

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNE ZONE „DOČINE“

PRIJEDLOG PLANA

OBRAZLOŽENJE

URBANIZAM
Arhitekture

srpanj 2026.

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNE ZONE „DOČINE“

Razina plana:

PRIJEDLOG PLANA – 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:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Autori plana:

Mariana Bucat, dipl.ing.arh.
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.
Ena Radić, univ.mag.ing.arch.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Jelena Žeravica, dipl.ing.arh.



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

Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.:

Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.

Mjesto i datum:

Dubrovnik, srpanj 2026.

SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA.....	3
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	37
3.	OBRAZLOŽENJE.....	41

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Postupak izrade i donošenja započeo je temeljem članka 86. 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 Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 09/24.*

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“ donesena je na 24. sjednici Općinskog vijeća, održane 2. svibnja 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 Urbanistički plan uređenja poslovne zone „Dočine“ nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš (KLASA: 351-01/24-01/51, URBROJ: 2117-09/2-24-2, od 27. ožujka 2024.).

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

U siječnju 2025. godine izrađeno je Stručno rješenje, u lipnju 2026. godine Nacrt prijedloga Plana, a u srpnju 2026. godine Prijedlog Plana koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja i sažetka za javnost.

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 nalazi unutar obuhvata UPU-a, kojim se obuhvat UPU-a sada u potpunosti nalazi unutar k.o. Gornji Brgat
- prijedlog prometnog rješenja u kontekstu stvarno evidentirane državne ceste DC223, izmjena prostorno-planske dokumentacije šireg područja i prostorno-planske dokumentacije višeg reda te imovinsko-pravnih odnosa
- topografsko-katastarska podloga sa prikazom granica stare i nove izmjere
- grafički prikaz *zoning-a* (prostornih cjelina) obzirom na korisnike (imovinsko-pravne odnose) u prostoru obuhvata UPU-a
- opis planiranih sadržaja sukladno PPUO Župa dubrovačka te Odluci o izradi UPU-a.

U Prijedlogu Plana zaprimljeni ulazni podatci su prikazani i detaljnije razređeni, sukladno zahtjevima UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta.

1.2. Razlozi donošenja Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“

Razlozi donošenja Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“ su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“ (u daljnjem tekstu: UPU) proizlazi iz članka 79. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) (u daljnjem tekstu: Zakon), kojim je u stavku (1) propisano kako se isti donosi obavezno za izgrađene dijelove građevinskog područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja. Sukladno članku 80. Zakona, UPU će propisati uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata te će sadržavati sve ostale propisane dijelove. Postupak izrade i donošenja ovog UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu „ePlanovi“.

UPU se izrađuje sukladno Zakonu, Pravilniku 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.

2. Usklađenje s planom više razine

UPU se izrađuje u skladu s planom više razine: Prostornim planom 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), kojim je planirana zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene pretežito K – poslovne „Dočine“ (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna, K4-pretežito reciklažna, K5-mješovite zone pretežito poslovne, I-proizvodna namjena), površine 5,0 ha. Sa PPDNŽ-om usklađen 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), kojim je određena zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene „Dočine“ (K1, K2, K3, K4, K5), površine 4,59 ha.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

UPU se izrađuje u skladu sa PPUO Župa dubrovačka, kao planom šireg područja iste razine. PPUO-m Župa dubrovačka određena je zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene „Dočine“ (K1, K2, K3, K4, K5), kao postojeća zona, površine 4,59 ha, izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP), za koju je propisana izrada urbanističkog plana uređenja.

PPUO-m Župa dubrovačka propisani su uvjeti i načini gradnje unutar zona izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene, a za zonu „Dočine“ propisane su i vrste građevina prema namjeni koje se mogu smjestiti unutar zone te ostali uvjeti.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Prema odredbama PPUO-a Župa dubrovačka, unutar zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske -poslovne namjene "Dočine" (K1, K2, K3, K4, K5) predviđen je smještaj građevina poslovnih, uslužnih, trgovačkih, komunalno-servisnih građevina i građevina za potrebe reciklaže, uz mogućnost razvoja mješovite zone pretežito poslovne. Propisana su sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru: minimalna površina građevne čestice, najmanja i najveća dozvoljena izgrađenost, maksimalna katnost i visina građevina, širina građevne čestice, udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca, udio zelenih površina te ostala pravila.

Urbanističkim planom uređenja poštivati će se prethodno propisana pravila provedbe zahvata u prostoru, uz mogućnost propisivanja detaljnijih kvantitativnih i kvalitativnih uvjeta i mjera, koji mogu biti stroži od onih propisanih PPUO Župa dubrovačka.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

1.3.1. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“

Obuhvat UPU-a, prema važećem PPUO Župa dubrovačka, obuhvaća zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene. Prikazan je na grafičkom prilogu 01.

Područje obuhvata UPU-a je dijelom izgrađeno te u naravi predstavlja neuređeni servisni prostor na kojem se nekad vršila proizvodnja građevinskog materijala, šljunka i pijeska te proizvodili betonski elementi i izrađivali kameni elementi za građevinarstvo. Zona je presječena državnom cestom DC223 Donji Brgat (GP Gornji Brgat (granica RH/BiH)) - Čibača (D8), na koju pristup ostvaruje dio zone iznad i dio zone podno državne ceste, u vidu simetričnog raskrižja. U dijelu zone iznad državne ceste nalazi se nekoliko iskopa za potrebe nekadašnjih djelatnosti, nekoliko postojećih zgrada te veće parkirne i manevarske površine za vozila, dok se u dijelu zone podno državne ceste nalazi nekoliko montažnih objekata te se odlažu građevinski strojevi i materijal.

Zona je i posebnom internom prometnicom povezana i sa zonom eksploatacijskog polja u sanaciji "Dubac". Neizgrađeni dio zone prekriven je vegetacijom makije i šikare, a manjem dijelu i kamenjarom.



Grafički prilog 01.

Izvor: ePlanovi editor

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

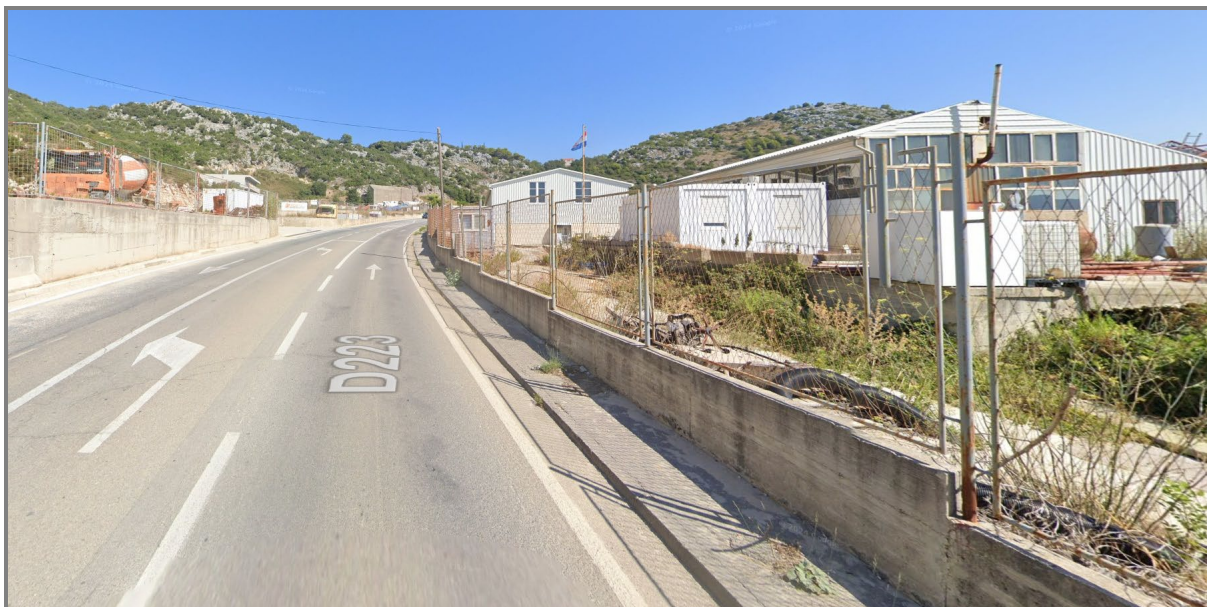
Poslovna zona „Dočine“, kao i obuhvat Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“, osim manjeg južnog dijela, koji zahvaća oko 5% površine zone, nalazi se izvan linije prostora ograničenja ZOP-a.

Preciznije, nalazi se unutar pojasa do oko 1200 m od obalne crte. Poslovna zona zbog državne ceste DC-223, koja prolazi njenim središnjim dijelom (grafički prilog 02. i 03.) te u čijoj je čestici poslovna zona prekinuta, teritorijalno je podijeljena na dva dijela: dio iznad, tj. zapadno od državne ceste, te dio podno, tj. istočno od državne ceste. Sa sjeverne, zapadne i južne strane omeđena je ostalim poljoprivrednim i šumskim zemljištem, u naravi niskim raslinjem, u blizini nekadašnjeg kamenoloma Dubac, dok s istočne strane šumskim područjem. Najbliže naselje je Gornji Brgat, na oko 300 m zračne udaljenosti od najbližih kuća (predio Sutvara).

Poslovna zona „Dočine“ proteže se u duljini od oko 350 m u pravcu sjeveroistok-jugozapad te u pravcu sjeverozapad-jugoistok. Zona mijenja svoju orijentaciju obzirom na promjenu smjera slojnica terena, odnosno konfiguraciju terena.

Zapadni dio zone, iznad državne ceste, topografski je viši, s kotama oko 200 m n.v., dok je istočni dio, podno državne ceste, topografski niži, s kotama oko 150 m n.v..

U pogledu nagiba terena, dominira nasuti, zaravnjeni dio, na kojem se već nalazi postojeća izgradnja ili je riječ o recentnom nasipavanju gdje je prirodni teren izmijenjen i gdje su postavljeni privremeni objekti. U neizgrađenom dijelu prisutan je određeni nagib, koji je veći u pojasu zapadno, tj. iznad državne ceste, iznad već izgrađenih dijelova.



Grafički prilog 02. Državna cesta DC223 u smjeru sjeveroistoka te dio zone iznad (lijevo) i podno (desno) od državne ceste



Grafički prilog 03. Državna cesta DC223 u smjeru jugozapada te dio zone iznad (desno) i podno (lijevo) od državne ceste

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

1.3.2.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“ većim je dijelom izgrađen, izuzev manjih dijelova koji su pod niskim raslinjem (makija, šikara, borovi, čempresi), a koji su prethodno prije nekoliko desetaka godina bili opožareni.

Površinski najveći dio zone rasprostire se zapadno od državne ceste DC8.

Unutar zone:

- zapadno od državne ceste DC223, nalazi se stambeno-poslovni objekt, proizvodno-skladišni objekti nekadašnjih pogona koji su danas napušteni, ostatci nekadašnjeg eksploatacijskog polja te veće i manje asfaltirane i betonirane površine koje se koriste za parkiranje. Unutar ovog dijela zone postoji prometnica koja se, osim na državnu cestu DC-8, spaja i na prometnicu koja se nalazi jugozapadno od zone, na području nekadašnjeg eksploatacijskog polja Dubac. Taj dio zone u zatečenom stanju ima dva formirana priključka na državnu cestu, od kojih je glavni i koji se koristi smješten u preglednom, središnjem dijelu zone (grafički prilog 04.)
- istočno od državne ceste DC223, na području koji je većim dijelom nasut, nalazi se nekoliko privremeno smještenih objekata (kontejnera) te veće i manje betonirane površine koje se koriste za parkiranje, a koji sve zajedno zauzimaju manju površinu. Unutar ovog dijela zone postoji određena prometnica za komunikaciju unutar zone te priključak na državnu cestu. Ovaj dio zone ima jedan formirani priključak na državnu cestu, simetrično u odnosu na glavni priključak zapadnog dijela zone (grafički prilog 05.).

