

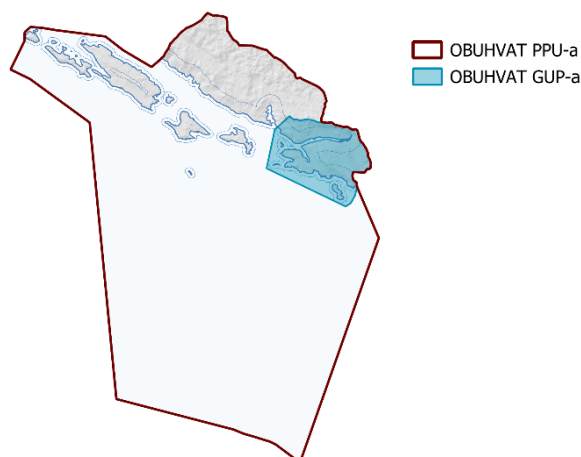
Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA Sažetak za javnost

UVOD

Postupak Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika (u nastavku: PPUG-a) započeo je na temelju **Odluke o izradi** koju je **donijelo Gradsko vijeće** Grada Dubrovnika u ožujku 2021. godine, koja je objavljena u "Službenom glasniku 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 PPUG-a. Riječ je o **sveobuhvatnim izmjenama i dopunama**, kojima se definira **smjer budućeg prostornog razvoja cijelog Grada Dubrovnika**.

Istovremeno s postupkom izrade i donošenja Izmjena i dopuna PPUG-a se provodi i **postupak** izrade i donošenja **Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (GUP-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 (PPUG-a i GUP-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 PPU-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 PPU-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 PPU-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.

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 očuvanje identiteta Grada** kroz zaštitu povijesnih, kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora. U tom smislu ciljevi i programska polazišta ovih Izmjena i dopuna su:

- usklađenja s *Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije*,
- *uvrštenje kontaktne (buffer) zone dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika*,
- *usklađenje sa smjericama Konzervatorske podloga za kontaktnu zonu dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika i preporukama navedenih u Izvješću o stanju u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2014-2018.*,
- *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.)*,
- *preispitivanja i redefinicija uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina unutar građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja naselja i izvan građevinskog područja naselja i utvrđivanja stvarnog stanja njihove izgrađenosti i uređenosti građevinskih područja*,
- *preispitivanje broja propisanih urbanističkih planova uređenja te, sukladno detaljnijim urbanističkim analizama propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja*,
- *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*,
- *usklađenja sa zahtjevima javnopravnih tijela sukladno njihovim nadležnostima*,
- *usklađenja kartografskih prikaza i podloga Plana HTRS/96TM i DKP-u*.

