IZMJENE I DOPUNE

URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT

KONAČNI PRIJEDLOG

OBRAZLOŽENJE

URBANIZAM Dubrovnik

rujan 2026.

Naziv prostornog plana:	**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT**
Razina plana:	**KONAČNI PRIJEDLOG – Obrazloženje**

Nositelj izrade:

OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Jedinstveni upravni odjel
Vukovarska 48
20207 Mlini

Odgovorna osoba:	**Franko Mekišić, dipl.iur.**
Predsjednik predstavničkog tijela:	**Mario Grbić**

Stručni izrađivač:

URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.
Josipa Pupačića 15
20000 Dubrovnik

Odgovorna osoba:	**Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.**
Odgovorni voditelj izrade:	**dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**
Autori plana:	**Ivona Dedić, arch.teh.** **Ivan Goluža, dipl.ing.građ.** **Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.** **Ines Marković Knego, univ.mag.ing.arch.** **Matija Medi, univ.bacc.ing.geod.et geoinf.** **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**
Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.:	**Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.**
Mjesto i datum:	**Dubrovnik, rujan 2026.**

dr.sc. ZRINKA RUDEŽ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 466

SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA..... 3
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA..... 41
3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA..... 49

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Postupak Izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.), u daljnjem tekstu: Zakon, te temeljem članaka 33. i 34. Statuta Općine Župa dubrovačka, temeljem kojih je donesena *Odluka o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 37/24.*
Odluka o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat donesena je na 32. sjednici Općinskog vijeća, održane 5. prosinca 2024. godine.

Nositelj izrade Plana je Općina Župa dubrovačka, Jedinstveni upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade. Odgovorna osoba Nositelja izrade jest čelnik Jedinstvenog upravnog odjela. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanizam Dubrovnik d.o.o. iz Dubrovnika.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, od Upravnog odjela za zaštitu okoliša i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije, ishođeno je Mišljenje kako za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš (KLASA: 351-01(24-01/135, URBROJ: 2117-09/2-24-2, od 15. studenoga 2024.).

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju.

U travnju 2025. godine izrađeno je Stručno rješenje, a u lipnju 2026. godine Nacrt prijedloga Plana.U razdoblju između izrade Stručnog rješenja i Nacrta prijedloga Plana, od strane Nositelja izrade i investitora, zaprimljeni su ulazni podatci, i to:

- novelirana katastarska podloga za dio k.o. Gornji Brgat koji se odnosi na područje obuhvata UPU-a, sa topografskom podlogom
- prijedlog prometnog rješenja, tj. formiranja ulaza sa lokalne ceste LC69048
- opis planiranih sadržaja sukladno PPUO Župa dubrovačka te Odluci o izradi IID UPU-a.

U Nacrtu prijedloga Plana zaprimljeni ulazni podatci su prikazani i detaljnije razrađeni, sukladno zahtjevima IID UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta.

U srpnju 2026. godine izrađen je Prijedlog Plana za javnu raspravu, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja i sažetka za javnost.

U rujnu 2026. godine izrađeni su: Izvješće o javnoj raspravi, Nacrt konačnog prijedloga i Konačni prijedlog.

U rujnu 2026. godine ishođeno je pozitivno mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije (KLASA: 350-03/25-01/10, URBROJ: 2117/1-21/01-26-4, od 29. rujna 2026.)

Konačni prijedlog na kojeg je ishođeno pozitivno mišljenje Zavoda upućuje se Općinskom vijeću na donošenje.

1.2. Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom
   Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Gornji Brgat (u daljnjem tekstu: IID UPU) izrađuju se sukladno članku 113. i 113a. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) (u daljnjem tekstu: Zakon), Pravilnikom o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.) (u daljnjem tekstu: Pravilnik), prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.
   Postupak izrade i donošenja IID UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi.
2. Usklađenje s planom više razine
   Prostorni plan više razine je Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPDNŽ).
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine
   Prostorni plan šireg područja iste razine je Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPUO Župa dubrovačka).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja
   Poslovna zona Gornji Brgat posljednjim je Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka iz 2024. godine proširena, što je potrebno ugraditi u ove Izmjene i dopune radi mogućnosti ishođenja akata o gradnji na predmetnom proširenom dijelu.
   Nova prostorno-planska rješenja obuhvaćaju rješenja proizašla iz usklađenja sa Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst), kao planom šireg područja, uključivo i mogućnost smještaja skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti i postrojenja, sukladno posebnim propisima te izmjenu prometne mreže te ostale odnosne izmjene koje se tiču spomenutih tema.
   Osim toga, zbog nepodudarnosti aktualnih katastarskih podloga stare i nove izmjere te katastarskog plana važećeg UPU-a iz 2012. godine, biti će potrebno ugraditi novu katastarsku podlogu.
   Potrebno je izvršiti izmjene u uočenim neusklađenostima između tekstualnog i grafičkog dijela, kao i unutar tekstualnog te unutar grafičkog dijela, a sve u cilju neometanog ishođenja akata o gradnji.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

1.3.1. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Gornji Brgat

Obuhvat IID-a, za razliku od važećeg UPU-a, proširen je u istočnom, kontaktnom dijelu obuhvata UPU-a, sukladno ostvarenom proširenju zone kroz PPDNŽ, kao plana višeg reda, te proširenju zone i obuhvata UPU-a kroz PPUO, kao plana šireg područja.

Unutar obuhvata UPU-a svi planirani zahvati te ishođenje akata o gradnji odvija se temeljem važećeg UPU-a.

Poslovna zona Gornji Brgat je već dijelom konzumirana u vidu poslovnih i uslužnih sadržaja. Tijekom korištenja zone, a obzirom na planerska rješenja dana važećim UPU-om, uočena su određena ograničenja i nedostaci, prvenstveno po pitanju katastarske podloge te prometne mreže. Također, obzirom na izmjene prostorno-planske dokumentacije šireg područja i višeg reda, potrebno je proširiti predmetnu zonu te za prošireni dio odrediti namjenu i pripadajuće uvjete i načine gradnje. Potrebno je usklađenje sa planom šireg područja i u vidu omogućavanja skladišnih djelatnosti i manjih proizvodnih djelatnosti.

Posljedično, potrebno je pristupiti Izmjenama i dopunama kako bi se ispravili spomenuti nedostaci te nastavila provedba zahvata u prostoru na način kako predviđa UPU.

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a prikazan je na grafičkom prilogu 01.



Grafički prilog 01.
Izvor: ePlanovi editor

1.3.2. Položaj, značaj i posebnosti područja poslovne zone u prostoru Općine Župa dubrovačka

Poslovna zona „Gornji Brgat“, definirana važećim Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije te Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka proteže se u duljini od oko 500 m, uz lokalnu cestu LC69048, u smjeru zapad-istok.

Predmetna poslovna zona predstavlja potencijal za daljnja ulaganja i razvoj poslovnih djelatnosti obzirom na blizinu grada Dubrovnika, državne granice te raskrižja ključnih prometnica, a u budućnosti i položaja uz brzu državnu cestu Dubrovnik – Zračna luka „Dubrovnik“. S tim u vezi, predmetna je zona posljednjim Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka proširena na krajnjem istočnom dijelu, a sve u svrhu oplemenjivanja zone novim sadržajima (grafički prilog 02.).

Rješenja dana važećim UPU-om samo su djelomično provedena i dijelom predstavljaju prepreku za daljnja ulaganja obzirom na neažuriranost katastarske podloge, koja odstupa od stvarnog stanja na terenu, te izmjene zakonskih i podzakonskih propisa koji su se dogodili od 2012. godine do danas.



Grafički prilog 02. Pogled s lokalne ceste LC69048 na prošireni dio obuhvata
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o., Google maps

1.3.2.1. Osnovni podatci o stanju u prostoru

Područje poslovne zone „Gornji Brgat“ do danas je djelomično privedeno svrsi, i to na jugoistočnom dijelu, gdje se nalazi nekoliko korisnika sa registriranom djelatnošću. Među istima se ističe manji privatni pogon za proizvodnju i popravke plovila te manjih i s tim povezanih obrtnih radova, kao i suhi vez za plovila. Navedeno se može uočiti na grafičkim prilozima 03. i 04..

Veći dio poslovne zone „Gornji Brgat“ je neizgrađen (grafički prilog 05.). Navedeno se jednako odnosi na realizaciju, tj. izgradnjua predviđenih sadržaja unutar namjena, kao i na realizaciju prometne te komunalne infrastrukture zadane važećim UPU-om.

U neizgrađenim dijelovima prevladava niska, srednja i visoka vegetacija u vidu makije, šikare, borova i čempresa.

Postojeći korisnici ostvaruju neposredni kolni priključak na lokalnu cestu LC69048 (grafički prilog 04.).

Temeljem navedenog, bez obzira na obuhvat UPU-a dijelom priveden svrsi te da postoji određena infrastruktura, može se istaknuti kako je poslovna zona infrastrukturno neadekvatno opremljena. Opremljenost je potrebno dodatno kapacitetno ojačati za potrebe budućih korisnika te realizacije planom zadanih namjena te infrastrukture. Navedeno prvenstveno uključuje potrebu izmjene prometnog rješenja važećeg UPU-a te osmišljavanje nove prometne mreže koja će omogućiti pristup svima pod jednakim uvjetima.



Grafički prilog 03. Lokalna cesta LC69048 u smjeru jugozapada te pogled na obuhvat južno od lokalne ceste
Izvor: Google Maps, Urbanizam Dubrovnik d.o.o.







Grafički prilog 04. Kolni prilaz s kolnim priključkom za potrebe korisnika zone (prva fotografija); pogled na dio zone s lokalne ceste iz smjera zapada; pogled na neizgrađeni dio obuhvata s lokalne ceste iz smjera sjeveroistoka

Izvor: Google maps, Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

U odnosu na važeći UPU iz 2012. godine došlo je do izmjena po pitanju staništa, tj. napravljena je analiza kopnenih staništa te su isti utvrđeni na razini Hrvatske. Navedeni je podatak već ugrađen u prostorno-plansku dokumentaciju šireg područja, tj. Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka te će biti prikazana u dijelu Obrazloženja koji se tiče obveza iz planova šireg područja.

Glavna obilježja demografske osnove jesu:

- pad broja stanovnika u međupopisnim periodu 2011.-2021. za naselje Gornji Brgat te naselja kontaktnog prostora, osim dijela naselja Općine Župa dubrovačka koji bilježe porast
- potencijalno povećana potreba za radnom snagom u poslovnim djelatnostima zone, a za što će biti ključno mlado i tehnološki obrazovano stanovništvo za potrebe razvoja budućih djelatnosti,

što je svojevrsni paradoks, no posebnim mjerama na razini odgovarajućih tijela i primjenom odgovarajućim instrumenata, potrebno je zadržati mlado stanovništvo te ga obrazovati kroz specifična strukovna i tehnička obrazovanja.

1.3.2.2. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostornim planovima šireg područja podrazumijevaju se:

- Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst) i
- Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)

Obveze iz planova šireg područja obuhvaćaju obaveze koje su propisane u prethodno spomenutim prostorno-planskim dokumentima, uključivo i njihove izmjene i dopune, a koje se moraju ugraditi u ove Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone „Gornji Brgat“.

Obveze iz planova obuhvaćaju obveze iz grafičkog dijela (kartografski prikazi) te tekstualnog dijela (odredbe za provođenje) prethodno spomenutih prostorno-planskih dokumenata.

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst)

Odredbe za provođenje

Poslovna zona „Gornji Brgat" navedena je u tablici u članku 41. poglavlja 3. odredbi za provođenje Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije. Određena je kao zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene pretežito K – poslovne, vrste K1, kao planirana, površine 3,5 ha, koja se nalazi izvan prostora ograničenja ZOP-a (grafički prilog 05.).

CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE
Pročišćeni tekst – Odredbe za provođenje
IZVORNIK

3.3. Gospodarska namjena - poslovna namjena K
(kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena prostora")

40b. Kategorije za razvoj i uređenje prostora/površina izdvojene namjene izvan naselja za poslovnu namjenu su sljedeće:
- pretežito uslužna K1
- pretežito trgovačka K2
- komunalno-servisna K3
- pretežito reciklažna K4
- mješovite zone pretežito poslovne K5

41. Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene pretežito K - poslovne su sljedeća:

Općina/Grad	Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Post/ plan	POG
Zažablje	Mlinište	Mlinište	K5	5,0	pl	ne
		Postoliče	K5	11,0	pl	ne
Župa dubrovačka	Gornji Brgat	Poslovna zona 2	K1	3,5	pl	ne
	Gornji Brgat/ Čelopeci	Dočine	K1, K2, K3, K4, K5, I	5,0	pl	da
	Čibača	Poslovna zona 1	K1	16,1	pt	da
	Čibača	Komunalna zona Čibača	K3, K4	1,1	pl	da
	Grbavac	Grbavac	K3, K4	0,13	pl	ne
UKUPNO		53		699,94		

Napomena: Vrste i površine zona su okvirnog karaktera te će se detaljnije utvrditi u PPUO/G.
* Vidjeti poglavlje 11.4. Smjernice za izradu prostorno-planske dokumentacije nižeg reda, podpoglavlje 11.4.1. Gospodarska namjena, podnaslov Gospodarska namjena - poslovna namjena K

Grafički prilog 05.: Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene pretežito K – poslovne na području Općine Župa dubrovačka, određene Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije
Izvor: Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst)

Izvodi iz kartografskih prikaza

Izvodi iz kartografskih prikaza Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza:

1. *Korištenje i namjena prostora,* u mjerilu 1:100000 (grafički prilog 06.)



Grafički prilog 06.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena prostora*
Izvor: Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst)

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena prostora,* predmetno područje je definirano kao zona poslovne namjene – K.

Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)

Odredbe za provođenje – poslovna zona

Poslovna zona „Gornji Brgat“ navedena je u tablici u članku 119. odredbi za provođenje kao Poslovna zona II. Određena je kao zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene (K1), površine 3,42 ha.

Uvjeti i načini gradnje propisani su člancima 119. i 120. (grafički prilog 07.).

3.1. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE-POSLOVNE NAMJENE

Članak 119.

(1) Zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene na području Općine Župa dubrovačka prikazane su tablicom 6.

Tablica 6. Zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene u Općini

Naselje	Naziv zone	Vrsta sadržaja	Prostor ograničenja	planirana/ postojeća	Površina (ha)
Čibača	Poslovna zona I*	poslovna namjena (K1)	da	postojeća	16,13
	Komunalna zona	poslovna namjena (K3, K4)	da	postojeća /planirana	1,06
Gornji Brgat	Poslovna zona II	poslovna namjena (K1)	ne	postojeća	3,42
Gornji Brgat/Čel opeci	Dočine	poslovna namjena (K1, K2, K3, K4, K5)	ne	postojeća	4,59
Grbavac	Grbavac	poslovna namjena (K3, K4)	ne	planirana	0,13

* zona se sastoji od više zasebnih odvojenih površina

K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna, K4-pretežito reciklažna, K5-mješovite zone pretežito poslovne

(2) U poslovnim zonama I i II moguć je smještaj uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i skladišnih djelatnosti te proizvodnih, isključivo ekološki prihvatljivih građevina (za koje po posebnim propisima nisu potrebne posebne mjere zaštite okoliša).
(3) Unutar Komunalne zone "Čibača" (K3, K4) predviđena je lokacija reciklažnog dvorišta (RD) s mogućnošću izgradnje sortirnice otpada.
(4) U poslovnoj zoni Gornji Brgat moguć je smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih i komunalno-servisnih djelatnosti.
(5) U poslovnoj zoni "Dočine" predviđen je smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne.
(6) U poslovnoj zoni "Grbavac" predviđen je smještaj komunalno-servisnih i građevina za potrebe reciklaže.
(7) U poslovnim zonama moguć je smještaj sportsko-rekreacijske namjene. Uvjeti i načini gradnje na površini sportsko-rekreacijske namjene određuje se prema uvjetima i načinima gradnje ovim Planom propisanim za građevine sportsko-rekreacijske namjene unutar građevinskog područja.

