

# PRILOG I.

## OBRAZLOŽENJE PLANA



## SADRŽAJ:

0.	UVOD.....	5
1.	OBRAZLOŽENJE.....	7
2.	PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U OBRAZLOŽENJU VAŽEĆEG UPU-a .....	11



## UVOD

### 0.1. Zakonske pretpostavke

*Urbanistički plan uređenja "Srebreno I"* donesen je na sjednici Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka 2012. godine i objavljen u Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 15/12. Godine 2013. donesene su *Ciljane izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I"*, objavljene u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 27/13.* Godine 2018. donesene su Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" i objavljene u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 22/18.* U *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 24/18.*, objavljen je pročišćeni tekst Plana te pročišćena grafika, kao sastavni dio UPU-a.

Temeljem pristigle zamolbe tvrtke Hoteli Dubrovačka rivijera d.d. vezano za realizaciju projekta gospodarske zone I i projekt cjelovite rekonstrukcije objekta u zoni vile Jadranka, kao i analize prometa u mirovanju unutar gospodarske zone II, analize stvarne svrhe i opravdanosti raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno te usklađivanja dijela planiranih prometnica sukladno projektnoj dokumentaciji i mogućnostima na terenu, pokrenut je postupak izrade Izmjena i dopuna UPU-a.

Na sjednici Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka u listopadu 2019. godine donesena je *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I"* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 14/19.*, koja je utvrdila razloge pokretanja postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna UPU-a.

## 0.2. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I"

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a odnosi se na postojeći obuhvat UPU-a (grafički prikaz 01.).

Obuhvaća izmjene i dopune tekstualnog dijela (odredbe za provođenje), obrazloženja te grafičkog dijela 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 izmjena i dopuna koji se navode u članku 4. Odluke o izradi te u stavku (2) poglavlja 0.1. ovog obrazloženja.



Grafički prikaz 01. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I"

Izvor: *Urbanistički plan uređenja "Srebreno I" (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 15/12., 27/13., 22/18., 24/18.-pročišćeni tekst)*, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora

## 1. OBRAZLOŽENJE

Osnovne teme u izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" definirani su člankom 4. Odluke o izradi.

Prijedlogom plana dan je pregled osnovnih tema na način da je po svakoj temi definirano rješenje prikazano na grafičkim prikazima i kroz odredbe za provođenje, na amandmanski način, tako da se u:

- tekstualnom dijelu dijelovi važećeg Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" brišu, mijenjaju ili dodavaju, a koji se tiču razloga pokretanje ovog postupka
- u grafičkom dijelu označavaju kao predmet izmjena i dopuna.

U tu svrhu izrađeni su:

- prijedlog odredbi za provođenje u amandmanskom i radnom pročišćenom obliku
- kartografski prikazi:
  - 1. Korištenje i namjena površina-problemska karta
  - 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet
  - 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Elektroenergetika i telekomunikacije
  - 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Vodoopskrba
  - 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda
  - 4.1. Oblici korištenja-problemska karta
  - 4.2. Način i uvjeti gradnje.

### **Osnovne teme u 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. Obzirom da se radi o nepokretnom kulturnom dobru u nadležnosti Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku ("Kupališna zgrada Dubrovačkog kupališnog i hotelskog društva") na kojem je za sve građevinske zahvate potrebno ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine potreba je provjera uvjeta i načina osiguravanja prometa u mirovanju unutar zone, a posebno eventualnih obveza koje bi proizašle iz raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno.

Temeljem ove točke iz Odluke o izradi:

- kroz odredbe za provođenje (članak 4. i 9.) 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 odredbe za provođenje (članci 10., 11., 14., 15. i 16.) i grafički dio (kartografski prikaz 4.1.) ukinuta je obveza izrade arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno, uključujući akvatorij luke te kupališno područje

2. Projekta cjelovite rekonstrukcije objekta u zoni vile Jadranka (dio postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja TN1), tj. ex. Komplexa Orlando. Uz objekt "Čeških banja" zadnji dio zone koji čeka rekonstrukciju sukladno odredbama postojećeg Sporazuma između tvrtke "Hoteli Dubrovačka rivijera d.d.", Općine Župa dubrovačka i tvrtke "Mlini d.o.o.". 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

Temeljem ove točke iz Odluke o izradi:

- kroz odredbe za provođenje (članci 6. i 9.) propisani su uvjeti rekonstrukcije za Vilu Jadranka, a rješavanje prometa u mirovanju omogućeno je okomito na uličnu frontu
- kroz grafički dio Plana:
  - 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
    - obuhvat visokovrijednog zelenila revidiran je temeljem postojećeg stanja
  - na kartografskom prikazu 4.2. za zonu vile Jadranka propisana je maksimalna visina vijenca 10 m.

3. 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

Zahtjev nije dostavljen pa se ova točka Odluke zanemaruje.

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

Temeljem ove točke iz Odluke o izradi:

- kroz odredbe za provođenje (članci 5. i 16.) i grafički dio (kartografski prikaz 4.1.) za obuhvat gospodarske zone II ("uz luku"), zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene-bungalovi na padinama Goričine (T1) i pejzažnim zelenilom na padinama Goričine, propisano je raspisivanje arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Odredbama za provođenje propisano je da za ovu zonu nije potrebno osigurati parkirne površine.

