

Grad Dubrovnik
Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša
Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik

PODNOŠITELJ:

Politička stranka Srđ je Grad,
Dropčeva 8
20 000 Dubrovnik
OIB: 56457179048

PREDMET:

Primjedbe na Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika

Poštovani,
Povodom objavljenog javnog uvida u Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, u zakonskom roku podnosimo sljedeće primjedbe:

1. Predmet primjedbe:

Dopuna članka 125. – Obveza provođenja ranih participativnih procesa pri izradi urbanističkih planova uređenja

Ovaj Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (dalje: Plan) izrađen je uz participativni proces s građanima, što smatramo kvalitetnim i vrijednim pristupom izradi prostorno-planske dokumentacije, jer omogućuje da se stavovi i prijedlozi javnosti uzmu u obzir već u fazi oblikovanja rješenja, a ne tek naknadno, u fazi javne rasprave o gotovom prijedlogu.

Tražimo da se takav pristup ne zadrži kao jednokratna iznimka, nego da se u članku 125. odredbi za provedbu Plana, kao novi stavak, izrijekom propiše kao obvezna praksa i za urbanističke planove uređenja propisane GUP-om kao i PPUG-om Dubrovnika, kao i za buduće izmjene istih:

"Do donošenja odgovarajuće gradske odluke, tijekom pripreme i izrade urbanističkog plana uređenja treba provoditi rane participativne procese."

Članak 125. Plana propisuje obuhvate obavezne izrade urbanističkih planova uređenja, no ne sadrži odredbu o načinu na koji bi se sudjelovanje javnosti trebalo osigurati tijekom same pripreme tih planova, prije upućivanja u formalnu javnu raspravu propisanu zakonom. U dosadašnjoj praksi sudjelovanje javnosti u pravilu je svedeno na fazu javne rasprave o već izrađenom prijedlogu, kada

su temeljna planska rješenja (namjena površina, kapaciteti, prometna i infrastrukturna rješenja i sl.) već u velikoj mjeri utvrđena, čime je stvarni prostor za utjecaj građana, mjesnih odbora i strukovnih udruga na sadržaj plana bitno sužen.

S obzirom na to da je izrada ovog Plana pokazala da se rani participativni proces može uspješno provesti i da doprinosi kvaliteti planskih rješenja, predlažemo da se ta praksa ugradi kao trajna obveza u odredbe za provedbu, na način da se primjenjuje i na sve buduće urbanističke planove uređenja koji iz ovog Plana proizlaze.

2. Predmet primjedbe:

Dopuna članka 125. – Kriterij prioriteta pri izradi urbanističkih planova uređenja

Tražimo da se članku 125. dodati novi stavak, koji glasi:

"Urbanistički planovi uređenja iz stavka 1. ovoga članka, a koji unutar svog obuhvata omogućuju planiranje i gradnju priuštivog stanovanja za potrebe lokalnog stanovništva, kao i planiranje društvenih i komunalnih sadržaja za potrebe lokalnog stanovništva, izrađivat će se prioritarno u odnosu na ostale urbanističke planove uređenja iz stavka 1. ovoga članka."

Člankom 125. i pripadajućom tablicom obveznih područja izrade iz članka 123. stavka 3. utvrđen je velik broj urbanističkih planova uređenja čija je izrada obvezna, bez propisanog kriterija redoslijeda njihove izrade. Budući da Grad Dubrovnik ima izraženu potrebu za osiguranjem priuštivog stanovanja i pratećih društvenih i komunalnih sadržaja za lokalno stanovništvo, predlaže se da se taj kriterij ugradi izravno u odredbe za provedbu, čime se ograničeni administrativni kapaciteti Grada za izradu prostorno-planske dokumentacije usmjeravaju prema planovima koji najizravnije odgovaraju na stambene i društvene potrebe stanovništva.

3. Predmet primjedbe:

Evidentiranje klizišta na padinama Rijeke dubrovačke i preispitivanje mogućnosti gradnje u područjima urbanih pravila 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3. i 2.3.1.

Padine Rijeke dubrovačke predstavljaju područje na kojem se u praksi učestalo pojavljuju klizišta. S obzirom na neposrednu blizinu područja planiranih za novu gradnju ze zona određenih za urbanu sanaciju, smatramo da je potrebno izraditi stručne podloge te dopuniti kartografske prikaze Plana podacima o klizištima na predmetnom području..

Primarno se traži:

- Izraditi stručnu geološko-geotehničku podlogu za područje Grada radi utvrđivanja područja podložnih klizanju tla i na temelju izrađene stručne podloge dopuniti kartografski prikaz 4.4. *Uređenje zemljišta, zaštita posebnih vrijednosti* evidentiranjem tih zona.