Članak 120.

Za zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene (pretežito uslužna, pretežito trgovačka, komunalno-servisna, pretežito reciklažna, mješovita-pretežito poslovna) propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje:

1. površina građevne čestice poslovne namjene iznosi minimalno 800 m². Iznimno, u zonama pretežito trgovačke namjene površina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m². Maksimalna površina se ne određuje.
2. najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 35% površine građevne čestice
3. maksimalna katnost građevine je dvije podrumske etaže i tri nadzemne etaže, odnosno maksimalna visina građevine je 13,0 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu građevine do najviše točke krova
4. širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m
5. iznimno, kada zbog nepravilnog oblika čestice nije moguće osigurati širine propisane podstavkom 4., propisanu širinu obvezno je osigurati na građevnom pravcu
6. građevinski pravac građevine nalazi se minimalno 7 m od regulacijskog pravca 5 m od granice susjednih parcela, a za trgovačku namjenu minimalno 3 m od granice susjedne parcele
7. minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina
8. nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupiti na način propisan ovim Planom
9. iznimno, nova gradnja unutar Poslovne zone I u Čibači nije dozvoljena prije ishođenja akta o gradnji te gradnje kolektora oborinske odvodnje koji se mora spojiti na već izgrađeni sustav oborinske odvodnje u trupu lokalne ceste LC-69050 u cilju cjelovitog rješavanja poslovne zone Čibača i kontaktnog područja.
10. omogućuje se smještaj skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti. Proizvodne djelatnosti moraju biti smještene u isključivo ekološki prihvatljivim građevinama (za koje po posebnim propisima nisu potrebne posebne mjere zaštite okoliša).

3.2. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Grafički prilog 07. Poslovna zona „Gornji Brgat“ te pripadajući uvjeti i načini gradnje

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)*

Zona poslovne namjene u cijelosti se nalazi unutar obuhvata prirodnog krajolika – Komolačka udolina. U tablici 13. u članku 206. navedeni su osobito vrijedni predjeli-prirodni krajolici, a pripadajuće mjere zaštite propisane su člankom 207. odredbi za provođenje (grafički prilog 08.).

6.1.4. OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI - PRIRODNI KRAJOBRAZI

Članak 206.

Na području Općine određeni su osobito vrijedni predjeli-prirodni krajolici, prikazani u tablici 13.

Tablica 13. Osobito vrijedni predjeli-prirodni krajobrazi na području Općine

Redni broj	Naziv područja	Vrsta	Zaštita/Potrebna dokumentacija
1.	Orsula-Pelegrin	prirodni krajobraz padina	PPD
2.	Srđ, Žarkovica	prirodi krajobraz brda priobalja	PPD
3.	Komolačka udolina	mješoviti krajobraz udolina	PPD

PPD-zaštita kroz prostorno-plansku dokumentaciju.

Članak 207.

(1) Propisuju se sljedeće opće mjere zaštite osobito vrijednih predjela-prirodnih krajolika:
1. unaprjeđivati prirodne vrijednosti i posebnosti (poticati prirodnu regeneraciju šuma, pošumljavanje, rekultivaciju) u skladu s okolnim prirodnim uvjetima i osobitostima da se ne bi narušila prirodna krajobrazna slika
2. kod gradnje izvan granice građevinskog područja nije dozvoljena gradnja uz zaštićene ili vrijedne krajobrazne pojedinačne elemente
3. štititi značajne vizure od zaklanjanja većom izgradnjom
4. izbjegavati raspršenu gradnju po istaknutim dužobalnim reljefnim uzvisinama, obrisima, uzvišenjima te vrhovima jer narušava krajobraznu sliku
5. koridore infrastrukture izvoditi duž prirodne reljefne morfologije
6. iznimno od podstavka 5., ukoliko treba izvoditi duže morfološke promjene (nasipi i usjeci) preporučuje se izvedba građevinskih tijela odvojenih od terena kako bi se osigurao dojam cjelovitosti i stopljenosti, tj. protočnosti krajobraza.

(2) Pored mjera iz stavka (1) ovog članka:
1. za prirodne krajolike pod rednim brojem 2. i 3. primijeniti i sljedeće specifične mjere zaštite:
   1.1. nije dozvoljeno širenje građevinskih područja duž obalne linije kako bi se izbjeglo narušavanje krajobrazne slike
   1.2. održavati i uspostavljati zelene cezure, osobito između građevinskih područja
   1.3. očuvati prirodne karakteristike obale u najvećoj mogućoj mjeri, osobito u kontaktnim područjima uz zaštićene cjeline i vrijednosti izvan zaštićenih dijelova prostora
   1.4. očuvati zeleni karakter obalnog područja
   1.5. ograničiti povećanje ugostiteljsko-turističkih kapaciteta na održivu i prihvatljivu razinu, visinu objekata odrediti do visine stabala te odrediti udio zelenih površina na čestici
   1.6. unutar obalnih područja posebnu pažnju posvetiti:
      1.6.1. krajobrazno-arhitektonskom uređenju obalne linije i zaleđa plaža
      1.6.2. stvaranju zelenih "buffer" zona između plaža i urbaniziranih područja
      1.6.3. arhitektonskom oblikovanju objekata na plažama
      1.6.4. sanaciji degradiranih područja
   1.7. uspostavljati obalnu vegetaciju i "buffer" zonu sa uređenjima u zaleđu, ali i u funkcionalnom smislu (zasjena, stvaranje ugodnih mikroklimatskih uvjeta)
   1.8. omogućavanje prirodnog nanošenja i/ili provođenje suvremenih metoda sanacije i/ili uređenja plaža autohtonim materijalom na način da se što manje narušava prirodna ravnoteža
   1.9. preporuča se izraditi program sanacije obalnog krajobraza degradiranih, neadekvatno urbaniziranih područja
2. za prirodni krajolik pod rednim brojem 1 primijeniti i sljedeće specifične mjere zaštite:
   2.1. ne dozvoljava se gradnja po istaknutim dužobalnim reljefnim uzvisinama, obrisima, uzvišenjima te vrhovima jer narušava krajobraznu sliku
   2.2. štititi značajne vizure od zaklanjanja većom izgradnjom.

(3) Osobito-vrijedni predjeli-prirodni krajolici te sustav mjera zaštite moraju osigurati trajnu prisutnost temeljnih prirodnih oblika i zaštitu od bitne promjene tih vrijednosti.

(4) Sustav mjera zaštite prirodnih krajolika potrebno je detaljnije primijeniti ovisno o vrsti krajolika.

(5) Za osobito vrijedne predjele-prirodne krajolike iz ovog članka preporuča se izrada detaljnih krajobraznih studija i studije zelenih sustava.

(6) Mjere zaštite iz ovog članka su općeg karaktera, načelno su određene te je za njihovu primjenu potrebno izraditi detaljne krajobrazne studije. Izrada krajobraznih studija obvezna je kao podloga za izradu urbanističkih planova uređenja koji se nalaze na području prirodnog krajobraza. Izradu detaljnih krajobraznih studija preporuča se napraviti i za pojedine veće zahvate za koje nije određena obveza izrade UPU-a, a koje su u suprotnosti sa gore navedenim mjerama zaštite i za koje se smatra da mogu narušiti krajobrazne vrijednosti.

Grafički prikaz 08. Mjere zaštite prirodnih krajolika

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)*

Zona poslovne namjene u cijelosti se nalazi unutar obuhvata kulturnog krajolika – Urbani/fortifikacijski krajolik Dubrovnika.

U tablici 15. u članku 219. navedeni su osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici, a pripadajuće mjere zaštite propisane su člankom 220. odredbi za provođenje (grafički prilog 9.).

6.2.4. OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI-KULTURNI KRAJOLICI

Članak 219.

(1) Na području Općine određeni su osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici, prikazani u tablici 15.

Tablica 15. Osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici na području Općine

Redni broj	Naziv područja	Vrsta	Tip	Zaštita
1	Agrarni krajolik Župe dubrovačke	organski	agrarni maslinarski	PPD
2	Obalni krajolik Župe dubrovačke	organski	agrarni na padini, obalni, ladanjski	PPD
3	Urbani krajolik Dubrovnika	oblikovani	urbani, planirani	PZR-PZU
4	Fortifikacijski krajolik Srđa	oblikovani	fortifikacijski	PZR
5	Krajolik Dubrovačke republike	asocijativni	fortifikacijski, urbani, proizvodni, planirani	PZR

PPD-zaštita kroz prostorno-plansku dokumentaciju (regionalna/lokalna zaštita)
PZR-prijedlog za registar RH
PZU-prijedlog za UNESCO

(2) Na području Općine nalaze se i krajolici povijesne infrastrukture:
1. karavanski put
2. napoleonov put
3. povijesna željeznica.

Članak 220.

(1) Propisuju se sljedeće opće mjere zaštite osobito vrijednih predjela-kulturnih krajolika:
1. izbjegavanje narušavanja sklada, odnosno pažljivije planiranje uz očuvanje izvornih elemenata i obilježja krajolika
2. prije izgradnje građevina za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu preporuča se izraditi detaljnu krajobraznu studiju koja će propisati detaljne uvjete gradnje prilagođene tradicionalnom načinu gradnje
3. odrediti prihvatni kapacitet prostora temeljem sagledanog kumulativnog utjecaja svih zahvata na kulturne krajobraze
4. u postupku provođenja procedura temeljem Zakona koji regulira zaštitu okoliša uzeti u obzir i detaljnije sagledati pitanje proširenja građevinskih područja unutar krajobraznih područja.

(2) Mjere zaštite iz stavka (1) primijeniti kroz urbanističke planove uređenja, uzimajući u obzir i detaljnije smjernice koje su u nastavku propisane za svaku vrstu i tip kulturnog krajolika:
1. za asocijativni krajolik:
   1.1. očuvati kulturne i prirodne vrijednosti u krajoliku (pojedinačne kulturne i prirodne krajolike i ostale vrste kulturne baštine)
   1.2. osigurati kontinuitet društvenih i kulturnih događanja, povijesnih djelatnosti, korištenja, tehnika i praksi gradnje
   1.3. podržati gospodarske aktivnosti koje su u skladu s kulturnim i prirodnim vrijednostima
   1.4. poticati znanstvena i stručna istraživanja te edukaciju čime će se doprinijeti dugoročnom boljitku stanovnicima i javnoj podršci zaštiti krajolika
   1.5. izraditi bazu podataka o svim kulturnim i prirodnim vrijednostima i ostalim vrstama krajolika koje se nalaze unutar ove vrste krajolika.
2. za urbani krajolik:
   2.1. očuvati prepoznatljive panorame, vizure, vizurne koridore
   2.2. urediti i planirati urbani krajolik u okviru njegove povijesne namjene
   2.3. očuvati, održavati i obnavljati povijesnu urbanu matricu u okviru mreže ulica, urbanih uzoraka, građevne strukture, odnosa javnih i privatnih površina, otvorenih (zelenih) i izgrađenih površina
   2.4. očuvati povijesne ograde, zidove te zadržati kameno popločenje, uz pažljivo održavanje i rekonstrukciju povijesnih putova bez novih intervencija
   2.5. ne dozvoljava se gradnja unutar obuhvata identificiranih povijesnih kompleksa bez prethodno izrađene konzervatorske dokumentacije, uz obvezne mjere zaštite svih povijesnih objekata unutar kompleksa, vrtnog prostora i ogradnog zida
   2.6. održavati javne prostore grada, njihov prirodni i antropogeni okoliš, koji pomaže stvaranju urbane kvalitete
   2.7. buduću gradnju i korištenje prostora uskladiti s vrijednostima krajolika
   2.8. za povijesni sustav kanalizacije i vodovoda izraditi konzervatorsku dokumentaciju, koja će poslužiti kao podloga za prijedlog najprihvatljivije obnove
   2.9. spriječiti narušavanje povijesno vrijednih dijelova novom izgradnjom
   2.10. novu gradnju gabaritima, tipologijom i osnovnim elementima završnog oblikovanja uskladiti s pripadajućim prostornim kontekstom

89

   2.11. za sve programe i projekte koji unose nove urbane uzorke, mjerilo i tipologiju, potrebno je prethodno izraditi urbanističko-krajobraznu studiju, kojom će se propisati prostorne mogućnosti lokacije, te ista mora biti podloga za izradu urbanističkih planova te izradu detaljne projektne dokumentacije.

Grafički prilog 9. Mjere zaštite kulturnih krajolika – Urbani krajolik

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)*

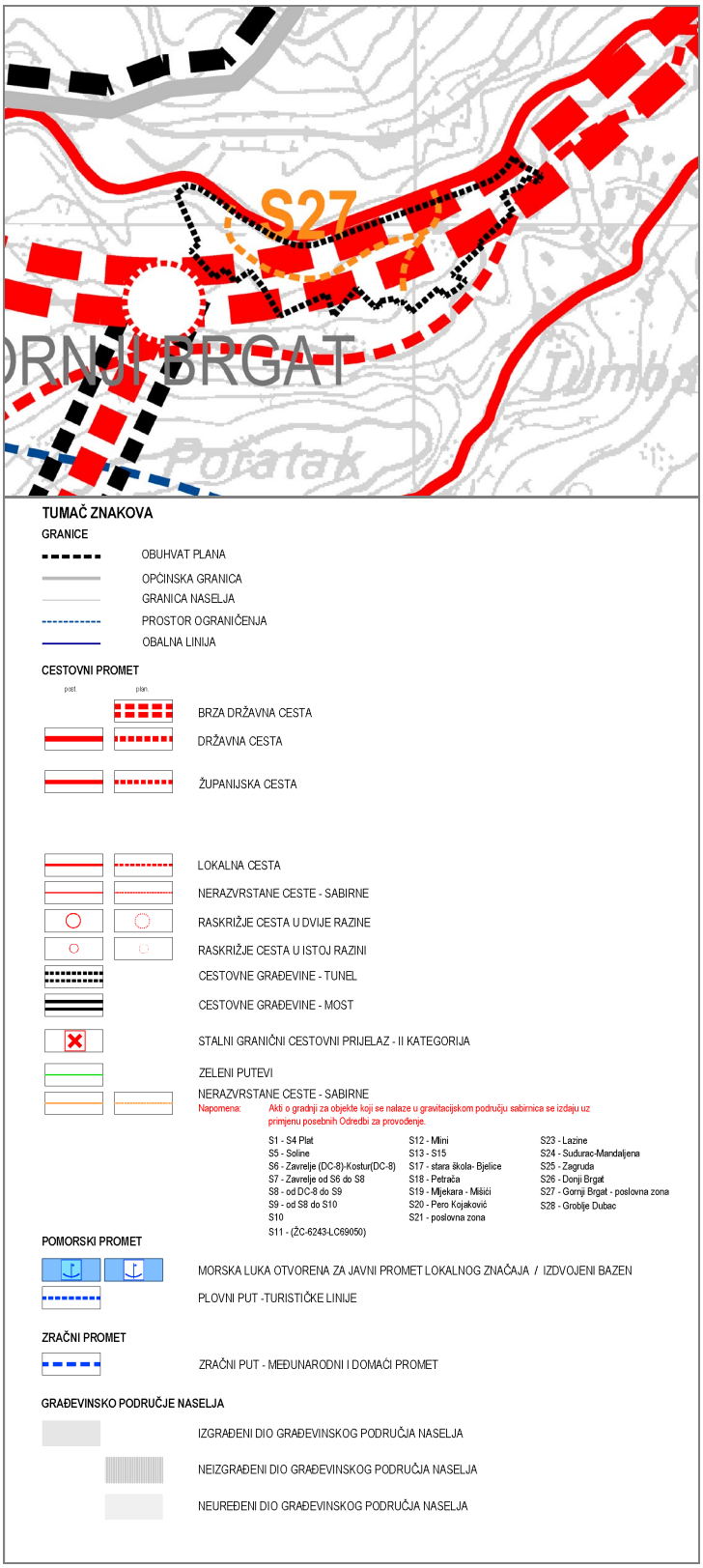
Izvodi iz kartografskih prikaza

Izvodi iz kartografskih prikaza Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza:

