



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Općinsko vijeće

KLASA: 350-02/18-01/23
URBROJ: 2117/08-02-18-01

Srebreno, 12. rujna 2018.

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17) i članaka 33. i 34. Statuta Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 08/09, 06/13 i 3/18) Općinsko vijeće Općine Župa dubrovačka na 9. sjednici održanoj 12. rujna 2018. godine donosi

**ODLUKU O IZRADI
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "KUPARI I"**

Članak 1.

Donosi se *Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Kupari I"* (u daljnjem tekstu: UPU).

Članak 2.

Odlukom o izradi utvrđuje se:

1. pravna osnova za izradu i donošenje UPU-a
2. razloge donošenja UPU-a
3. obuhvat UPU-a
4. sažeta ocjena stanja u obuhvatu UPU-a
5. ciljevi i programska polazišta UPU-a
6. popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu UPU-a
7. način pribavljanja stručnih rješenja UPU-a
8. popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu UPU-a te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi UPU-a
9. planirani rok za izradu UPU-a, odnosno njegovih pojedinih faza i rok za pripremu zahtjeva za izradu UPU-a tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinog područja, duži od trideset dana,
10. izvor financiranja izrade UPU-a te
11. odluka o posebnim pitanjima značajnim za izradu nacrtu UPU-a.

I. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a

Članak 3.

UPU se izrađuje u skladu sa:

1. *Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17) (u daljnjem tekstu: Zakon),*
2. *Pravilnikom 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),*
3. *Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12, 07/13, 09/17, 11/17-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPUO Župa dubrovačka),*
4. *Sporazumom o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I" između Republike Hrvatske (Klasa: 940-01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113) od 30. studenoga 2015. godine i Općine Župa dubrovačka (Klasa: 947-01/15-01/04, Urbroj: 2117/08-07-15-09) od 20. studenoga 2015. godine,*
5. *Odlukom Vlade Republike Hrvatske o izboru investitora i davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka (Klasa: UP/I-022-03/15-04/18, Urbroj: 50301-05/25-15-2), Narodne novine 119/15,*
6. *Sporazumom o utvrđivanju uvjeta, ovlasti i obveza u realizaciji "predpripremne" i pripremne faze projekta "Kupari I" potpisanom između Republike Hrvatske, Općine Župa dubrovačka i tvrtke Avenue Ulaganja d.o.o. (Klasa: 940-01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113) od 30. studenoga 2015. godine,*
7. *Ugovorom o realizaciji projekta "Kupari I" između Republike Hrvatske i investitora, tvrtke Avenue ulaganja d.o.o. (Klasa: 940-01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113) od 31. ožujka 2016. godine,*
8. *Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta potpisanom između Općine Župa dubrovačka i tvrtke Avenue Ulaganja d.o.o. (Klasa: 350-02/16-01/07, Urbroj: 536-2117/08-02-16-02) od 31. ožujka 2016. godine,*
9. *Aneksom I Ugovora o realizaciji projekta "Kupari I" potpisanom od strane Republike Hrvatske i Zajednice ponuditelja: Avenue ulaganja d.o.o. i Avenue Osteuropa GmbB, (Klasa: 940-01/17-03/278, Urbroj: 536-03-02-01/01-17-116) od 12. lipnja 2018. godine,*
10. *te posebnim zakonima i propisima.*

II. RAZLOG DONOŠENJA UPU-a

Članak 4.

Sporazumom o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I" između Republike Hrvatske (Klasa: 940-01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113 od 30. studenoga 2015.) i Općine Župa dubrovačka (Klasa: 947-01/15-01/04, Urbroj: 2117/08-07-15-09 od 20. studenoga 2015.) Općina Župa dubrovačka je preuzela obvezu provođenja

postupka izrade i donošenja UPU-a "Kupari I" kao preduvjeta za ishođenje akata za gradnju objekata u obuhvatu.

Početku postupka izrade i donošenja UPU-a prethodio je postupak donošenja Izmjena i dopuna PPUO Župa dubrovačka koji je u tijeku i kroz koji su se uskladili parametri vezani za granicu i obuhvat UPU-a sukladno stvarnom stanju ustanovljenom prema novoj katastarskoj izmjeri dijela k.o. Brašina (Broj:14 Su-1327/09) od 01. travnja 2014. godine kao i sve ostale parametre potrebne za pravodobno donošenje UPU-a.

Zona "Kupari I" *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)* određena je na površini od 14,00 ha s maksimalnim kapacitetom od 1500 ležaja te je usklađena kroz *Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka*.

Člankom 162. odredbi za provođenje važećeg PPUO određena je zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene "Kupari I", kao postojeća zona s maksimalnim kapacitetom od 1500 ležaja.

III. OBUHVAT UPU-a

Članak 5.

