

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

# SREBRENO I



**SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA**

**URBANIZAM**  
*planiranje*

rujan 2020.

Naziv prostornog plana: **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
"SREBRENO I"**

Razina plana: **SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA**

**Nositelj izrade:**

OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA  
Vukovarska 48  
20207 Mlini

Odgovorna osoba: **Ksenija Šiša, dipl.ing.građ.**

**Stručni izrađivač:**

Broj radnog naloga: **2006**

Odgovorni voditelj izrade: **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Autori plana: **Ivan Goluža, dipl.ing.građ.  
Danka Grbac Nikolac, dipl.ing.kraj.arh.  
Jurica Knego, mag.geogr. i mag.ing.geod.et geoinf..  
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.  
Antonio Šakić, arh.teh.**

Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.: **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Mjesto i datum: **Dubrovnik, rujan 2020.**

## 1. UVOD

Postupak izrade i donošenja UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19..)*
- *Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.)*
- *Prostornom planu uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 11/17.-pročišćeni tekst, 02/18.-isp.)*
- *posebnim zakonima i propisima.*

Postupak Izmjena i dopuna UPU-a pokrenut je temeljem zamolbe tvrtke Hoteli Dubrovačka rivijera d.d., a koji se tiču sljedećih tema:

- *gospodarske zone I ("Češke banje"), obzirom da se radi o nepokretnom kulturnom dobru u nadležnosti Ministarstva kulture, za koju je potrebno provjeriti uvjete i načine osiguravanja prometa u mirovanju, a osobito po pitanju obveza koje bi proizašle iz raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno*
- *zone Vile Jadranka, u naravi dijela postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja TN1-hotel Orlando, obzirom na u međuvremenu realizirane aktivnosti rekonstrukcije javnih površina koje omeđuju ovaj dio TN1 zone, provjeriti i uskladiti obuhvate i granice javnih površina, kvantifikacijske pokazatelje, odnos postojeće i planirane visine, namjenu dijela zone te uvjete i načine osiguravanja prometa u mirovanju unutar zone*

Analizom odredbi i grafičkog dijela važećeg UPU-a te radi nemogućnosti provedbe planiranih zahvata prostoru te uočenih neusklađenosti unutar odredbi te grafičkog dijela, prethodnim temama pridodane su i sljedeće teme:

- *zamolba tvrtke PIS d.o.o. kojom se traži izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" radi točnijeg definiranja uvjeta gradnje za zonu ugostiteljsko-turističke namjene (TN1) "Hotel Subrenum" bez promjene kapaciteta i kvantifikacijskih pokazatelja*
- *analiza kvantifikacijskih pokazatelja te uvjeta i načina osiguravanja prometa u mirovanju unutar gospodarske zone II ("uz luku"), zona gospodarske-poslovne namjene (K) planirana uz pristupnu prometnicu/šetnicu luke Srebreno*
- *analiza stvarne svrhe i opravdanosti raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno*
- *usklađivanje dijela planiranih prometnica sukladno izrađenoj projektnoj dokumentaciji i mogućnostima na terenu te analiza profila planiranih prometnica.*

Temeljem spomenutih tema kao razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna UPU-a, izrađen je Nacrt Odluke o izradi. Na osnovu predmetne Odluke, a sukladno posebnim propisima iz zaštite okoliša, od Upravnog odjela za komunalne poslove i zaštitu okoliša zatraženo je mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene. Istog mjeseca predmetni Upravni odjel očitovao se mišljenjem kako za ove Izmjene i dopune nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene Plana na okoliš.

U listopadu 2019. godine, nakon provedenih postupaka, na Općinskom vijeću Općine Konavle donesena je *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 14/19.)*.

Temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju Odluka o izradi dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. Zahtjeve su dostavila sljedeća tijela:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik
- Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Split
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)
- Hrvatske ceste d.o.o., Ispostava Dubrovnik
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša

Ostala tijela koja su dala obavijest kako nemaju zahtjeve su:

- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Split (HOPS)
- Vodovod Dubrovnik d.o.o.
- Hrvatske šume, Uprava šuma-Podružnica Split.

Na temelju razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna UPU-a te dostavljenih zahtjeva od nadležnih javnopravnih tijela, u kolovozu 2020. izrađeno je Stručno rješenje Izmjena i dopuna UPU-a, kojim je dan pregled osnovnih tema izmjena i dopuna UPU-a, a u rujnu 2020. godine Prijedlog Plana za javnu raspravu, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, obrazloženja te sažetka za javnost.

