

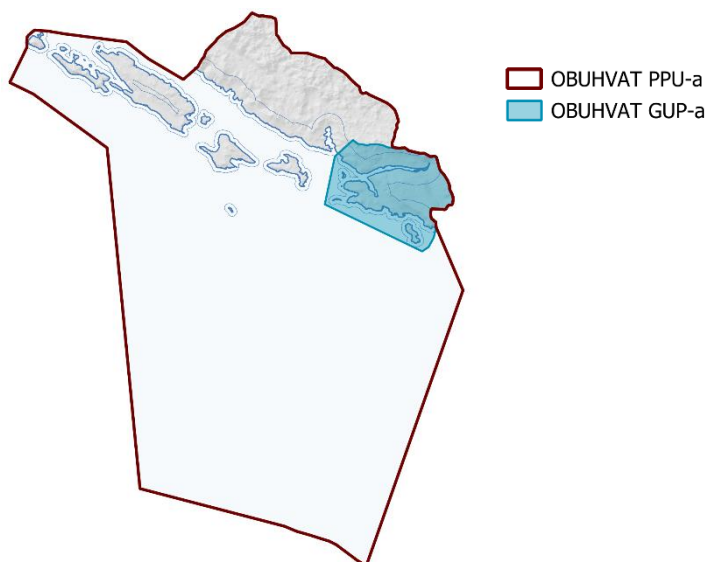
Izmjene i dopune GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA DUBROVNIKA Sažetak za javnost

UVOD

Postupak Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (u nastavku: GUP-a) započeo je na temelju **Odluke o izradi** koju je **donijelo Gradsko vijeće** Grada Dubrovnika **u ožujku 2021.** godine ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 5/21).

Navedenom su Odlukom o izradi, između ostalog, definirani razlozi donošenja izmjena i dopuna te ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna GUP-a. Riječ je o **sveobuhvatnim izmjenama i dopunama**, kojima se definira **smjer budućeg prostornog razvoja Grada**.

Istovremeno s postupkom izrade i donošenja Izmjena i dopuna GUP-a provodi se i **postupak** izrade i donošenja **Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika** (u nastavku: PPUG-a), što osigurava **usklađenost** ovih dvaju važnih dokumenata.



Odnos obuhvata GUP-a u odnosu na obuhvat Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika

Postupci izrade, odnosno izmjena i dopuna oba važeća plana (GUP-a i PPUG-a) u skladu su sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25), dalje u tekstu: Zakon. **Nositelj izrade** ovih postupaka je **Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša** Grada Dubrovnika, a **stručni izrađivač** je **Urbanistica d.o.o.** iz Zagreba.

I. faza u procesu izrade izmjena i dopuna GUP-a, koja se odnosila na **analitički dio**, završila je **u veljači 2023.** elaboratom „Analiza stručnih podloga i zahtjeva javnopravnih tijela te fizičkih i pravnih osoba“.

II. faza postupka izmjena i dopuna GUP-a, podrazumijevala je izradu preliminarnе koncepcije, odnosno **definiranje koncepta** prostornog razvoja Grada, koji je dan kroz niz tekstualno i grafički iskazanih smjernica. Osim **na temelju provedenih analiza**, koncept je izrađen na temelju **rezultata participativnog procesa**, koji je, iako nije propisan zakonom i predstavlja određeni nadstandard u izradi prostornih planova, proveden u periodu od travnja do početka srpnja 2023. godine, s ciljem prikupljanja relevantnih podataka od strane stručne i opće javnosti. Druga faza **završila** je elaboratom „Preliminarna koncepcija“, koji je prihvaćen od strane Savjeta za urbanizam i gradonačelnika **u srpnju 2023.**

U III. fazi postupka izrade izmjene i dopune GUP-a - izrade **Nacrta prijedloga** u skladu zakonski definiranim sadržajem i procedurom, **razrađivala su se planska rješenja na temelju definiranog koncepta**. U odnosu na prihvaćenu preliminarnu koncepciju došlo je do određenih izmjena i prilagodbi (u smjeru daljnje zaštite prostora i ostvarivanja javnog interesa), a glavne odrednice koncepta su zadržane.