IZMJENE I DOPUNE

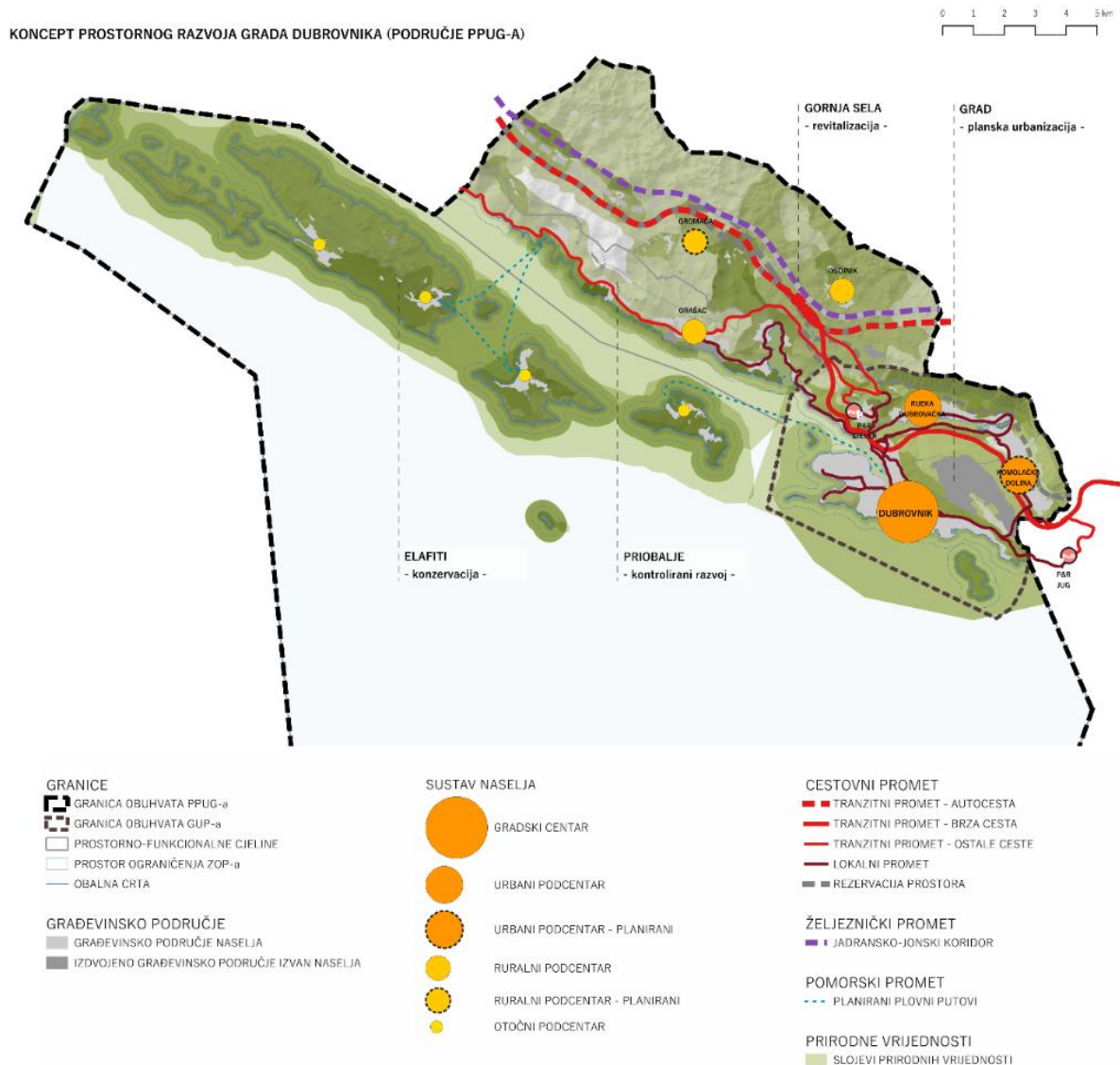
Koncept prostornog razvoja Grada Dubrovnika kao jedinice lokalne samouprave proizlazi iz cjelovitog sagledavanja prostora (uključujući i susjedne općine koje prirodno gravitiraju Gradu) s više različitih gledišta, ali prvenstveno je to **tretiranje prostora kao neobnovljivog resursa** koji je najprije potrebno sačuvati od (daljnje) devastacije, a onda i razvijati u smjeru unaprjeđenja uvjeta života njegovih stanovnika i održivog gospodarskog razvoja.

Kroz analize ulaznih podataka iz zakonskih i prostorno-planskih okvira te relevantnih stručnih podloga stvoren je **koncept razvoja Grada Dubrovnika**, obrađen na razini cijele JLS, te detaljnije za svaku prostorno – funkcionalnu cjelinu.

Područje Grada geografski je vrlo raznoliko, što rezultira različitim stupnjem urbaniteta, neujednačenom gustoćom naseljenosti, prevladavajućim gospodarskim djelatnostima te tipologijom i kvalitetom izgrađenog prostora. Na temelju provedenih analiza, područje Grada Dubrovnika prepoznato je kao **heterogeni prostor koji treba planirati sveobuhvatno i održivo, ali nikako ne i ujednačeno.**