Mišljenja, prijedlozi i primjedbe na ovaj Plan mogu se dati postavljanjem pitanja tijekom javnog izlaganja, davanjem prijedloga i primjedbi u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja i dostavljanjem prijedloga i primjedbi u pisanom obliku na adresu i u roku propisanom u oglasu javne rasprave.

## 2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" obuhvaćaju izmjene i dopune u tekstualnom i grafičkom dijelu važećeg Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" (*Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 15/12., 27/13., 22/18., 24/18.-pročišćeni tekst*), u dijelu koji se odnosi na razloge i obuhvat definiran *Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 14/19.)*.

### **Osnovne teme definirane Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I":**

#### **1. Zamolba tvrtke Hoteli Dubrovačka rivijera d.d. kojom se traži izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" vezano za realizaciju:**

**projekta gospodarske zone I ("Češke banje") koja je važećim Planom definirana kao gospodarska zona pretežito uslužne (K1) i pretežito trgovačke namjene (K2) – "beach lounge bar" uz vezanu zonu sportsko-rekreacijske namjene –uređeno kupališno područje (R2) koja je kao pomorsko dobro definirana Ugovorom o koncesiji.**

U tekstualnom dijelu Plana omogućeno je rješavanje prometa u mirovanju za gospodarsku zonu I ("Češke banje") na izdvojenoj čestici unutar postojeće zone hotel Orlando (T1), pod uvjetom da izdvojena čestica bude u istom vlasništvu kao i zona za koju se rješava promet u mirovanju.

Kroz tekstualni i grafički dio Plana (kartografski prikaz 4.1.) ukinuta je obveza izrade arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno, uključujući akvatorij luke te kupališno područje.

#### **2. Projekt cjelovite rekonstrukcije objekta u zoni vile Jadranka. Obzirom na u međuvremenu realizirane aktivnosti rekonstrukcije javnih površina koje omeđuju upravo ovaj dio TN1 zone potrebna je provjera i usklađivanje obuhvata i granica javnih površina, kvantifikacijskih pokazatelja, odnosa postojeće i planirane visine, namjene dijela zone te uvjeta i načina osiguravanja prometa u mirovanju**

U tekstualnom dijelu Plana, za vilu Jadranka propisani su uvjeti rekonstrukcije, a rješavanje prometa u mirovanju omogućeno je na jugozapadnom dijelu čestice, okomito na uličnu frontu.

Kroz tekstualni i grafički dio Plana (kartografski prikaz 4.2.) propisana je maksimalna visina vijenca 10 m. Na kartografskom prikazu 4.1. ukinuta je obveza izrade arhitektonsko-urbanističkog rješenja za dio zone ex.kompleksa Orlando koji se odnosi na zonu vile Jadranka te je revidiran obuhvat visokovrijednog zelenila temeljem postojećeg stanja.

#### **3. Zamolba tvrtke PIS d.o.o. kojom se traži točnije definiranje uvjeta gradnje za zonu ugostiteljsko-turističke namjene (TN1) "Hotel Subrenum" bez promjene kapaciteta i kvantifikacijskih pokazatelja**

Zahtjev nije dostavljen pa ova točka nije obrađena.

4. Analiza kvantifikacijskih pokazatelja te uvjeta i načina osiguravanja prometa u mirovanju unutar gospodarske zone II ("uz luku"), zona gospodarske-poslovne namjene (K) planirana uz pristupnu prometnicu/šetnicu luke Srebreno

U tekstualnom dijelu Plana za gospodarsku zonu II:

- propisano je raspisivanje arhitektonsko-urbanističkog natječaja, koji obuhvaća još zonu ugostiteljsko-turističke namjene-bungalovi na padinama Goričine (T1) i pejzažno zelenilo na padinama Goričine
- ukinuta je obveza osiguranja parkirnih površina.

U grafičkom dijelu Plana (kartografski prikaz 4.1.) ucrtan je obuhvat arhitektonsko-urbanističkog natječaja za gospodarsku zonu II ("uz luku"), zonu ugostiteljsko-turističke namjene-bungalovi te pejzažno zelenilo na padinama Goričine. Prije raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja propisana je izrada detaljnog projektnog zadatka.

5. Analiza stvarne svrhe i opravdanosti raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno

Kroz tekstualni i grafički dio Plana (kartografski prikaz 4.1.) ukinuta je obveza izrade arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno, uključujući akvatorij luke te kupališno područje, a obzirom da se trenutno izrađuje projekt "Lučko područje Srebreno" od strane Lučke uprave DNŽ, a koja sadrži proširenje lukobrana i organizaciju sidrišta.