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se i postojeća državna cesta DC223, koja ovdje u zatečenom profilu ima tri prometne trake, od kojih su dvije za potrebe odvijanja prometa na relaciji Gornji Brgat-raskrižje sa DC8. Na ovom dijelu državne ceste formirano je raskrižje za potrebe ulaska u oba dijela zone, zapadno i istočno od državne ceste, za čiju su potrebu formirane kolne površine za lijevog skretača u oba smjera (treća prometna traka).

Temeljem navedenog, može se istaknuti kako je poslovna zona infrastrukturno opremljena, no navedenu je opremljenost potrebno dodatno kapacitetno ojačati za potrebe budućih korisnika i realizacije poslovne zone, što ne isključuje i mogućnost rekonstrukcije dijela državne ceste DC223 na ovom području.



Grafički prilog 04. Dio zone poslovne namjene zapadno (iznad) državne ceste DC223



Grafički prilog 05. Dio zone poslovne namjene istočno (podno) državne ceste DC223

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

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 i koje se moraju ugraditi u Urbanistički plan uređenja.

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 „Dočine“ 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, K2, K3, K4, K5, I, kao planirana, površine 5,0 ha (grafčki prilog 06.).

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
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	

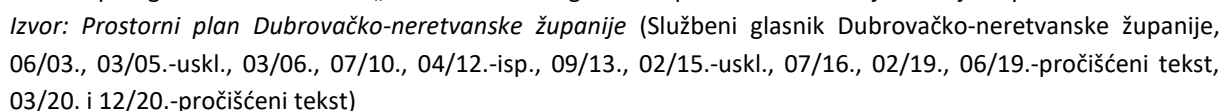
Napomena: Vrste i površine zona su okvirnog karaktera te će se detaljnije utvrditi u PPUO/G.

* 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 06.: 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 Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza: 1. Korištenje i namjena prostora (grafički prilog 07.)



13

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 „Dočine“ navedena je u tablici u članku 119. odredbi za provođenje. Određena je kao zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene (K1, K2, K3, K4, K5), površine 4,59 ha.

Uvjeti i načini gradnje propisani su člancima 119. i 120. (grafički prilog 09.).

U poglavlju 9.1., odnosno odredbama članka 258. propisana je izrada Urbanističkog plana uređenja (grafički prilog 08.).

9.1. OBVEZA IZRADA PROSTORNIH PLANOVA

Članak 257.

Na području Općine predviđena je izrada urbanističkih planova uređenja, sukladno odredbama i kartografskim prikazima ovog Plana.

Članak 258.

(1) Ovim se Planom propisuje izrada sljedećih prostornih planova užeg područja:

100

Općina Župa dubrovačka

Službeni glasnik broj 5

Srebreno, 26. veljače 2024.

1. UPU tvrđava Žarkovica
2. UPU poslovne zone "Dočine"
3. UPU Čibača-urbana sanacija
4. UPU SRC Petrača
5. UPU Baletići
6. UPU Podbrašina
7. UPU turističke zone Kupari IV
8. UPU Brašina-Krstac-urbana sanacija
9. UPU Vrelo-Zavrelje-Kostur-urbana sanacija
10. UPU turističke zone Astarea
11. UPU turističke zone Beterina
12. UPU sportsko-rekreacijske zone Soline-Smokovjenac
13. UPU Plat-Račić

Grafički prilog 08. Poslovna zona „Dočine“ 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)

3.1. IZDOJENA 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/Čelopeći	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:

- 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.
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 35% površine građevne čestice
- maksimalna katnost građevine je dvije podrumске etaže i tri nadzemne etaže, odnosno maksimalna visina građevine je 13,0 m, mjereno od konačno zaravnatog i urednog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu građevine do najviše točke krova
- širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m
- iznimno, kada zbog nepravilnog oblika čestice nije moguće osigurati širine propisane podstavkom 4., propisanu širinu obvezno je osigurati na građevnom pravcu
- 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
- minimalno 20% građevne čestice mora biti zelena površina
- nasipavanje terena radi pristupa nekoj etaži može odstupiti na način propisan ovim Planom
- iznimno, nova gradnja unutar Poslovne zone I u Čibači nije dozvoljena prije ishodenja 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.

- 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. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Grafički prilog 09. Poslovna zona „Dočine“ 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)

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

Općina Župa dubrovačka

Službeni glasnik broj 5

Srebreno, 26. veljače 2024.

3	Urbani krajolik Dubrovnika	oblikovani	urbani, planirani	PZR-PZU
4	Fortifikacijski krajolik Srda	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, vrtog 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

Općina Župa dubrovačka

Službeni glasnik broj 5

Srebreno, 26. veljače 2024.

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 10. 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)*

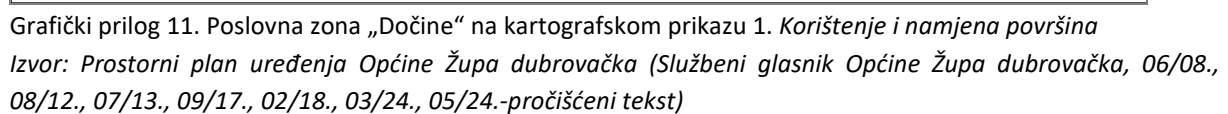
Dio zone poslovne namjene nalazi se unutar obuhvata kulturnog krajolika – Urbani krajolik Dubrovnika.

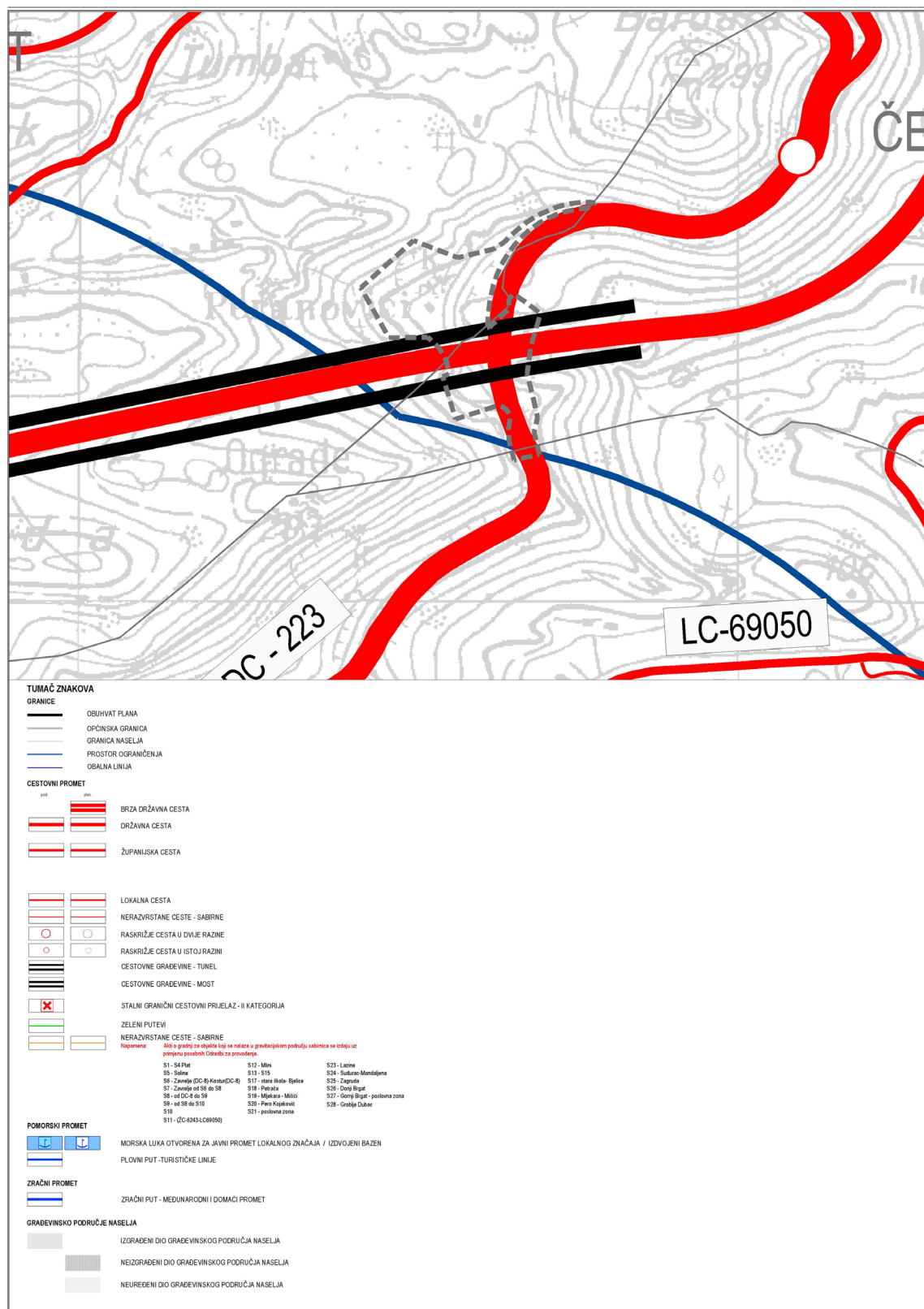
U tablici 15. u članku 219. navedeni su osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici, a pripadajuće mjere zaštite propisane su člankom 220. odredbi za provođenje (grafički prilog 10.).

Izvodi iz kartografskih prikaza

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

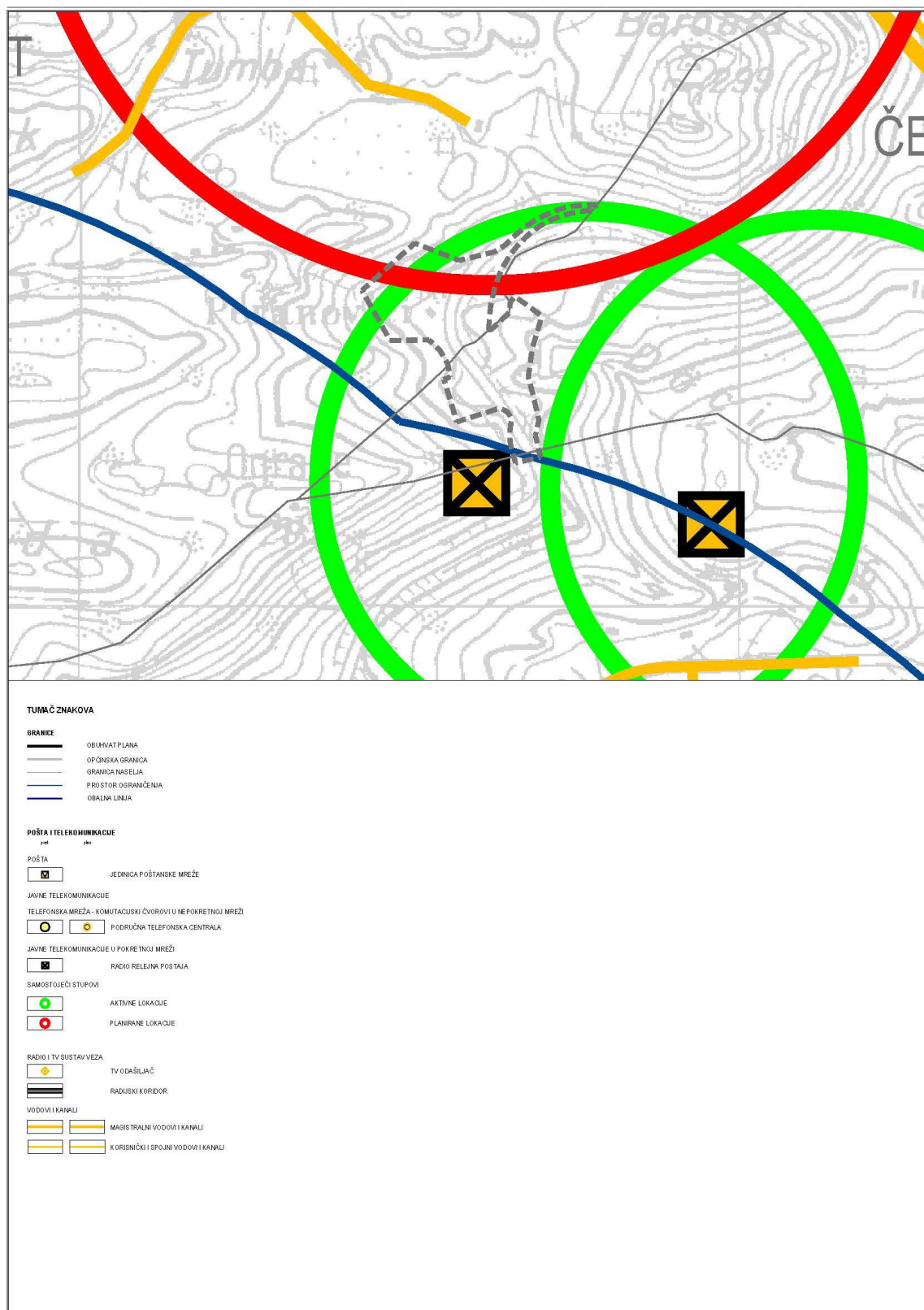
1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Infrastrukturni sustavi - Promet
- 2.2. Infrastrukturni sustavi – Telekomunikacijski sustav
- 2.3. Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav
- 2.4. Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada
- 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Kulturna dobra
- 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Staništa i ekološka mreža RH (NATURA 2000)
- 3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju - Krajobraz
- 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju
- 3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene posebnih mjera i zaštite
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene planskih mjera zaštite
- 4.3. Građevinska područja naselja – Gornji Brgat
- 4.5. Građevinska područja naselja – Mandaljena (dio), Čelopeci.