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Kupari I" označen je na kartografskom prikazu koji je dio navedenih Smjernica, a na nekretninama označenim kao:

- čest. zem. 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske
- dijelova čest. zem. 2326, 2324, 2334, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske (javno vodno dobro)
- čest. zem. 2344 i 2345/1, dijelu čest. zem. 2343, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske (pomorsko dobro), kao predmet koncesije za gospodarsko korištenje
- dijelova čest. zem. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župa dubrovačka (javne prometne površine, crpna stanica Kupari)
- čest. zem. 2320/5, k.o. Brašina, u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, u naravi pješačka komunikacija - put tj. dio šire mreže pješačkih puteva između uvala Srebreno i Kupari
- čest. zem. 2320/4 i 2320/6, sve k.o. Brašina, u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba.

Obuhvat je također prikazan kroz izvod iz *Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12, 07/13, 09/17, 11/17-pročišćeni tekst)* i sastavni je dio ove Odluke.

IV. SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU UPU-a

Članak 6.

U postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji obuhvat UPU "Kupari I" definiran je u grafičkom dijelu ucrtanim granicama.

Granica obuhvata UPU-a je prilagođena stvarnom stanju na terenu, da bi se pojednostavila primjena plana i formiranje novih prostornih cjelina i građevnih čestica unutar njih. Promjena granica obuhvata utjecala je na granice obuhvata okolnih planova UPU "Blato" i UPU "Srebreno I". Navedene prilagodbe su unesene tijekom procedure izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka.

Izdvojena zona "Kupari I" je zona koja je u cijelosti izgrađena temeljem tada važećih dokumenta prostornog uređenja, o čemu je Republika Hrvatska od Ministarstva obrane ishodila odgovarajuću dokumentaciju.

Postojeći objekti unutar obuhvata plana su: hoteli Goričina I i II, hotel Grand sa perivojem, hotel Pelegrin, hotel Kupari, te nekadašnji Centralni ekonomski pogon (CEP) koji je bio u funkciji vojnog kompleksa. Hotel Pelegrin, Kupari i objekt CEP su međusobno povezani toplim vezama. Svi hoteli su trenutno van funkcije. Iznad hotela Goričina nalaze se postojeći sunčani kolektori koji su nekada bili u funkciji tog hotela. Na površini unutar pomorskog dobra nalaze se tri plažna objekta, također van funkcije.

Unutar obuhvata se nalazi i luka otvorena za javni promet koja nije u funkciji, odnosno određeno joj je lučko područje na morskom i kopnenom dijelu na kojem se nalazi i postojeći lučki objekt, ali nema redovite brodske linije koja tu pristaje.

Ratnim uništavanjima postojećih kapaciteta znatno su smanjene mogućnosti kao i unazađena kvalitativna ponuda ovih prostora, tako da se trenutno unutar obuhvata nalazi spomenutih pet postojećih hotelskih objekata, svi devastirani u ratu.

Važećom prostorno-planskom dokumentacijom te Sporazumom o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I" između Republike Hrvatske (Klasa: 940-01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113) od 30. studenoga 2015. godine i Općine Župa dubrovačka (Klasa: 947-01/15-01/04, Urbroj: 2117/08-07-15-09) od 20. studenoga 2015. godine utvrđen je maksimalni kapacitet od 1500 ležaja i obveza uklanjanja svih postojećih objekata osim hotela Grand kojega je potrebno rekonstruirati sukladno uvjetima Ministarstva kulture tj. nadležnog Konzervatorskog odsjeka

V. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA UPU-a

Članak 7.

Cilj izrade Plana je ispunjenje preuzetih obveza iz: *Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I" između Republike Hrvatske (Klasa: 940-01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113) od 30. studenoga 2015. godine i Općine Župa dubrovačka (Klasa: 947-01/15-01/04, Urbroj: 2117/08-07-15-09) od 20. studenoga 2015. godine* i na taj način omogućavanje realizacije projekta "Kupari I" sukladno Ugovoru o realizaciji projekta Kupari I između Republike Hrvatske i investitora, tvrtke Avenue ulaganja d.o.o. (Klasa: 940-

01/13-003/1920, Urbroj: 536-0512/01-2015-113) od 31. ožujka 2016. godine te njegovom Aneksu (Klasa: 940-01/17-03/278, Urbroj: 536-03-02-01/01-17-116) od 12. lipnja 2018. godine.

VI. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIM SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU UPU-a

Članak 8.

Za izradu UPU-a nije potrebno pribavljati posebne stručne podloge, s obzirom da se postupak izrade može provesti temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata, koja će dostaviti nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

Kao podloga u izradi UPU-a koristiti će se:

- nova katastarska izmjera dijela k.o. Brašina (Broj:14 Su-1327/09) od 01. travnja 2014., usklađena s Posebnom geodetskom podlogom, ovjerenom od strane PUK Dubrovnik (Klasa: 936-03/10-02/150, Urbroj:541-25/1-10-2) od 05. srpnja 2010. godine izrađenom u svrhu izrade UPU-a "Kupari I",
- Smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja "Kupari I" (KLASA: 350-02/15-01/08, URBROJ: 2117/08-02-15-2) od 04. svibnja 2015. godine,
- Studija "Analiza zone pomorskog dobra unutar ugostiteljsko-turističke zone Kupari I" (Klasa: 947-01/14-01/78, Urbroj:2117/08-02-14-2) od 08. prosinca 2014., unutar koje su određene smjernice za utvrđivanje obuhvata i sadržaja koncesije na pomorskom dobru unutar ugostiteljsko-turističke zone izvan naselja "Kupari I",
- i ostali relevantni podaci.