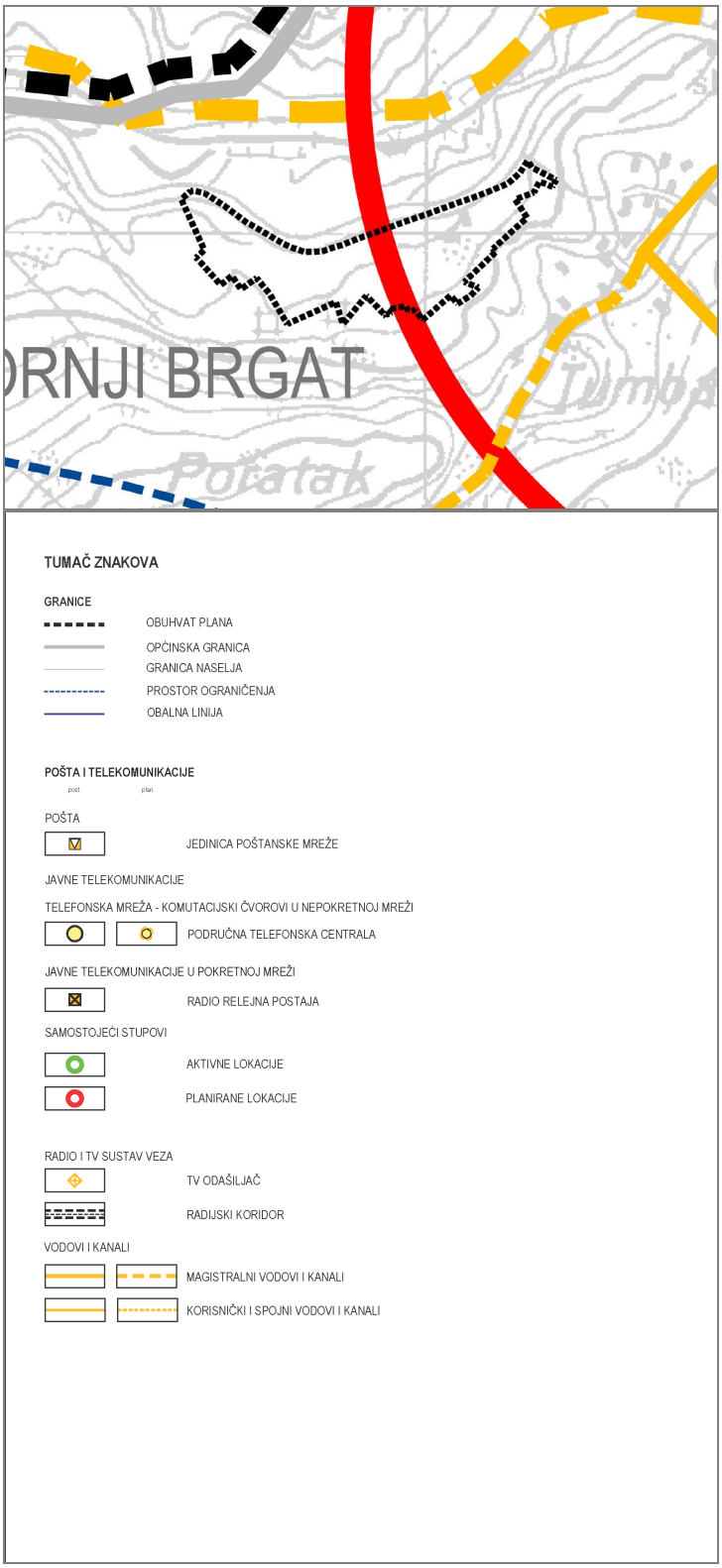
1. Korištenje i namjena površina (grafički prilog 10.)
2.1. Infrastrukturni sustavi – Promet (grafički prilog 11.)
2.2. Infrastrukturni sustavi – Telekomunikacijski sustav (grafički prilog 12.)
2.3. Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav (grafički prilog 13.)
2.4. Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada (grafički prilog 14.)
3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Kulturna dobra (grafički prilog 15.)
3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Staništa i ekološka mreža RH (NATURA 2000) (grafički prilog 16.)
3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Krajobraz (grafički prilog 17.)
3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju (grafički prilog 18.)
3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene posebnih mjera i zaštite (grafički prilog 19.)
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene planskih mjera zaštite (grafički prilog 20.)
4.3. Građevinska područja naselja – Gornji Brgat (grafički prilog 21.)



Grafički prilog 10.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)

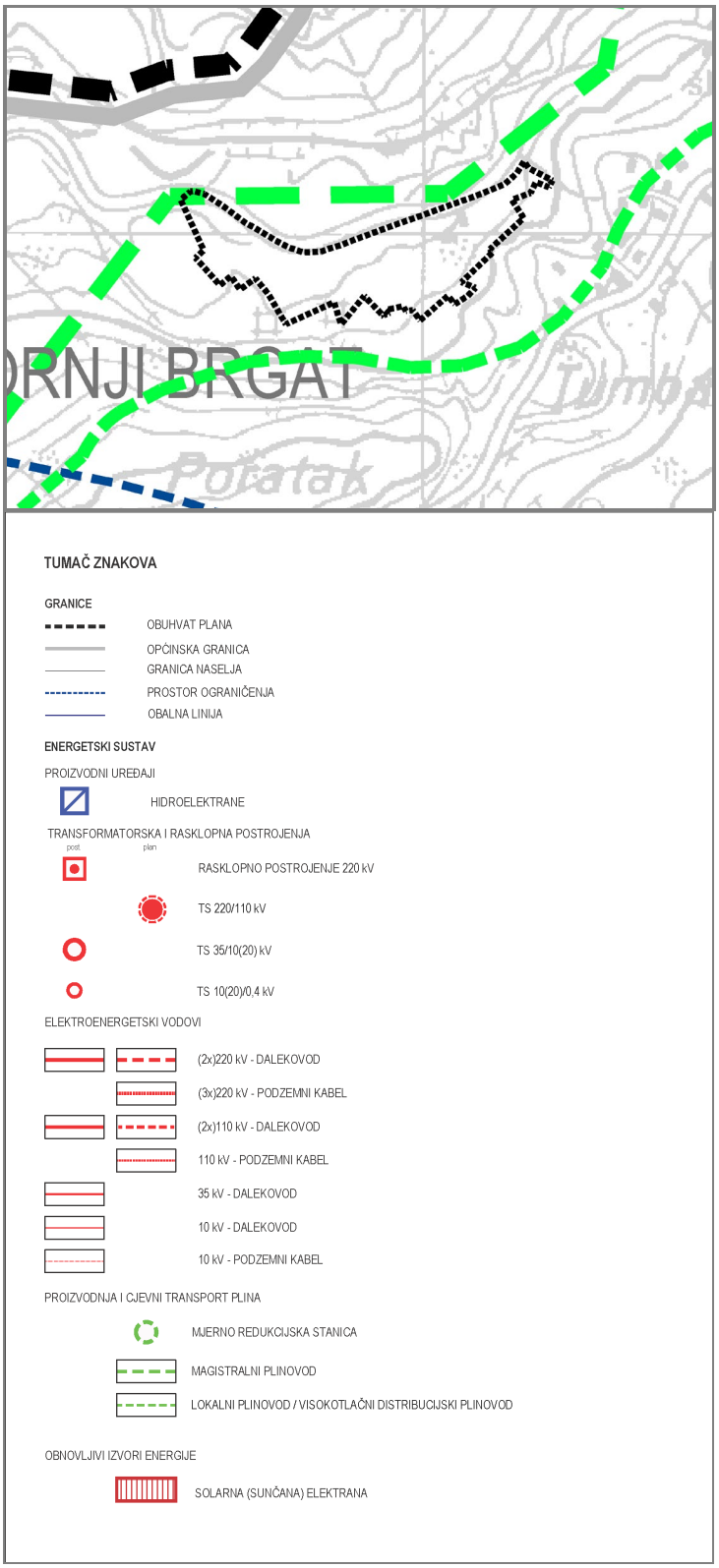


Grafički prilog 11.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi - Promet
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



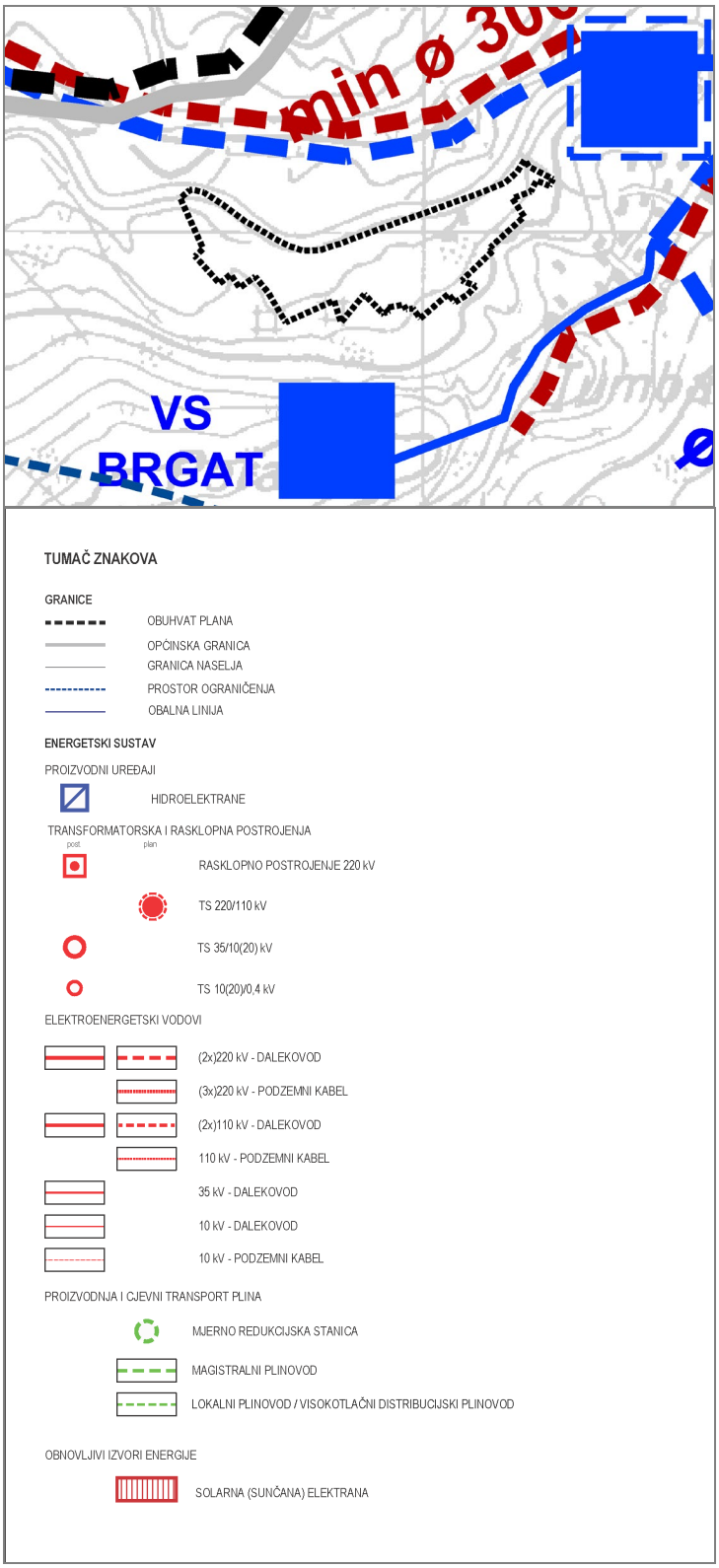
Grafički prilog 12.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 2.2. Infrastrukturni sustavi – Telekomunikacijski sustav

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



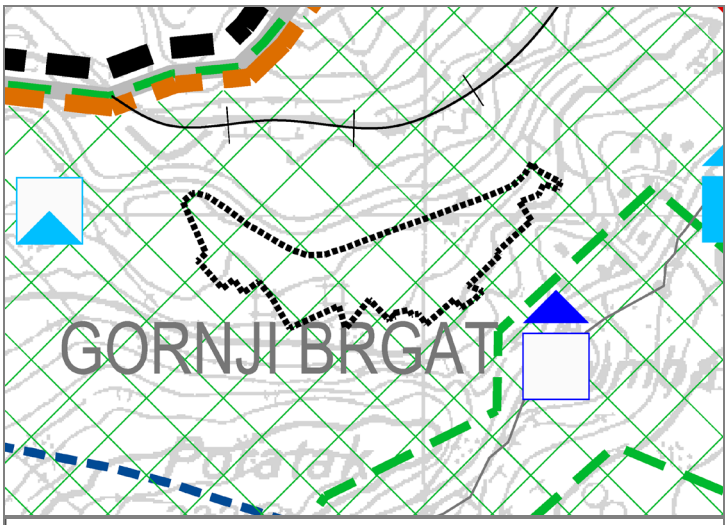
Grafički prilog 13.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 2.3. Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav

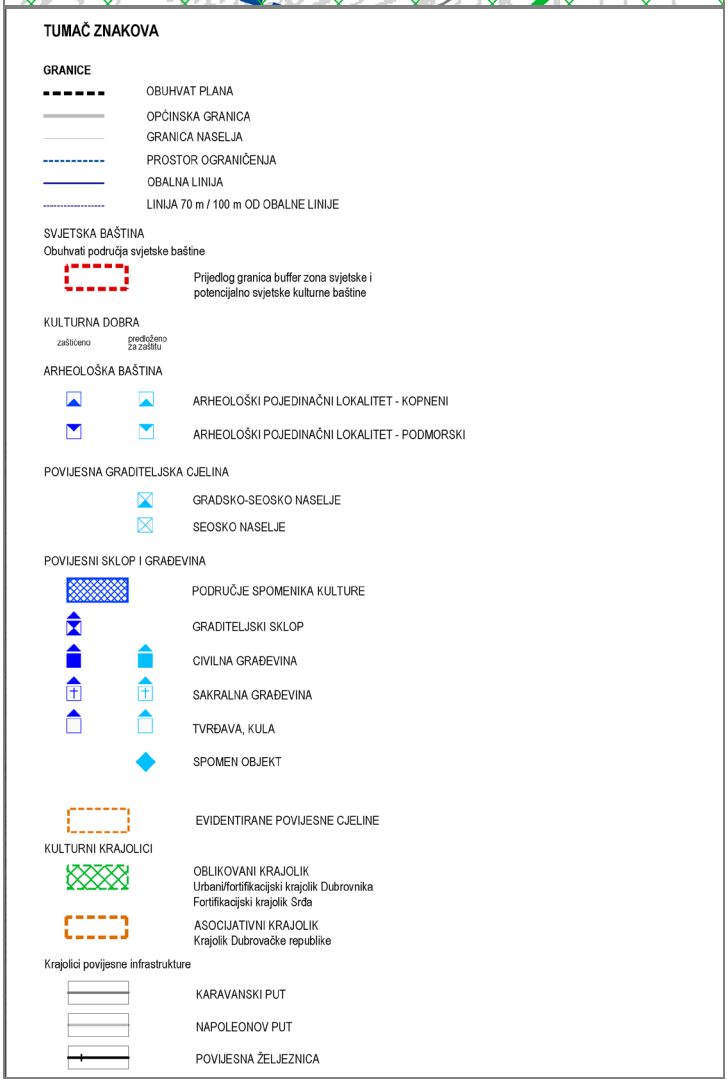
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



Grafički prilog 14.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 2.4. Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada

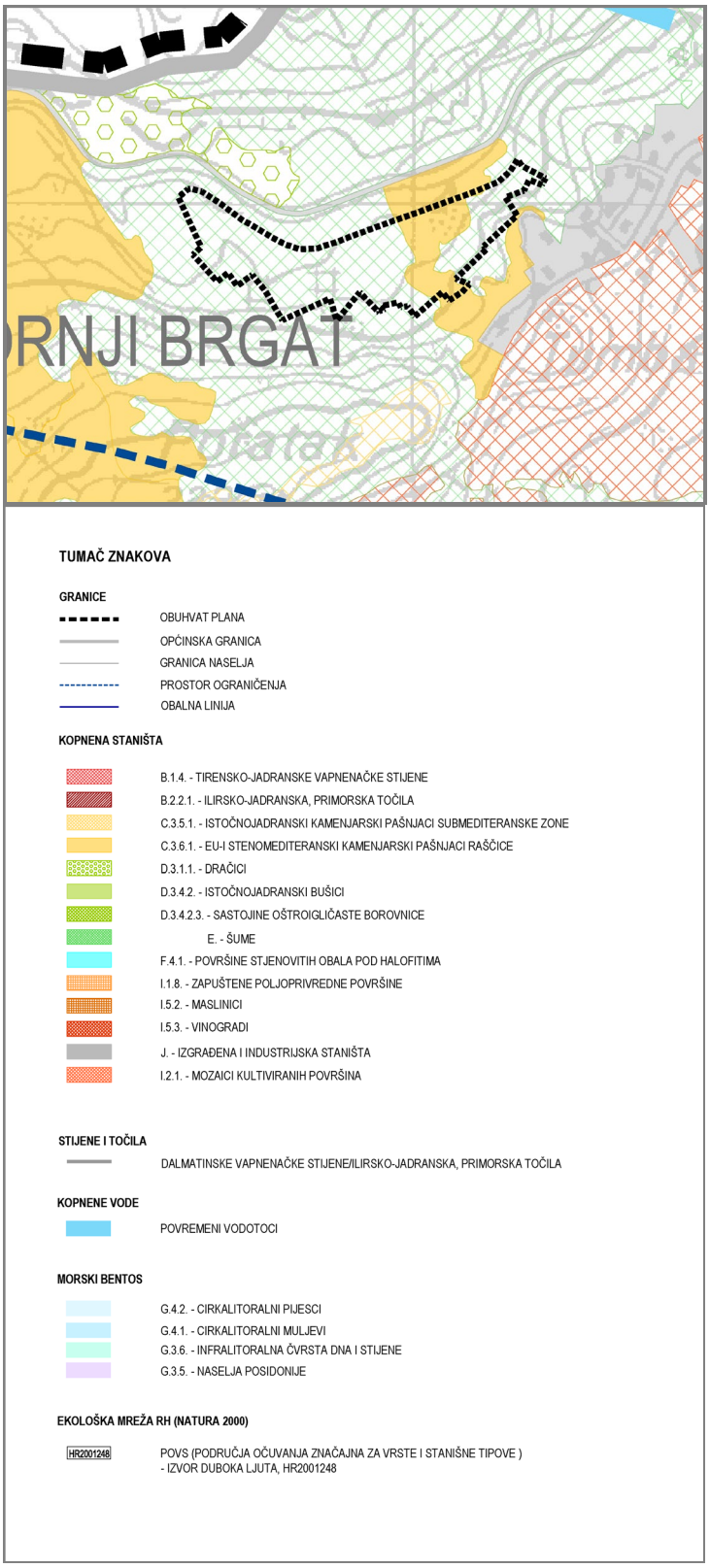
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



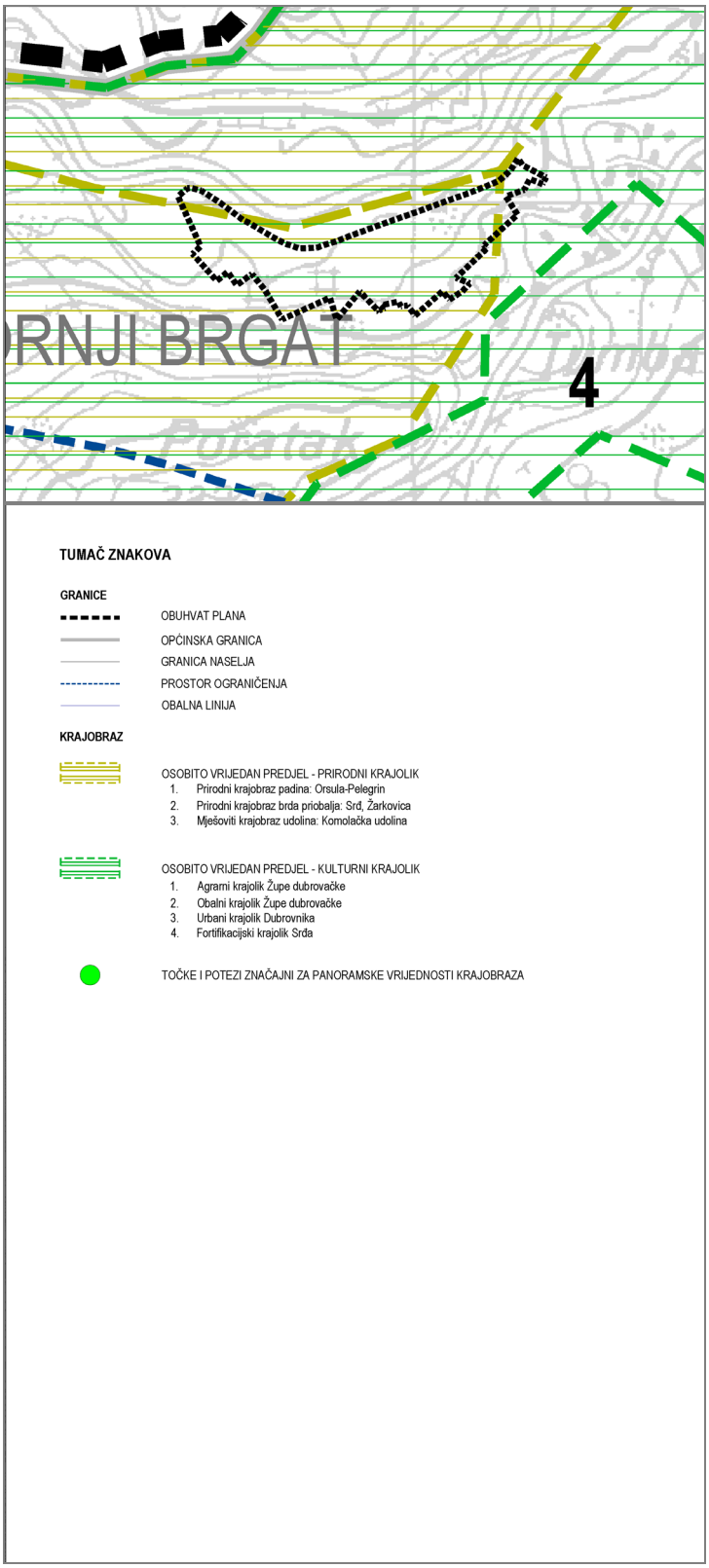


Grafički prilog 15.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Kulturna dobra

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)

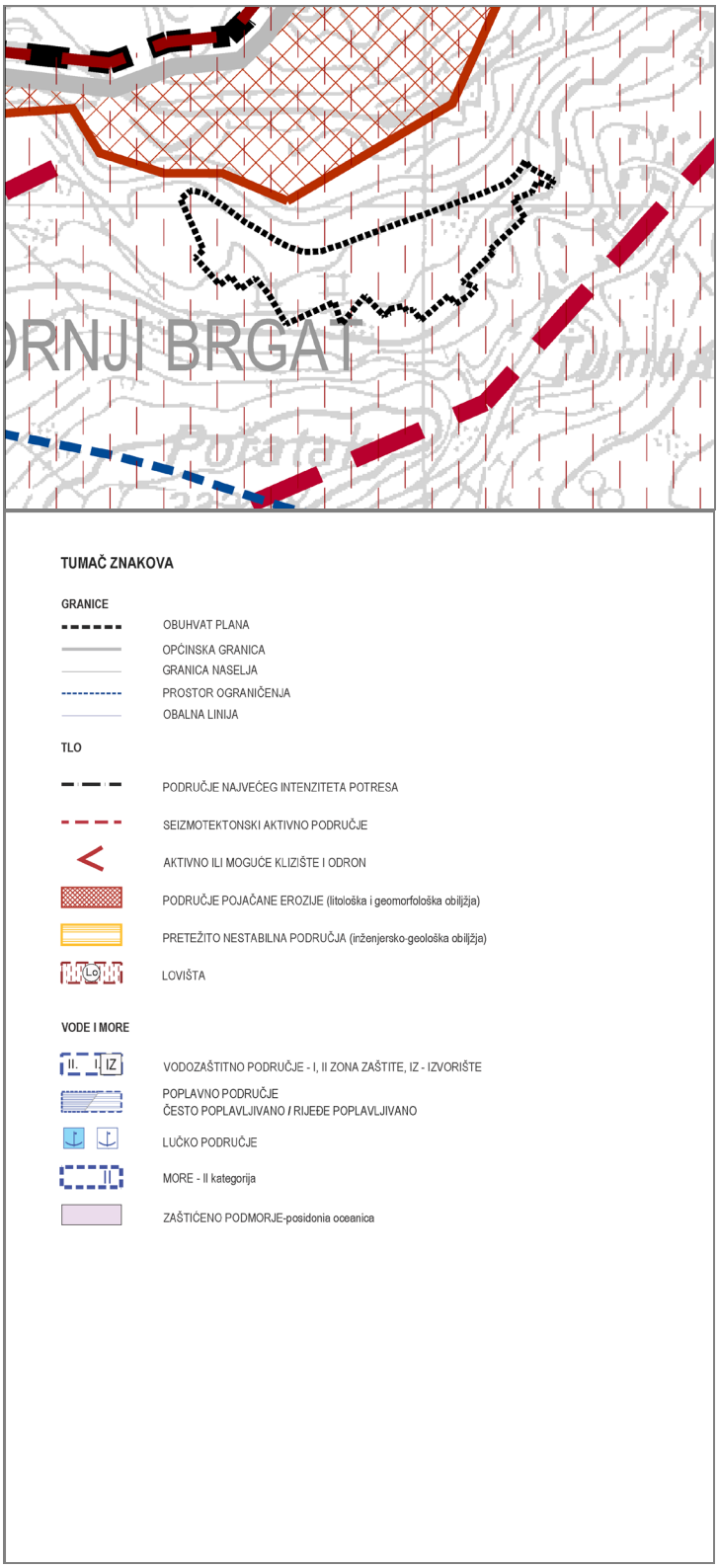


Grafički prilog 16.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Staništa i ekološka mreža RH (NATURA 2000)
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



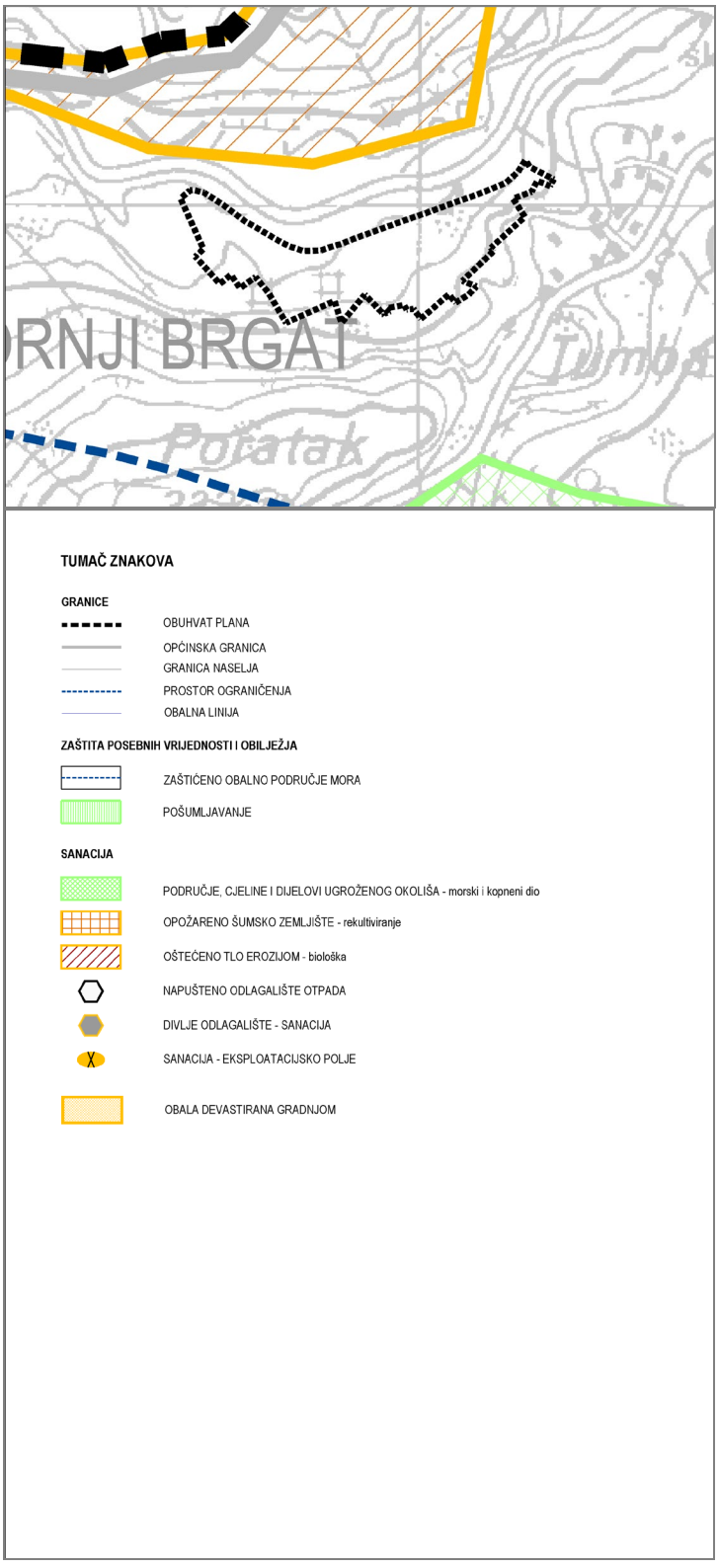
Grafički prilog 17.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju - Krajobraz

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



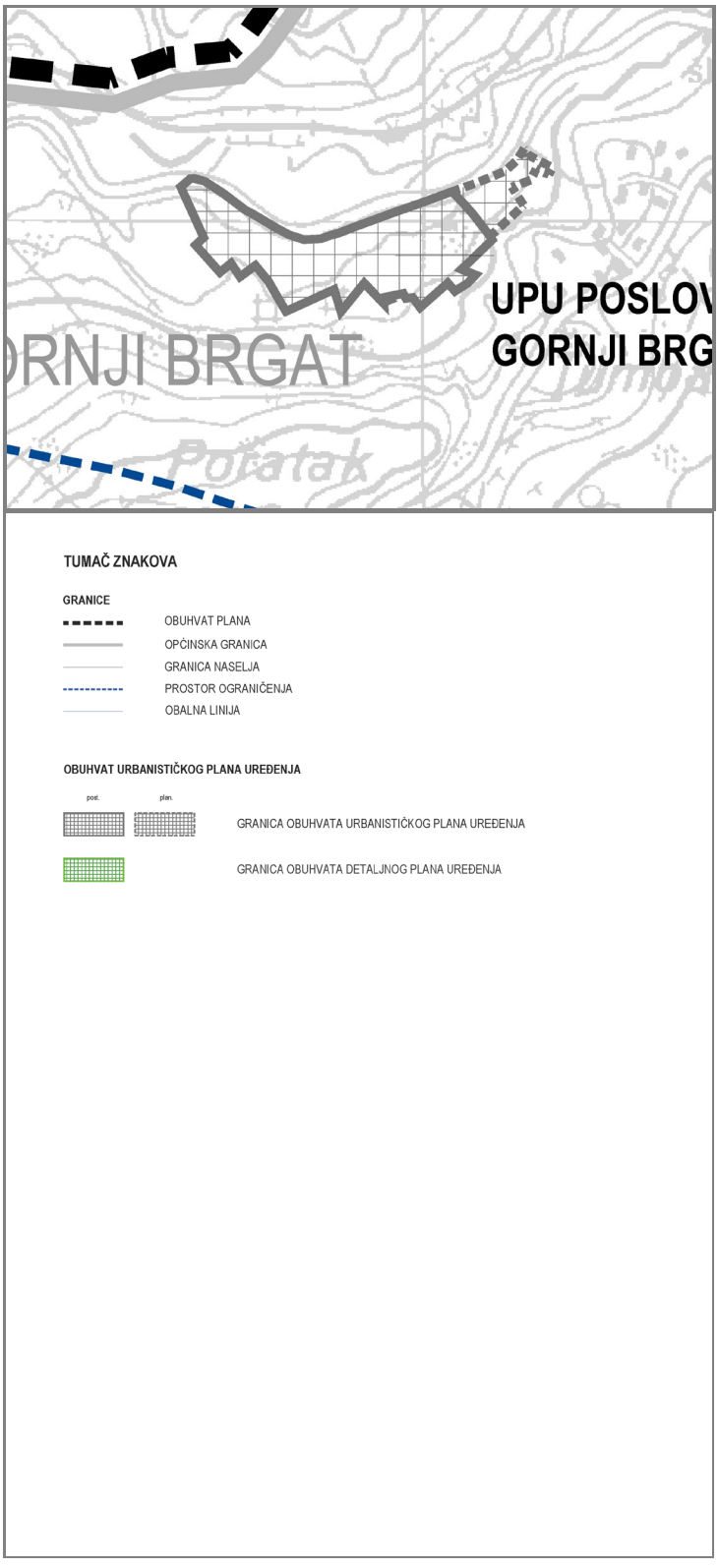
Grafički prilog 18.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)