Obzirom da obuhvat arhitektonsko-urbanističkog natječaja koji je ukinut obuhvaća i građevine koje se prema kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna baština i krajobraz, arheološka i kulturna baština* nalaze u kategoriji evidentiranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara, kako bi se ispoštovali uvjeti iz konzervatorske studije izrađene za potrebe ovog UPU-a na kartografskom prikazu 4.1. za predmetne građevine propisano je isključivo održavanje i manji zahvati sanacije građevine. U vezi sa prethodno izrečenim, na kartografskom prikazu 4.1. pansion Supetar sa dependansom i zgrada Karlović, obzirom da je za iste sada previđeno održavanje i manji zahvati sanacije građevine, izuzet je iz obveze izrade arhitektonsko-urbanističkog rješenja.

6. Usklađivanje dijela planiranih prometnica sukladno izrađenoj projektnoj dokumentaciji i mogućnostima na terenu te analiza profila planiranih prometnica

U grafičkom dijelu Plana, sukladno geodetskom situacijskom nacrtu, ispravljen je:

- kod Vile Jadranka položaj pješačke šetnice, ceste i nogostupa, a sve prema izvedenom stanju
- na potezu autopraonica-raskrižje Kupari:
  - položaj postojeće prometnice na tom dijelu
  - položaj postojećeg potoka
  - položaj planiranog dijela prometnice na dijelu prema raskrižju u Kuparima, na način da se isti korigirao unutar trupa (buduće čestice puta) ucrtanog u važećem UPU
  - sukladno izmjenama na prometnicama prilagođen je i obuhvat susjednih namjena.

7. Ostale izmjene i dopune u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana na koje se odnose razlozi izradi ovih Izmjena i dopuna

Ostale Izmjene i dopune tiču se:

- dostavljenih zahtjeva javnopravnih tijela u postupku ishoda zahtjeva na Odluku o izradi sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju (Hrvatske ceste, HAKOM, Hrvatske vode, MUP-Ravnateljstvo civilne zaštite, UO za komunalne poslove i zaštitu okoliša DNŽ)
- izmjene na kartografskim prikazima 2., a temeljem izmjena u prometnoj mreži radi prilagodbe trasa infrastrukture (kartografski prikazi 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4.).





### 3. ZAKLJUČAK

Temeljem članka 102. Zakona o prostornom uređenju odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi i priprema Izvješće o javnoj raspravi, u roku propisanom Zakonom. U ovom roku potrebno je pribaviti i sva mišljenja i suglasnosti javnopravnih tijela.

Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Župa dubrovačka i u informacijskom sustavu prostornog uređenja.

