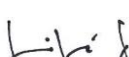




STAVLJANJE IZVAN SNAGE DETALJNOG PLANA UREĐENJA "BELVEDERE"

III OBRAZLOŽENJE



Županija: DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA	
Grad: DUBROVNIK	
Naziv prostornog plana:	
STAVLJANJE IZVAN SNAGE DETALJNOG PLANA UREĐENJA "BELVEDERE"	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 11/16	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Jelena Lončarić, dipl.iur., univ.spec.admin.urb.
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne broj 153/13 i 65/17): klasa: ur.broj: datum:.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5 	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. 	
Stručni tim u izradi plana: Ana Putar, dip.ing.arh.  Renata Filipović, dipl.ing.građ.  Sandra Smiljanić, mag.ing.arh.  Dean Vučić, ing.geod.  Domagoj Šumanovac, ing.arh. 	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: ime, prezime, potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



Sadržaj:

1.	UVOD	4
2.	OBRAZLOŽENJE KONCEPTA VAŽEĆEG DPU "BELVEDERE"	6
3.	OBRAZLOŽENJE ZA STAVLJANJE IZVAN SNAGE DPU "BELVEDERE"	10



1. 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.

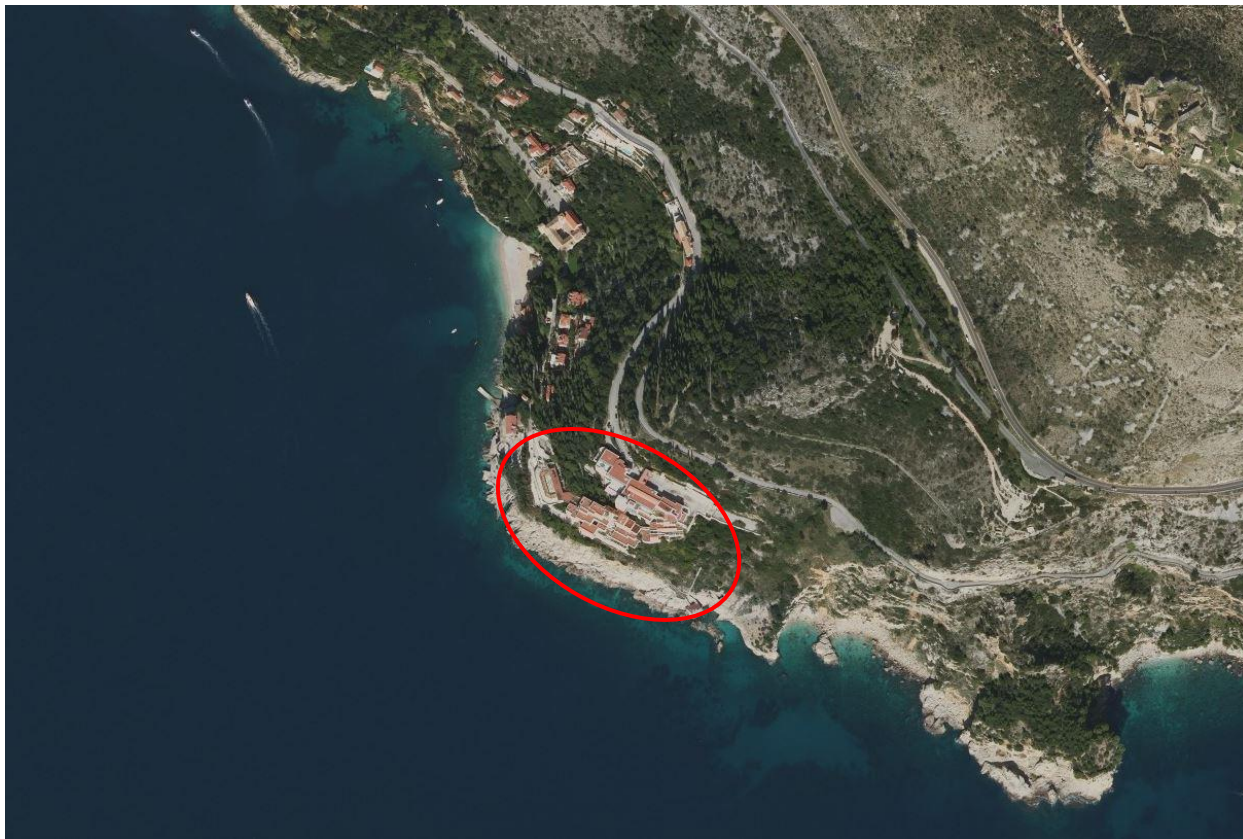
Postupak stavljanja izvan snage DPU - a Belvedere provodi se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/15) i navedenoj Odluci Gradskog vijeća.