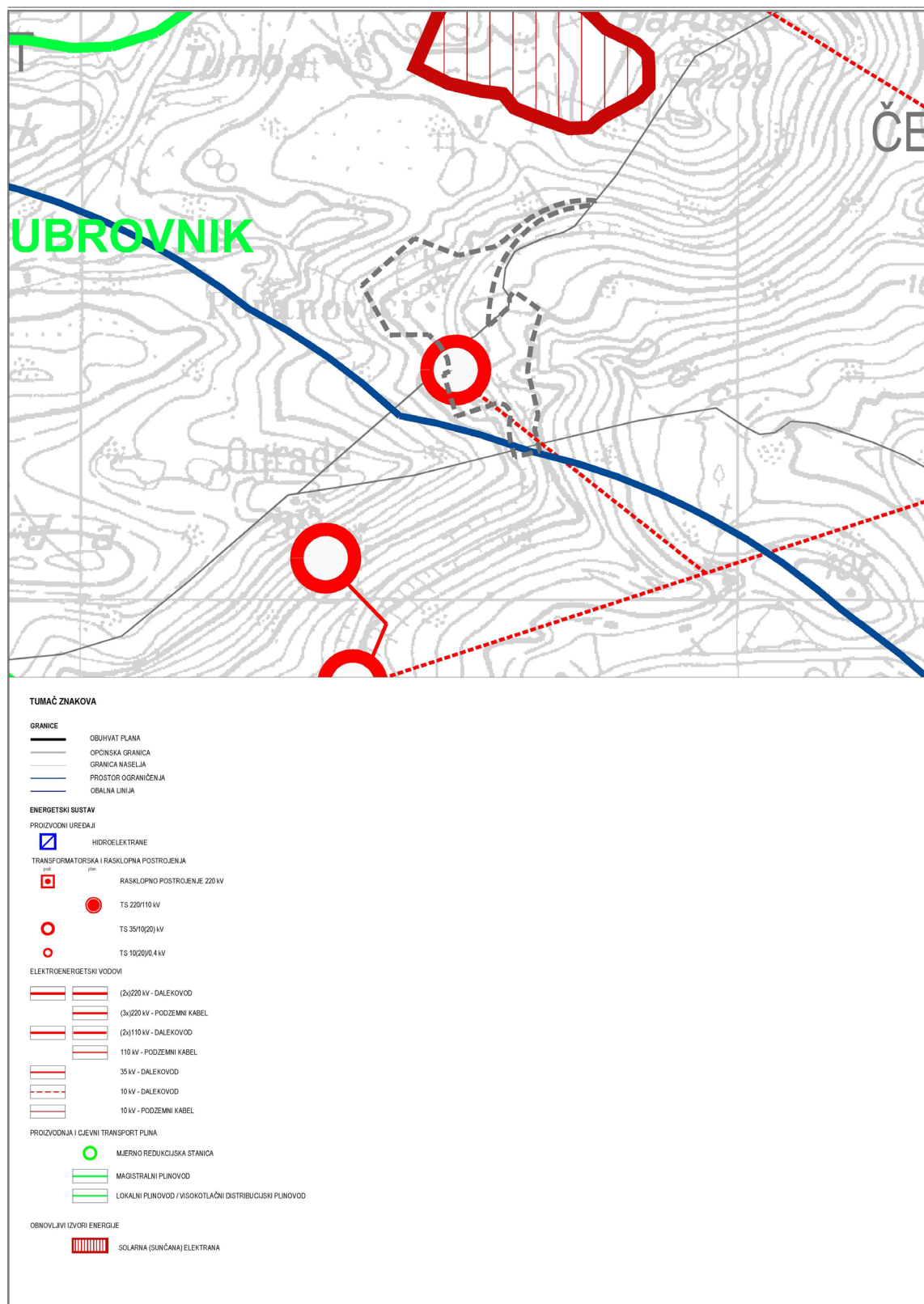
Grafički prilog 12. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi - Promet

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)



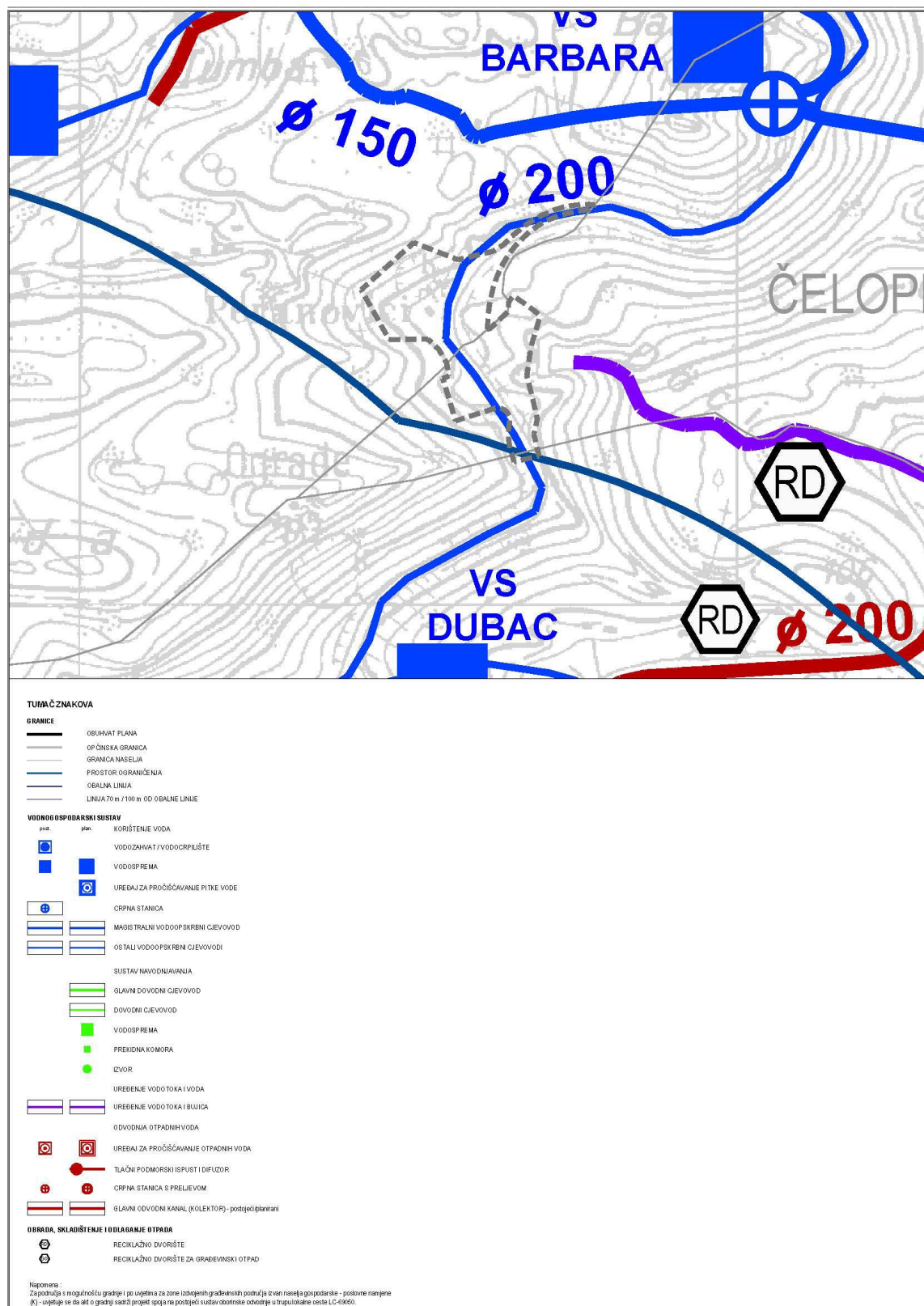
Grafički prilog 13. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 2.2. Infrastrukturni sustavi – Telekomunikacijski sustav

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)



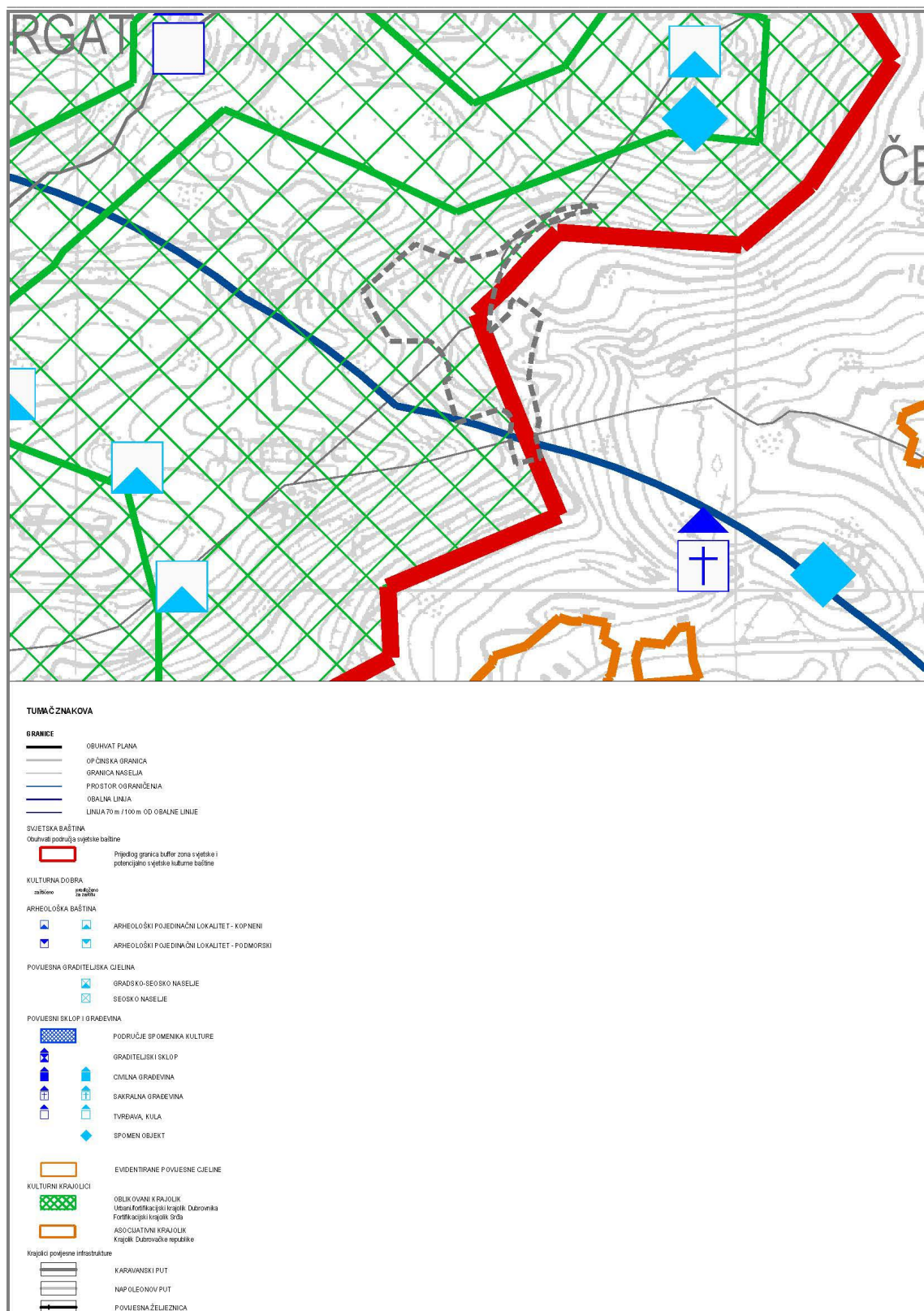
Grafički prilog 14. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 2.3. Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav

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)



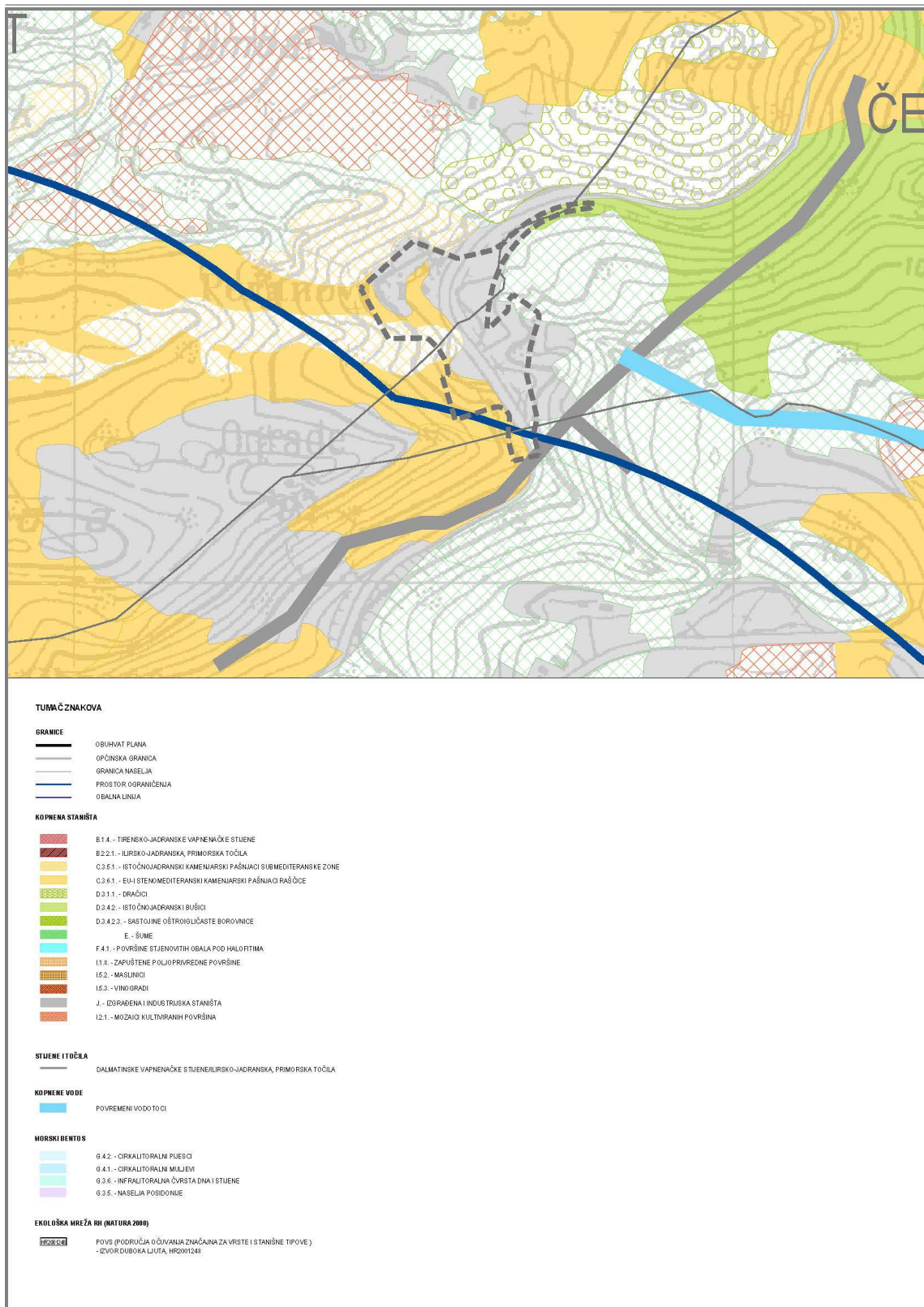
Grafički prilog 15. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 2.4. Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i obrada, skladištenje i odlaganje otpada

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)



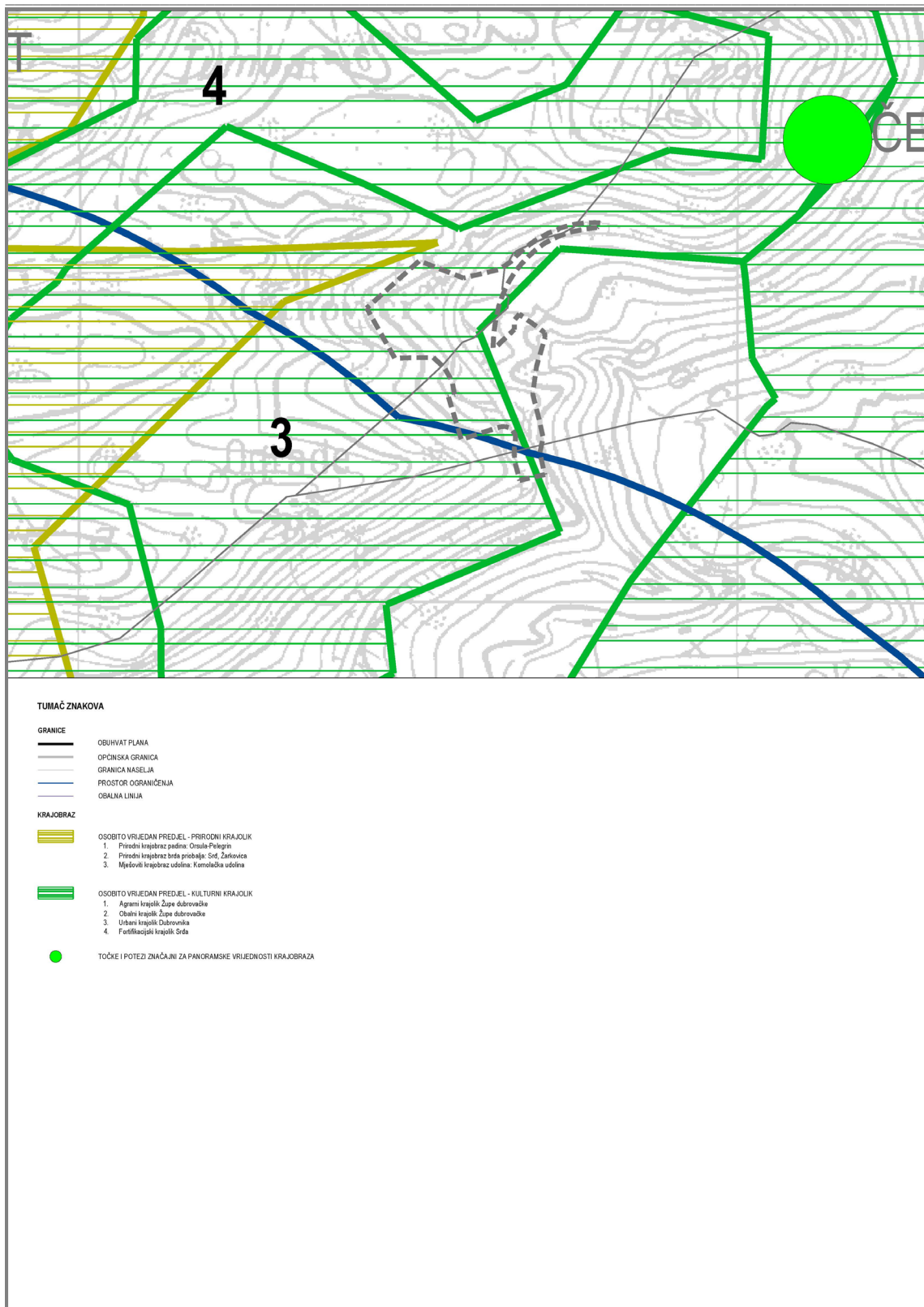
Grafički prilog 16. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja – Kulturna dobra

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)



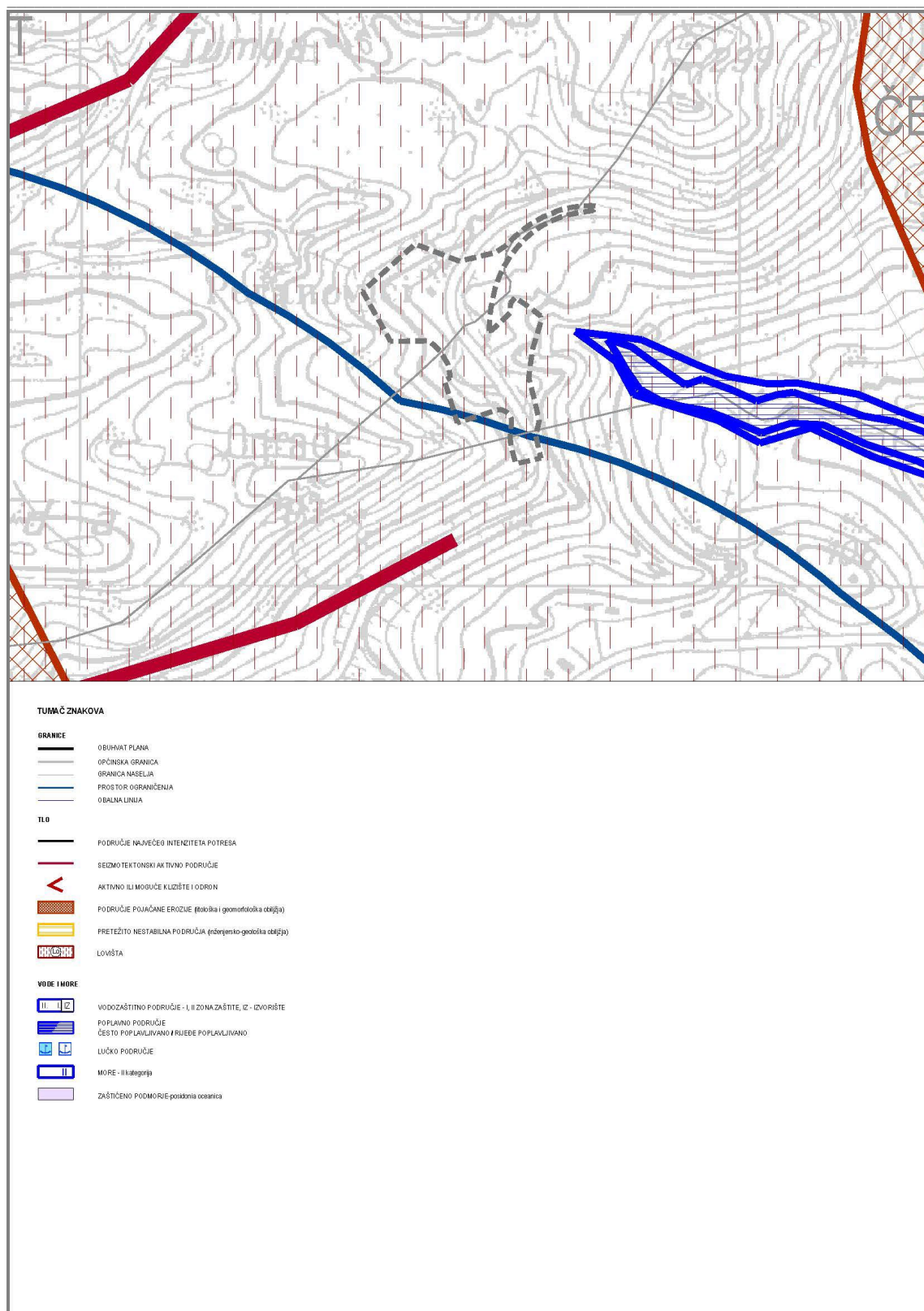
Grafički prilog 17. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Staništa i ekološka mreža RH (NATURA 2000)

