

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA DUBROVNIKA

-prijedlog plana za javnu raspravu
SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika ("Službeni Glasnik Grada Dubrovnika" br. 10/05, 10/07, 8/12, 3/14 i 9/14-pročišćeni tekst) - u nastavku: GUP Grada Dubrovnika, izrađuju se na temelju Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja "Belvedere" ("Službeni Glasnik Grada Dubrovnika" br. 11/16), kojom su određeni ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna. Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika i Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika - u nastavku: PPUG Dubrovnika, odnosno stavljanje izvan snage Detaljnog plana uređenja "Belvedere" - u nastavku DPU Belvedere, provode se u **jedinstvenom postupku**.

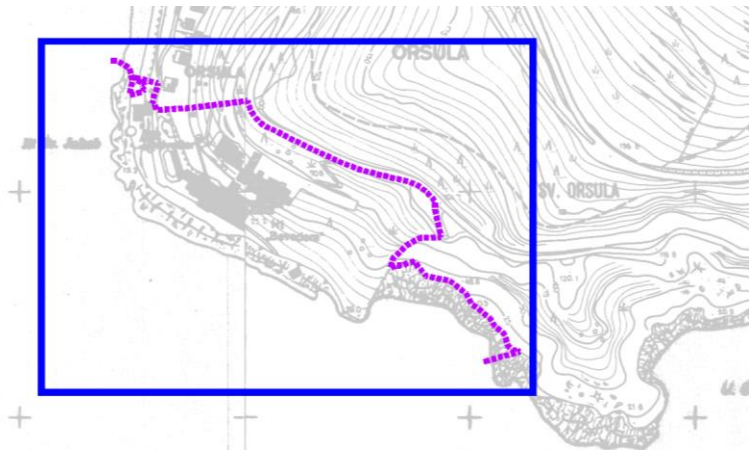


Fotografije postojećeg hotelskog kompleksa Belvedere

Izradi Izmjeni i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika pristupilo se radi izmjene planskih rješenja koja se odnose na **lokaciju Belvedere**, s ciljem stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju hotelskog kompleksa najviše kategorije na lokaciji danas ruševnog hotela koji je od 1991. godine izvan funkcije. Obzirom da plansko rješenje DPU-a Belvedere više nije u skladu sa potrebama daljnjeg korištenja i razvoja područja, pokreće se postupak stavljanja izvan snage DPU-a Belvedere.

U skladu sa zakonskim propisima (Zakon o zaštiti okoliša NN br. 80/13, 153/13 i 78/15 i Uredba o strateškoj procjeni utjecaja plana i programa na okoliš NN br. 64/08) proveden je i postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja Belvedere. Temeljem pribavljenih mišljenja, procjene mogućih značajnih utjecaja na okoliš te Prethodne ocjene na ekološku mrežu donesena je Odluka kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti Stratešku procjenu utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna PPUG-a Dubrovnika i GUP-a Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage DPU-a Belvedere.

POLAZIŠTA



Područje Izmjena i dopuna GUP-a sa granicom obuhvata na kopnu

OBUH VAT - obuhvat Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika odnosi se isključivo na lokaciju Belvedere, odnosno, obuhvaća područje obuhvata DPU-a Belvedere (koji se stavlja izvan snage), te kontaktno obalno i morsko područje. Površina obuhvata, koji je definiran Odlukom o izradi Izmjena i dopuna, a odnosi se na kopneni dio, iznosi cca 5.5 ha.

- minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m; iznimno moguć je smještaj zgrade dolazne recepcije na regulacijskom pravcu prema ulici Frana Supila,
- udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5,0 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice,
- najmanje 40% građevinske čestice mora se hortikulturno urediti, prema projektu krajobrazne arhitekture s detaljnim prikazom plana sadnje i uređenja/oblikovanja svih vanjskih površina (šetnice, terase, podzidi i sl.), uz korištenje autohtone vegetacije, a poštujući prirodnu geomorfologiju padine,
- moguće je povezivanje zgrade dolazne recepcije i glavne zgrade hotela uspinjačom (kosim liftom),
- kod planiranja buduće gradnje potrebno je poštivati sljedeće temeljne postavke:
 - izgradnja mora biti integrirana u pejzaž - rješenje treba biti rahlo, razvedeno, pretežito niske nadzemne katnosti, posebno pažljivo oblikovano s obzirom na kriterij minimalne vizualne nametljivosti
 - nova izgradnja zajedničkih sadržaja treba biti koncipirana kao terasasta struktura (s manjim, disperziranim smještajnim jedinicama), koja prati slojnice terena, uz obavezno ozelenjavanje svih većih krovnih površina,
 - potrebno je izbjegavati gradnju visokih potpornih zidova i podzida,
 - kod uređenja okoliša građevina potrebno je slijediti prirodnu konfiguraciju terena, a vrtove formirati prema slojnicama,
 - volumene je potrebno oblikovati tako da se iz velikih udaljenosti njihovi obrisi ne izdižu soliterno iz siluete padine,
 - potrebno je koristiti pretežno nereflektirajuće matirane materijale za fasadne obloge te nereflektirajuća stakla za veće staklene površine na pročeljima. Izbjegavati vizualno agresivne i dominantne teksture i boje,
- tijekom izvođenja radova uklanjanja postojećeg kompleksa hotela potrebno je osigurati minimalnu daljnju degradaciju terena zauzetog dosadašnjom gradnjom; za novu izgradnju pretežito koristiti tlocrtne otiske postojećeg kompleksa hotela te predvidjeti sveobuhvatnu sanaciju padine nakon uklanjanja postojećeg kompleksa; sanirati erodivno područje u istočnom dijelu građevne čestice,
- parkiranje za cijelu zonu planira se u podzemnoj garaži, u skladu s normativima propisanim Planom,
- odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- potrebno je osigurati nesmetan slobodan pristup pomorskom dobru,
- obvezno je prije dovršetka izgradnje turističkog naselja Belvedere, izgraditi javnu dužobalnu šetnicu,
- uz turističko naselje Belvedere moguće je planirati privez kapaciteta do 10 plovila, zonu kojeg je u postupku provođenja plana potrebno odrediti vodeći računa o sigurnosti kupaca, sukladno posebnom propisu,
- ukoliko se odstupa od temeljnih postavki odabranog natječajnog rada, potrebno je provesti novi urbanističko - arhitektonski natječaj, čije su temeljne postavke određene odredbama Plana, a sve sukladno konzervatorskim smjernicama. Za novo natječajno rješenje potrebno je izraditi i novu HIA-u.

UVJETI UREĐENJA PLANIRANE DUŽOBALNE ŠETNICE

Na potezu od rta Sv. Jakov prema Orsuli, neposredno uz zonu turističkog naselja Belvedere, a prije dovršetka izgradnje turističkog naselja Belvedere, potrebno je urediti javnu dužobalnu šetnicu, na način:

- da se minimalno zadire u postojeću konfiguraciju obale i morfologiju stijena,
- da se, kad god je to moguće, za trasu šetnice koriste zone zaštićene od pogleda s mora,
- da je gornja zona ograde izvedena transparentno ("brodska" ili sl.),
- da se na trasi šetnice onemogućiti postavljanje bilo kakvih čvrstih objekata ili volumena,
- da se koriste neutralni, transparentni i nereflektirajući materijali,
- da se za noćnu rasvjetu koriste zasjenjene svjetiljke, sukladno Zakonu o svjetlosnom onečišćenju.



Prikaz položaja planirane dužobalne šetnice u odnosu na postojeći hotel Belveder

Zagreb
prosinac 2017.

VAŽEĆI PLANOVI

Područje obuhvata Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- **planovi šireg područja:**
 - Prostorni plan Dubrovačke-neretvanske županije ("Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije" br. 6/03, 3/05-usklađenje, 7/10, 4/12-ispravak, 9/13, 2/15-usklađenje i 7/16)
 - Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik grada Dubrovnika" br.7/05, 6/07, 10/07-ispravak, 3/14, 9/14-pročišćeni tekst i 19/15)
- **plan užeg područja:**
 - Detaljni plan uređenja "Belvedere" ("Službeni Glasnik Grada Dubrovnika" br. 5/13)

STRUČNE PODLOGE

- **Projekt Belvedere**
Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika izrađuju se sukladno **idejnom rješenju Studija 3LHD** koje je odabrano na pozivnom međunarodnom arhitektonskom natječaju, provedenom od strane privatnog investitora, koje predviđa rušenje postojećeg hotela i gradnju novih smještajnih kapaciteta s pratećim sadržajima najviše kategorije. Rješenjem se maksimalno respektirala zatečena konfiguracija terena, a svi planirani objekti skladnim su oblikovanjem integrirani u prirodni okoliš.