Slijedom odredbi članka 113. Zakona o prostornom uređenju, kojima je 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, po stupanju na snagu 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 (u nastavku: Odluka) provedene su aktivnosti kako slijedi:

- temeljem odredbi čl. 86. stavak 5. Zakona o prostornom uređenju Odluka je 26. listopada 2016.g. dostavljena Hrvatskom Zavodu za prostorni razvoj,
- temeljem odredbi čl. 88. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju Odluka je 26. listopada 2016.g. dostavljena Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko - neretvanske županije,
- također, temeljem odredbi čl. 88. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika obavijestio je javnost da se pristupilo 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 na mrežnim stranicama Nositelja izrade - web stranicama Grada Dubrovnika dana 28. listopada 2016.g.,
- o početku provođenja postupka javnost je obaviještena i kroz informacijski sustav putem Hrvatskog Zavoda za prostorni razvoj (27. listopada 2016.g.),
- temeljem odredbi čl. 88. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju Odluka je 21. listopada 2016.g. dostavljena susjednim općinama i Gradu Korčuli,
- temeljem odredbi čl. 90. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju Odluka je 21. listopada 2016.g. dostavljena javnopravnim tijelima određenim posebnim propisima koja daju zahtjeve, te drugim sudionicima koji će sudjelovati u 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, sa pozivom za dostavom zahtjeva za izradu navedenih planova,
- u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja plana i programa na okoliš proveden je 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“, KLASA: 351-01/16-01/54, UR.BROJ: 2117/01-01-17-18 od 13. siječnja 2017.