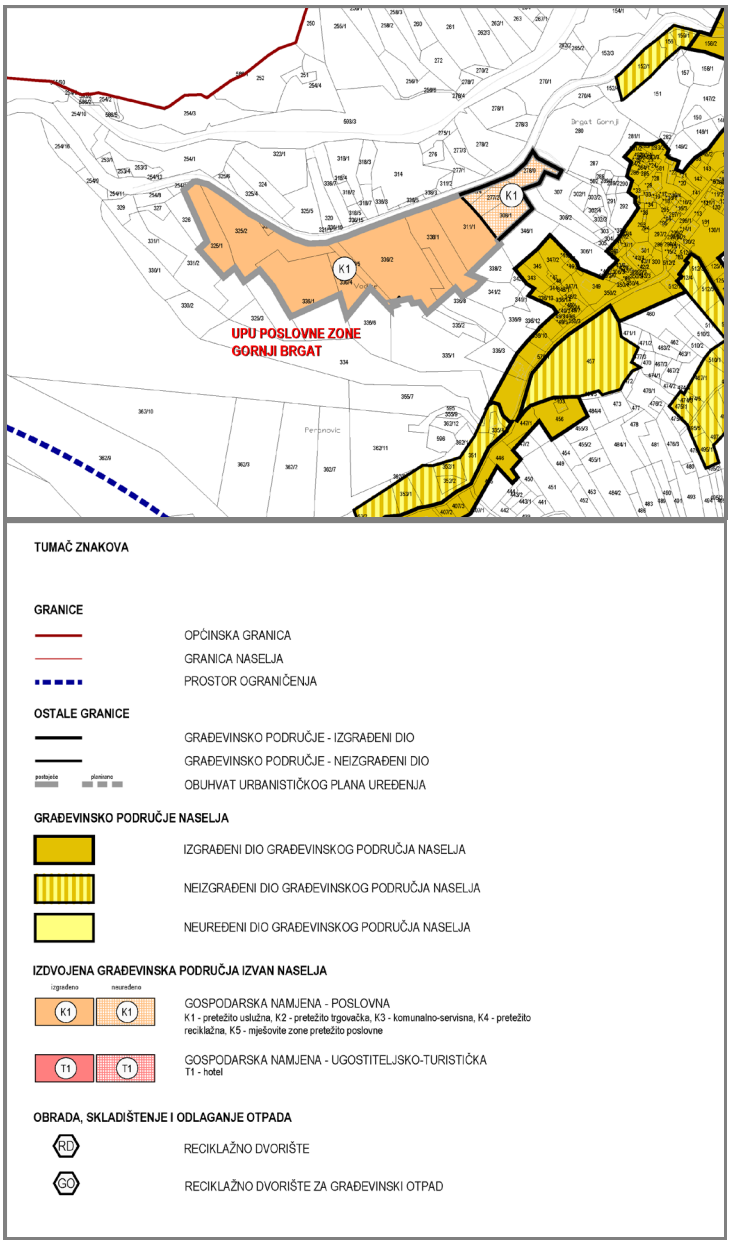


Grafički prilog 19.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene posebnih mjera i zaštite

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



Grafički prilog 20.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene planskih mjera zaštite
Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)



Grafički prilog 21.: Poslovna zona „Gornji Brgat“ na kartografskom prikazu 4.3. Građevinska područja naselja – Gornji Brgat

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst)

Zaključno, obzirom na prostorno-plansko stanje na grafički prikazima Plana:

- **zona je određena kao zona gospodarske – poslovne namjene „Poslovna zona II“, tj. izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne namjene, oznake K1, kao postojeća. Nalazi se u potpunosti izvan prostora ograničenja ZOP-a. Zona se nalazi južno od lokalne ceste LC69048 administrativna granica Grada Dubrovnika (Šumet) – Gornji Brgat (DC223), s kojom ostvaruje neposredni kontakt (grafički prilog 11. i 12.)**
- **zonom je predviđena trasa nerazvrstane (sabirne) ceste oznake S27 Gornji Brgat-poslovna zona, koja se spaja na lokalnu cestu LC69048 na lokaciji u zapadnom i istočnom dijelu zone. Akti o gradnji nerazvrstane (sabirne) ceste izdaju se prema odredbama UPU-a. Napomena: obzirom na izmjenu prometne mreže ovim IID-a unutar UPU-a, predmetna sabirna prometnica se više ne planira.**
  Zona se nalazi na trasi planirane brze državne ceste (grafički prilog 12.)
- **istočni dio zone nalazi se unutar planirane lokacije samostojećeg antenskog stupa. Najbliži magistralni telekomunikacijski vod i kanal nalazi se sjeverno od zone, a korisnički i spojni vod i kanal južno od zone. Riječ je o oba planirana voda i kanala (grafički prilog 13.)**
- **uz zonu, u trasi lokalne ceste LC69048 previđena je trasa magistralnog plinovoda. Trasa lokalnog plinovoda/visokotlačnog distribucijskog plinovoda predviđena je nešto južnije (grafički prilog 14.)**
- **najbliža postojeća vodovodna cijev nalazi se na području naselja Gornji Brgat, kao i najbliža postojeća vodosprema. Sjeverno od zone planirana je gradnja magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda, a istočno od zone, u blizini raskrižja LC69048 i DC223, gradnja nove vodospreme (grafički prilog 15.)**
- **u zoni kao ni u blizini zone ne postoji izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda, ali je isti planiran, i to uz planirani magistralni vodovod sjeverno od zone, u profilu 300 mm (grafički prilog 15.)**
- **zona se nalazi unutar obuhvata kulturnog krajolika – oblikovani krajolik: Urbani/fortifikacijski krajolik Dubrovnika (grafički prilog 16.)**
- **najveći dio zone nalazi se unutar kopnenog staništa oznake D. 3.4.2.3. – sastojine oštroigličaste borovnice. U istočnom dijelu zone nalazi se još i stanište C.3.6.1. – EU-i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice (grafički prilog 17.)**
- **zona se nalazi unutar osobito vrijednog predjela – kulturnog krajolika: Urbani krajolik Dubrovnika, te unutar osobito vrijednog predjela – prirodnog krajolika: Mješoviti krajobraz udolina: Komolačka udolina (grafički prilog 18.)**
- **zona se nalazi unutar obuhvata lovišta (grafički prilog 19.)**
- **zona se nalazi unutar obuhvata UPU-a Poslovne zone „Gornji Brgat“, koji je posljednjim izmjenama i dopunama PPUO proširen u istočnom dijelu (grafički prilog 21.).**

1.3.3. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Stanje, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje je kompleksno za iskazati.

S jedne strane, demografski podaci ne idu u prilog razvoju poslovnih djelatnosti. S druge strane, aktualan priljev strane radne snage u područjima drugih djelatnosti omogućava održavanje postojećeg i razvoj budućeg gospodarstva, koje se mora oslanjati i na uslužne djelatnosti koje nisu turističkog karaktera.

Gospodarski podaci ukazuju da je potrebno i dalje razvijati djelatnosti neturističkog karaktera, a koji se tiču procesa proizvodnje i prerade.

Prostorni pokazatelji ne predstavljaju prepreku obzirom se radi o većoj postojećoj zoni, koja je manjim dijelom iskorištena, te postoji potencijal za njen daljnji razvoj. Ključno je osigurati prometnu i komunalnu infrastrukturu kako bi se zadovoljile osnovni preduvjeti za ulaganje u prostor. Dodatan potencijal leži u blizini državne granice, planirane brze državne ceste Dubrovnik – Zračna luka Dubrovnik te raskrižja važnih prometnica, kao i odsustvo zaštićenih područja iz područja prirode i kulturne baštine, te udaljenost od naselja.

Mogućnost razvoja leži u većem neiskorištenom dijelu zone, podizanje standarda postojećih djelatnosti, kao i prometnom i komunalnom infrastrukturnom opremanju koje slijedi. Ograničenja razvoja leže u demografiji, rubnom položaju unutar županije, Republike Hrvatske i Europske unije, što je prepreka međunarodnom poslovanju, ali i daljnjoj mogućnosti postrožavanja razvoja poslovnih djelatnosti obzirom na propise iz zaštite prirode i okoliša.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakona, Općina Župa dubrovačka dostavila je *Odluku o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat* nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 15 dana dostave zahtjeve za izradu UPU-a. Za ona tijela koja ne dostave svoje zahtjeve u spomenutom roku, napomenuto je kako se smatra da isti zahtjeve nemaju.

Javnopravna tijela kojima je dostavljen poziv navedena su u članku 8. *Odluke o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat.* Javnopravna tijela koja su se, prema članku 90. Zakona, očitovala na dostavljeni poziv, prikazana su u tablici 01.. Dio javnopravnih tijela dostavio je zahtjeve, na koje je dan i odgovor, prikazan tablicom 01..

Tablica 01. Javnopravna tijela koja su se, prema članku 90. Zakona, očitovala na dostavljeni poziv

JAVNOPRAVNO TIJELO	DATUM ZAPRIMANJA	ZAHTJEV	ODGOVOR
Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana	19.8.2025.	Ugraditi uvjete postupanja s otpadnim vodama koji se navode u zahtjevu.	**Usvaja se.**
Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik	26.6.2025.	Sukladno članku 61. Zakona o prostornom uređenju, provesti usklađenost plana niže razine s planom više razine, odnosno kartografskim prikazima i provedbenim odredbama PPUO Župa dubrovačka.	**Usvaja se.**
Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije	15.7.2025.	U odredbe uvrstiti sljedeće: *ukoliko se tijekom izvođenja građevinskih ili drugih radova koji će se obavljati na površini ili ispod površine tla, otkrije speleološki objekt, osoba koja izvodi radove dužna ih je prekinuti na lokaciji otkrića i o otkriću bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja sukladno članku 101. Zakona o zaštiti prirode.*	**Usvaja se.**
Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - HAKOM	8.7.2025.	Ugraditi uvjete planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture, na način kako je opisano u zahtjevu.	**Usvaja se.**
Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma podružnica Split	15.7.2025.	Prilikom planiranja svih prostorno-planskih dokumenata voditi računa kako bi se zahvatima degradacija šuma (osobito visokih šuma) i šumskih zemljišta svela na minimum te u skladu s Ustavom RH i Zakonom o šumama očuvale šume kao dobra od interesa za RH koja imaju njezinu osobitu zaštitu.	**Usvaja se.**
HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o.	15.7.2025.	Članke 46.-50 izvornika UPU-a zamijeniti s novim uvjetima (odredbama) koji se navode u zahtjevu, a tiču se planiranja	**Usvaja se.**

		svih sastavnica elektroenergetske mreže.	
Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba u Dubrovniku	11.7.2025.	Članak 63. važećeg UPU-a korigirati prema dostavljenom u opisu zahtjeva.	**Usvaja se.**
Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Split	18.7.2025.	Nemaju zahtjeve za izradu IID UPU-a.	**Usvaja se.**

Očitovanja ostalih javnopravnih tijela, prema popisu u članku 8. *Odluke o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat*, nisu dostavljena.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana

IID UPU-a će se izraditi na topografsko-katastarskom planu važećeg UPU-a, kojeg je prethodno potrebno uskladiti sa novim katastarskim podacima, a prije unosa istog u sustav ePlanovi editor.

Postupak izrade UPU-a provesti će se i temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata, koja će dostaviti nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga, a koje se tiču osnovnih razloga za pokretanje UPU-a, kao i temeljem ostalih potrebnih podataka.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Cilj izrade ovoga UPU-a je definiranje karakteristika i kvalitete planirane izgradnje, te određivanje razvojne strategije koja će u najvećoj mogućoj mjeri iskoristiti postojeće kvalitete prostora te ih nadopuniti i nadograditi novim elementima.

Ovaj UPU u svojoj osnovi sadrži glavne smjernice:

- definiranje detaljnih parametara za izgradnju gospodarskih objekata (trgovački, skladišni, radni pogoni čiste industrije),
- oblikovanjem i konceptom izgradnje te upotrebom materijala integrirati planirane građevine u prostor,
- poboljšavanje uvjeta boravka i rada za buduće i okolne postojeće objekte izgradnjom prometnica i infrastrukture za širi obuhvat planirane zone,
- utvrđivanje lokacijskih uvjeta za planiranu gradnju,
- planiranje i izgradnja ulica s urbanim karakteristikama, poslovnih sadržaja, trgovine, zelenih površina i sl.,
- poboljšanje urbanog standarda javnih prostora ove zone formiranjem drvoreda duž ulica,
- stvaranje pješačkih komunikacija u svrhu bolje koncentracije ulaganja u poslovne sadržaje,
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture za zonu moraju se nastavljati na postojeću infrastrukturu.

S obzirom na prometni položaj i lokaciju ovaj prostor čini kvalitetnu prostornu cjelinu za razvoj manjeg gospodarskog područja. Specifičnost sadržaja u okviru određene gospodarske namjene pruža mogućnost, da se uz jasnu i logičnu urbanističku organizaciju cjeline te kvalitetnu arhitekturu, postigne atraktivno oblikovanje.

Temeljni cilj prostornog uređenja ove zone obuhvaća realizaciju gospodarskih-poslovnih funkcija i sadržaja uz ostvarenje visoke razine prometno-komunalne opremljenosti, koja će omogućiti ekonomski isplativo poslovanje uz osiguranje potrebne zaštite okoliša.

S obzirom na planirane sadržaje jedan od glavnih ciljeva ovog UPU-a definiranje je pojedinih elemenata održivog razvoja cjelokupne Općine Župa dubrovačka, prostorne organizacije unutar obuhvata Plana te racionalnog korištenja prostora uz zaštitu i unapređenja stanja okoliša.

Cilj definiran ovim IID UPU-a:
Jedan od ciljeva prostornog uređenja općinskog značaja jest unaprjeđenje postojećih te razvoj novih poslovnih sadržaja Općine Župa dubrovačka, aglomeracije i gradske regije Dubrovnika te Dubrovačko-neretvanske županije u cjelini. Realizacija preostalog dijela zone, a za što je ključno osigurati prometne i ostale infrastrukturne uvjete, pozitivno će se odraditi na gospodarska i društvena kretanja.