POLAZIŠTA

Koncepcijski okvir izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika **stvaran je zajednički**, u skladu s mjerodavnim zakonskim i podzakonskim aktima, stručnom praksom i stavom Nositelja izrade, na temelju analize stručnih podloga, zahtjeva javnopravnih tijela te inicijativa građana i pravnih osoba.

Osim stručnih podloga koje su bile izrađene prije pokretanja postupaka izmjene i dopune GUP-a, Grad je u početnoj fazi izrade ovih izmjena i dopuna naručio izradu **Sociološke studije** (*Sociološka studija u svrhu izrade sveobuhvatnih izmjena i dopuna prostornog plana uređenja i generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika, Sveučilište u Zagrebu Filozofski fakultet, Jana Vukić*). Sociološka studija predstavlja jedno od ključnih polazišta za definiranje koncepta budućeg prostornog razvoja Grada, a glavna sastavnica Sociološke studije bio je **proces participacije**, u kojem je sudjelovao veliki broj stručnjaka, ali i predstavnika lokalne zajednice. Nadalje, značajnu ulogu u definiranju koncepta budućeg razvoja Grada ima **demografska analiza** koja je također izrađena u okviru Sociološke studije.

Uz navedenu Sociološku studiju, od ostalih stručnih podloga su pri izradi koncepta u najvećoj mjeri korištene dvije ključne stručne podloge - **Krajobrazna studija** za administrativno područje Grada Dubrovnika te **Konzervatorska podloga** za kontaktnu zonu svjetskog dobra starog grada Dubrovnika (za područje GUP-a).

Jasan okvir koncepta, kojim se određuje budući prostorni razvoj Grada, definiraju mogućnosti i ograničenja koja proizlaze iz Zakona o prostornom uređenju i iz Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije. To se posebno odnosi na **mogućnosti širenja** građevinskih područja **u kontekstu postojeće izgrađenosti**. Iako je definiranje granica građevinskih područja zadaća PPUG-a, bilo je nužno uzajamno sagledavanje mogućnosti širenja prema PPUG-u i željenog koncepta razvoja Grada koji se definira GUP-om.

I naposljetku, s obzirom na činjenicu da nije postojala kvalitetna prometna studija koja bi sagledala postojeće stanje prometne mreže na čitavom području obuhvata GUP-a, za definiranje planskih rješenja bila je neophodna izrada **detaljne analize postojećeg stanja prometne mreže**, koja je napravljena u okviru postupka izrade izmjena i dopuna GUP-a od strane stručnog izrađivača.

CILJEVI

Ciljevi izrade izmjena i dopuna navedeni su u članku 6 Odluke o izradi plana.

Osnovni cilj ovih izmjena i dopuna Plana je **osigurati održivi razvoj** Grada Dubrovnika i **očuvati identitet Grada kroz zaštitu povijesnih, kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora**. U tom smislu ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna su:

- usklađenje s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika
- uvrštenje kontaktne (buffer) zone dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika
- usklađenje sa smjericama Konzervatorske podloge za kontaktnu zonu dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika i preporukama navedenih u Izvješću o stanju u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2014-2018. te smjericama Plana upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a „Starim gradom Dubrovnikom“
- usklađenje s važećim zakonskim i podzakonskim propisima te ugradnja mjera radi ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama
- usklađenje demografskih, gospodarskih i drugih podataka od utjecaja na prostorno uređenje koji su se izmijenili u razdoblju do donošenja Plana
- revizija planskih rješenja infrastrukturne mreže (promet, vodoopskrba, odvodnja, energetika i dr.
- preispitivanje broja propisanih urbanističkih planova uređenja te, sukladno detaljnijim urbanističkim analizama propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja
- propisivanje planova urbane sanacije i urbane preobrazbe za pojedine zone
- prostorno-planska zaštita izvorišta uvrštenjem zona sanitarne zaštite na području Grada Dubrovnika
- realizacija sadržaja i projekata od interesa za Grad Dubrovnik

- osiguranje skladnosti gradnje i zaštite prostora otklanjanjem uočenih nedostataka i neusklađenosti Odredbi za provođenje, te ispravka grešaka i usklađenja u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana uočenih tijekom provedbe Plana
- usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela sukladno njihovim nadležnostima
- usklađenje kartografskih prikaza i podloga Plana HTRS/96TM i DKP-u.