Područje Belvedere

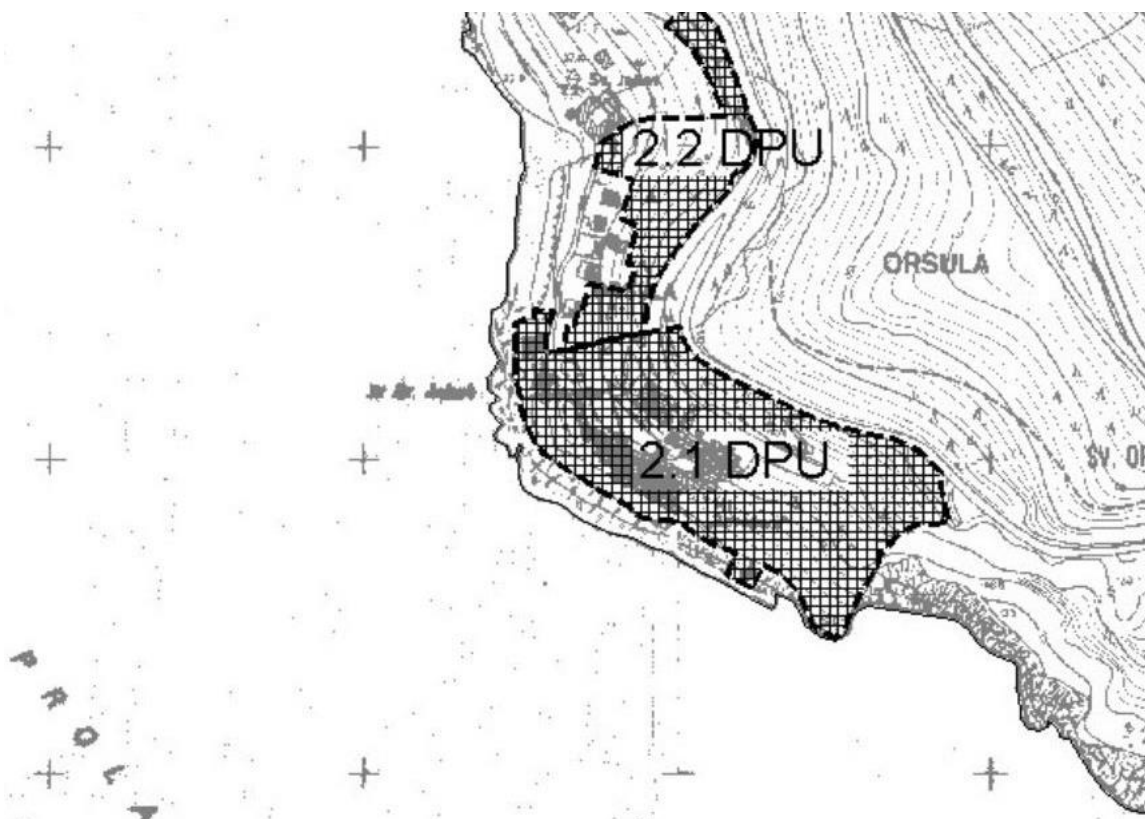


2. OBRAZLOŽENJE KONCEPTA VAŽEĆEG DPU "BELVEDERE"

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 1:10 000. Obuhvat plana zauzima površinu od 4,18 ha.