2.1.1. Demografski razvoj

Budući da stanovanje, kao osnovna namjena nije planirano u obuhvatu UPU-a, njegova realizacija nema neposrednog utjecaja na demografski razvoj ali važno je istaknuti da svaki vid razvoja gospodarstva ima posredan utjecaj i demografski razvoj šireg područja.

Cilj definiran ovim IID UPU-a:
Realizacijom Poslovne zone „Gornji Brgat“ u cjelini nastoje se poboljšati mogućnosti gospodarskog razvoja i potaknuti gospodarska aktivnost na području Općine Župa dubrovačka i šireg dubrovačkog područja (aglomeracija i gradska regija Dubrovnika) koja nije isključivo vezana uz turističke djelatnosti. Time se posredno utječe na povećanje mogućnosti za zaposlenjem te socioekonomsku transformaciju stanovništva.
Jačanje funkcije rada, odnosno otvaranje novih radnih mjesta, dugoročno će doprinijeti zadržavanju mladog stanovništva, ali i doseljavanju novog, koje je kvalificirano za specifične poslove u budućoj zoni.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na odabir prostorne i gospodarske strukture prvenstveno utječe:
- demografski razvitak područja,
- tijek procesa urbanizacije,
- prestrukturiranje gospodarstva,
- promjena politike korištenja i uređenja prostora.

Okviri gospodarske strukture određeni su planskom dokumentacijom višeg reda kao područje gospodarske - poslovne namjene sa sadržajima koji su definirani ovim UPU-om.

Prostorna struktura utvrđena je distributivnom prometnom mrežom koja dijeli prostor na zasebne površine namijenjene poslovnim djelatnostima, s izgradnjom građevina različitih djelatnosti i sadržaja, što će rezultirati diferenciranim visinama izgradnje te izgrađenosti i iskoristivosti prostora.
Čimbenik zaštite prostora prisutan je u planiranim zelenim zonama te kroz obavezno ozelenjavanje građevne čestice.

U odabiru gospodarske i prostorne strukture glavni ciljevi su:
- funkcionalno osposobljavanje primjereno ravnomjernom i održivom razvoju Općine,
- osposobljavanje infrastrukturnih mreža (poglavito prometnih i vodoopskrbnih) kao osnove za usmjeravanje razvoja i zaštite okoliša i to ravnomjernim pokrivanjem cijelog prostora unutar obuhvata Plana, ali i šire.

Cilj definiran ovim IID UPU-a:
Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone „Gornji Brgat“ omogućuje se daljnji razvoj zone koji do sada nije bio planski, iako je na snazi bio Urbanistički plan uređenja Poslovne zone „Gornji Brgat“ iz 2012. godine. Razlog tome jest neprovedivost važećeg UPU-a iz razloga neažurnosti katastarske podloge, neprovedivog prometnog rješenja, a time i nedostatka odgovarajuće infrastrukture. Nadalje, daljnji razvoj očituje se i u proširenju zone prema istoku, u kojeg će se također smjestiti nove poslovne djelatnosti. Izmjenama i dopunama UPU-a omogućiti će se prostorni preduvjeti za gradnju predviđenih poslovnih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture.

2.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Jedna od osnovnih zadaća UPU-a je rezervacija prostora za smještaj koridora prometne i komunalne infrastrukture državnog i županijskog značaja koje su definirane dokumentima prostornog uređenja više razine (Strategija i program prostornog uređenja Republike Hrvatske, Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije, Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka).

Osnovni preduvjet za realizaciju svih planskih sadržaja unutar obuhvata Plana izgradnja je i polaganje kapaciteta u funkciji prometnog i komunalnog opremanja prostora.

Prometna infrastruktura

Ciljevi UPU-a su prometna i infrastrukturna opremljenost visokog standarda: izgradnja kvalitetne prometne mreže adekvatne širine i nagiba koja omogućava pristup i parkiranje svim vrstama vozila. Obzirom na namjenu zone potrebno je ostvariti opremanje komunalnom infrastrukturom u segmentima energetike, vodoopskrbe te odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

U skladu s planskom namjenom predviđena je rekonstrukcija cestovnih prometnih koridora preko kojih se predviđa ostvarivanje sigurnog i jednostavnog pristupa do svih sadržaja unutar zone odnosno izlaz i priključak na osnovnu cestovnu prometnu mrežu u kontaktnom prostoru. Svi planirani koridori trebaju biti primjereno dimenzionirani kako bi bili stvoreni preduvjeti za sigurno kretanje svih sudionika u prometu.

Zračna luka Dubrovnik će i nadalje ostati jedan od najvažnijih prometnih objekata u povezivanju cijele Dubrovačko-neretvanske županije s ostatkom države, Europom i svijetom tj. jedini vid prometa koji pruža optimalne mogućnosti u povezivanju Općine i cijele Dubrovačko-neretvanske županije sa svojim užim i širim okruženjem.

Komunalna infrastruktura uključuje vodovodnu, kanalizacijsku, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu. Obzirom na očekivanu dinamiku razvoja u narednom razdoblju investicije u komunalnu infrastrukturu uglavnom će se koncentrirati na povećanje standarda i poboljšanje razine opremljenosti pojedinih komunalnih sustava.



Grafički prilog 22. Izgrađene strukture uz istočnu granicu obuhvata UPU-a
Izvor: Institut IGH d.d.

Telekomunikacije

Brzi napredak telekomunikacijske tehnologije uvjetuje nužne rekonstrukcije i dogradnje sustava u primjeni novih tehničkih dostignuća, a razvoj telekomunikacijskog prometa planiran je u skladu s mogućnostima koje pojedini dijelovi sustava pružaju. U stacionarnom podsustavu mreži cilj je u skladu s potrebama povećanje kapaciteta komutacija i proširenje mreže i asortimana usluga uključujući i kabelsku televiziju.

Prema planovima razvoja TK infrastrukture unutar obuhvata UPU-a u budućnosti se može očekivati:

- izgradnja koridora Elektroničke Komunikacijske Infrastrukture (EKI) do poslovnih potrošačkih kompleksa,
- povezivanje svjetlovodom baznih stanica mobilne infrastrukture,
- uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu,
- proširivanje mjesne mreža na planiranu zonu, zamjena starih kabela novim, te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu.

Elektroenergetski sustav

Ciljevi razvoja elektroenergetici obuhvaćaju razvoj prijenosa i distribucije električne energije.

Elektoenergetika je jedna od ključnih karika komunalne infrastrukture i u tom smislu predstavlja nezaobilazni čimbenik nesmetanog razvoja nekog područja.

Osnovni ciljevi razvoja s elektroenergetskog stajališta, svode se na potrebu osiguranja dostatne količine kvalitetne električne energije sa što višim nivoom pouzdanosti njene isporuke.

Navedeno je prije svega neophodno kako bi se svim potrošačima omogućilo kvalitetno napajanje električnom energijom i samim time povisio postojeći elektroenergetski standard, te ujedno omogućio ravnomjerniji razvoj postojećih naselja.

Vodoopskrba i odvodnja

Suvremeni vodoopskrbni sustav organiziran je sa proizvodnim i distribucijskim jedinicama, cjevovodima i uređajima kao sustav u okviru kojeg je potrebno ostvariti slijedeće ciljeve:

- osigurati zadovoljavajući kapacitet i pritisak vode u sustavu računajući pritom na protupožarnu zaštitu,
- osigurati dobavu dostatne količine vode zbog stalnog porasta potrošnje i mogućnost priključenja u dijelovima gdje je planiran povećani intenzitet potrošnje.

U pogledu zahvata na opremanju prostora uređajima i postrojenjima sustava odvodnje potrebno je završiti započeti sustav odvodnje sa uređajem za pročišćavanje otpadnih voda za cjelokupnu Općinu koji se temelji na izgradnji kanalizacijske mreže putem koje se otpadna voda transportira do crpne stanice (uređaj za pročišćavanje i podmorski ispust).

Postupanje s otpadom

U planu je smanjenje količine i zbrinjavanje otpada, jer je način zbrinjavanja otpada kako u cijeloj Županiji tako i u Općini nezadovoljavajući.

Potrebno je utvrditi plan postupanja s komunalnim otpadom, izraditi prijedlog gospodarenja otpadom, odrediti makrolokacije budućih sanitarnih odlagališta i objekata u sustavu gospodarenja otpadom.

<u>Cilj definiran ovim IID UPU-a:</u>

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone „Gornji Brgat“ biti će potrebno izmijeniti prometno rješenje važećeg UPU-a, koje ne zadovoljava smjer budućeg razvoja zone, a nije niti usklađen s izvedenim stanjem na terenu, što predstavlja problem još od osnovnog UPU-a iz 2012. godine.

Prometno rješenje obuhvaća preispitivanje postojećeg priključka na prometnu mrežu višeg reda (lokalna cesta LC69048) te reviziju prometne mreže, tj. kolnih i pješačkih površina unutar obuhvata UPU-a.

Prometna mreža unutar obuhvata UPU-a, do njene realizacije, mora se prilagođavati potrebama korisnika u prostoru, a što će posljedično utjecati na kvalitetu priključka na prometnu mrežu izvan obuhvata Plana te detaljnost prikaza prometne mreže unutar obuhvata UPU-a.

Po pitanju prometne i komunalne infrastrukture teži se zadovoljenju sljedećih ciljeva:

- sagledavanje šire prometne mreže te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu urbanističkog plana uređenja uklope u šire promišljanje prometne mreže
- da buduća prometna mreža zone zadovolji potrebe internog prometa u skladu s planiranim sadržajima
- da se osigura kvalitetan kolni priključak svim sadržajima i korisnicima zone
- da se mreža funkcionalno riješi na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim investicijskim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

Planiranje komunalne infrastrukture u budućoj zoni podrazumijeva izgradnju modernih infrastrukturnih sustava adekvatnih namjeni i visokim zahtjevima uređenja poslovnih sadržaja. Obuhvaća rješavanje pitanja elektroopskrbe (vodovi, trafostanica), telekomunikacija (vodovi, zdenci), vodoopskrbe, odvodnje fekalne odvodnje, odvodnje oborinske odvodnje i ostale potrebne infrastrukture, temeljem ovih Izmjena i dopuna, posebnih propisa, projektne dokumentacije koja će se izraditi temeljem ovih Izmjena i dopuna, na način da se zadovolje potrebe svih sadržaja i korisnika zone.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Prostorna posebnost šireg područja buduće Poslovne zone očituje se prvenstveno u velikoj količini prirodnih i kultiviranih zelenih površina, stoga je jedan od temeljnih ciljeva UPU-a stvoriti preduvjete za zdraviji odnos buduće izgradnje prema temeljenim vrijednostima ovog područja.

Očuvanje prostornih posebnosti ostvaruje se provedbom zaštite nad područjima koja se štite planovima više razine, ali i prepoznavanjem novih vrijednih prostora unutar predmetnog područja.

Krajobrazne i prirodne vrijednosti moraju se očuvati posredno, budući će do određene transformacije svakako doći usred nove gradnje. No ambijentalne karakteristike i opća fizionomija mogu se u većoj mjeri očuvati i unaprijediti prikladnim novima urbanim ambijentima i vrijednostima. Buduću izgradnju i korištenje prostora treba prilagoditi vrijednostima krajobrazne osnove, aktivno sprečavajući pojave neplanskog građenja.

Kako urbani razvitak uključuje i obnovu prometne i komunalne infrastrukture u izradu UPU-a uključeni su stoga aktualni projekti i programi obnove pojedinih infrastrukturnih sustava kako bi se omogućilo optimalno opremanje postojećih i planiranih sadržaja.
Kao jedan od temeljnih preduvjeta održivog razvoja, zaštita okoliša prilikom svih novih zahvata, osim zakonskim propisima, treba biti posebno regulirana kroz Odredbe za provedbu UPU-a.

<u>Cilj definiran ovim IID UPU-a:</u>
Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar zaštićenih dijelova prirode i područja ekološke mreže NATURA 2000, ali su prisutni prirodni i kulturni krajolici. Mjere zaštite prirodnih i kulturnih krajolika propisane su prostorno-planskom dokumentacijskom šireg područja, te će se slijedom usklađenja s istim, te mjere ugraditi u ove Izmjene i dopune. Izmjenama i dopunama UPU-a propisati će se posebne mjere, a koje se tiču posebnih

vrijednosti (krajobraz), posebnih ograničenja (tlo, vode, zrak) te mogući posebni načini korištenja, ukoliko iste bude potrebno. Navedeno će se bazirati na mjerama iz važećeg UPU-a, a revidirano temeljem izmjenjene zakonske i podzakonske regulative iz tog područja.

Potrebno je voditi računa o uklapanju planiranih objekata u krajobraz tako da se očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici s ove lokacije i ostale krajobrazne vrijednosti.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja, odnosno dijela naselja

Ciljevi prostornog uređenja promatranog područja su:

- kvalitetno i svrhovito rješenje prometa uspostavljanjem veza s postojećom prometnom infrastrukturom,
- opremanje prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom
- omogućavanje formiranja građevnih čestica različitih veličina
- izgradnja poslovnih i drugih građevina usklađenih s namjenom određenom PPUO,
- ostvarivanje potrebne zaštite okoliša koja između ostalog obuhvaća prihvat i pročišćenje otpadnih voda, uz izvedbu vodovodne – hidrantske mreže radi osiguranja protupožarne zaštite.

Prostor je djelomično izgrađen u istočnom dijelu obuhvata, a njegovo daljnje racionalno korištenje u okviru planirane namjene ostvarit će se određivanjem primjerenog koeficijenta iskorištenosti građevne čestice i gustoće izgrađenosti u obuhvatu Plana, a u svrhu zaštite prostora:

- dozvoljene su samo djelatnosti i tehnologije koje mogu zadovoljiti mjere zaštite okoliša, koje su obzirne prema okolišu, nisu energetski zahtjevne i prometno su primjerene, a zasnovane su na modernim i novim tehnologijama,
- određena je obveza ozelenjavanja građevnih čestica, uvjeti smještaja građevina na građevnim česticama te mjere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti,
- određen je način postupanja s otpadnim vodama.

<u>Cilj definiran ovim IID UPU-a:</u>
Ciljevi prostornog uređenja jest da se potpunom provedbom UPU-a osigura adekvatno korištenje prostora kroz realizaciju UPU-om predviđenim namjena i pripadajućim uvjetima i načinima gradnje te uvjetima korištenja prostora. Konačan cilj jest omogućavanje provedbe svih zahvata u prostoru kroz ishođenje akata o gradnji, što obuhvaća i zahvate koji nisu mogli biti provedeni temeljem važećeg UPU-a. To će se omogućiti kroz uvrštenje novih katastarskih podataka koji su međusobno usklađeni i odgovaraju stvarnom stanju na terenu, usklađenje s PPUO Župa dubrovačka, izmjenu prometne i njome pripadajuće infrastrukturne mreže, ali i omogućavanje smještaja skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti i postrojenja, sukladno posebnim propisima.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina

Osnovni je cilj ovoga UPU-a definirati uvjete i mjere uređenja predmetne zone za postizanje primjerene zaštite te svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

Radi se o novoj izgradnji u zoni koju je moguće jednostavno opremiti prometnom i komunalnom infrastrukturom, a čijom gradnjom se racionalizira izgradnja novih uličnih poteza.

Za svaku novu gradnju ili rekonstrukciju treba se pri dimenzioniranju volumena i korištenju materijala završne obrade voditi briga o kontekstu. Neprihvatljivi su volumeni nove gradnje, koji bi svojim položajem, funkcijom, materijalom završne obrade i koloritom unijeli nesklad te stvorili prostorni i oblikovni konflikt.

Za osiguranje vitalnog i kvalitetnog krajolika sa što većom uravnoteženošću i skladnošću s gospodarskog, socijalnog, prostornog, ekološkog i kulturnog gledišta, uz istodobno čuvanje i naglašavanje identiteta područja potrebno je:

- prostorno-planskim mjerama strogo ograničiti i nadzirati daljnje građevinsko zauzimanje krajobrazno osjetljivih lokacija,
- očuvati mediteransku fizionomiju, kako pažljivim smještanjem novih objekata, tako i poštivanjem lokalne tradicijske arhitekture.