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)



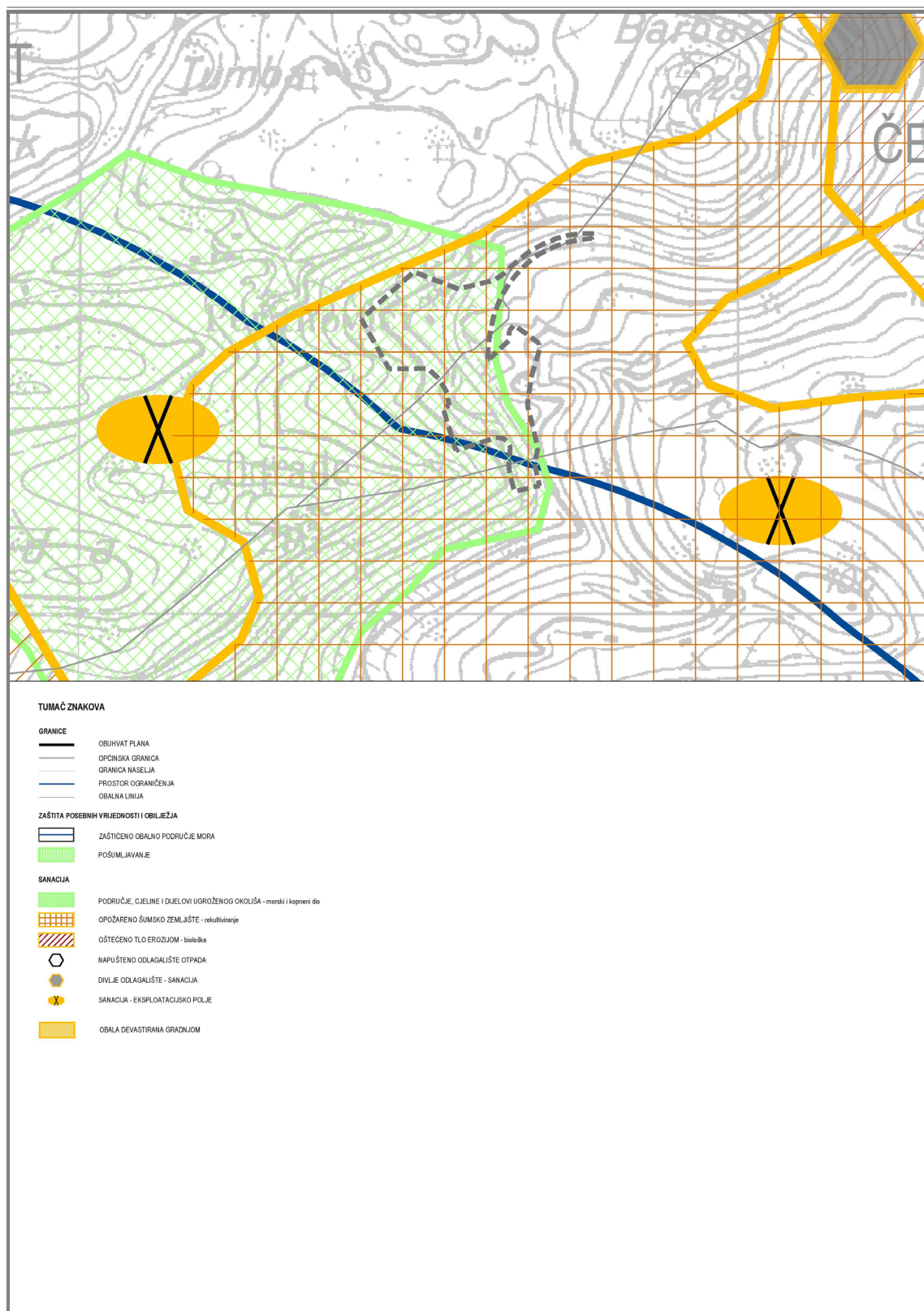
Grafički prilog 18.: Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju - Krajobraz

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)



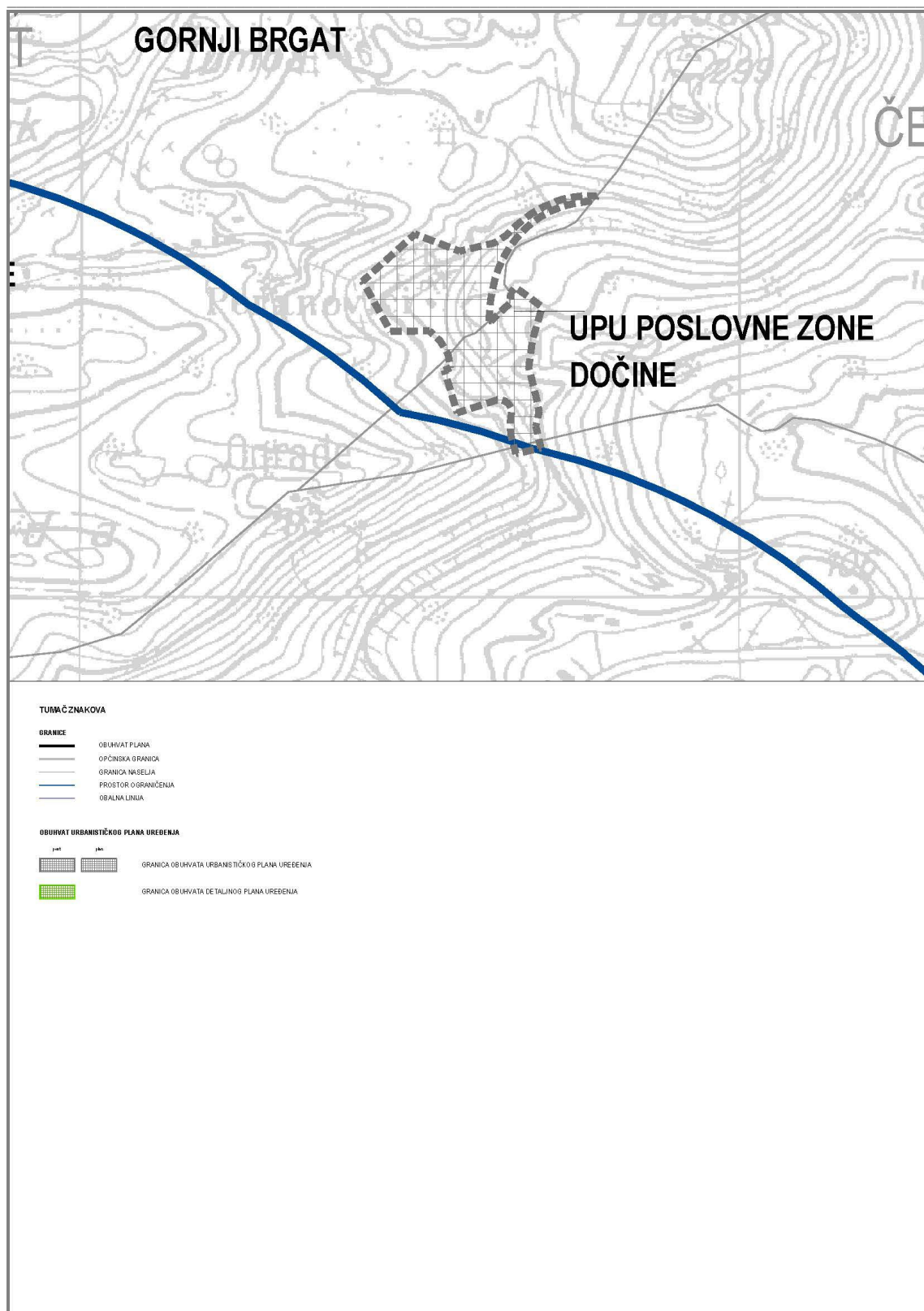
Grafički prilog 19: Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju

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)



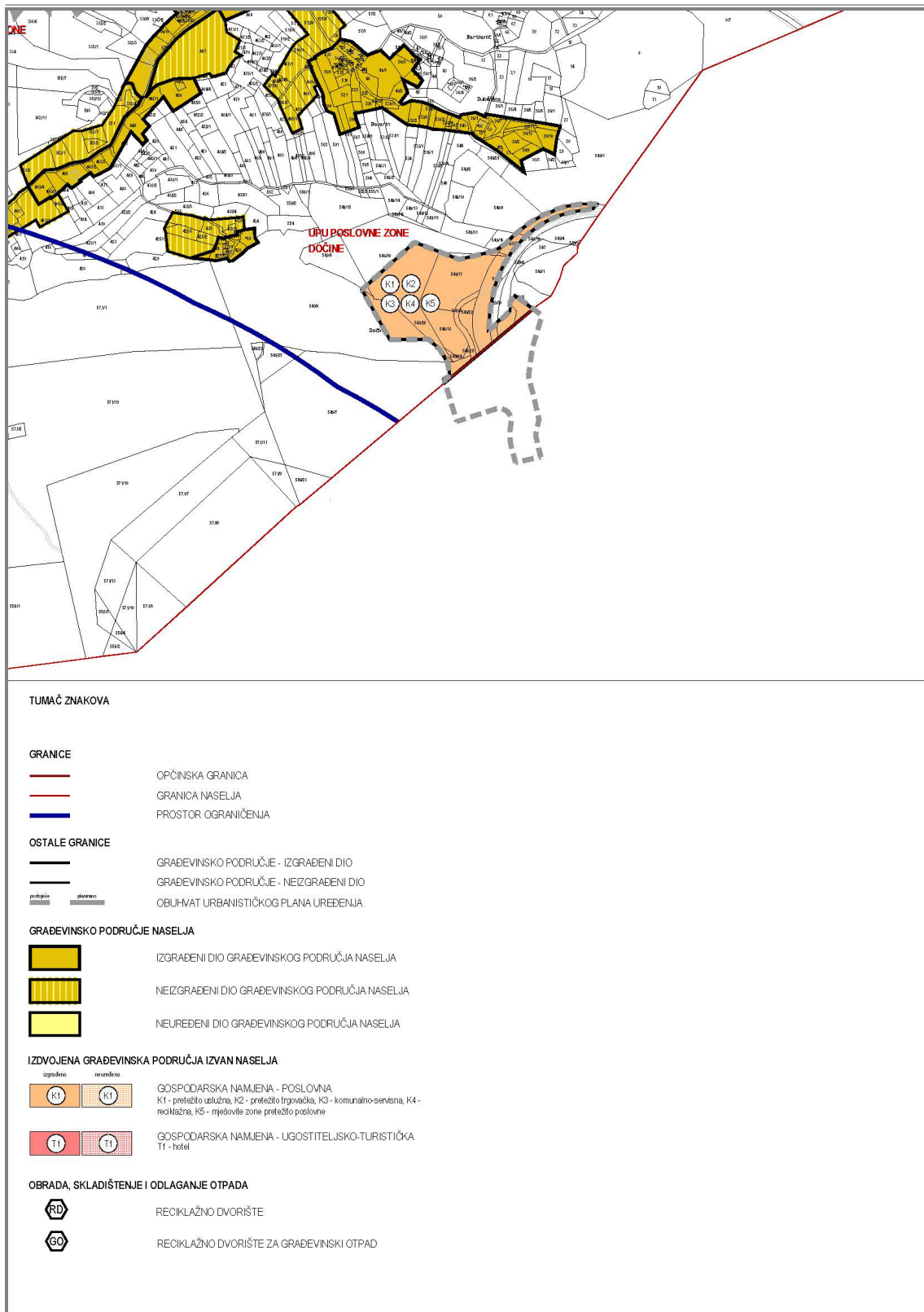
Grafički prilog 20. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene posebnih mjera i zaštite

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)