IZMJENE I DOPUNE

Izmjene i dopune GUP-a podrazumijevaju **novi razvojni koncept prostora**, koji je temeljen na Odluci o izradi, analiziranim polazištima i ciljevima, provedenom participativnom procesu, te stanovima nositelja izrade i stručnog izrađivača.

Prema istovremenim izmjenama i dopunama PPUG-a, koncept prostornog razvoja za prostornu cjelinu „Grad s predgrađima“, odnosno za područje obuhvata GUP-a, sažeto glasi **Planska urbanizacija**.



Prostorna cjelina Grad s predgrađima - područje obuhvata GUP-a

PLANSKA URBANIZACIJA

Planska urbanizacija podrazumijeva **pomno isplanirane nove dijelove grada**. Razvoj novih dijelovi grada, odnosno širenje grada, ovim je izmjenama i dopunama sagledano u dva vremenska okvira – **dugoročno i kratkoročno**.

Dugoročni razvoj – stvaranje „kružnog grada“

Sagledavajući prostorne mogućnosti širenja grada, odnosno mogućnost stvaranja novih/novog predgrađa, kao jedina **značajna rezerva neizgrađenog prostora** ističe se **Komolačka dolina**, koja predstavlja prirodni nastavak širenja današnjeg predgrađa (prostora Rijeke dubrovačke) prema Komolačkoj dolini. To je ujedno prostor koji nije vidljiv iz područja svjetskog dobra, a nije ni vizualno izložen poput Pobrežja. Isto tako, činjenica da to područje nema pogled na more trebala bi pridonijeti nastojanju da ono zaživi, kao što će i biti planirano - primarno kao **područje priuštivog stanovanja**, a ne kao područje turističkog smještaja. **Širenje Grada na prostor Komolačke doline** i povezivanje kružnom vezom s Gradom (tunelom ispod Srđa) predstavlja **značajan iskorak u urbanističkom razvoju grada** te bi to trebao biti promišljen i detaljno isplaniran proces. Planiranje i realizacija takvog značaja, trebala bi se temeljiti na rezultatima međunarodnog urbanističko-arhitektonskog natječaja - za Dubrovnik 21. stoljeća. Predloženi koncept je **koncept "kružnog grada"** kojim se stvara prsten izgrađene strukture oko zelene jezgre - Srđa. Realizacija navedenog koncepta, prije svega, podrazumijeva **stvaranje novog prometnog sustava Grada**.

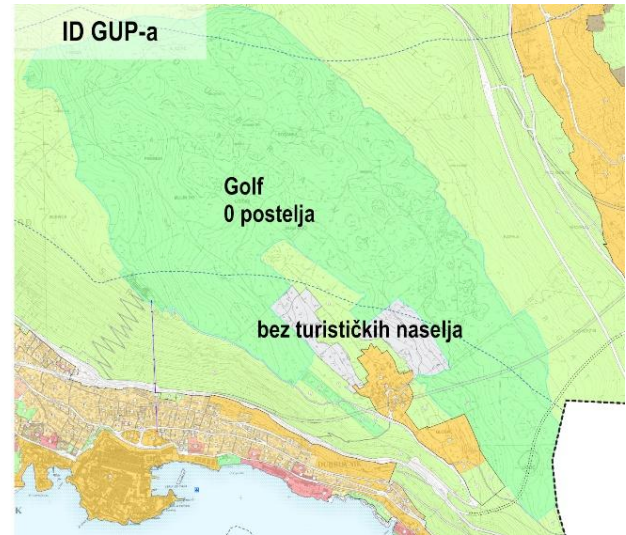
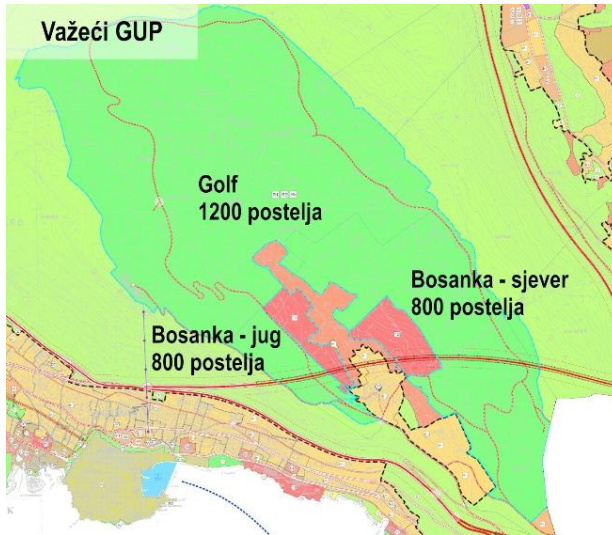


