji uvjeti postupanja s oborinskim otpadnim vodama, s naglaskom na retencioniranje i poniranje u podzemlje. Za onečišćene oborinske vode predviđeno je pročišćavanje putem separatora i drugih odgovarajućih sustava te dispozicija putem upojnih građevina u vodotok Taranta odnosno obalno more.

Navedene izmjene provedene su i u grafičkom dijelu Plana s naglaskom da je riječ o načelnim prikazima koji će se detaljnije utvrditi razradom kroz projektnu dokumentaciju. Konačno rješenje dano Izvornikom rezultat je postignutih dogovora između javnopravnih tijela (Hrvatske vode, HEP, Vodovod Dubrovnik), nositelja izrade, investitora i stručnog izrađivača, a obzirom na podatke o infrastrukturi dostavljene od spomenutih javnopravnih tijela te investitora, tj. projekatanta i prije dogovora uočenih međusobnih odstupanja.

3. Ostale izmjene, posljedično proizašle iz prethodnih tema

Kod uvjeta i načina gradnje unutar zone T1 propisano je kako se u tlocrtno površine zone ne obračunavaju otvoreni bazeni sa svojim pratećim prostorima te da se prilikom rekonstrukcije mogu zadržati postojeći regulacijski pravci te postojeće udaljenosti građevinskih od regulacijskih pravaca.

Na kartografskom prikazu 4.1. izmjenjena je linija obuhvata potcjeline ex. "Grand", za koju je propisano kako je potrebno primijeniti konzervatorske smjernice.

Ostalim izmjenama, a koje su proizašle iz do sada odrađenih postupaka temeljem Zakona o prostornom uređenju, ovdje se smatraju i zahtjevi javnopravnih tijela na Odluku o izradi, koji su dostavljeni na protokol Općine temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju. Javnopravna tijela su morala dostaviti podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svog djelokruga.

Očitovanja su dostavili:

- Ministarstvo turizma i sporta
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split
- HEP – Operator distribucijskog sustava, DP Elektrojug
- Vodovod Dubrovnik d.o.o
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- Hrvatske šume, Uprava šuma-podružnica Split
- Hrvatske ceste d.o.o., Ispostava Dubrovnik
- Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
- Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije
- Kupari Luxury Hotels d.o.o..

U Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ ugrađeni su sljedeći zahtjevi javnopravnih tijela:

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite

U odredbama za provođenje mjere-zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća usklađeni su prema dostavljenom zahtjevu.

Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split

U odredbama za provođenje revidirani su uvjeti izgradnje iznad vodotoka Tarante te ostali uvjeti koji su predmet ovih Izmjena i dopuna.

HEP – Operator distribucijskog sustava, DP Elektrojug

Temeljito je izmjenjen članak odredbi za provođenje koji se tiče uvjeta i načina gradnje elektroenergetskih objekata, a razmatran je i u grafički dio ugrađen dostavljeni grafički prilog sa postojećom elektroenergetskom infrastrukturom unutar obuhvata Plana.

Vodovod Dubrovnik d.o.o

Izmjenjeni su pojedini dijelovi odredbi za provođenje koji se tiču objekata vodoopskrbe i odvodnje unutar obuhvata Plana te su propisani dodatni uvjeti po pitanju trasa vodoopskrbnih cjevovoda i fekalnih kolektora. Razmatran je i u grafički dio ugrađen dostavljeni grafički prilog sa objektima vodoopskrbe i odvodnje unutar obuhvata Plana.

Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti

U odredbama za provođenje uvjeti i načini gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture usklađeni su prema dostavljenom zahtjevu.

Hrvatske šume, Uprava šuma-podružnica Split

Propisani su dodatni uvjeti očuvanja šuma i šumskih zemljišta unutar obuhvata Plana.

Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove

Ugrađeni su Program zaštite okoliša Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje 2023.-2026., Program zaštite zraka Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje 2023.-2026. i Program ublažavanja klimatskih promjena, prilagodbe klimatskim promjenama i zaštite ozonskog sloja Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje 2023.-2026..

Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije

U odredbama za provođenje propisani su sljedeći uvjeti:

- u slučaju da se tijekom izvođenja građevinskih i/ili drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, otkrije speleološki objekt
- u slučaju izmjene obalne linije koja obuhvaća nasipavanje, produbljivanje i isušivanje te izgradnju građevina u moru duljine 50 m i više provesti postupke temeljem posebnih propisa iz oblasti zaštite okoliša.

Kupari Luxury Hotels d.o.o.

U odredbe za provođenje i grafički dio Plana ugrađeni su dostavljeni ulazni podaci za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“, a koji se tiču arhitekture te prijedloga položaja i kapaciteta komunalne infrastrukture, i to:

- strojarskih instalacija
- vodovoda i odvodnje
- elektroopskrbe (elektroenergetike)
- elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Prilikom ugradnje dostavljenih rješenja iz područja infrastrukture bilo je potrebno voditi računa i o dostavljenim podacima od Hrvatskih voda, HEP-a te Vodovoda Dubrovnik. Ispravci u grafičkom dijelu Plana rezultat su zajedničkog razmatranja svih dostavljenih podataka te postignutih dogovora između javnopravnih tijela, nositelja izrade, investitora i stručnog izrađivača.

U ostalim očitovanjima istaknuto je kako odnosno javnopravno tijelo, tj. pravna osoba s javnim ovlastima ili nema nadležnost za obuhvat i predmet interesa Urbanističkog plana uređenja „Kupari I“ ili su očitovanja bila sugestivne prirode i nisu se odnosili na eventualnu izmjenu i dopunu u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Temeljem Izvješća o javnoj raspravi, izrađenom u siječnju 2024. godine, temeljem zaprimljenog zahtjeva Kupari Luxury hotels d.o.o., dopunjeni su uvjeti odstupanja od ucrtane obalne linije, uvjeti rekonstrukcije luke otvorene za javni promet kao i zaštite luke od bujičnih voda vodotoka Tarante te su uklonjeni prethodno propisani uvjeti na nadzemne elektroenergetske vodove obzirom istih nema unutar obuhvata Plana niti se isti predviđaju.

Općina Župa dubrovačka

Temeljem Dopune Izvješća o javnoj raspravi iz veljače 2024. godine, u odredbama za provođenje i grafičkom dijelu Plana, radi usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu, glavna ulica kao postojeća prometnica određena je sa promjenjivim profilom (A1a i A1b) i pripadajućim elementima profila.

Odredbama za provođenje naglašeno je kako rekonstrukcija postojeće glavne prometnice, profila A1b-A1b, mora biti usklađena s prometnim rješenjem UPU Blato kroz razradu projektne dokumentacije.