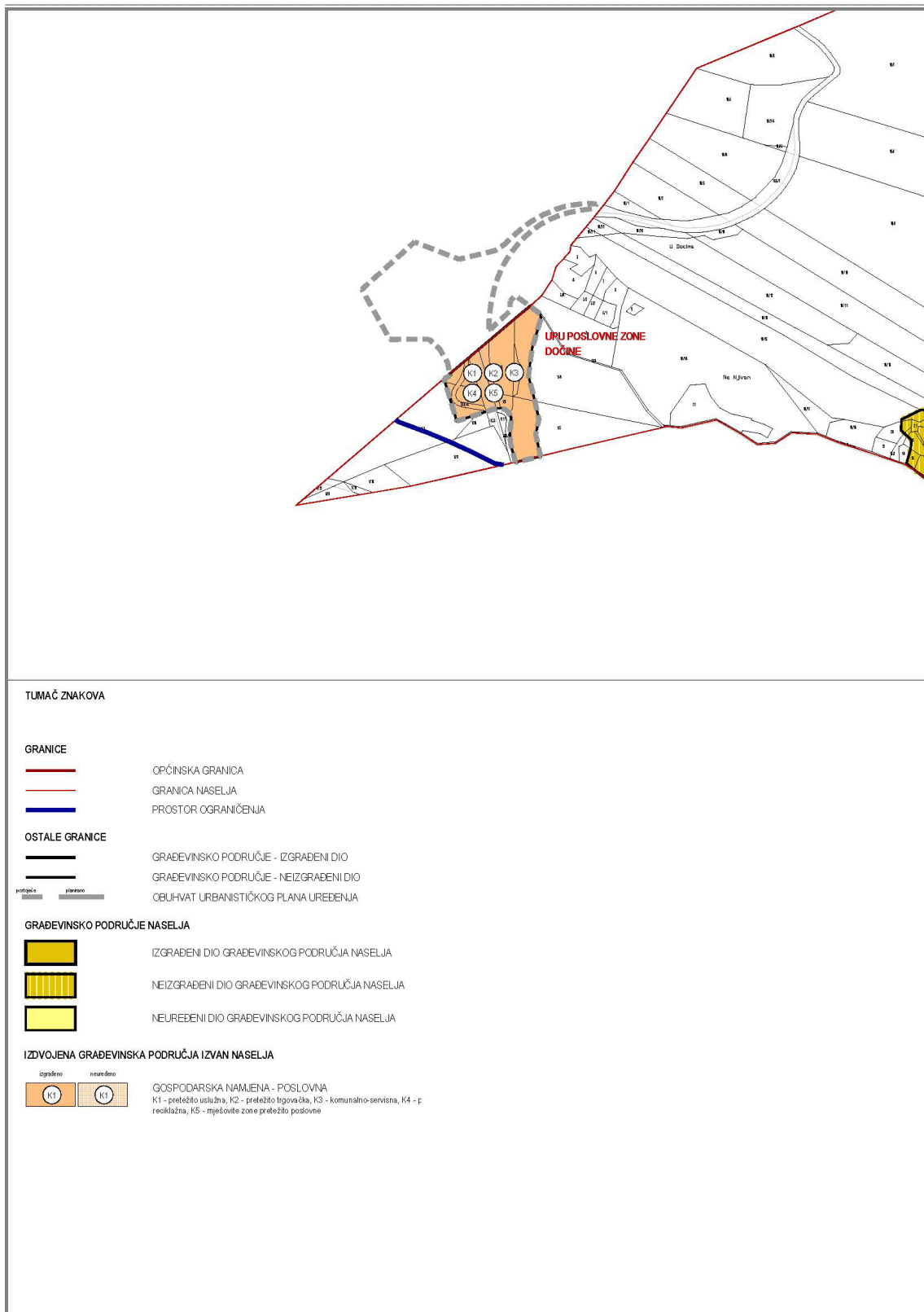
Grafički prilog 21. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja – Područja primjene planskih mjera zaštite

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 22. Poslovna zona „Dočine“ 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)



Grafički prilog 23. Poslovna zona „Dočine“ na kartografskom prikazu 4.5. Građevinska područja naselja – Mandaljena (dio), Čelopeci

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 kartografskim prikazima Plana:

- zona je određena kao zona poslovne namjene „Dočine“, tj. izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne namjene, oznake K1, K2, K3, K4, K5, kao izgrađeni dio. Osim manjeg južnog dijela, koji zahvaća oko 5% površine zone, nalazi se izvan linije prostora ograničenja ZOP-a.
- zonu na dva dijela dijeli postojeća državna cesta DC223
- zonom prolazi planirana spojna državna cesta (tunelski) od Orsule do čvora Župa, prostorno-planski određena kao istražni koridor, a koja će može razvijati kroz projekt brze ceste Dubrovnik-Zračna luka Dubrovnik (kartografski prikaz 2.1.)
- zona se nalazi unutar aktivne lokacije samostojećeg antenskog stupa te dijelom unutar obuhvata planirane lokacije novog samostojećeg antenskog stupa. Južno od zone, u kontaktnom području, nalazi se postojeća radio relejna postava (kartografski prikaz 2.2.)
- unutar zone nalazi se postojeća transformatorska stanica, od kojeg vodi 10kV dalekovod u smjeru jugoistoka (kartografski prikaz 2.3.)
- u koridoru državne ceste DC223 prolazi planirani vodoopskrbni cjevovod predviđenog promjera 200 mm (kartografski prikaz 2.4.)
- dio zone zapadno od državne ceste DC223 nalazi se unutar obuhvata kulturnog krajolika – Urbani krajolik Dubrovnika (kartografski prikaz 3.1.)
- najveći dio zone nalazi se unutar kopnenog staništa oznake J. – izgrađena i industrijska staništa, a manji dio (sjeverozapadno i jugozapadno) se nalazi u okviru staništa C.3.6.1. – EU-i stenomediterranski kamenjarski pašnjaci raščice (kartografski prikaz 3.2.)
- dio zone zapadno od državne ceste DC223 nalazi se unutar obuhvata osobito vrijednog predjela – kulturnog krajolika „Urbani krajolik Dubrovnika“ (kartografski prikaz 3.3.)
- zona se u potpunosti nalazi unutar obuhvata lovišta (kartografski prikaz 3.4.)
- dio zone zapadno od državne ceste DC223 nalazi se unutar područja predviđenog za sanaciju, ali i unutar opožarenog šumskog zemljišta koje je previđeno za rekultiviranje. U zapadnom dijelu nalazi se eksploatacijsko polje predviđeno za sanaciju (kartografski prikaz 3.5.)
- za zonu je predviđena izrada Urbanističkog plana uređenja (kartografski prikazi 3.6., 4.3. i 4.5.)

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakona, Općina Župa dubrovačka dostavila je *Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“* nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 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 Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“*. 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	ZAHTEJEV	ODGOVOR
Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana	9.9.2024.	Ugraditi uvjete uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda te korištenja voda i zaštite voda od onečišćenja koji se navode u zahtjevu.	Usvaja se.
Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik	9.9.2024.	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	13.8.2024.	U odredbe uvrstiti sljedeće: <i>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 zaštite okoliša i zelene tranzicije sukladno članku 101. Zakona o zaštiti prirode.</i>	Usvaja se.
Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - HAKOM	2.9.2024.	Ugraditi uvjete planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture, na način kako je opisano u zahtjevu.	Usvaja se.
Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma podružnica Split	27.8.2024.	Nemaju posebnih zahtjeva koje bi trebalo uvrstiti u Urbanistički plan uređenja poslovne zone „Dočine“. 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.

Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Split, Tehnička ispostava Dubrovnik	2.9.2024.	Za izgradnju i rekonstrukciju raskrižja, kolnih priključaka, objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa državne ceste DC223 potrebno je zatražiti posebne uvjete od Hrvatskih cesta d.o.o..	Usvaja se.
Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba u Dubrovniku	21.8.2024.	U okviru predmetnog Plana potrebno je razmotriti mogućnost sanacije ovog dijela zone u svrhu sprječavanja daljnje devastacije prostora.	Uvažava se. Ovim UPU-om daju se planske smjernice za daljnju izgradnju i razvoj, čime će se postići kompromis između razvoja (izgradnje) te zaštite prostora, a sve sukladno važećem PPUO Župa dubrovačka kao planu šireg područja.
Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom	19.8.2024.	Davanje zahtjeva nije u nadležnosti Uprave za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom.	Usvaja se.
Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva	23.8.2024.	Nema zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“ jer prema posebnom propisu nema obvezu sudjelovati u postupku izrade i donošenja planova nižeg reda.	Usvaja se.
Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove	28.8.2024.	Planske odredbe uskladiti s odredbama Zakona o zaštiti prirode, Zakona o zaštiti okoliša, Zakona o zaštiti zraka, Zakona o klimatskim promjenama i zaštiti ozonskog sloja i Zakona o gospodarenju otpadom. Pri izradi Plana potrebno je mjere zaštite okoliša i prirode uskladiti s odrednicama Programa zaštite okoliša Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje 2023.-2026. s integriranim Programom zaštite zraka Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje 2023. - 2026. i Programom ublažavanja klimatskih promjena, prilagodbe klimatskim promjenama i zaštite ozonskog sloja Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje 2023. - 2026.	Usvaja se. Napomena: Odredbe za provođenje koje se tiču Zakona o zaštiti okoliša, Zakona o zaštiti prirode, Zakona o zaštiti zraka, Zakona o klimatskim promjenama i zaštiti ozonskog sloja i Zakona o gospodarenju otpadom, usklađene su sa odredbama za provođenje važećeg PPUO-a iz 2024. godine, kao plana šireg područja, koji je također ispoštovao spomenute dokumente.
Vodovod Dubrovnik d.o.o.	14.10.2024.	U koridorima javnih prometnica predvidjeti izgradnju javnog vodoopskrbnog cjevovoda minimalnog profila DN 100. Priključenje novoplaniranog cjevovoda planirati preko vodospremnika Barbara. Propisati i ostali uvjeti (profil cjevovoda, raspored hidranata, križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama i dr.).	Usvaja se.
	14.10.2024.	U koridorima javnih prometnica	Usvaja se.

		predvidjeti izgradnju javnog cjevovoda odvodnje otpadnih voda profila DN250. Priključenje novoplaniranog cjevovoda planirati preko vodospremnika Barbara. Propisati i ostali uvjete (križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama i dr.).	
--	--	---	--

Očitovanja ostalih javnopravnih tijela, prema popisu u članku 8. *Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone „Dočine“*, nisu dostavljena.

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

UPU će se izraditi na topografsko-katastarskoj podlozi, na kojoj se katastarski podatci baziraju, i to na dijelu k.o. Gornji Brgat (nova izmjera) koji je nastao prebacivanjem dijela k.o. Čelopeci i k.o. Čibača u k.o. Gornji Brgat. Riječ je o noveliranoj podlozi s dopunjenim katastarskim podacima, nastala na osnovu izmjena granica katastarskih općina Čibača, Čelopeci, Brgat Gornji, u službenom koordinatnom sustavu RH pod nazivom HTRS96/TM. Time se obuhvat UPU-a u potpunosti nalazi unutar k.o. Gornji Brgat.

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 Plana, kao i temeljem ostalih potrebnih podataka.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Jedan od ciljeva prostornog uređenja općinskog značaja jest proširenje poslovnih sadržaja Općine Župa dubrovačka, aglomeracije i gradske regije Dubrovnika te Dubrovačko-neretvanske županije u cjelini, obzirom na sadržaje koju ova zona planira ostvariti. Realizacija ove zone u cijelosti, što osim uvođenja novih sadržaja uključuje i sanaciju te rekonstrukciju postojećih sadržaja, pozitivno će se odraditi na gospodarska i društvena kretanja. Istovremeno, potrebno je voditi računa o postizanju načela održivog razvoja, što znači da se uz gospodarski razvoj i demografski razvoj moraju očuvati i prirodne te kulturne vrijednosti u maksimalnoj mogućoj mjeri. Kako bi se navedeno postiglo, isto će zahtijevati niz kompromisnih rješenja.

Nadalje, osim poslovne zone, od općinskog je značaja i sanacija postojećih nasipa na tom području, a za potrebe razvoja budućih sadržaja.