Idejno rješenje _ 3D vizualizacija

- **Konzervatorska podloga za Hotel Belvedere - izrađena**
izrađivač Ured ovlaštenog arhitekta Dubravko Bačić, Dubrovnik, 2017.g.
- **Krajobrazna studija za područje Hotela Belvedere - izrađena**
izrađivač Schooling d.o.o., Dubrovnik, 2017g.
- **Studija procjene utjecaja na dobra Svjetske baštine - HIA - izrada u tijeku**
izrađivač Ured ovlaštenog arhitekta Dubravko Bačić, Dubrovnik, 2017.g.
Izrada je u tijeku. Obzirom da planirani zahvat može imati utjecaja na promjenu vizualne slike Dubrovnika s prirodnim okruženjem nužno je ispitati utjecaj planiranog zahvata na iznimnu vrijednost dobra Svjetske baštine. Smjernice za izradu Procjene utjecaja na dobra Svjetske baštine (HIA) izdalo je Međunarodno vijeće za spomenike (ICOMOS).

CILJEVI

Cilj Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika je, u odnosu na istodobno stavljanje izvan snage DPU-a Belvedere, revidirati pojedina planska rješenja unutar obuhvata predmetnog plana te utvrditi nove uvjete gradnje i korištenja prostora na ovoj iznimno vrijednoj i atraktivnoj lokaciji. Ciljevi Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika su sljedeći:

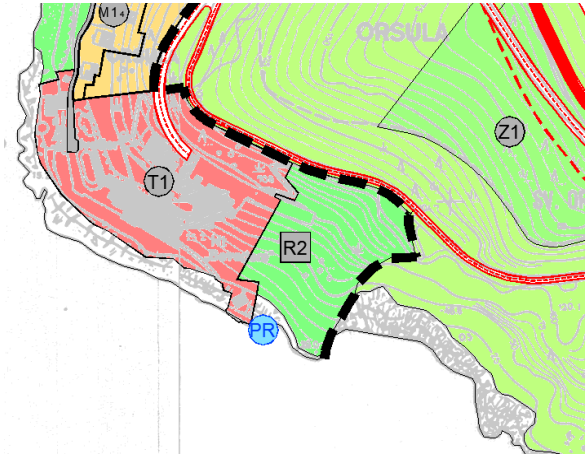
- redefiniranje namjene površina,
- utvrđivanje uvjeta za izgradnju novog turističkog naselja Belvedere,
- definiranje lokacije novog privezišta - veze sa starim Gradom,
- utvrđivanje uvjeta za priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, telekomunikacijska infrastruktura, otpad i dr.),

- planiranje novog helidroma otvorenog za javnu uporabu u civilnom zračnom prometu u sklopu površine turističkog naselja,
- planiranje nove dužobalne šetnice uz turističko naselje Belvedere, na potezu od rta Sv. Jakov prema Orsuli,
- omogućiti uređenje obale na većem dijelu poteza, dok na južnom dijelu, na lokaciji Orsula, predvidjeti prirodnu plažu - javnu,
- analiziranje zahvata u odnosu na zaštitu prostora,
- usklađivanje Plana sa zahtjevima, očitovanjima i mišljenjima na Odluku o izradi.

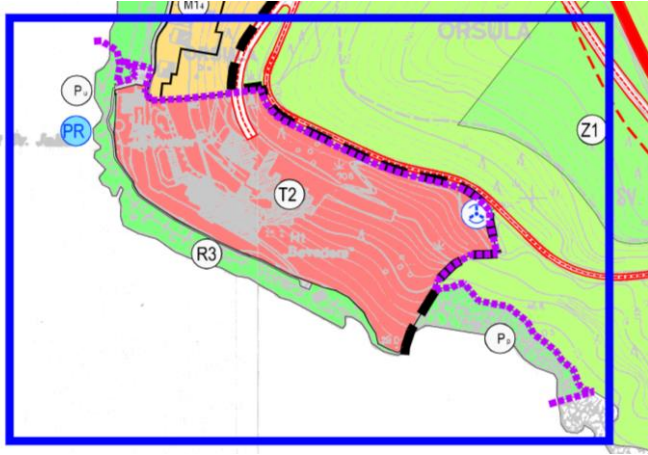
IZMJENE I DOPUNE PLANA

Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika odnose se na sljedeće:

- prenamijenjena je površina ugostiteljsko-turističke namjene vrste hotel (T1) u vrstu turističko naselje (T2),
- redefinirana je granica površine turističkog naselja (T2) u smislu proširenja na dosadašnju površinu sporta i rekreacije (R2) istočno od površine ugostiteljsko-turističke namjene,
- neposredno uz površinu planiranog turističkog naselja Belvedere razgraničena je površina nove javne dužobalne šetnice,
- redefinirane su površine pristupne prometnice kao i dio pješačke staze - pristupna prometnica (Ul. F. Supila) određena je kao javna do ruba katastarske čestice k.č. br. 5000 k.o. Dubrovnik, dok je pješačka staza (Ul. V. Bukovca) dobila spoj na planiranu dužobalnu šetnicu,
- najvećim dijelom promatranog obalnog pojasa određene su zone športsko-rekreacijske namjene - kupališne zone (R3), lokacija uređene plaže (Pp) određena je sjeverno od planiranog privezišta, dok je na najjužnijem dijelu obuhvata, na lokaciji Orsula, predviđena javna prirodna plaža (Pp),
- planirano je novo (zamjensko) privezište, na sjevernom djelu promatranog obalnog pojasa, južno od planirane uređene plaže,
- planirana je i površina helidroma otvorenog za javnu uporabu u civilnom zračnom prometu.



1. Korištenje i namjena površina _ važeći GUP



1. Korištenje i namjena površina _ **prijedlog Izmjena i dopuna GUP-a**

DETALJNI UVJETI UREĐENJA I GRADNJE ZA POVRŠINU TURISTIČKOG NASELJA BELVEDERE (URBANA PRAVILA)

Na lokaciji postojećeg hotela Belveder, unutar zone planiranog turističkog naselja Belvedere, s ciljem revitalizacije hotelskog kompleksa planira se rekonstrukcija, odnosno realizacija turističkog naselja, koja obuhvaća rušenje postojećeg hotela te realizaciju jedinstvenog prostorno - funkcionalnog kompleksa, uz sljedeće uvjete:

- moguće je formirati jednu građevnu česticu, koja je približno jednaka površini zone turističkog naselja (T2) iz grafičkog dijela Plana; točan oblik i veličina utvrdit će se u postupku provođenja Plana, na detaljnoj geodetskoj podlozi,
- na građevnoj čestici moguća je izgradnja turističkog naselja, sukladno posebnom propisu,
- maksimalni ukupni kapacitet turističkog naselja iznosi 270 kreveta, s tim da preraspodjela kapaciteta iznosi do 210 kreveta unutar hotela i do 60 kreveta unutar vila,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8,
- maksimalna visina hotela iznosi 32 metra, od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, s tim da najveći dopušteni broj etaža iznosi 9 etaža - koje prate konfiguraciju terena i od kojih je veći dio djelomično ukopan,
- maksimalna visina vila iznosi 12 metara, od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, s tim da je najveći dopušteni broj etaža jedna podzemna etaža namijenjena servisnim sadržajima i dvije nadzemne etaže namijenjene smještaju,
- maksimalna visina zgrade dolazne recepcije iznosi 14 metara, mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, s tim da najveći dopušteni broj etaža iznosi tri podrumске etaže, suteran i dvije nadzemne etaže,
- moguće je podzemne etaže (koje su namijenjene parkiranju i servisnim sadržajima - tehnički prostori, gospodarsko dvorište, spremišta i sl.) i smještajni dio u nadzemnim etažama, povezati horizontalnim i vertikalnim podzemnim tunelima,
- najveće dopuštene navedene visine i broj etaža zgrada te način povezivanja tunelima, prikazani su shematskim presjecima danim u Obrazloženju Plana,
- minimalna udaljenost građevine od susjedne građevne čestice iznosi 4,0 m,