Koncept "kružnog grada"

Srd – zelena jezgra grada

Koncept kružnog grada podrazumijeva razvoj grada oko **zelene jezgre – Srđa**. Srđ je ovim izmjenama i dopunama GUP-a **namijenjen sportu i rekreaciji građana**. Stoga se na području Srđa **ne planiraju smještajni kapaciteti**:

- ukida se mogućnost planiranja smještajnih kapaciteta unutar površine golfa
- ne planiraju se dva turistička naselja (T2) - GUP je preuzeo obuhvate rezervacije prostora određene PPUG-om za zone Bosanka sjever i Bosanka jug planirane PPDNŽ-om, za koje PPUG-om nije definirana namjena.



Usporedba mogućnosti na području Srđa u ID GUP-a u odnosu na važeći GUP

Kratkoročni razvoj – nove zone stanovanja

S obzirom na činjenicu da je **stvaranje novog predgrađa u Komolačkoj dolini dugoročni proces**, koji zahtjeva niz kompleksnih predradnji koje podrazumijevaju duži vremenski period, PPUG-om i GUP-om planirane su i površine za **nove dijelove grada**, koje su znatno manje u odnosu na građevinsko područje u Komolačkoj dolini, ali se **moгу realizirati u neposrednoj budućnosti**.

To je posebno bitno u kontekstu rješavanja stambenog pitanja građana, odnosno **realizacije zona priuštivog stanovanja**.

1) GORNJA SELA (izvan GUP-a)

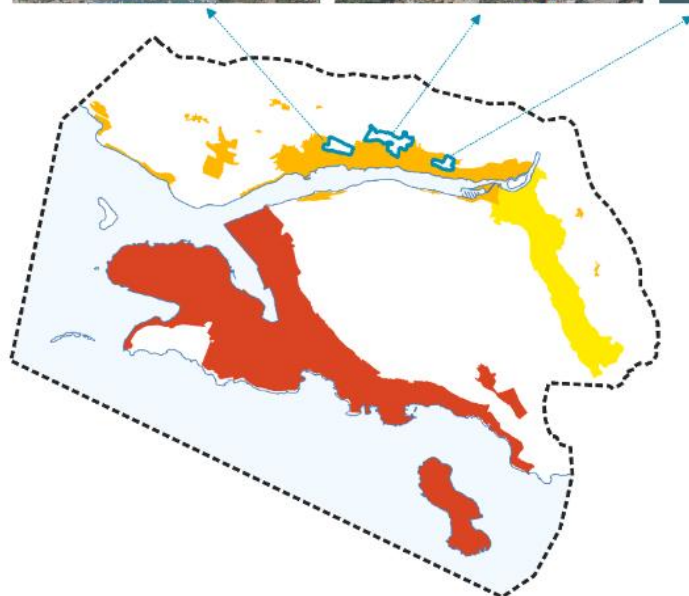
PPUG-om je planirana revitalizacija Gornjih sela, no širenje građevinskih područja u smislu značajnih površina za novu gradnju dosta je ograničeno uzimajući u obzir smjernice Krajobrazne studije, kao i zakonske limite proširenja.