2.1.1. Demografski razvoj

Poslovnom zonom „Dočine“, tj. njenom potpuno realizacijom, 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 doprinjeti 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
- daljnji tijek procesa urbanizacije
- prestrukturiranje gospodarstva
- promjena politike korištenja i uređenja prostora.

Urbanističkim planom uređenja poslovne zone „Dočine“ omogućuje se detaljna razrada i realizacija predviđene poslovne zone, kao i određivanje lokacije pripadajućih sadržaja i aktivnosti.. Navedeno uključuje i moguću rekonstrukciju postojećeg raskrižja s državnom cestom DC223, koja poslovnu zonu dijeli na dva dijela.

Unutar obuhvata UPU-a potrebno je omogućiti prostorne preduvjete za gradnju predviđenih poslovnih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture, prema sadržajima te načinima i uvjetima gradnje propisanim odredbama za provedbu.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Poslovnu zonu dijeli postojeća državna cesta DC223, s koje postoji formirano simetrično raskrižje za ulazak u poslovnu zonu, i to pomoću lijevog skretača u oba smjera. Postoji mogućnost rekonstrukcije ovog raskrižja obzirom na sanaciju i rekonstrukciju postojećeg stanja unutar obuhvata te gradnju novih sadržaja, a što će se predvidjeti ovim UPU-om.

Također, na razini Urbanističkog plana uređenja biti će potrebno razraditi prometnu mrežu unutar obuhvata poslovne namjene za potrebe prometnog povezivanja svih sadržaja, pod jednakim uvjetima. U to je uključena i sanacija te projekt rekonstrukcije postojećih internih prometnica obzirom iste nisu adekvatno uređene niti dostatne za sve predviđene sadržaje.

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 uklape 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 vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetskog i telekomunikacijskog sustava i ostale infrastrukture u obuhvatu poslovne zone, a na osnovu ovog Plana, projektne dokumentacije i posebnih propisa, na način da se zadovolje potrebe svih sadržaja i korisnika zone.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja poslovne zone

Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar zaštićenih dijelova prirode i područja ekološke mreže NATURA 2000, ali su prisutni kulturni krajolici.

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 područja poslovne zone

Poslovna zona „Dočine“ predstavlja građevinsko područje za kojeg se propisuje izrada Urbanističkog plana uređenja. Sukladno Zakonu, Urbanističkim planom uređenja detaljnije se razrađuje predviđena poslovna namjena unutar zone, tj. propisuju se uvjeti provedbe svih zahvata u prostoru. To podrazumijeva lokacije pripadajućih poslovnih sadržaja, pratećih sadržaja i infrastrukture. Pritom je potrebno usklađenje sa:

- *Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.)* i ostalim posebnim propisima
- usklađenje sa prostornim planovima šireg područja i prostornim planovima višeg reda, tj. Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka i Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije
- i drugim povezanim propisima.

Predmetni Urbanistički plan poslužiti će kao baza za izradu projekta buduće poslovne zone ili za njene pojedine dijelove (obzirom je zona već dijelom privedena svrsi) te time definirati osnovne parametre po kojima će se moći ishoditi akti o gradnji i pristupiti realizaciji projekata za prethodno spomenute zahvate.

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

S obzirom da se radi o većim dijelom izgrađenom prostoru, koji se dijelom nalazi unutar obuhvata kulturnog krajolika, potrebno je prilikom sanacije, rekonstrukcije i nove gradnje prema načelu održivog razvoja provoditi odgovarajuće mjere zaštite i ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati racionalnu organizaciju i korištenje prostora s aspekta ekonomskih i prostornih odnosa
- osigurati uključivanje svih subjekata planiranja, vlasnika i potencijalnih korisnika prostora putem javne rasprave i javnog izlaganja
- planirati integralni sustav infrastrukture za potpuno zadovoljenje potreba budućeg razvoja
- valorizirati kulturne datosti prostora.

Buduća poslovna zona „Dočine“ dugoročno će se pozitivno odraziti na demografske procese u Općini Župa dubrovačka te susjednih jedinica lokalne samouprave, prvenstveno Grada Dubrovnika. Za očekivati je formiranje manjeg gravitacijskog područja radne snage oko buduće poslovne zone. Navedene je promjene potrebno predvidjeti i planski usmjeravati u cilju racionalnog korištenja užeg i šireg područja oko zone, budući će iste prouzročiti nove funkcionalne i fizionomske promjene na širem području oko obuhvata poslovne zone.

2.2.2. Unapređenje uređenja poslovne zone i komunalne infrastrukture

Urbanističkim planom uređenja se u okviru poslovne zone osiguravaju površine za izgradnju poslovnih sadržaja te pratećih sadržaja i infrastrukture.

3. OBRAZLOŽENJE

Obrazloženje će se dati prema razlozima donošenja UPU-a:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja poslovne zone “Dočine” (u daljnjem tekstu: UPU) proizlazi iz članka 79. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) (u daljnjem tekstu: Zakon), kojim je u stavku (1) propisano kako se isti donosi obavezno za izgrađene dijelove građevinskog područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja. Sukladno članku 80. Zakona, UPU će propisati uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata te će sadržavati sve ostale propisane dijelove.

Postupak izrade i donošenja ovog UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu “ePlanovi”.

Navedeno obuhvaća nekoliko koraka:

1. topološko uređivanje geometrije Plana
2. pripremu geometrije za unos u sustav ePlanovi editor
3. unos geometrije u sustav ePlanovi editor te dodjeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela.

Prije prethodno spomenutih koraka, bilo je potrebno:

- prikazati sve sadržaje budućih kartografskih prikaza, oslanjajući se na namjenu, infrastrukturu te uvjete korištenja, uređenja i zaštite koji su određeni važećim PPUO Župa dubrovačka, potom oslanjajući se na zahtjeve javnopravnih tijela te ostale dostupne podatke. Navedeno je odrađeno unutar programskog alata AutoCAD, na topografsko-katastarskoj podlozi, koja predstavlja noveliranu podlogu s dopunjenim katastarskim podacima u odnosu na do sada korištene katastarske podatke i koja je nastala na osnovu izmjena granica katastarskih općina Čibača, Čelopeci, Brgat Gornji
- izraditi odredbe za provođenje, u MS Word formatu (.doc), a prema standardu izrade odredbi za provedbu koji je propisan Pravilnikom.

1. Topološko uređivanje geometrije Plana

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 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 (hatch) i granice (boundary) na način da su generirane nove granice (boundary) koje moraju biti zatvorene i ne smiju imati prelomnih linija

- za sve linijske objekte provjereno je radi li se o liniji (line) ili polilinjiji (polyline) na način da su sve linije generirane kao polilinije (polyline)
- ostale potrebne radnje.

2. Priprema geometrije za unos u sustav ePlanovi editor

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

Za izradu Plana korištena je funkcija „unos vlastitih slojeva“. Za to je najprije formiran model podataka za unos koji se sastoji od datoteka kartografskih prikaza, 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 razmjenski format .dxf (*drawing exchange format*), u kojeg su iz AutoCAD formata .dwg (*drawing*) konvertirani svi podatci razvrstani u prethodno spomenute datoteke. Time je grafički dio Plana u potpunosti konvertiran i pripremljen za unos u sustav ePlanovi Editor.

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

Unos geometrije u sustav ePlanovi editor te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela odrađeno je u nekoliko koraka, sljedećim redom:

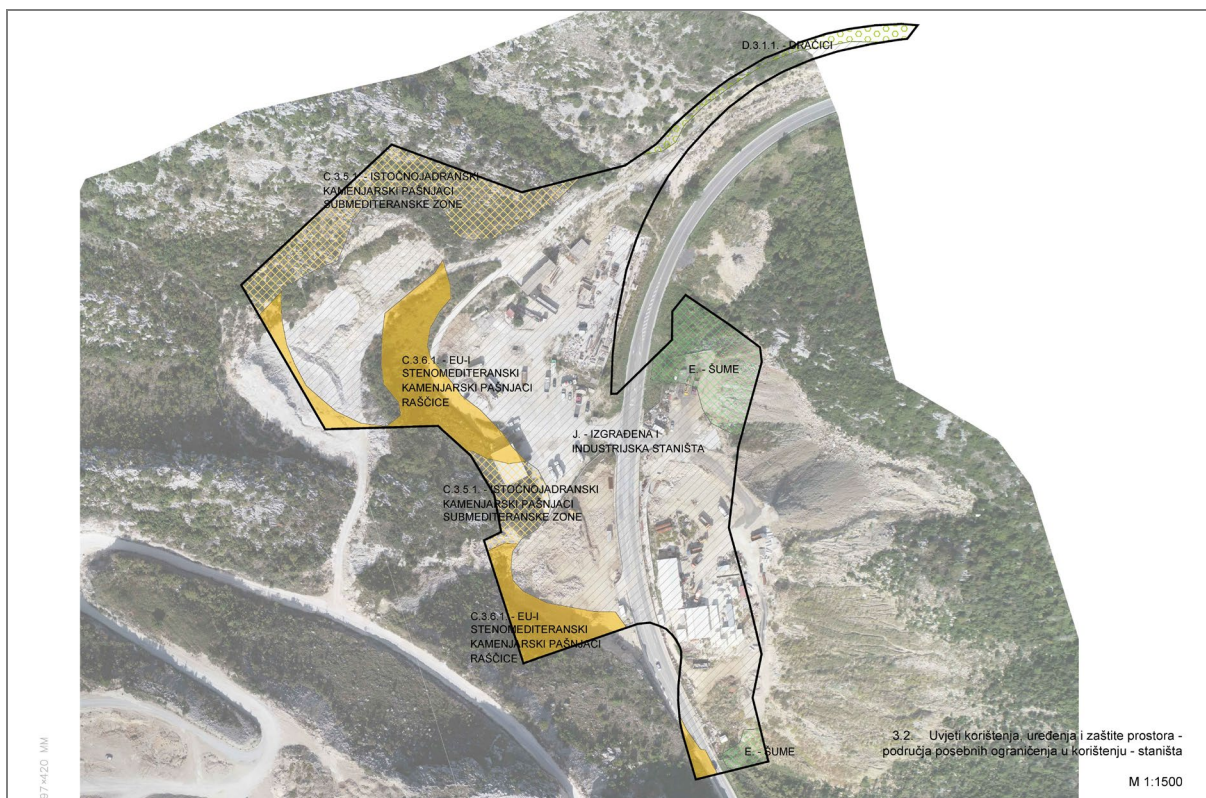
- unos u sustav ePlanovi odrađen je preko opcije „unos vlastitog sloja“, čime su u sustav ePlanovi editor uvršteni svi konvertirani podatci Plana.
- podatci su uneseni u odgovarajuće slojeve (*layers*)
- po unosu u odgovarajuće slojeve, izvršeno je dodijeljivanje obilježja grafičkog dijela prema standardu Pravilnika o prostornim planovima
- 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

