

OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA STAVLJANJE VAN SNAGE DPU "BELVEDERE"

Izradi Izmjena i dopuna PPUG-a Grada Dubrovnika i GUP-a Grada Dubrovnika te istodobno provedbi postupka stavljanja izvan snage DPU Belvedere pristupa se radi prilagodbe projektu revitalizacije turističkog kompleksa - hotela Belvedere, s ciljem omogućavanja realizacije hotelskog kompleksa najviše kategorije, sukladno idejnom rješenju Studija 3LHD koje je odabrano na pozivnom međunarodnom arhitektonskom natječaju, provedenom od strane privatnog investitora i 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. Planirani su objekt dolazne recepcije te zgrada hotela sa svim pratećim sadržajima i vilama najviše kategorije. Krajobrazni koncept predviđa maksimalno štićenje postojećeg zelenila kao i sanaciju padine nakon rušenja postojećeg hotela. Sanacija je planirana u dvije faze: u prvoj fazi je predviđeno nasipavanje tla s predviđenim potrebnim vremenom slijeganja, dok je u drugoj fazi predviđena sadnja stabala i ostalog zelenog fonda. Na približnoj lokaciji postojećeg pristana planiran je novi pristan za najviše 10 brodica te plaža.



Idejno rješenje _ 3D vizualizacija

U skladu s prvonagrađenim idejnim rješenjem, izmjenama PPUG-a Grada Dubrovnika i GUP-a Grada Dubrovnika na području postojećeg hotela Belvedere predviđa se formiranje zone ugostiteljsko - turističke namjene vrste T2 (turističko naselje) umjesto dosadašnjih zona ugostiteljsko - turističke namjene vrste T1 (hotel) i sportsko - rekreacijske namjene (R2), u istim ukupnim granicama. Sukladno odredbama GUP-a Grada Dubrovnika, turističko naselje (T2) je vrsta ugostiteljsko - turističke namjene smještena u zelenilu, sa pratećim ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima, zaštitnim zelenim i parkovnim površinama, stoga je opravdano objedinjavanje smještajnih kapaciteta i svih vrsta pratećih sadržaja u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Također, izmjenama PPUG-a Grada Dubrovnika i GUP-a Grada Dubrovnika neposredno uz površinu planiranog turističkog naselja Belvedere planira se dužobalna šetnica, koja ujedno definira granicu površine planiranog turističkog naselja na dijelu prema moru. Najvećim dijelom promatranog obalnog pojasa određene su zone športsko-rekreacijske namjene - kupališne zone, lokacija uređene plaže određena je sjeverno od planiranog privezišta, dok je na najjužnijem dijelu obuhvata, na lokaciji Orsula, predviđena javna prirodna plaža. Privezište na lokaciji određenoj važećim planom se ukida, a planirano je novo (zamjensko) privezište na sjevernom djelu promatranog obalnog pojasa, južno od planirane uređene plaže. Također, planirana je i površina helidroma otvorenog za javnu uporabu u civilnom zračnom prometu.

Temeljem navedenog, plansko rješenje utvrđeno DPU - om Belvedere više nije u skladu sa potrebama i perspektivama daljnjeg korištenja ovog prostora te je utvrđena potreba stavljanja izvan snage predmetnog plana i omogućavanje direktne provedbe zahvata u prostoru unutar njegovog obuhvata temeljem odredbi planova šireg područja - Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika i Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika.

Obzirom na potpuno novo prostorno rješenje kojim se predviđa značajno manja izgrađenost područja (cca 32.000m2 u odnosu na 122.000 m2 iz važećeg DPU - a), manje visine (32 m za hotel u odnosu na 55 m i dr.), postupak izmjena i dopuna DPU - a nije moguć. Također, Zakonom o prostornom uređenju nije predviđena izrada novih detaljnih planova uređenja, a obveza izrade urbanističkih planova uređenja propisuje se samo za neuređene dijelove građevinskog područja (što zona Belvedere nije sukladno PPUG Grada Dubrovnika) i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju, osim ako se prostornim planom uređenja, odnosno generalnim urbanističkim planom propišu uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, što je i učinjeno u ovom jedinstvenom postupku.