- Na temelju izrađene stručne podloge preispitati mogućnost nove gradnje i uvjete gradnje unutar područja:
 - 2.2.1. *Tamarić I i II,*
 - 2.2.2. *Nova Mokošica i Gornje Obuljeno,*
 - 2.2.3. *Prijevor*
 - 2.3.1. *Stara Mokošica*te, prema potrebi, i drugih područja koja će se stručnom podlogom utvrditi kao suspektne zone klizišta.

Podredni prijedlog je:

Ugraditi stavak u smjernicama za izradu Urbanističkih planova uređenja na području Rijeke dubrovačke:

- 2.2.1. *Tamarić I i II,*
- 2.2.2. *Nova Mokošica i Gornje Obuljeno,*
- 2.2.3. *Prijevor*
- 2.3.1. *Stara Mokošica*

koji izrijekom propisuje obvezu izrade geološko-geotehničkog elaborata kao planske podloge koja će predstavljati temelj za preciznije određivanje zona pogodnih za gradnju i uvjeta gradnje.

4. Predmet primjedbe:

Evidentiranje klizišta na području Urbanog pravila 3.1.1., točnije budućeg novog naselja Komolac

Padine Komolačke doline su područje na kojem se u učestalo pojavljuju klizišta. Uzimajući u obzir, iz Prijedloga Izmjena i dopuna GUP-a proizlazi da se upravo na tom prostoru planira značajan dio budućeg širenja i razvoja grada. S obzirom na navedeno, prijeko je potrebno prije daljnjeg planiranja i provedbe novih zahvata izraditi stručnu geološko- geotehničku podlogu koja će predstavljati temelj za određivanje područja pogodnih za gradnju i uvjeta gradnje.

Traži se:

U smjernicama za izradu Urbanističkog plana uređenja Komolac - Šumet izrijekom ugraditi stavak koji propisuje izradu karte klizišta za kompletno područje urbanog pravila 3.1.1. tj. propisanog Urbanističkog plana uređenja za to područje te učiniti istu obveznim prilogom programu Urbanističko- arhitektonskog natječaja.

5. Predmet primjedbe:

Članak 8.a., stavak 3. - Funkcionalna jedinica

Prema postojećoj odredbi, funkcionalna jedinica definirana je kao „*skup prostorija jednoznačne namjene koji čine samostalnu uporabnu cjelinu*“.

Definicija se veže uz pojam samostalne uporabne cjeline, koji nije nužno u korelaciji sa stvarnim intenzitetom korištenja prostora. To je osobito važno u slučaju turističkog smještaja, gdje se unutar jedne samostalne uporabne cjeline (primjerice stan) može organizirati i koristiti više zasebnih smještajnih jedinica, (primjerice više soba ili studio apartmana) koji se pojedinačno iznajmljuju. Iako takav prostor pravno može predstavljati jednu samostalnu uporabnu cjelinu, u funkcionalnom smislu može imati veći broj zasebnih korisnika i znatno veći intenzitet korištenja prostora i infrastrukture, osobito u pogledu potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Traži se:

Preciznije definiranje funkcionalne jedinice te jasno propisivanje načina njenog određivanja kod turističkog smještaja, osobito u slučaju soba, studio apartmana i apartmana.

Prijedlog definicije:

“Funkcionalna jedinica je svaki posebni dio građevine koji predstavlja stan, poslovni prostor (npr. ured ili trgovinu) ili svaku pojedinačnu smještajnu jedinicu ugostiteljsko-turističke namjene (apartman, studio apartman ili sobu), neovisno o tome nalazi li se više takvih jedinica unutar iste uporabne cjeline.”

6. Predmet primjedbe:

Članak 8.a, stavak 5. - Građevinski pravac

Primjedba se tiče definicije građevinskog pravca u pojmovniku Plana koja glasi: “*Građevinski pravac predstavlja obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici, a određuje se u odnosu na regulacijski pravac.*”

Traži se usklađivanje definicije s *Pravilnikom o Prostornim planovima NN 152/23* koji razlikuje sljedeća dva pojma, tj. građevinski pravac kao minimalnu udaljenost ili kao obvezu:

– *građevinski pravac je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije;*

– *obvezni građevinski pravac je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije;*

Smatramo da bi definiranje građevinskog pravca kao minimalne udaljenosti od regulacijske linije (a ne kao obavezne linije pročelja) omogućilo više slobode u pozicioniranju građevina na čestici u slučajevima kosog terena ili nepogodnog oblika građevne čestice. Ukoliko se pak zadržava obavezni građevni pravac, predlaže se dopustiti odstupanje do 50% pročelja za 10 - 25 % minimalne udaljenosti od regulacijske linije (s time da odstupanje nije dopušteno ispred građevinskog pravca). U suprotnom, smatramo da je u grafičkom dijelu plana potrebno definirati građevinske pravce za sva urbana pravila pojedinačno s obzirom na lokalne specifičnosti.