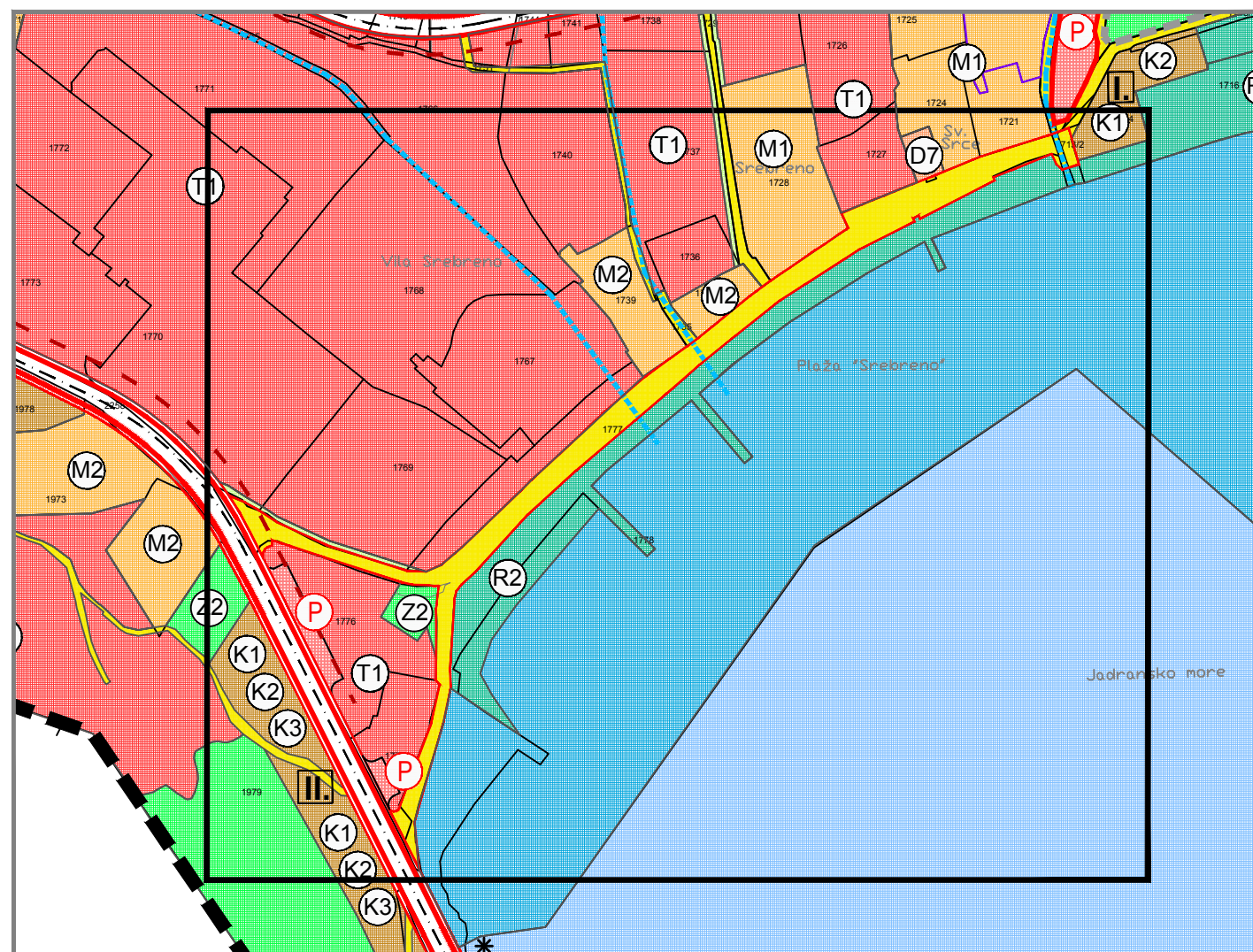
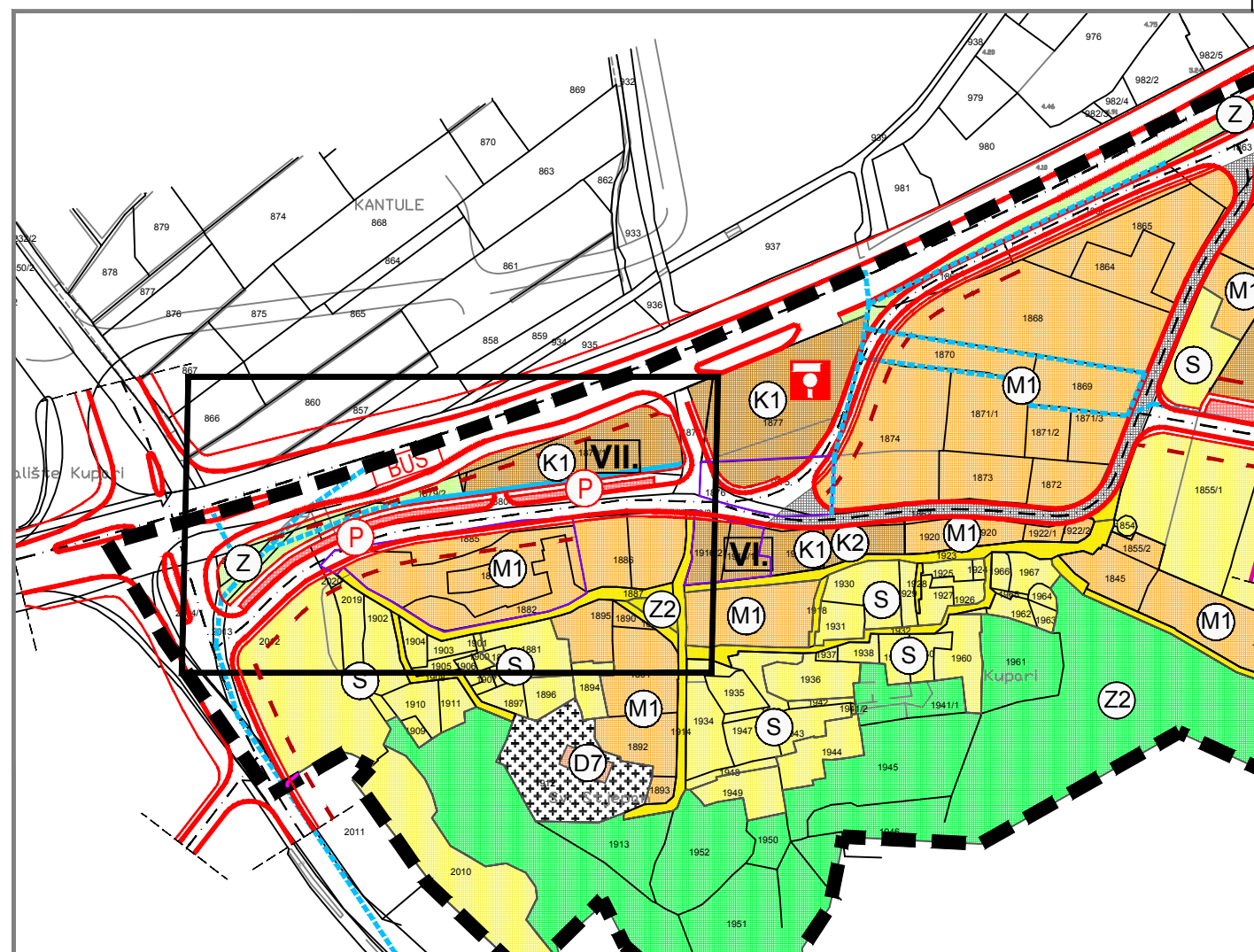
Nakon što je izrađeno Izvješće o javnoj raspravi, stručni izrađivač u suradnji s nositeljem izrade izrađuje Nacrt konačnog prijedloga Plana, koji sadrži tekstualni i grafički dio.