2) RIJEKA DUBROVAČKA

Dovršetak zona koje su planirane i važećim GUP-om, a koje bi se trebale realizirati u skladu s novim smjernicama za izradu urbanističkih planova uređenja - prema ovim izmjenama i dopunama GUP-a. To su neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja - Tamarić, Nova Mokošica i Gornje Obuljeno te Prijevor.

3) POBREŽJE

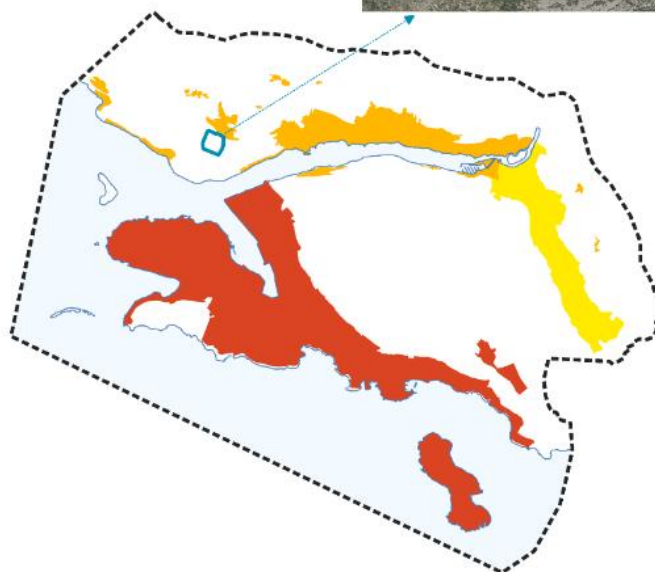
Na prostoru Pobrežja mogućnosti su ograničene s obzirom na područje ekološke mreže, ali je postojeće građevinsko područje preoblikovano, kako bi se osigurala površina za realizaciju novog stambenog naselja za mlade obitelji i medicinske djelatnike



RIJEKA DUBROVAČKA

TRI PODRUČJA PLANIRANA ZA NOVU GRADNJU IZ VAŽEĆEG GUP-a

- nerealizirana područja iz važećeg GUP-a
- izrada UPU-ova prema redefiniranim obuhvatima i u skladu s novim smjernicama



POBREŽJE

NOVA ZONA – POBREŽJE

- širenje građevinskog područja na tom dijelu nije moguće zbog ekološke mreže
- preoblikovanje postojećeg građevinskog područja

Prikaz područja za realizaciju novih dijelova grada – kratkoročno

STROŽI UVJETI UNUTAR IZGRAĐENE STRUKTURE

Ovim izmjenama i dopunama GUP-a naglašeno se ograničavaju mogućnosti gradnje unutar područja postojeće izgrađene strukture. Navedeno se odnosi i na uvjete za interpolaciju novom gradnjom i na rekonstrukciju postojećih građevina, kojima se ne bi trebala povećavati gustoća izgrađenog prostora.

Ograničenja se posebno odnose na područje kontaktne zone svjetskog dobra, gdje ne samo da se planske mogućnosti trebaju uskladiti s mogućnostima prometne mreže kao u ostatku područja, već se uvjeti trebaju prilagoditi činjenici da svaka neprimjerena gradnja može ozbiljno ugroziti svojstva svjetskog dobra.

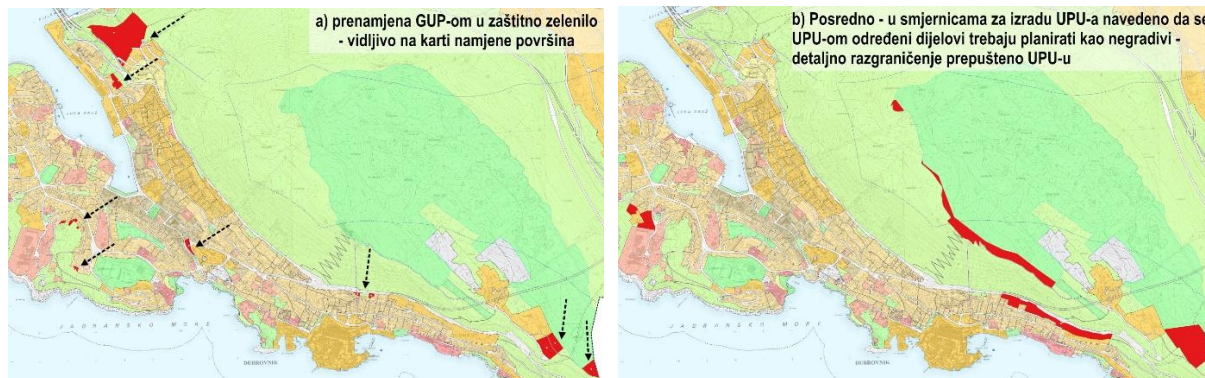
Smanjenje gustoće korištenja i gabarita buduće gradnje