Cilj definiran ovim IID UPU-a:
Poslovna zona „Gornji Brgat“ u cijelosti se nalazi unutar osobito vrijednog predjela – prirodnog krajolika te unutar osobito vrijednog predjela – kulturnog krajolika. Obzirom na to, kroz ove Izmjene i dopune ugraditi će se te će se revidirati postojeće mjere zaštite, kojima se postižu principi i načela zaštite predmetnih krajolika. S tim u vezi, biti će potrebno osigurati racionalnu organizaciju i korištenje prostora s aspekta ekonomskih i prostornih odnosa.

U cijelosti realizirana Poslovna zona „Gornji Brgat“ pozitivno će se odraditi na demografske procese područja Općine Župa dubrovačka, ali i kontaktnog prostora koje administrativno pripada Gradu Dubrovniku, upravo zato jer može zahvaljujući novim radnim mjestima formirati manje gravitacijsko područje radne snage.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Unapređenje uređenja planira se planskom organizacijom prostora sukladno razvojnim potrebama te nadopunom infrastrukturne mreže prema hrvatskim i europskim smjernicama, a detaljniji pristup planiranju izgradnje i uređenja kako privatnih tako i javnih površina dovesti će do određenih poboljšanja u segmentu uređenja i komunalne opremljenosti ovog područja.

UPU-om će se odrediti osnovni elementi nove osnovne ulične mreže, a projektnom dokumentacijom detaljniji elementi osnovne ulične mreže tj. regulacijski pravci javno-prometnih površina – ulica, kolno-pješačkih i pješačkih površina parkirališta, ostalih javnih i zelenih površina te infrastrukturnih koridora i površina.
Odrediti će se i ostali elementi za uređenje postojeće ulične mreže i mreže postojećih javno prometnih površina – pristupnih puteva i drugih kolno-pješačkih površina po kojima je danas osiguran pristup izgrađenim građevnim česticama, a koji, zbog izgrađenosti, ne mogu udovoljiti kriterijima za uličnu mrežu određenu PPUO Župa dubrovačka.
Također će se odrediti propozicije izgradnje građevina svih namjena i uređenja pripadajućih građevnih čestica.

Utvrdit će se uvjeti komunalnog opremanja s posebnim naglaskom na problemu odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda kao i ostalih uvjeta zaštite i unapređenja okoliša.

Prioriteti u razvoju komunalne infrastrukture odnose se na :

- minimalni standard komunalne opremljenosti koji obuhvaća kvalitetnu vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbnu, plinsku i telekomunikacijsku mrežu,
- komunalnu infrastrukturu prilagođavati potrebama koje proizlaze iz politike uređenja,
- nastaviti i dovršiti modernizaciju telekomunikacijskih mreža u dijelovima gdje još nisu modernizirane.

- na niskom naponu modernizaciju provoditi tako da se postojeći zračni vodovi zamjene podzemnim kabelima
- u rekonstrukcijama i novoj izgradnji osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu ugradnjom dovoljnih profila cjevovoda i hidranata.
- kompletiranje opremljenosti cijelog područja cjelovitim sustavom odvodnje koji uključuje i tretman otpadnih voda
- sustavno rješenje prikupljanja i odlaganja komunalnog otpada.

U svrhu zaštite voda i mora radovi na odvodnim sustavima za otpadne i oborinske vode predstavljaju prioritet za cijelu Općinu.

Cilj definiran ovim IID UPU-a:
Urbanističkim planom uređenja se u okviru poslovne zone osiguravaju dodatne površine za izgradnju poslovnih sadržaja te pratećih sadržaja te prometne i komunalne infrastrukture, kao i uređenje postojećih djelatnosti te površina kojih te djelatnosti zauzimaju. Komparativnu prednost predstavlja razvoj djelatnosti koje se zbog lokacijskih faktora ne mogu razvijati u drugim poslovnim zonama.

Komunalna infrastruktura zadana važećim UPU-om će se revidirati te uskladiti sa prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja, podacima i posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela te izmijenjenim prometnim rješenjem unutar zone.

Za mogućnost provedbe zahvata u prostoru, tj. ishođenja akata o gradnji, osobito su važni katastarski podatci, koji na ovom području moraju biti međusobno usklađeni i da odgovaraju stvarnom stanju na terenu. Do pristupanja postupku izrade i donošenja Izmjena i dopuna UPU-a 2024. godine to nije bio slučaj. Ispravljeni katastarski podatci koji odgovaraju stvarnom stanju na terenu dostupni su tek od 2026. godine, te su podatci važećeg UPU-a prilagođeni i prikazani na novoj katastarskoj podlozi.

3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Obrazloženje Izmjena i dopuna dati će se prema razlozima donošenja izmjene i dopune UPU-a:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom
   Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Gornji Brgat (u daljnjem tekstu: IID UPU) izrađuju se sukladno članku 113. i 113a. Zakona, Pravilniku, prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.
   Postupak izrade i donošenja IID UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi.

   U postupku izrade i donošenja IID UPU-a, prije nego je čitav UPU unesen u sustav ePlanovi u fazi Nacrta prijedloga Plana, potrebno je bilo odraditi nekoliko koraka:
   1. topološko uređivanje geometrije važećeg UPU-a
   2. prilagodba geometrije na nove katastarske podatke za k.o. Gornji Brgat
   3. pripremu geometrije za unos u sustav ePlanovi
   4. unos geometrije u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela.

   1. Topološko uređivanje geometrije važećeg UPU-a

      Obzirom se sustav ePlanovi Editor zasniva na rješenjima Geografskog informacijskog sustava (GIS), ali koji pritom ne podržava geometriju točkastih objekata već isključivo geometriju površinskih (poligonskih) i linijskih, bilo je potrebno urediti podatke važećeg UPU-a te iste pripremiti za unos u sustav. Uslijedilo je topološko uređivanje na način da su provjereni svi sadržaji kartografskih prikaza na sljedeći način:
      - za sve površinske objekte provjerene su ispune i granice na način da su generirane nove granice koje moraju biti zatvorene i ne smiju imati prelomnih linija
      - za sve linijske objekte provjereno je radi li se o liniji ili poliliniji na način da su sve linije generirane kao polilinije
      - konverzija točkastih objekata u površinske (poligonske) objekte
      - ostale potrebne radnje.

      Analizom geometrije važećeg UPU-a uočen je niz tehničkih pogrešaka, stoga je bilo potrebno temeljito revidirati geometru čitavog važećeg UPU-a te odraditi prethodno spomenute radnje.

2. Prilagodba geometrije na nove katastarske podatke za k.o. Gornji Brgat

   Za naglasiti je da je od donošenja UPU-a 2012. godine izrađeni novi katastarski podatci za k.o. Gornji Brgat. Navedeni katastarski podatci za k.o. Gornji Brgat točnije i preciznije prikazuju stvarni položaj katastarskih čestica na terenu. Iako je taj katastar već dostupan unutar sustava ePlanovi editor, od DGU-a su zatražni novi katastarski podatci za k.o. Gornji Brgat, na koje su u AutoCAD alatu prilagođeni kartografski prikazi važećeg Plana.
   Osim toga, važeći UPU izrađen je u starom koordinatnom sustavu RH pod nazivom GK6, a zahtjevi sustava ePlanovi editor jesu da svi prostorni podatci, tj. kartografski prikazi, moraju biti prikazani u novom koordinatnom sustavu HTRS96/TM. Stoga, bilo je potrebno i odraditi transformaciju koordinata, tj. transformaciju kartografskih prikaza i njihovih sadržaja iz starog u novi koordinatni sustav.

3. Priprema geometrije za unos u sustav ePlanovi

   Nakon obavljenog topološkog uređivanja geometrije važećeg UPU-a pristupilo se pripremi geometrije za unos u sustav ePlanovi. Sustav ePlanovi editor omogućuje izradu UPU-a direktno u sustavu ePlanovi, pomoću GIS alata i funkcija koje se nude, ali jednako tako i unos tzv. „vlastitih slojeva“.

   Prije korištenja funkcije „unos vlastitih slojeva“, najprije je formiran model podataka za unos koji se sastoji od datoteka kartografskih prikaza važećeg Plana, a unutar kojeg su podatci sa tih kartografskih prikaza razvrstani prema tome je li riječ o površinskom (poligonskom) objektu ili pak o linijskom objektu.

   Za potrebe unosa „vlastitih slojeva“ korišten je format .dxf *(drawing exchange format).* Time je grafički dio važećeg UPU-a u potpunosti konvertiran i te pripremljen za unos u sustav ePlanovi Editor.

4. Unos geometrije u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela

   Unos u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela odrađeno je u nekoliko koraka, sljedećim redom:
   - unos u sustav ePlanovi odrađen je preko opcije „unos vlastitog sloja“, čime su u sustav ePlanovi editor uvršteni svi konvertirani podatci važećeg UPU-a
   - podatci važećeg Plana unešeni su u odgovarajuće slojeve (*layers)*. Slojevi se najvećim dijelom podudaraju sa nazivima kartografskih prikaza važećeg UPU-a. Za one podatke za koje se nije moglo utvrditi u koji sloj pripadaju, napravljene su dodatne analize, tj. uvid u Prilog I. i ostale priloge Pravilnika, u kojima su navedene detaljne specifikacije sustava ePlanovi editor
   - po unosu u odgovarajuće slojeve, izvršeno je dodijeljivanje obilježja grafičkog dijela prema standardu Pravilnika. Predmetni standard značajno odstupa od standarda Pravilnika temeljem kojeg je izrađen važeći UPU obzirom unosi nove namjene, nazivlje tipologiju istih, a jednako tako i sadržaje koji se tiču ostalih kartografskih prikaza, tj. kartografskih prikaza 2. koji prikazuju infrastrukturu te kartografskih prikaza 4.1. i 4.2. koji prikazuju oblike korištenja, odnosno načine gradnje, a od kojih potonja dva niti nema među kartografskim prikazima Plana koji se izrađuje u sustavu

ePlanovi editor. Osim toga, drugačiji je i standard prikazivanja obuhvata građevinskih područja, a uvedeni su i novi standardi za prikazivanje tzv. pravila provedbe.

Tablicom 02. prikazana je transformacija sadržaja kartografskog prikaza 1. važećeg UPU-a u kartografski prikaz 1.1. IID UPU-a u sustavu ePlanovi editor.

Tablica 02. Transformacija sadržaja iz kartografskog prikaza 1. važećeg UPU-a u kartografski prikaz 1.1. IID UPU

Namjena površina na kartografskom prikazu 1. ***Urbanistički plan uređenja poslovne zone Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 01/12.)***	**Namjena površina na kartografskom prikazu 1.1.** ***Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat – faza: Nacrt prijedloga Plana/Prijedlog Plana/Nacrt konačnog prijedloga/Konačni prijedlog***
gospodarska namjena- K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna	K1 - Poslovna namjena – uslužna (KN-1-1-5261) K3 – Poslovna namjena – logističko-distribucijski centar (KN-1-1-5263)
Zaštitne zelene površine	Z5 - Zaštitna zelena površina (KN-1-1-5705)
Kolne površine, pješačke površine	Prometna površina (KN-1-1-5950)

- unos pravila provedbe i povezivanje tekstualnog i grafičkog dijela Plana.

Rezultat toga su sljedeći kartografski prikazi u sustavu ePlanovi editor:

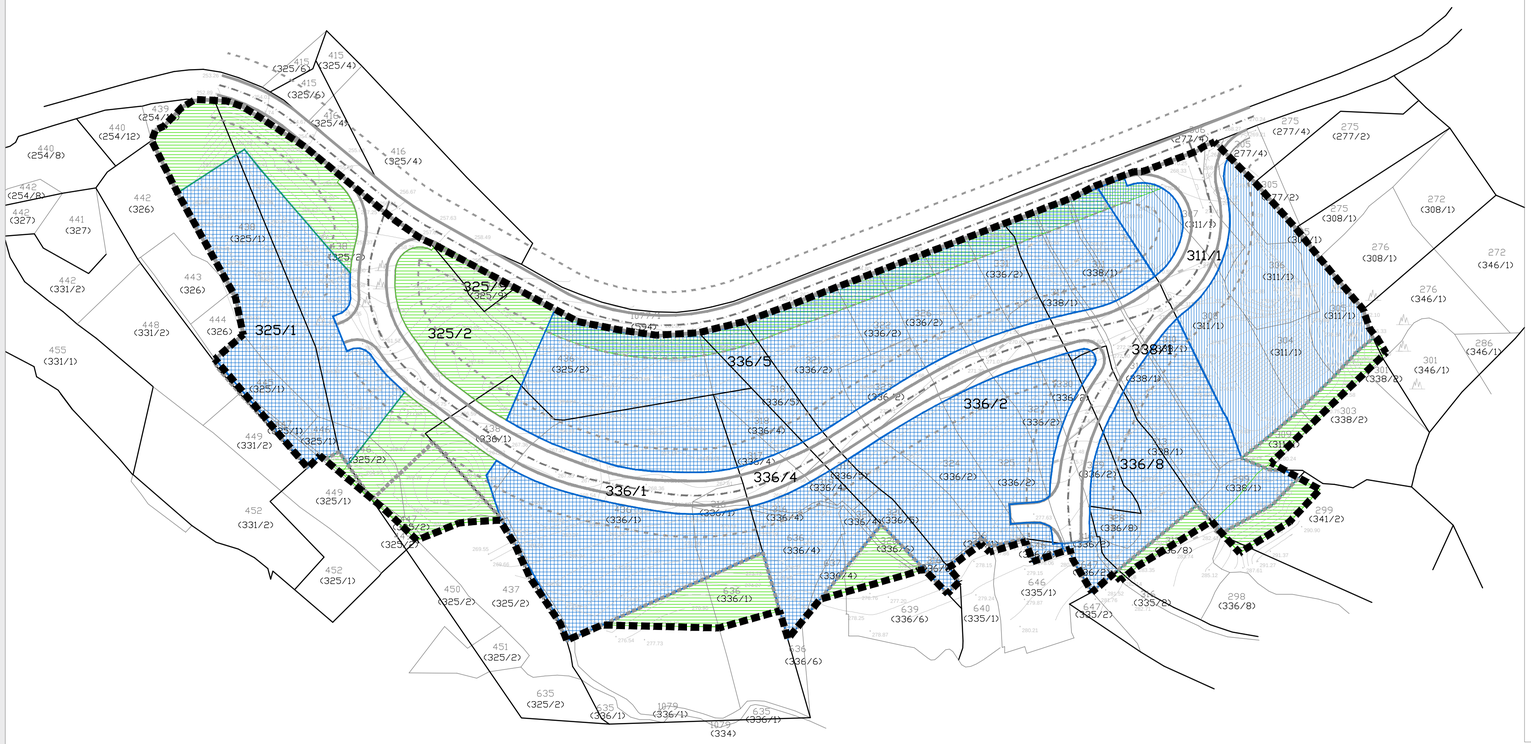
- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja

Za napomenuti je kako određeni sadržaji kartografskih prikaza važećeg UPU-a nisu unešeni sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađen odgovarajući sloj podataka, tj. isti nisu predviđeni Pravilnikom. Međutim, moguća je primjena tih sadržaja u provedbi Plana prikazujući ih kroz Obrazloženje Plana, sukladno naputku Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (KLASA: 350-01/25-01/240, URBROJ: 531-06-1-3-26-6, od 5.3.2026.), pri čemu su odredbama za provedbu propisane takve odredbe koje se pozivaju na grafičke priloge u Obrazloženju UPU-a. Riječ je o sljedećim sadržajima:

- sa kartografskog prikaza 4.1. (grafički prilog 23.):
  - sanacija građevina i dijelova naselja – promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova)
  - nova gradnja

Grafički prilog 23.