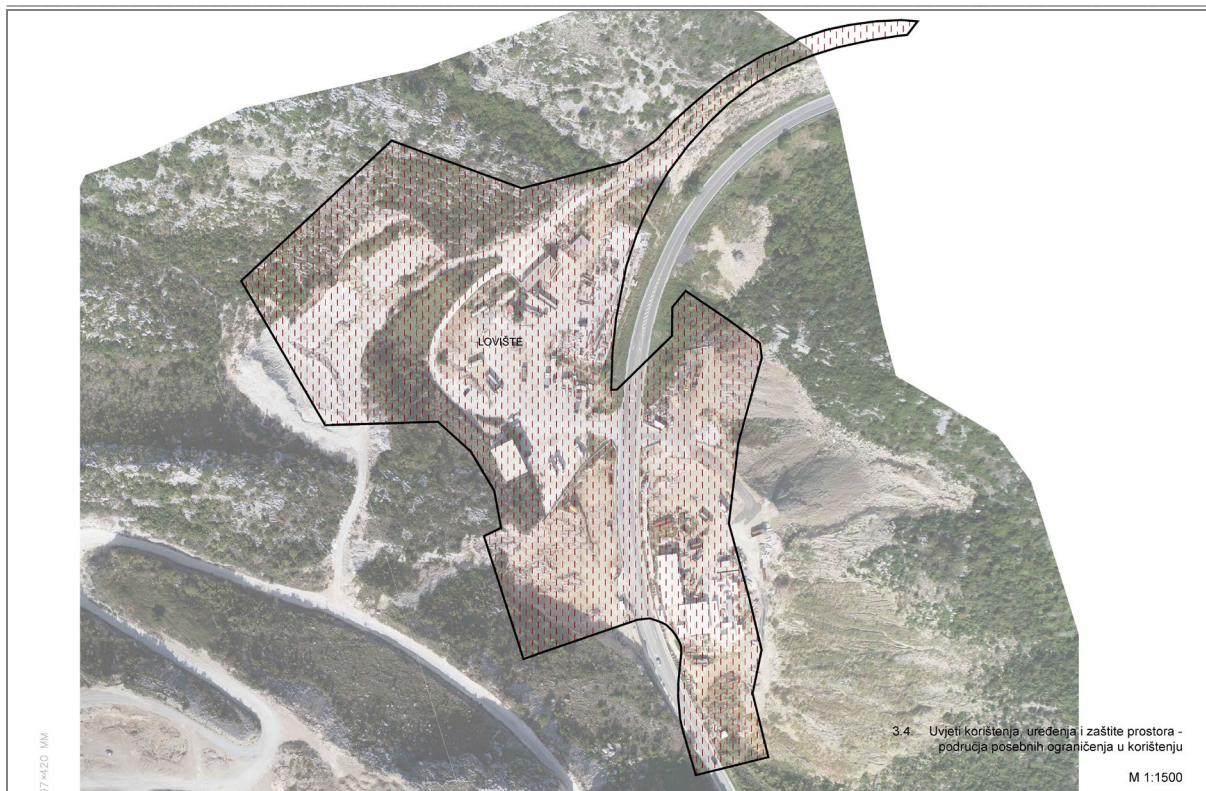
Za napomenuti je kako određeni sadržaji kartografskih prikaza važećeg PPUO-a Župa dubrovačka nisu unešeni u UPU u sustavu ePlanovi editor jer za iste nije pronađen odgovarajući sloj podataka, tj. isti nisu predviđeni Pravilnikom. Međutim, moguća je primjena tih sadržaja u provedbi Plana prikazujući ih kroz Obrazloženje Plana, sukladno nalogu 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, koji su na sljedećim grafičkim priložima čiji su sadržaji prikazani za obuhvat zone „Dočine“:

- sa kartografskog prikaza 3.2. PPUO-a Župa dubrovačka:
 - kopnena staništa (grafički prilog 24.)
- sa kartografskog prikaza 3.4. PPUO-a Župa dubrovačka:
 - lovišta (grafički prilog 25.)
- grafički prikaz profila prometnica na kartografskom prikazu 2.1., koji su opisani odredbama za provedbu (grafički prilog 26.).



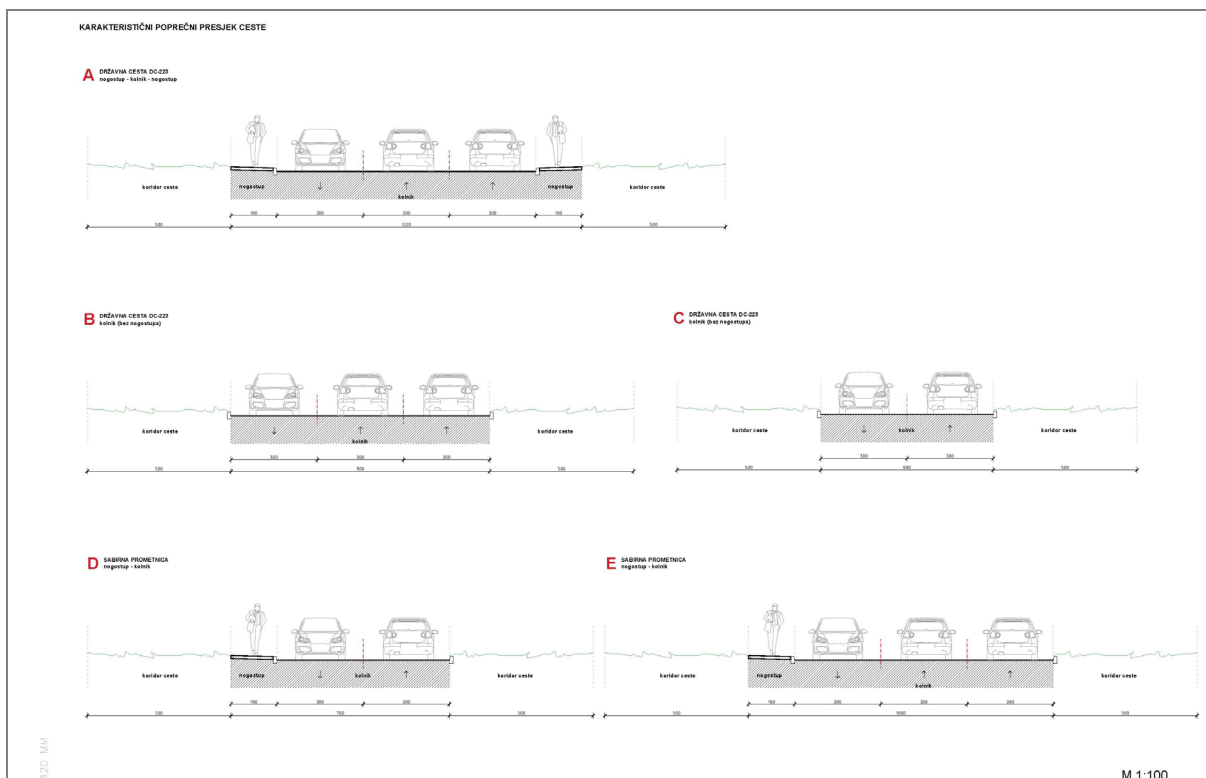
Grafički prilog 24.

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prilog 25.

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.



Grafički prilog 26.

Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

- unos tekstualnog dijela izvršen je na način da je tekst iz MS Word formata (.doc) unesen u odgovarajuća poglavlja i članke odredbi za provedbu unutar sustava ePlanovi editor.

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
- po obavljenom unosu grafičkog i tekstualnog dijela 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 provođenje, u zasebnim stavcima, navedena ista ta pravila provedbe pod istim nazivom, te time propisali uvjeti i načini gradnje
 - 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 unesene 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. UPU se izrađuje i sukladno ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima

Usklađenje s ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima obuhvatilo je usklađenje s:

- dostupnim podacima u sustavu ePlanovi editor, i to slojevima iz nadležnosti drugih institucija (Sustav katastra infrastrukture)
- dostavljenim zahtjevima javnopravnih tijela, prema članku 90.:
 - Hrvatske vode: revizija uvjeta uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda te korištenja voda i zaštite voda od onečišćenja, uz ucrtavanje lokacije bujice Žuvinjak (namjena V1)
 - Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode DNŽ: uvrštenje uvjeta za zaštitu speleoloških objekata
 - HAKOM: uvrštenje uvjeta planiranja EKI
 - Hrvatske šume: uvrštenje uvjeta zaštite šuma

- Hrvatske ceste: uvrštenje potrebe ishođenja posebnih uvjeta za izgradnju i rekonstrukciju raskrižja, kolnih priključaka, objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa državne ceste DC223
- DNŽ, Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša: uvrštenje mjera zaštite okoliša i prirode sukladno strateškim dokumentima DNŽ
- Vodovod Dubrovnik: U koridorima javnih prometnica predvidjeti izgradnju javnog vodoopskrbnog cjevovoda i javnog cjevovoda odvodnje otpadnih voda, uz propisivanje i ostalih povezanih uvjeta

3. Usklađenje s planom više razine

Prostorni plan više razine je PPDNŽ.

Usklađenje s PPDNŽ obuhvatilo je:

- određivanje namjene površina unutar obuhvata zone „Dočine“
- uvrštenje spojne ceste sa čvora Župa na državnu cestu DC8 u zoni iza Orsule – istražni koridor
- uvrštenje osobito vrijednog predjela – prirodnog i kulturnog krajolika, 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.

4. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Prostorni plan šireg područja iste razine je PPUO Župa dubrovačka.

Usklađenje s PPUO obuhvatilo je:

- određivanje namjene površina unutar obuhvata zone „Dočine“ te propisivanje uvjeta i načina gradnje (pravila provedbe) i ostalih odredbi za provođenje koje se odnose na prostor obuhvata UPU-a
- uvrštenje spojne ceste sa čvora Župa na državnu cestu DC8 u zoni iza Orsule – istražni koridor
- uvrštenje osobito vrijednog predjela – prirodnog i kulturnog krajolika, 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.

B. Određivanje novih prostorno-planskih rješenja

Ovim UPU-om usklađuju se potrebe i mogućnosti korisnika te se omogućuje potpuna rekonstrukcija postojećeg dijela zone sukladno pravilima provedbe propisanih UPU-om. Unutar obuhvata UPU-a, na razini pojedinih prostornih cjelina (zona), bolje su definirane mogućnosti koje se odnose na detaljne namjene površina, infrastrukturnog opremanja, uvjeta korištenja, oblika i načina gradnje te pravila provedbe zahvata u prostoru za namjene definirane planom šireg područja. Analizom načina korištenja u odnosu na uočena ograničenja i nedostatke te budućih potreba napravljen je prijedlog optimalnog prometnog rješenja.

Nova prostorno-planska rješenja obuhvaćaju sljedeće:

- definiranje prometne, elektroenergetske i komunalne infrastrukture mreže unutar obuhvata UPU-a, uzimajući u obzir konfiguraciju terena, imovinsko-pravne odnose, postojeće građevine i prometnice, istovremeno vodeći računa da se u budućnosti osigura pristup svim korisnicima pod jednakim uvjetima
- definiranje detaljne namjene površina unutar obuhvata UPU-a:
 - K1 (poslovna namjena – uslužna)
 - K3 (poslovna namjena – logističko-distribucijski centar)
 - V1 (površina unutarnjih voda – površina pod vodom)
 - Z5 (zaštitna zelena površin)
 - prometna površina
- detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline (pravila provedbe) obzirom na njihovu namjenu
- propisivanje pravila provedbe za neposrednu provedbu, za svaku prostornu cjelinu unutar obuhvata UPU-a, sukladno uvjetima propisanim u PPUO Župa dubrovačka, zahtjevima javnopravnih tijela te zaprimljenim ulaznim podacima investitora i Nositelja izrade
- rekonstrukciju državne ceste DC223 koja prolazi obuhvatom UPU-a.

Naime, unutar obuhvata UPU-a, prema postojećem stanju, postoje dva legalna raskrižja s državnom cestom, sjeverno i južno.

Sjeverno je isprojektirano i izvedeno na način da omogućuje ulaz i izlaz s obje strane državne ceste te na taj način opskrbljuje dio obuhvata UPU-a.

Južno raskrižje prema postojećem stanju zadovoljava samo potrebe dijela obuhvata zapadno od državne ceste. Ovim je Planom izrađeno optimalno prometno rješenje s prijedlogom izgradnje simetričnog raskrižja na južnom dijelu, koje bi zadovoljilo potrebe pristupa za dio zone zapadno i istočno od državne ceste.
- prikaz podataka grafičkog dijela Plana na noveliranoj katastarskoj podlozi u odnosu na katastarsku podlogu na kojoj je poslovna zona „Dočine“ prikazana u važećem PPUO Župa dubrovačka, koja je nastala na osnovu izmjena granica katastarskih općina Čibača, Čelopeci i Brgat Gornji.

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor te je prikazan tablicom 02. u nastavku.

Tablica 02. Iskaz površina po namjenama

Namjena površina	Ukupna površina	
	m ²	%
[KN-1-1-5705] (Z5) Zaštitna zelena površina	12348	26,88
[KN-1-1-5950] Prometna površina	5030	10,95
[KN-1-1-5321] (V1) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	128	0,28
KN-1-1-5261 KN-1-1-5262 KN-1-1-5263 (K1) Poslovna namjena – uslužna (K2) Poslovna namjena – veliki trgovački centar (K3) Poslovna namjena – logističko-distribucijski centar	28427	61,89
UKUPNO	45933	100,00

Izvor: ePlanovi editor, faza: Prijedlog Plana