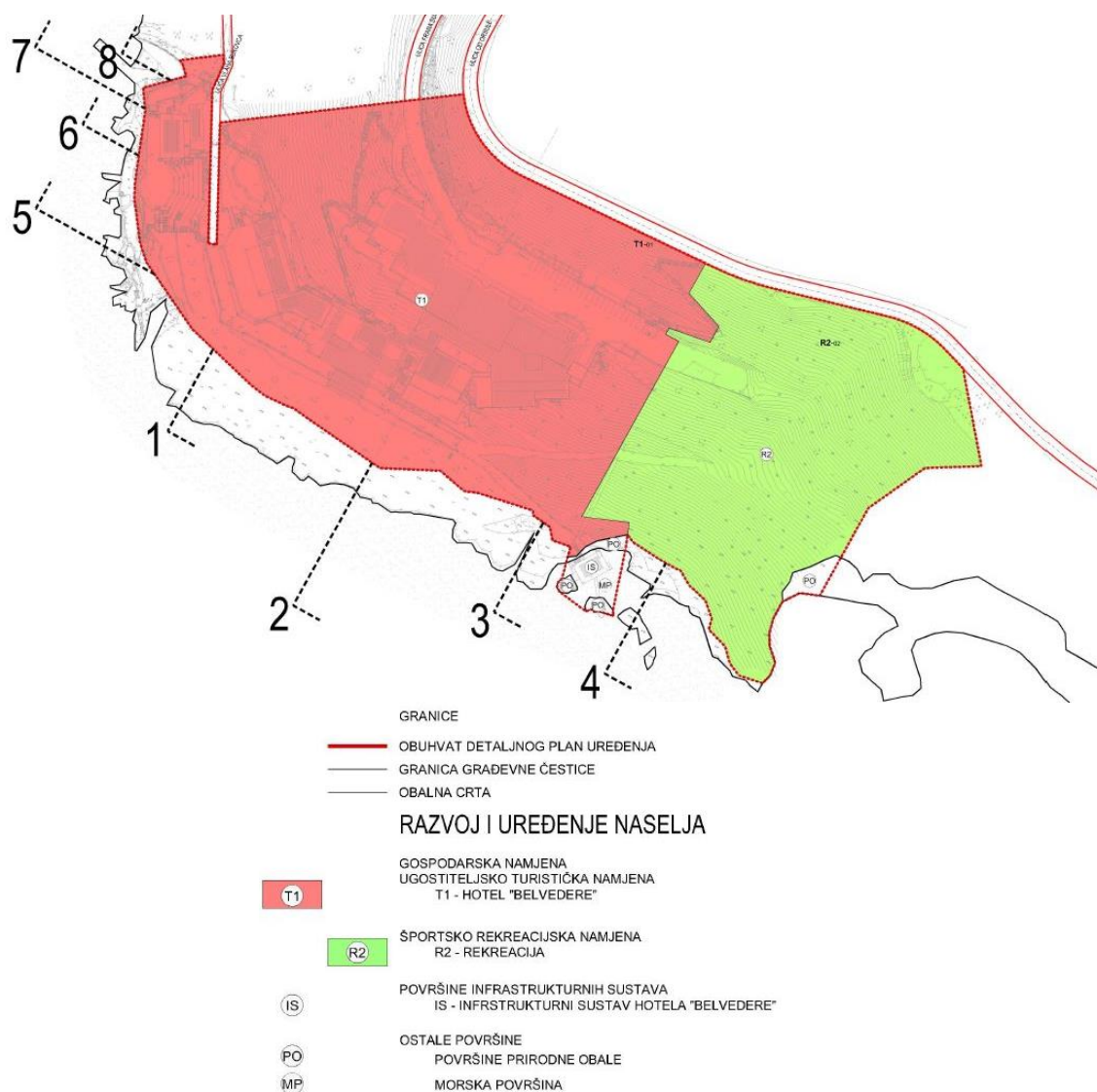


*Izvadak iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika
kartografski prikaz br. 4.6. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*

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

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

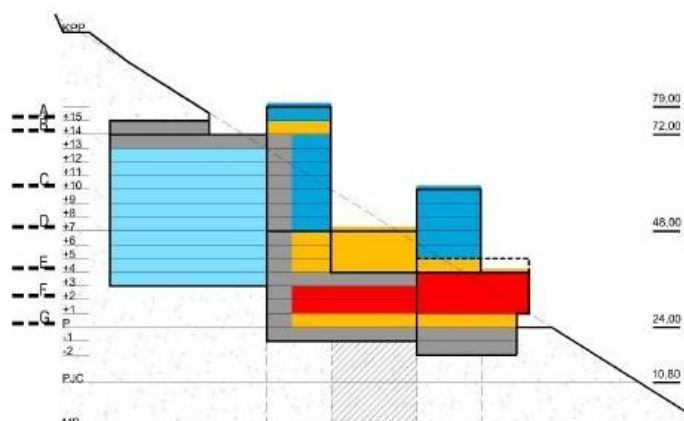
Oznaka zona	Namjena zona	Površina zone m ² cca	Zastupljenost u postotku %
T1	Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička namjena: hotel „Belvedere“	27.566,00	64,55
R2	Športsko-rekreacijska namjena: rekreacija	14.298,00	33,48
IS	Površine infrastrukturnih sustava: infrastrukturni sustav hotela “Belvedere”	114,10	0,27
PO	Površine prirodne obale	404,65	0,95
MP	Morska površina	320,00	0,75
UKUPNO		42.702,75 m ²	100,00%



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

PROSTORNO-FUNKCIONALNE CJELINE

GARAŽA	
SMJEŠTAJNI DIO	
DRUŠTVENO - ZABAVNO - TRGOVAČKI DIO	
KONCERTNO-KONGRESNI DIO	
SPORTSKO - REKREACIJSKI DIO	
SERVISNO - GOSPODARSKI DIO	
IZGRABENO	
NEIZGRABENO	
TUMAČ ZNAKOVA	
GRANICE	
OBUHVAAT DETALJNOG PLAN UREĐENJA	
GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE	
OBALNA CRTA	



Iskaz brojčanih planskih pokazatelja za planirane građevine u obuhvatu DPU Belvedere prikazan je u tablici 2, 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).