UPU POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT



TUMAČ ZNAKOVA

- GRANICA UPU-a
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- SANACIJA GRAĐEVINA I DJELOVA NASELJA - PROMJENA STANJA GAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA
- NOVA GRADNJA
- ZAŠTITA VISOKOVRIJEDNOG ZELENILA - obavezno sačuvati i ukomponirati visokovrijedno zelenilo u buduću kompoziciju kompleksa

CESTOVNI PROMET

- OS CESTE
- KORIDOR CESTE
- GLAVNA GRADSKA SABIRNA ULICA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT

LIST BR: 4.1

OBLICI KORIŠTENJA
IZVORNIK

INSTITUT IGH, d.d.
10000 ZAGREB, JANKA RAKUŠE 1

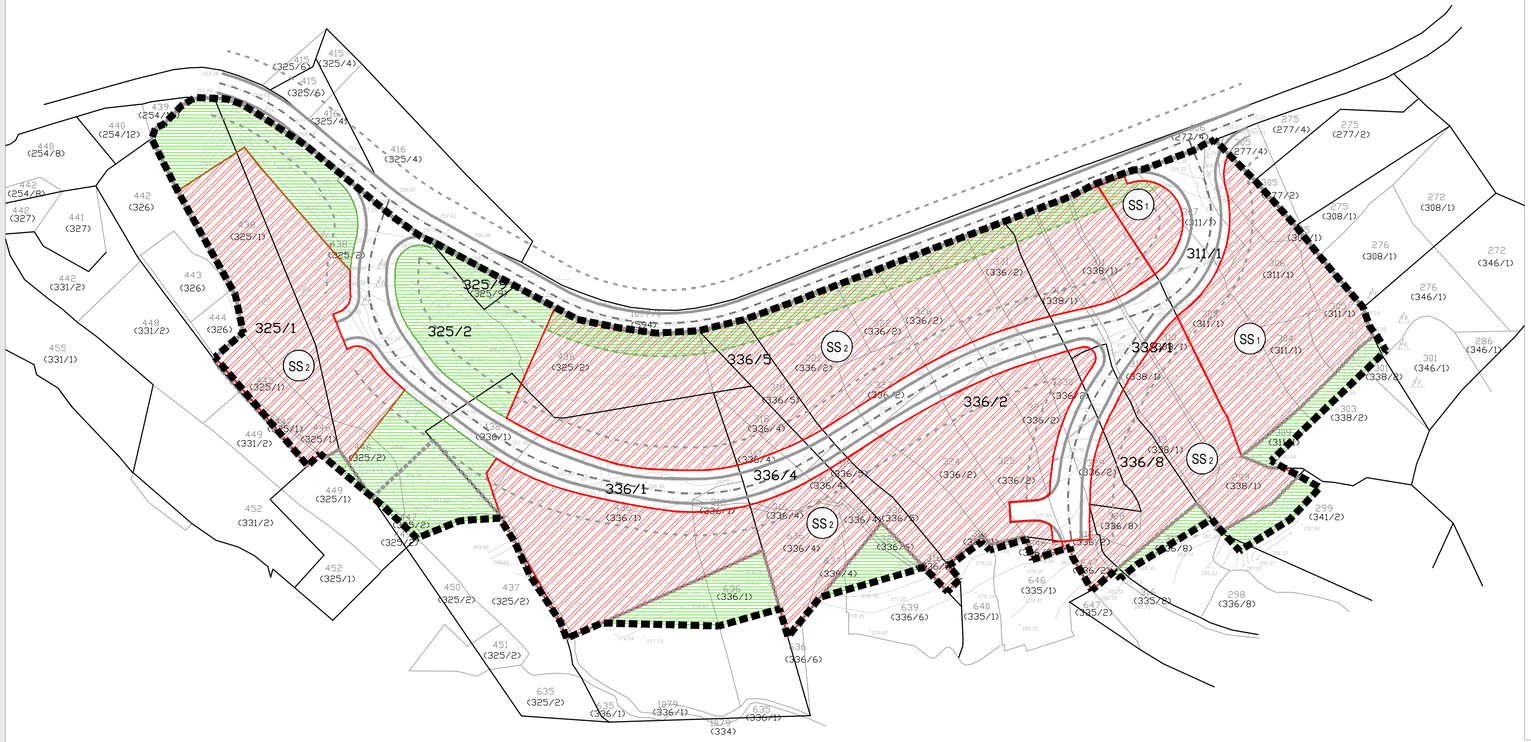
0 10m 100 m 200 m

Županija: DUBROVAČKO - NERETVANSKA	OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT IZVORNIK	
Naziv kartografskog prikaza: OBLICI KORIŠTENJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): Odluka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o izradi Urbanističkog plana uređenja Poslovna zona Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 02/09, 05/10, 03/11, 24/11 i 01/12).	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Odluka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Poslovna zona Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 01/12).
Javna rasprava (datum objave): 01. kolovoza 2011.	Javni uvid održan od 16. kolovoza 2011. do 16. rujna 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ksenija Šiša, dipl.ing.grad.
	Mjesto i datum izrade plana: Dubrovnik, veljača 2012.
Suglasnosti i mišljenja nadležnih organa uprave na plan: POZITIVNO MIŠLJENE Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, KLASA: 350-01/11-01/90, URBROJ: 2117/1-21/1-12-2, od 31. siječnja 2012.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: INSTITUT IGH d.d. ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade plana: dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Nikša Begović, ing. Ines Horvat, dipl.ing.arh. Jure Marić, prof. Veljko Pevalek, dipl.ing.grad.	dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh. dr.sc. Goran Vego, dipl.ing.grad. Stijepo Vojvoda, dipl.ing.el. Nikolina Vuković, dipl.ing.grad.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Ivo Miletić, dipl.ing.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

- sa kartografskog prikaza 4.2. (grafički prilog 24.):
  - poslovna namjena:
    - samostojeći postojeće – SS1
    - samostojeći planirano – SS2.

Grafički prilog 24.

UPU POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT



TUMAČ ZNAKOVA

- GRANICA UPU-a
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- SS1 — POSLOVNA NAMJENA samostojeći postojeće - SS1, samostojeći planirano - SS2
- V=9m — MAKSIMALNA DOPUŠTENA VISINA GRAĐEVINE
- ZAŠTITA VISOKOVRIJEDNOG ZELENILA - obavezno sačuvati i ukomponirati visokovrijedno zelenilo u buduću kompoziciju kompleksa
- CESTOVNI PROMET
- OS CESTE
- KORIDOR CESTE
- GLAVNA GRADSKA SABIRNA ULICA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT

LIST BR: 4.2

NAČIN I UVJETI GRADNJE
IZVORNIK

INSTITUT IGH, d.d.
10000 ZAGREB, JANKA RAKUŠE 1

0 10m 100 m 200 m

Županija: DUBROVAČKO - NERETVANSKA	OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT IZVORNIK	
Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.2	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): Odluka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o izradi Urbanističkog plana uređenja Poslovna zona Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 02/09, 05/10, 03/11, 24/11 i 01/12).	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Odluka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Poslovna zona Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 01/12).
Javna rasprava (datum objave): 01. kolovoza 2011.	Javni uvid održan od 16. kolovoza 2011. do 16. rujna 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ksenija Šiša, dipl.ing.grad. Mjesto i datum izrade plana: Dubrovnik, veljača 2012.
Suglasnosti i mišljenja nadležnih organa uprave na plan: POZITIVNO MIŠLJENE Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, KLASA: 350-01/11-01/90, URBROJ: 2117/1-21/1-12-2, od 31. siječnja 2012.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: INSTITUT IGH d.d. ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade plana: dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Nikša Begović, ing. Ines Horvat, dipl.ing.arh. Jure Marić, prof. Veljko Pevalek, dipl.ing.grad.	dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh. dr.sc. Goran Vego, dipl.ing.grad. Stjepo Vojvoda, dipl.ing.el. Nikolina Vuković, dipl.ing.grad.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Ivo Miletić, dipl.ing.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

Također, u sustav ePlanovi editor nisu uneseni svi oni sadržaji kartografskih prikaza koji se svojom lokacijom nalaze izvan obuhvata UPU-a. Riječ je o sljedećim sadržajima:

- na kartografskom prikazu 1.:
  - kolne površine
- na kartografskom prikazu 2.1.:
  - kolne površine
- na kartografskom prikazu 2.2.:
  - elektroenergetski vodovi
  - telekomunikacijski vodovi
- na kartografskom prikazu 2.3.:
  - planirani vodovod
- na kartografskom prikazu 2.4.:
  - odvodni kanal fekalne kanalizacije – planirani
  - kanal oborinske vode – planirani.

Prikazom istih u važećem UPU nastojao se prikazati širi prostorni kontekst UPU-a na koji se obuhvat ujedno i naslanja, osobito po pitanju infrastrukture, no zbog funkcionalnosti editora i činjenice kako se u istom iz geometrijsko-topoloških razloga prikazuje sadržaj samo unutar obuhvata UPU-a, navedeno nije bilo moguće prikazati.

- unos tekstualnog dijela izvršen je na način da je tekst iz važećeg UPU-a direktno kopiran i unesen u odgovarajuća poglavlja i članke odredbi za provedbu unutar sustava ePlanovi editor, i to nakon što je izmijenjen:
  - prema zahtjevima javnopravnih tijela sukladno članku 90. Zakona
  - temeljem usklađenja sa PPDNŽ i PPUO te
  - temeljem ostalih razloga definiranih Odlukom o izradi.

  Predmetni standard tekstualnog dijela značajno odstupa od standarda Pravilnika temeljem kojeg su izrađene važeće odredbe za provođenje obzirom:
  - ima već predefinirane nazive namjena te pripadajuće sadržaje unutar svake od namjena koje se dodijele na kartografskom prikazu, a jednako tako nije moguće uređivati iste.
  - ima nove nazive poglavlja koji su značajno pojednostavljeni u odnosu na poglavlja odredbi za provođenje važećeg UPU-a, osobito po pitanju uvjeta i načina gradnje, tj. pravila provedbe, koji se sada prikazuju u jednom jedinstvenom poglavlju odredbi za provedbu
  - ostala specifična odstupanja.

  Rezultat toga je tekstualni dio koji se sastoji od tri poglavlja u sustavu ePlanovi editor:
  - 1. Osnovno korištenje prostora
  - 2. Infrastrukturni sustavi
  - 3. Posebne mjere

  Za napomenuti je kako određene odredbe za provedbu važećeg UPU-a nisu unešene u sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađeno odgovarajuća lokacija u odredbama.

- po obavljenom unosu grafičkog i tekstualnog dijela, tj. obavljenoj transformaciji, uslijedilo je:
  - unos pravila provedbe: kao što je prethodno spomenuto, u poglavlju 1.3. definirana su pravila provedbe prema svim vrstama namjene površina, na način da su na grafičkom dijelu posebnom površinom (poligonom) u sloju 1.3. obilježene te namjene, a u odredbama za provedbu, u zasebnim stavcima, navedena ista ta pravila provedbe pod istim nazivom, te time propisali uvjeti i načini gradnje iz važećeg Plana
  - spajanje grafičkog i tekstualnog dijela je završni korak u postupku validacije Plana gdje je za većinu podataka unesenih u slojeve grafičkog dijela bilo potrebno pronaći odgovarajući tekst u poglavlju koje je već programski spojen sa slojem u kojem je prikazan taj podatak. Primjerice, prilikom spajanja podataka o cestama program odmah upućuje na poglavlje o cestovnom prometu i odredbama koje su unešene u to poglavlje, a u cilju preciznijeg određenja o referentnim odredbama, odnosno uvjetima i načinima gradnje koji se odnose na predmetni objekt ucrtan u sloju „cestovni promet“. Navedeno se jednako tako odnosi i na sve ostale objekte unesene u sve slojeve grafičkog dijela. Ovim se postupkom postiže puna funkcionalnost i smisao transformacije prostornih planova obzirom će značajno olakšati pregled i korištenje podataka, osobito u smislu izdavanja lokacijskih informacija, ali i za preklop (*overlay)* podataka, što do sad nije bilo moguće zbog analognosti prostornih planova.

2. Usklađenje s planom više razine
   Prostorni plan više razine je PPDNŽ.

   Usklađenje s PPDNŽ obuhvatilo je:
   - proširenje zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
   - uvrštenje trase brze ceste Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P.Karasovići, s prijedlogom izmještanja izvan obuhvata UPU-a te prikazom koridora koji dijelom ulazi u obuhvat UPU-a
   - uvrštenje osobito vrijednih predjela – prirodnih i kulturnih krajobraza, sa pripadajućim mjerama zaštite
   - uvrštenje *okružja (setting) svjetske i potencijalno svjetske kulturne baštine*, koja je prikazana na kartografskom prikazu 3.1., kao dio šire zone koja obuhvaća zapadni dio Općine Župa dubrovačka čija se istočna granica djelomično podudara sa trasom državne ceste DC223
   - ostalo.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine
   Prostorni plan šireg područja iste razine je PPUO.

   Usklađenje s PPUO obuhvatilo je:
   - proširenje zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, analizu uvjeta i načina gradnje za ovu zonu propisanu PPUO-m te shodno tome reviziju i izmjenu već propisanih uvjeta i načina gradnje iz važećeg UPU-a
   - proširenje obuhvata UPU-a

- uvrštenje trase brze ceste Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P.Karasovići, s prijedlogom izmještanja izvan obuhvata UPU-a te prikazom koridora koji dijelom ulazi u obuhvat UPU-a
- ucrtavanje šire lokacije za određivanje položaja bazne stanice
- uvrštenje osobito vrijednih predjela – prirodnih i kulturnih krajobraza, sa pripadajućim mjerama zaštite
- uvrštenje *okružja (setting) svjetske i potencijalno svjetske kulturne baštine*, koja je prikazana na kartografskom prikazu 3.1., kao dio šire zone koja obuhvaća zapadni dio Općine Župa dubrovačka čija se istočna granica djelomično podudara sa trasom državne ceste DC223.
- ostalo

Usklađenje s ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima obuhvatilo je usklađenje s dostavljenim zahtjevima javnopravnih tijela, prema članku 90. te u postupku javne rasprave i to u odredbama za provedbu:

- reviziju postojećih i uvrštenje novih uvjeta postupanja s otpadnim vodama (Hrvatske vode)
- uvrštenje uvjeta za zaštitu speleoloških objekata (Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode DNŽ)
- uvrštenje uvjeta planiranja EKI (HAKOM)
- uvrštenje uvjeta zaštite šuma (Hrvatske šume)
- uvrštenje uvjeta planiranja sastavnica EE mreže (HEP)
- uvrštenje uvjeta za kulturnu baštinu (Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Dubrovniku)
- ostalo

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Nova prostorno-planska rješenja obuhvaćaju sljedeće:

- propisivanje pravila provedbe unutar obuhvata važećeg UPU-a i u proširenom dijelu obuhvata UPU-a, sukladno uvjetima propisanim u PPUO Župa dubrovačka, zahtjevima javnopravnih tijela, zahtjevima u postupku javne rasprave te zaprimljenim ulaznim podatcima Nositelja izrade
- usklađenje sa PPDNŽ
- usklađenje sa PPUO, s naglaskom na omogućavanje smještaja skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti i postrojenja
- izmjenu prometne mreže, na način da se određuju zapadni i istočni ulaz sa prometne mreže višeg reda, tj. lokalne ceste LC69048, dok će se detaljnija prometna mreža unutar obuhvata Plana, elektroenergetska i komunalna infrastrukturna mreža detaljnije odrediti projektnom dokumentacijom
- prilagodbu sadržaja važećeg UPU-a novim katastarskim podatcima.

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor te je prikazan tablicom 03. u nastavku.

Tablica 03. Iskaz površina po namjenama

Namjena površina	Ukupna površina	
	m²	%
[KN-1-1-5705] (Z5) Zaštitna zelena površina	9108	26,41
[KN-1-1-5950] Prometna površina	264	0,77
KN-1-1-5261|KN-1-1-5263 (K1) Poslovna namjena – uslužna|(K3) Poslovna namjena – logističko-distribucijski centar	25112	72,82
UKUPNO	**34484**	**100,00**

Izvor: ePlanovi editor, faza: Konačni prijedlog