Zbog iznimne osjetljivosti lokacije, pri realizaciji navedenog kompleksa potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri respektirati zatečene vrijednosti krajobraza te maksimalno uvažavati konfiguraciju terena i vizualnu izloženost promatranog područja. Stoga je za potrebe ovog jedinstvenog postupka izrade Izmjena i dopuna PPUG-a Grada Dubrovnika i GUP-a Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage DPU Belvedere izrađena Konzervatorska podloga za Hotel Belvedere te Studija procjene utjecaja na dobra Svjetske baštine - HIA (izrađivač oba dokumenta:Ured ovlaštenog arhitekta Dubravko Bačić, Dubrovnik, 2017.g.). Također je izrađena Krajobrazna studija za područje Hotela Belvedere (izrađivač Schooling d.o.o., Dubrovnik, 2017g.).

Zagreb
prosinac 2017.

STAVLJANJE IZVAN SNAGE DETALJNOG PLANA UREĐENJA "BELVEDERE" SAŽETAK ZA JAVNOST

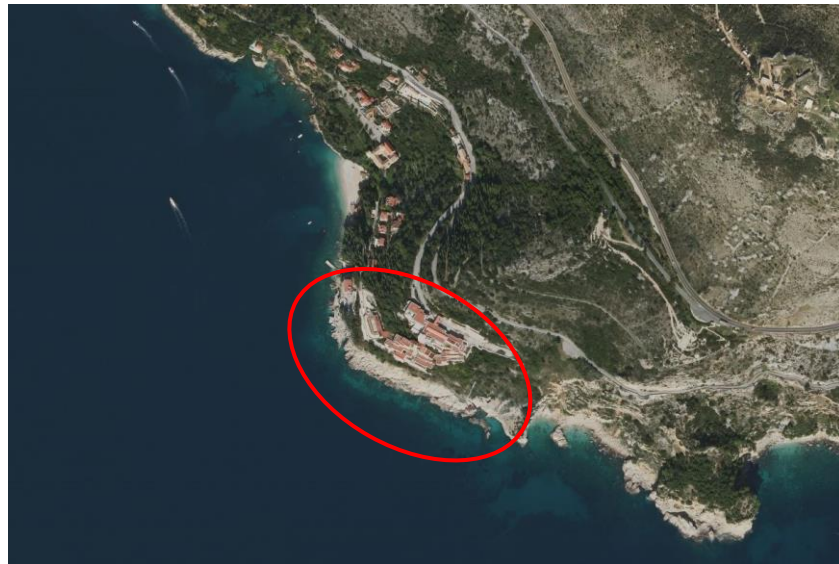
UVOD

Detaljni plan uređenja "Belvedere" (u nastavku: DPU Belvedere) donesen je 2013. g., a Odluka o donošenju objavljena je u "Službenom Glasniku Grada Dubrovnika" br. 5/13 od 8. travnja 2013.g.

Potreba provođenja postupka stavljanja izvan snage važećeg DPU - a Belvedere utvrđena je Odlukom 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 koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 23. sjednici održanoj 29. i 30. rujna i 3. i 5. listopada 2016.g., a koja je objavljena u "Službenom Glasniku Grada Dubrovnika" br. 11/16 od 7. listopada 2016.g.

Postupak stavljanja izvan snage DPU - a Belvedere provodi se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/15 i 65/17), kojim je odredbom članka 113. navedeno da se odredbe Zakona kojima je uređena izrada i donošenje prostornih planova na odgovarajući način primjenjuju i na izradu i donošenje izmjena i dopuna prostornih planova te njihovo zasebno stavljanje izvan snage, te da se izmjene i dopune prostornih planova različitog obuhvata i/ili razine mogu izrađivati i donositi istodobno.

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika i Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika te stavljanje izvan snage Detaljnog plana uređenja "Belvedere" provode se u **jedinstvenom postupku**.