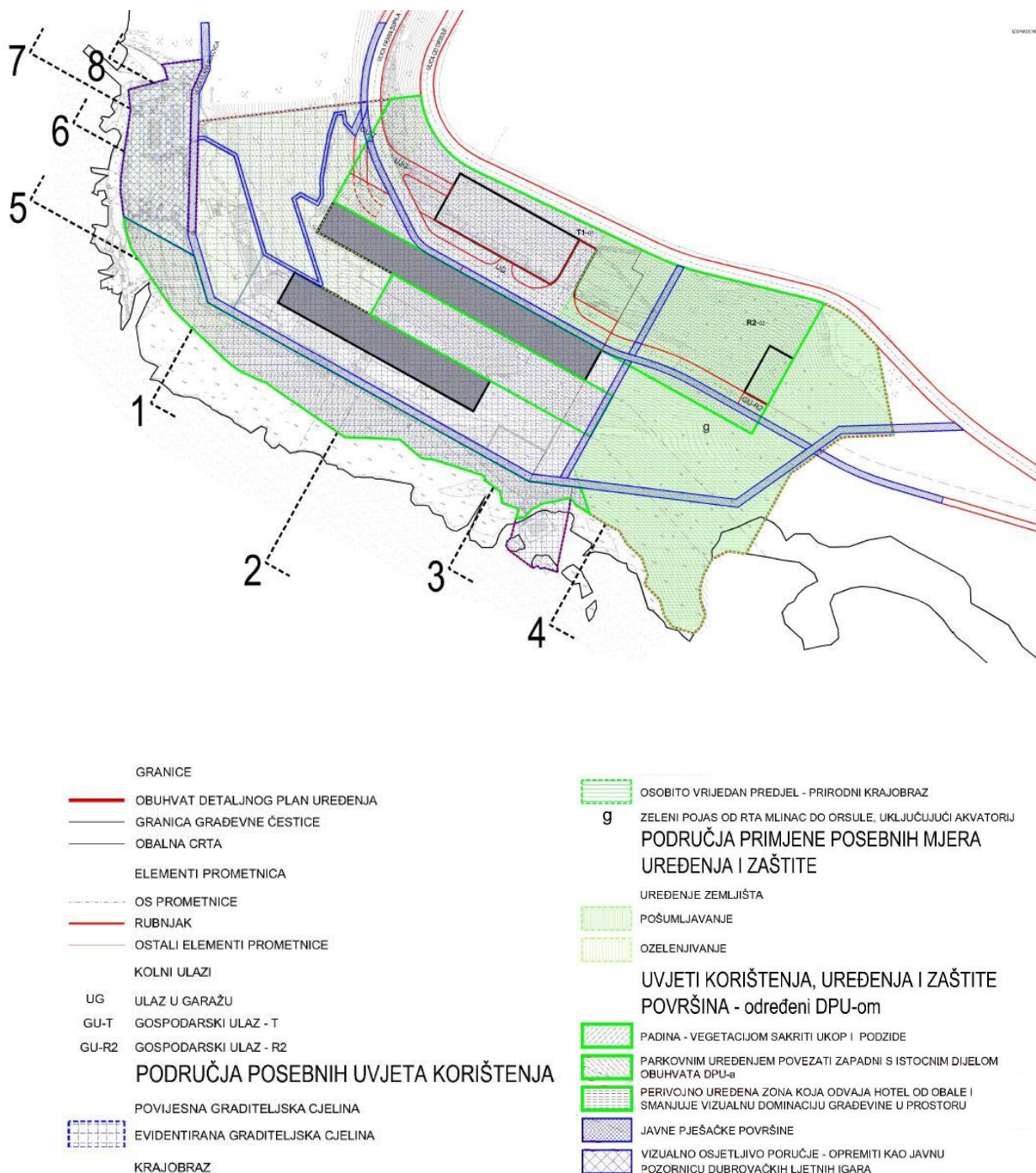
Najveća dopuštena ukupna bruto razvijena površina građevine (nadzemna i podzemna) planom nije iskazana.