Glavna izmjena u definiranim uvjetima i načinu gradnje u odnosu na važeći GUP mogla bi se sažeti kao **prilagodba planirane gustoće korištenja mogućnostima prometne mreže**. S obzirom na činjenicu da su postojeće prometnice preopterećene, a u kontekstu realnog sagledavanja mogućnosti proširenja postojećih i gradnje novih prometnica, odabran je **novi pristup planiranju ulične mreže**. U skladu s navedenim, ovim izmjenama i dopunama GUP-a **smanjen je najveći dopušteni broj stambenih/poslovnih jedinica** (stanovnika/korisnika), a posljedično i **gabariti buduće gradnje**, što je vidljivo na karti namjene površina. Većina zona koje su važećim GUP-om planirane kao mješovita namjena srednje i/ili visoke gustoće (M1₂ ili M1₃), izmjenama i dopunama GUP-a planiraju se kao područja niske gustoće (M1₁ ili M1₄). Cilj je da se gradnjom novih (interpoliranih) ili rekonstrukcijom postojećih građevina dodatno ne opterećuje prometna mreža koju nije moguće značajnije unaprijediti.

Ukidanje mogućnosti gradnje unutar kontaktne zone svjetskog dobra

Dodatna planska ograničenja vezana za mogućnosti nove gradnje i rekonstrukciju postojeće, odnose se na **područje kontaktne zone svjetskog dobra**, odnosno **implementaciju smjernica iz Konzervatorske podloge** u odredbe za provedbu GUP-a.

Osim **postroženih uvjeta vezanih za rekonstrukciju i novu gradnju**, ovim se izmjenama i dopunama GUP-a na temelju Konzervatorske podloge **na određenim područjima ukinula mogućnost gradnje** – na područjima na kojima se neposredno provodi GUP – određivanjem zelene površine na karti namjene, a na područjima obavezne izrade urbanističkog plana uređenja – kroz smjernice za izradu tih planova.



Ukidanje mogućnosti gradnje unutar kontaktne zone SD

STRATEŠKA I PROVEDBENA RAZINA PLANIRANJA

Ovim su izmjenama i dopunama GUP-a **sustavno i jasno razdvojena područja** na kojima se **neposredno provodi GUP** u odnosu na područja za čiju realizaciju je **potrebna izrada detaljnijeg plana - UPU-a**.

Za sva područja na kojima će se neposredno provoditi GUP, propisani su detaljni **uvjeti provedbe**, a za područja na kojima će se izrađivati urbanistički planovi uređenja, dane su samo **smjernice** za izradu tih planova, koje su svojevrsna uputa izrađivaču UPU-a, ali i nositelju izrade, kakvo plansko rješenje se očekuje.

Područja na kojima se neposredno provodi GUP

Područja na kojima se neposredno provodi GUP su izgrađena područja koja **ne zahtijevaju transformaciju i/ili sanaciju postojeće strukture**, koja je **moguće sagledati GUP-om** i za njih definirati sve potrebne uvjete za neposrednu provedbu.