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

Temeljem ove točke iz Odluke o izradi, a obzirom da se trenutno izrađuje projekt "Lučko područje Srebreno" od strane Lučke uprave DNŽ, a koja sadrži proširenje lukobrana i organizaciju sidrišta, kroz odredbe za provođenje (članci 10., 11., 14., 15. i 16.) i grafički dio (kartografski prikaz 4.1.) ukinuta je obveza izrade arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu obalnog dijela uvale Srebreno, uključujući akvatorij luke te kupališno područje.



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

Temeljem ove točke iz Odluke o izradi kroz grafički dio Plana (kartografski prikazi 1., 4.1. i 4.2.) sukladno geodetskom situacijskom nacrtu, ispravljen je položaj pješačke šetnice, ceste i nogostupa kod Vile Jadranka sukladno izvedenom stanju.

Također, temeljem geodetskog situacijskog nacrtu stvarnog stanja na potezu autopraonica-raskrižje Kupari ispravljen je:

- 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, te pritom isti ne zahvaća susjedne čestice koje su u privatnom vlasništvu
- sukladno izmjenama na prometnicama prilagođen je i obuhvat susjednih namjena (zaštitne i zelene površine, mješovita namjena, gospodarska namjena, stambena 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 ishođenja zahtjeva na Odluku o izradi sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju. U odredbe za provođenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Srebreno I" ugrađeni su:
  - uvjeti Hrvatskih cesta, koji izdaju posebne uvjete građenja uz državnu cestu D8 (članak 8.)
  - uvjeti HAKOM-a, koji zadaje uvjete planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (članci 12. i 13.)
  - uvjeti Hrvatskih voda d.o.o., koji propisuju uvjete priključka na vodoopskrbnu mrežu i mrežu javne odvodnje (članak 15.) te uvjete postupanja sa onečišćenim otpadnim vodama (članak 18.)
  - uvjeti MUP-a, Ravnateljstva civilne zaštite, koji propisuju mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća (članak 19.)
  - temeljem zahtjeva Upravnog odjela za komunalne poslove i zaštitu okoliša DNŽ sljedeći propisi: Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije, Program zaštite okoliša DNŽ za

- razdoblje 2018.-2021., Izvješće o stanju okoliša DNŽ 2015.-2018., Zakon o zaštiti okoliša, Zakon o održivom gospodarenju otpadom te Zakon o zaštiti prirode (Prilog II.)
- izmjena na kartografskim prikazima 2., a kao posljedica izmjena u prometnoj mreži na kartografskom prikazu 1. Tiču se izmjena trase planirane telekomunikacijske i vodnogospodarske infrastrukture kao posljedica prilagodbe izvedenoj trasi prometne infrastrukture na potezu autopraonica-raskrižje Kupari, na sljedećim kartografskim prikazima:
    - 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Promet
    - 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Elektroenergetika i telekomunikacije
    - 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Vodoopskrba
    - 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda.

## 2. PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U OBRAZLOŽENJU VAŽEĆEG UPU-a

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Gospodarska namjena-ugostiteljsko-turistička (T)", u stavku (5) dodaje se sljedeći tekst:**

"Detaljniji uvjeti planiranja unutar zone određeni su odredbama za provođenje Plana."

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Športsko-rekreacijska namjena (R)", stavak (3) briše se.**

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Športsko-rekreacijska namjena (R)", stavak (6) mijenja se i glasi:**

"Potencijalna mikrolokacija za potrebe ronilačkog kluba nalazi se u obuhvatu gospodarske zone II ("uz luku") za koji je određena potreba raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja čime će se točno definirati lokacija za potrebe ronilačkog kluba unutar gospodarske zone II ("uz luku"), a sukladno kartografskom prikazu 4.1. Oblici korištenja, u mjerilu 1:2000."

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Javne zelene površine", stavak (4) briše se.**

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Pomorski promet", stavak (3) briše se.**

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Pomorski promet", u stavku (9) tekst "Unutar luke planirana je i lokacija predviđena za potrebe ronilačkog kluba što je i naznačeno na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 4.1. Oblici korištenja, u mjerilu 1:2000." briše se.**

**U poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora, naslov "Pomorski promet", stavak (10) briše se.**

**U poglavlju 3.4. Promet, naslov "Pomorski promet", stavak (10) briše se.**

**U poglavlju 3.4. Promet, naslov "Pomorski promet", stavci (16) i (17) brišu se.**

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", u stavku (2) tekst "Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća obuhvaćaju sljedeće mjere-zahtjeve" mijenja se i glasi:**

"Za potrebe zaštite od prirodnih i drugih nesreća potrebno je primijeniti sljedeće mjere-zahtjeve"

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", stavak (2), podstavak 1., u alineji a. riječi "Pravilniku o mjerama zaštite" mijenjaju se i glase:**

"posebnom propisu koji regulira pitanje mjera zaštite"

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", u stavku (3), iza riječi "prirodnih i drugih nesreća" dodaje se sljedeći tekst:**

"iz stavka (2) ovog članka"

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", u stavku (3) podstavak 4. mijenja se i glasi:**

"4. posebnom propisu koji regulira pitanje porstornog uređenja"

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", u stavku (3) podstavak 5. mijenja se i glasi:**

"5. posebnom propisu koji regulira pitanje sustava civilne zaštite"

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", stavak (3), u podstavku 6. riječi "važećem Pravilniku o mjerama zaštite" mijenjaju se i glase:**

"posebnom propisu koji regulira pitanje mjera zaštite"

**U poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, naslov "Zaštita od potresa", u stavku (3) riječi "važećem Pravilniku o postupku" mijenjaju se i glase:**

"posebnom propisu koji regulira postupak"