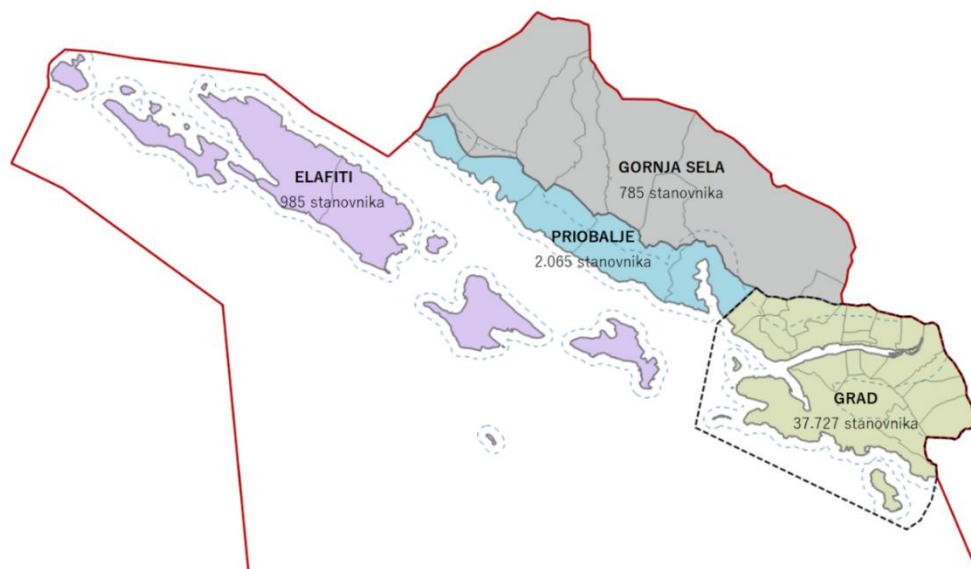
Osnovne odrednice koncepta razvoja PPU-a:

- područje Grada Dubrovnika podijeljeno je na **područja zajedničkih obilježja**, odnosno **četiri prostorno-funkcionalne cjeline** koje je moguće planirati na temelju srodnih smjernica: **Grad, Priobalje, Gornja Sela i Elafiti.**
- **ravnomjerni raspored sadržaja** koji dopunjuju stanovanje, stvaranjem **lokalnih podcentara** koji bi premostili potrebu za odlaskom u Grad zbog obrazovanja, opskrbe i sl.
- maksimalno moguće **razdvajanje tranzitnog i lokalnog prometa te uvođenje park & ride sustava,**
- **kružno povezivanje u lokalnom prometu** (Grad – Rijeka dubrovačka – Komolačka dolina),
- uvođenje **novih veza u pomorskom prometu,**
- **ublažavanje utjecaja strateški važnih prometnih pravaca državnog značaja** (autocesta, željeznička pruga) na lokalnoj razini,
- **očuvanje prirodnih vrijednosti** i usmjeravanje razvoja građevinskih područja na najmanje osjetljiva područja.



Koncept prostornog razvoja – PPUG Dubrovnika

Međuodnosi svih prostorno-funkcionalnih cjelina kao i osnovni **okviri njihovog razvoja** tema su **PPUG-a**, a **detaljnije planiranje** prostorno-funkcionalne cjeline **Grad** tema je **GUP-a** Grada Dubrovnika.



Prostorno-funkcionalne cjeline s brojem stanovnika

Kako smo prije napomenuli, razvoj je potrebno prilagoditi karakteristikama prostornih cjelina, a to se posebno odnosi na izgrađeni prostor koji se prvenstveno razvija unutar granica svojih **građevinskih područja**. Samo iznimno, graditi se može i izvan građevinskih područja, u skladu s propisanim uvjetima.

Građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja propisane su Zakonom. PPU Grada Dubrovnika detaljnije propisuje uvjete gradnje ovakvih građevina, pri čemu je osnovna misao vodilja da **izvan građevinskog područja treba dopustiti gradnju isključivo ako je to nužno** (infrastruktura i sl.).

Budući da je kvaliteta izgrađenog prostora ključni čimbenik za kvalitetu života u nekom prostoru, **građevinska područja potrebno je pažljivo i cjelovito sagledati i planirati**.

Kada govorimo o građevinskim područjima, razlikujemo ona u kojima je moguće planirati stanovanje i sve prateće funkcije stanovanju – **građevinska područja naselja** te područja izvan građevinskih područja naselja za sve namjene osim stanovanja – **izdvojena građevinska područja izvan naselja**.