Nacrt konačnog prijedloga i Izvješće o javnoj raspravi dostavljaju se Načelniku Općine Župa dubrovačka, koji potom utvrđuje Konačni prijedlog Plana.

Prije donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" potrebno je, sukladno članku 108. Zakona, pribaviti suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom o prostornom uređenju i propisima donesenim na temelju tog Zakona.

Po donošenju Plana na Općinskom vijeću Općine Župa dubrovačka, Odluka o donošenju objavljuje se u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka*, u skladu sa člancima 110. i 111. Zakona o prostornom uređenju.





### TUMAČ ZNAKOVA

- PREDMET IZMJENA I DOPUNA
- GRANICA UPU-a
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
  
- KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**
- STAMBENA NAMJENA
- MJEŠOVITA NAMJENA  
M1 - pretežno stambena, M2 - pretežno poslovna
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA  
D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - kultura, D7 - vjerska
- POSLOVNA NAMJENA  
K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA  
T1 - hotel
- ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
R1 - zadržan prirodni oblik obalnog područja
- ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
R2 - uređeno kupališno područje
- \* POTENCIJALANA MIKROLOKACIJA ZA POTREBE RONILAČKOG KLUBA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE  
Z1 - javni zelene površine, Z2 - pejzažno zelenilo
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- GROBLJE
  
- CESTOVNI PROMET**
- RUBNJAK
- OSTALI ELEMENTI
- OS CESTE
- KORIDOR CESTE
- RJEŠENJE RASKRIŽJA JE NAČELNO, KONAČNO ĆE SE ODREDITI PROJEKTNOM DOKUMENTACIJOM**
- POSTOJEĆA ULIČNA MREŽA
- JAVNI PARKING
- KOLNO - PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKA VEZA - koja se u označenoj trasi mora definirati kroz izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- BENZINSKA POSTAJA
  
- POMORSKI PROMET**
- MORSKA LUKA ZA JAVNI PROMET - lokalni značaj
- BENZINSKA POSTAJA ZA MORSKI PROMET
  
- POVRŠINA POSEBNE NAMJENE - vodotoci**
- OTVORENI / NADSVOĐENI

## IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "SREBRENO I"

LIST 1.

**KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA  
PRIJEDLOG PLANA**

**URBANIZAM**  
*Dubrovnik*

0 10m 100 m

Županija: M.P. DUBROVAČKO-NERETVANSKA	Općina: ŽUPA DUBROVAČKA	
Naziv prostornog plana: <b>IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "SREBRENO I" PRIJEDLOG PLANA</b>		
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2 000	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): Odluka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 14/19)		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): -
Javna rasprava (datum objave): -		Javni uvid održan: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Ksenija Šiša, dipl. ing. grad. Mjesto i datum izrade plana: Dubrovnik, rujan 2020.

Suglasnosti i mišljenja nadležnih organa uprave na plan: -	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:	URBANIZAM Dubrovnik d.o.o. Dubrovnik
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  URBANIZAM Dubrovnik d.o.o. Vukovarska 8/II, 20 000 Dubrovnik dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh. Direktor
Odgovorni voditelj izrade plana:	dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana: Ivan Goluža, dipl. ing. grad. Danka Grbac Nikolac, dipl.ing.kraj.arh. Jurica Knežo, mag.geogr. i mag.ing.geod.et.geoinf.	dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh. Antonio Šakić arh.teh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  Lovorko Klešković
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:  M.P.