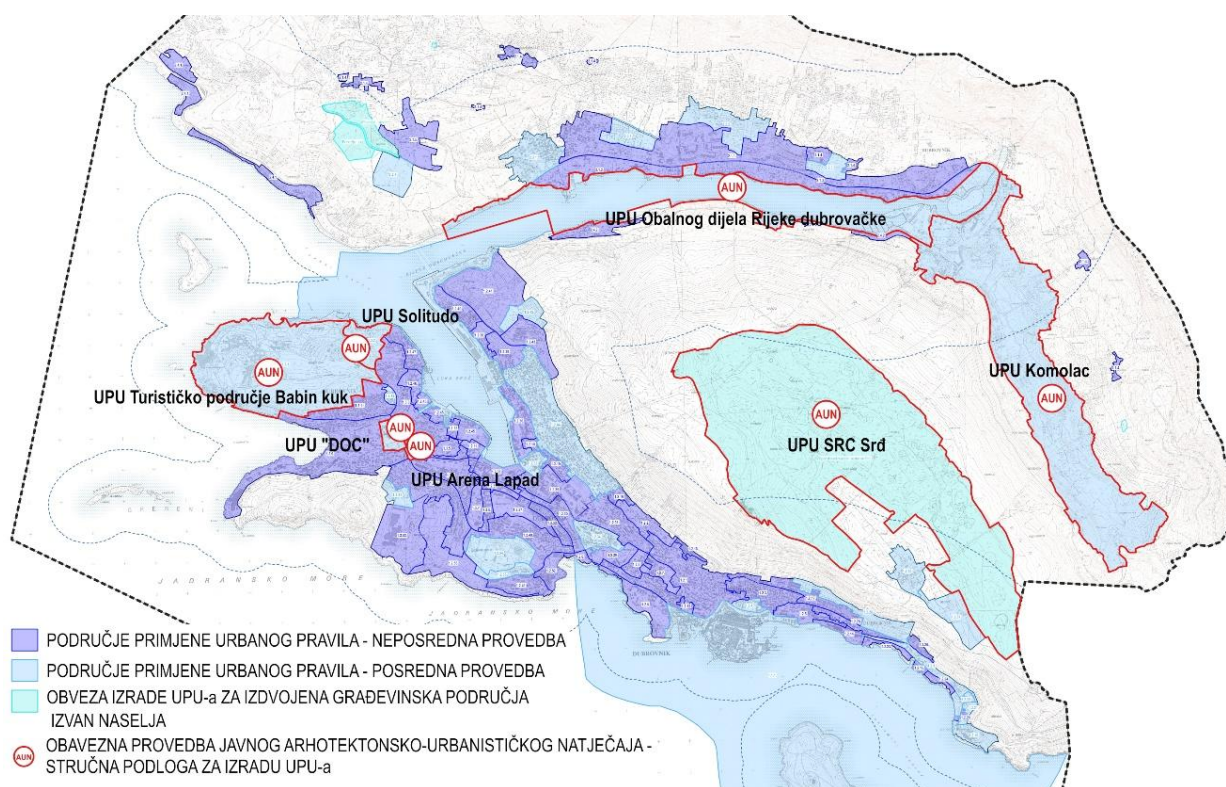
Na područjima na kojima će se neposredno provoditi GUP-a unutar kontaktne zone svjetskog dobra, uvjeti za rekonstrukciju/gradnju definirani su u skladu sa smjernicama konzervatorske podloge.

Područja posredne provedbe – obavezne izrade urbanističkog plana uređenja

Obuhvati obavezne izrade urbanističkih planova uređenja odnose se na **područja za koja postoji zakonska obaveza izrade i donošenja tih planova** - za neuređene dijelove građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, za dijelove građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja koji su planirani za urbanu preobrazbu / sanaciju te za područje pomorskog dobra.

Do donošenja propisanih urbanističkih planova uređenja, na tim se područjima ne može izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine, već su **isključivo mogući zahvati rekonstrukcije postojećih građevina**, navedeni u smjernicama za izradu UPU-a predmetnog područja.

Za šest posebno osjetljivih područja obuhvata obavezne izrade UPU-a, radi dobivanja što kvalitetnijeg rješenja, propisana je obavezna provedba **javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja** za odabir stručnog rješenja, koje postaje **stručna podloga za izradu UPU-a**.



Provedba GUP-a