Građevinska područja naselja (GPN)



Izdvojena građevinska područja izvan naselja (IGPIN)

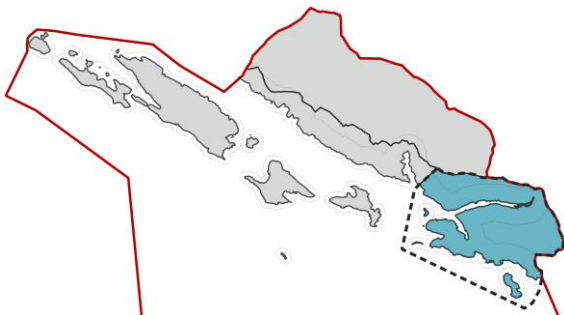


Revidiranjem izgrađenosti GPN-a utvrđeno je da su **PFC Grad i Gornja sela ispunile kriterije za proširenje**, dok se cjeline **Priobalje i Elafiti mogu planirati u granicama postojećeg građevinskog područja**.

Nije moguće planirati nove IGPIN-e koji nisu planirani PPŽDN-om. U skladu s konceptom prostornog razvoja **ne preuzimaju se sve zone**. Za zone iz PPDNŽ-a koje nisu planirane ovim Planom određuje se rezervacija prostora.

GRAD - područje obuhvata GUP-a

Koncept prostornog razvoja: **Planska urbanizacija**



Prostorna cjelina Grad podrazumijeva **uže urbano područje grada s njegovim predgrađima**, sadašnjim i budućim, što je ujedno **područje obuhvata GUP-a**. Uvjeti gradnje i uređenja prostora u PFC Grad ovim izmjenama i dopunama su u najvećoj mjeri prepušteni GUP-u, dok PPUG određuje granice građevinskih područja te ostale odredbe plana od značaja za cijelu jedinicu lokalne samouprave.

PRIOBALJE

Koncept prostornog razvoja: **Kontrolirani razvoj**



Prostorno-funkcionalna cjelina Priobalje obuhvaća **obalna naselja Zaton** (preostali dio izvan obuhvata GUP-a), **Orašac, Trsteno, Brsečine i dio Dubrave** (bez građevinskih područja). Planiranje ovog područja temeljeno je na načelu kontroliranog razvoja u smislu ograničavanja stihijske suburbanizacije i podizanja kvalitete komunalnog i drugog opremanja postojećih građevinskih područja.

broj stanovnika: 2065

površina: 1828 ha

građevinska područja naselja:

izgrađeno: 132,67 ha
neizgrađeno: 71,67 ha
udio izgrađenosti: 65 %

broj stanovnika: 37.727

površina: 3.496 ha

građevinska područja naselja:

izgrađeno: 805,14 ha
neizgrađeno: 182,69 ha
udio izgrađenosti: 82 %

izdvojena građevinska područja izvan naselja:

proizvodna/poslovna namjena

Pobrežje (I1, I2) /neizgrađeno/ 14,30 ha

sportsko-rekreacijska namjena

Srđ - golf (R1) /neizgrađeno/ 309,80 ha

rezervacija prostora

Zaton – Zaton (K3), 2,99 ha, nije planirana zona

Bosanka – Sjever (T2), 9,35 ha, brisana zona

Bosanka – Jug (T2), 7,84 ha, brisana zona

izdvojena građevinska područja izvan naselja:

proizvodna/poslovna namjena

Orašac – Kačićgruda (K4), 1,00 ha – planirano

ugostiteljsko-turistička namjena

Orašac – Vrtovi sunca (T1, T2, T3), 35,93 ha, postojeće
kapacitet: 2500 kreveta

Orašac – Konjevac (T3), 14,00 ha, planirano
kapacitet: 750 kreveta

Zaton – Rt Gaj (T3), 0,26 ha, postojeće
kapacitet: 70 kreveta

Brsečine – Bizzaro (T1), 0,67 ha, planirano
kapacitet: 50 kreveta

Trsteno – Veliki Sol (T1, T2), 5,48 ha, planirano
kapacitet: 550 kreveta

sportsko-rekreacijska namjena

Orašac – Vrtovi sunca 2 (UP), 0,54 ha, planirano

uređene plaže

Orašac – Vrtovi sunca 1 (UP), 0,80 ha, planirano

Orašac – Vrtovi sunca 2 (UP), 0,60 ha, postojeće

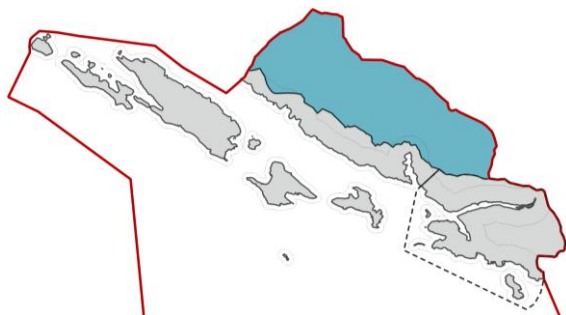
rezervacija prostora

Trsteno – Trsteno (I1, I2), 6,53 ha, brisana zona

Brsečine – Zapadno od naselja (T2), 4,7 ha, brisana zona

GORNJA SELA

Koncept prostornog razvoja: **Revitalizacija**



Prostorno-funkcionalna cjelina Gornja sela obuhvaća **naselja u zaobalju: Dubravica** (preostali dio, izvan obuhvata PFC Priobalje), **Mravinjac**, **Mrčevo**, **Kliševo**, **Gromača**, **Ljubač**, **Osojnik** (preostali dio izvan obuhvata GUP-a) i **Petrovo selo** (preostali dio izvan obuhvata GUP-a, bez građevinskih područja). Planiranje ovog područja temelji se na načelu revitalizacije u smislu ciljanog i promišljenog planiranja građevinskih područja za stambene i prateće funkcije, uz poticanje ruralnog turizma i ekološke poljoprivrede.

broj stanovnika:	785
površina:	6271 ha
građevinska područja naselja	
izgrađeno:	60,75 ha
neizgrađeno:	38,76 ha
udio izgrađenosti:	61%

izdvojena građevinska područja izvan naselja

proizvodna/poslovna namjena

Osojnik - TTB Osojnik (I2, K), 17,3 ha – planirana

ugostiteljsko-turistička namjena

Mrčevo – Slivje (T3), 1,6 ha, - planirana
kapacitet: 100 kreveta

rezervacija prostora

Mrčevo – Obalj (I2, I3), 2,35 ha, nije planirana zona

Osojnik – Bajkov do (K3), 0,45 ha, nije planirana zona

Osojnik – Ivan Dol (E3-AGK), brisana zona

Osojnik, Petrovo selo – Osojnik (E3-TGK), brisana zona

ELAFITI

Koncept prostornog razvoja: **Konzervacija**



Prostorno-funkcionalna cjelina Elafiti obuhvaća **naseljene i nenaseljene otoke u statističkim naseljima Koločep, Lopud, Suđurađ i Šipanska Luka**. Okosnicu koncepta razvoja otoka čini čuvanje i zaštita, kako prirodnog prostora, tako i otočnog načina života. Nenaseljeni otoci ovim Planom se strogo štite i na njima nije dozvoljena nova gradnja, osim iznimno na otoku Jakljan. Postojeća građevinska područja preporuča se razvijati u okviru postojećih površina koje je potrebno komunalno i drugačije opremiti u cilju poboljšavanja kvalitete života.

broj stanovnika:	985
površina:	2739 ha
građevinska područja naselja	
izgrađeno:	121,92 ha
neizgrađeno:	79,94 ha
udio izgrađenosti:	60%

izdvojena građevinska područja izvan naselja

ugostiteljsko-turistička namjena

Šipanska Luka – Jakljan (T4), 0,83 ha – planirana
kapacitet: 80 kreveta

Suđurađ – Čempljesi (T3), 5,40 ha – planirana
kapacitet: 400 kreveta

Lopud – Skalini (T2), 2,80 ha – planirana
kapacitet: 300 kreveta

Zagreb, lipanj 2026.