Zona sportsko - rekreacijske namjene (R2)

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



Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina, posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina te zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti određeni su kartografskim prikazom 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:*



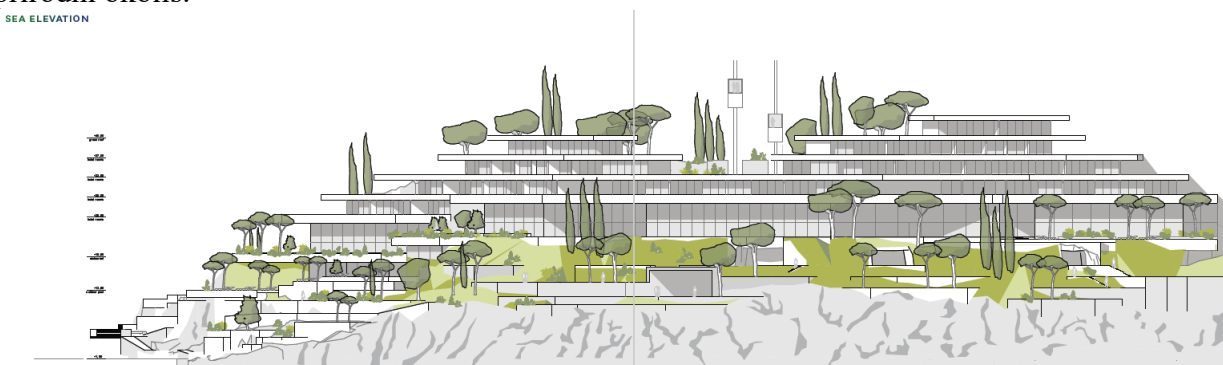
Za područje obuhvata plana izrađena je stručna podloga "Konzervatorska dokumentacija D.P.U. Belvedere" (izrađivač *Habitat d.o.o. Dubrovnik*, rujan 2011. g.).



3. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA STAVLJANJE IZVAN 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.

Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika izradit će se 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.



Idejno rješenje: pogled s razine morske površine

Idejnim rješenjem planirani su objekt dolazne recepcije, zgrada hotela sa svim pratećim sadržajima i vilama najviše kategorije. Krajobrazni koncept predviđa maksimalno šticeenje 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 (T2) na dijelu prema moru. Najvećim dijelom promatranog obalnog pojasa određene su zone športsko-rekreacijske namjene - kupališne zone (R3), lokacija uređene plaže (Pu) određena je sjeverno od planiranog privezišta, dok je na najjužnijem dijelu obuhvata, na lokaciji Orsula, predviđena javna prirodna plaža (Pp). 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.*).

Stavljanjem izvan snage DPU-a Belvedere omogućava se utvrđivanje prostorno planskih pretpostavki uređenja ovog područja kroz izmjene odredbi planova šireg područja, prvenstveno GUP - a Grada Dubrovnika. Izmjene u svrhu osiguranja planskih preduvjeta za realizaciju turističkog kompleksa Belvedere odnose se na 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, planiranje novog helidroma, stvaranje planskih preduvjeta za uređenje obale, analiziranje zahvata u odnosu na zaštitu prostora i usklađivanje Plana sa zahtjevima, očitovanjima i mišljenjima na Odluku o izradi.

Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika i PPUG-a Grada Dubrovnika podrazumijevaju izmjenu i dopunu tekstualnog dijela - Odredbi za provođenje te grafičkog dijela važećih planova, u svim odnosnim dijelovima vezano na lokaciju Belvedere.