VII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 9.

Stručno rješenje Plana izraditi će stručni izrađivač ovlašten u postupku prema *Pravilniku o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja (Narodne novine 118/09)*, u suradnji s nositeljem izrade UPU-a Općinom Župa dubrovačka.

VIII. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU UPU-a TE DRUGIH SUDIONIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI UPU-a

Članak 10.

Podaci, planske smjernice i dokumenti iz područja svog djelokruga za potrebe izrade UPU-a zatražit će se od sljedećih sudionika:

1. Ministarstvo državne imovine, Dežmanova 10, 10000 Zagreb
2. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, Restićeva 7, 20000 Dubrovnik

3. Ministarstvo obrane RH, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Sarajevska cesta 7, 10000 Zagreb
4. Ministarstvo turizma, Prisavlje 14, 10000 Zagreb
5. Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, Petilovrijenci 2, 20000 Dubrovnik
6. Hrvatske vode-Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Vukovarska 35, 21000 Split
7. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23, 20000 Dubrovnik
8. Lučka uprava Dubrovačko-neretvanske županije, Vukovarska 2, 20000 Dubrovnik
9. Hrvatske vode d.o.o., VGI za mali sliv "Dubrovačko primorje", Vukovarska 8/I, 20000 Dubrovnik
10. Hrvatska elektroprivreda d.d., Operator prijenosnog sustava, Prijenosno područje Split, Sektor za izgradnju i investicije-Odjel za izgradnju Split, Kneza Ljudevita Posavskog 5, 21000 Split
11. Župa dubrovačka d.o.o., Vukovarska 48, Srebreno, 20207 Mlini
12. Vodovod Dubrovnik d.o.o., Vladimira Nazora 19, 20000 Dubrovnik
13. Avenue ulaganja d.o.o., Janka Rakuše 1, 10000 Zagreb
14. Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb
15. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava poljoprivrede i prehrambene industrije, Služba za poljoprivredno zemljište, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb
16. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, Planinska 2a, 10000 Zagreb
17. Hrvatska agencija za okoliš i prirodu, Radnička cesta 80/7, 10000 Zagreb
18. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb
19. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik, Liechtensteinov put 31, 20000 Dubrovnik
20. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Odjel upravnih, inspeksijskih i poslova zaštite i spašavanja, Dr. Ante Starčevića 13, 20000 Dubrovnik
21. Općina Župa dubrovačka, Jedinstveni upravni odjel, Vukovarska 48, Srebreno, 20207 Mlini
22. Hrvatska elektroprivreda d.d., Distribucijsko područje Elektrojug, Nikole Tesle 3, 20000 Dubrovnik
23. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Split, Šumarija Dubrovnik, Bosanka 49A, 20207 Mlini
24. Hrvatske ceste d.o.o., Ispostava Dubrovnik, Vladimira Nazora 8, 20000 Dubrovnik
25. Županijska uprava za ceste, Vladimira Nazora 8, 20000 Dubrovnik
26. Ured državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Vukovarska 16, 20000 Dubrovnik
27. Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Vukovarska 16, 20000 Dubrovnik

28. Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za komunalne poslove i zaštitu okoliša, Vukovarska 16, 20000 Dubrovnik
29. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije, Branitelja Dubrovnika 41, 20000 Dubrovnik

IX. PLANIRANI ROK ZA IZRADU UPU-a ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTEVA ZA IZRADU UPU-a TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA

Članak 11.

Rokovi za izradu pojedinih faza Plana sukladni su odredbama Zakona.

Pribavljanje zahtjeva javnopravnih tijela i drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana je najviše 15 dana od dostave poziva.

Planirani rok za izradu Plana je najviše 10 mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke.

X. IZVOR FINANCIRANJA IZRADE UPU-a

Članak 12.

Sredstva za izradu UPU-a osigurati će se temeljem članka 63. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17) iz sredstava Proračuna Općine Župa dubrovačka za 2018. i 2019. godinu, a temeljem Ugovora o uređenju građevinskog zemljišta.

XI. DRUGA PITANJA ZNAČAJNA ZA IZRADU NACRTA UPU-a

Članak 13.

Za kvalitetnu izradu UPU-a nužna je pravovremena suradnja između posebnih tijela s javnim ovlastima preko kojeg Republika Hrvatska ispunjava obveze preuzete navedenim Sporazumom te Ugovorom s investitorom, investitora te jedinice lokalne samouprave.

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Kupari I" (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 19/16).

Članak 15.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka".

Predsjednik Općinskog vijeća
Lovorko Klešković