Područje Belvedere

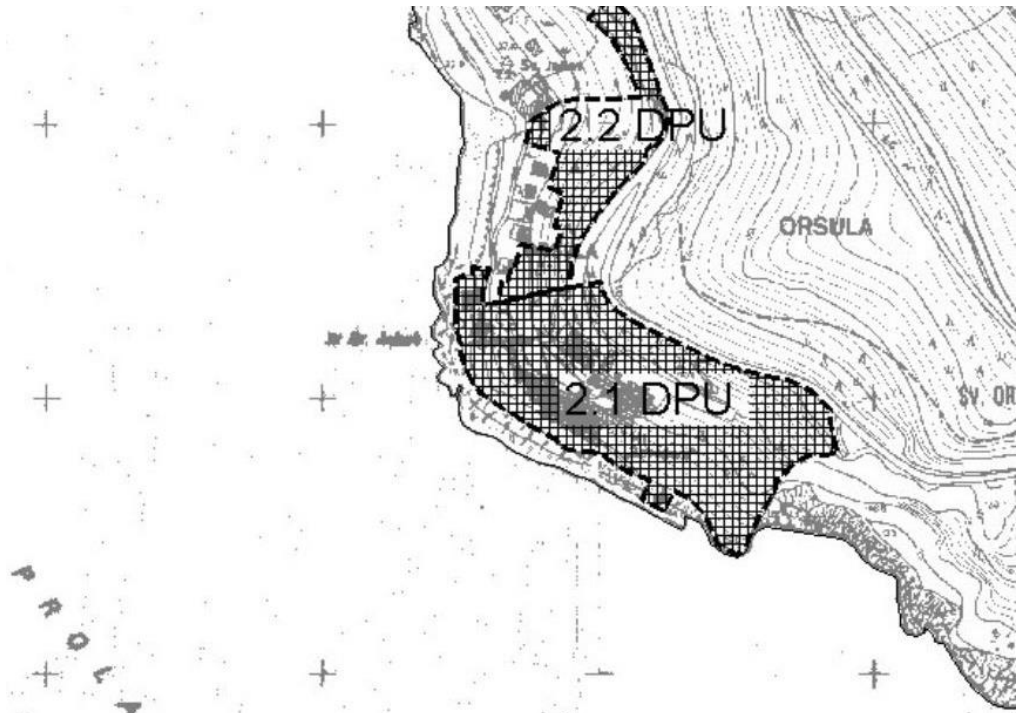
U skladu sa zakonskim propisima (Zakon o zaštiti okoliša NN br. 80/13, 153/13 i 78/15 i Uredba o strateškoj procjeni utjecaja plana i programa na okoliš NN br. 64/08) proveden je i postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, 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.

OBRAZLOŽENJE KONCEPTA VAŽEĆEG DPU "BELVEDERE"

Hotel Belvedere nalazi se na jednoj od najatraktivnijih lokacija, samo 1 500 metara od stare gradske jezgre. Djelo je arhitekta Julija De Luce, izgrađen 1985. g., a djelomično adaptiran 1989. g. Hotel ima 16 katova koji se kaskadno spuštaju prema moru, a smještajni kapacitet bio je 393 kreveta u 229 soba i apartmana.

Za područje postojećeg hotela Belvedere, koji nije u funkciji od 1991.g., na snazi je Detaljni plan uređenja Belvedere (izrađivač: Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, Zagreb) kojim je utvrđena detaljna namjena te način korištenja i uređenja površina, definirani uvjeti i način gradnje te dani uvjeti zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina. DPU Belvedere objavljen je u Službenom Glasniku Grada Dubrovnika" br. 5/13.

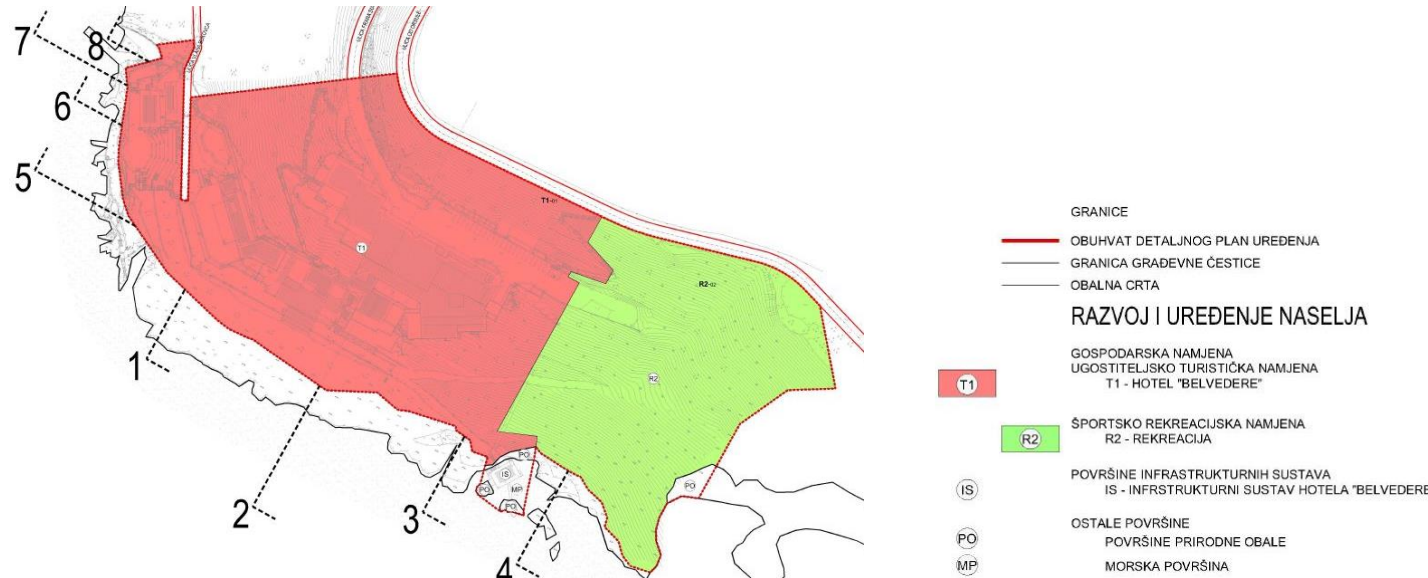
Obuhvat plana određen je Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika te prikazan na kartografskom prikazu br. 4. Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora – 4.6. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite 1:10000. Obuhvat plana zauzima površinu od 4,18 ha.



Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, kartografski prikaz br. 4.6. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

Granica obuhvata plana na jugu graniči sa čest. zem. 1875/9 k.o. Dubrovnik, na sjeveru sa čest. zem 2446/6 k.o. Dubrovnik (ulica Od Orsule), na zapadu sa čest. zem. 1872/28, 1872/3, 1872/17, 1872/16, 2459, 1875/7 k.o. Dubrovnik i na istoku sa čest zem. 1877/3, 1877/10, 1879/8 k.o. Dubrovnik.

Područje obuhvata plana obuhvaća zonu ugostiteljsko-turističke namjene T1 – hotel i zonu športsko-rekreacijske namjene R2, smještenu između ulice Od Orsule i mora.



Izvod iz kartografskog prikaza br. 1.3: Detaljna namjena površina

Za područje obuhvata plana izrađena je stručna podloga "Konzervatorska dokumentacija D.P.U. Belvedere" (izrađivač Habitat d.o.o. Dubrovnik, rujan 2011. g.).

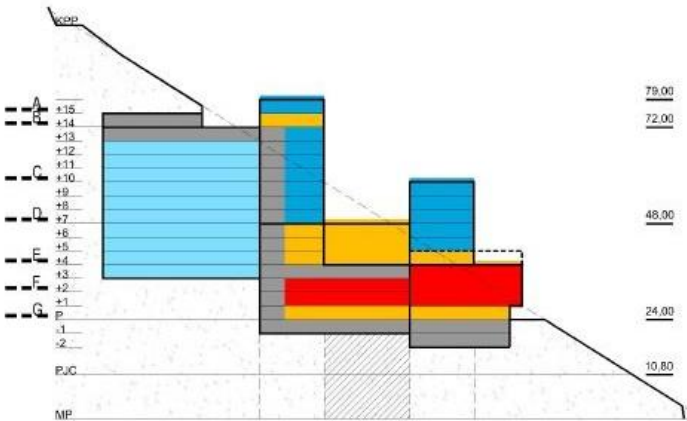
Iskaz brojčanih planskih pokazatelja planirane namjene površina u obuhvatu DPU Belvedere prikazan je u tablici 1:

Tablica 1. Brojčani planski pokazatelji planirane namjene površina u obuhvatu DPU-a

Oznaka zona	Namjena zona	Površina zone cca	m2Zastupljenost u postotku %
T1	Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička namjena: hotel „Belvedere“	27.566,00	64,55
R2	Športsko-rekreacijska namjena: rekreacija	14.298,00	33,48
IS	Površine infrastrukturnih sustava: infrastrukturni sustav hotela "Belvedere"	114,10	0,27
PO	Površine prirodne obale	404,65	0,95
MP	Morska površina	320,00	0,75
UKUPNO		42.702,75 m2	100,00%

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su i prikazani na kartografskom prikazu 4.5. Uvjeti gradnje - etaža D:

PROSTORNO-FUNKCIONALNE CJELINE



Iskaz brojčanih planskih pokazatelja za planirane građevine u obuhvatu DPU Belvedere prikazan je u tablici 2 predmetnog plana, a najznačajniji pokazatelji su slijedeći:

Zona hotela (T1):

- max. kapacitet 300 soba,
- max. ukupna bruto tlocrtna površina građevine hotela 110.264 m2,
- max. katnost 7 podzemnih etaža, prizemlje i 15 nadzemnih etaža,
- max. visina 55 m (od kote 24,00 mnv).

Najveća dopuštena ukupna bruto razvijena površina građevine (nadzemna i podzemna) planom nije iskazana.

Zona sportsko - rekreacijske namjene (R2)

- mogućnost gradnje građevina max. ukupne bruto tlocrtna površine 12.230 m2.