Planovi nove generacije morat će biti usklađeni s Pravilnikom, a preuzimanje pojmova i odredbi već sada može olakšati prijelazni period.

7. Predmet primjedbe:

Članak 8.a, točka 19. te članak 57., stavak 3 - Predvrt

Primjedba se odnosi na definiciju predvrta u pojmovniku i odredbama Plana. Minimalna definirana širina predvrta uz regulacijsku liniju od 1m ne može utjecati na sliku ulice, nije dostatna sa gledišta održavanja, procjeđivanja vode ili potencijalnih mikroklimatskih pogodnosti.

Traži se:

Prioritetno povećavanje minimalne širine predvrta na 2,5 m ili pak definiranje cijelog prostora između regulacijske linije i građevinskog pravca kao obavezne zelene i procjedne površine uz izuzetak kolnog prilaza maksimalne širine 5,5 m i pješačkog prilaza maksimalne širine 1,6 m. Povećavanjem obaveznog zelenila uz ulicu ublažuje se efekt toplinskih otoka duž ulica, ali i regulira sve češća pojava potpuno popločanih prednjih dvorišta kuća.

8. Predmet primjedbe:

Članak 8.a, točka 10. - Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig)

Prijedlog Plana trenutno predviđa da se nenatkriveni i ukopani bazeni površine do 100 m² izuzimaju iz obračuna koeficijenta izgrađenosti na građevnoj čestici. Iako se bazen ne računa u zelenu površinu i na čestici je svakako potrebno predvidjeti najmanje 30% zelene površine, smatramo da je u kontekstu klimatskih promjena, sve izraženije potrošnje i sve češćih nestašica vode, ovakvu iznimku potrebno preispitati.

Izvedba bazena površine do 100 m² podrazumijeva opsežan zahvat na ukopavanju, trajno mijenja konfiguraciju i propusnost terena te može značajno poremetiti prirodne tokove oborinskih i drugih voda na građevnoj čestici i u njezinoj neposrednoj okolini. Iznimka od obračuna kig-a dodatno potiče gradnju bazena maksimalne dopuštene veličine, umjesto da destimulira takve zahvate, što je u suprotnosti s ciljevima ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama, koje sam Plan navodi kao jedno od svojih polazišta (čl. 3. Odluke o izradi).

Traži se:

Izmjena članka 8.a, točke 11. (definicija koeficijenta izgrađenosti građevne čestice - kig) te članka 56. stavka (1), na način da se granica površine nenatkrivenog, ukopanog bazena koji se izuzima iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (kig) smanji s postojećih 100 m² na 50 m².

9. Predmet primjedbe:**Članci 9. i 10. - Stambena i mješovita - pretežito stambena namjena**

U odredbama Plana nije napravljena razlika u dopuštenom udjelu poslovne namjene između površina stambene namjene i površina mješovite namjene. Za obje je propisano da poslovni sadržaji mogu zauzimati do 30 % građevinske bruto površine (GBP), čime se praktično izjednačavaju dvije namjene koje bi po svojoj funkciji i karakteru trebale biti različite.

Dodatno, veći udio poslovnih sadržaja u zonama koje su definirane kao isključivo ili pretežito stambene može dovesti do povećanog prometa, potrebe za dodatnim parkirališnim kapacitetima, većeg intenziteta korištenja prostora te potencijalnih konflikata između poslovnih aktivnosti i stanovanja. S druge strane, upravo su zone mješovite namjene predviđene za veći stupanj isprepletanja stambenih i poslovnih sadržaja te bi se razlika između tih dviju namjena trebala jasno očitovati i kroz dopušteni udio poslovne površine.

Traži se:

Prilagoditi stavke navedenih članaka tako da je jasna diferencijacija stambene i mješovite namjene u pogledu dopuštenog udjela poslovnih prostora, na način da se u zonama stambene namjene taj udio smanji. Predlaže se ograničenje poslovne namjene na najviše 20 % građevinske bruto površine (GBP) ili najviše 60 m². Takvo rješenje omogućilo bi obavljanje manjih poslovnih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem, ali bi istodobno očuvalo pretežito stambeni karakter tih zona i jasno ih razlikovalo od zona mješovite namjene.

Prema odredbama Plana sljedeći sadržaji su dozvoljeni na površinama stambene namjene, na zasebnim česticama:

(2) Na površinama stambene namjene mogu se na zasebnim građevnim česticama uređivati prostori za sljedeće prateće sadržaje:

1. parkovi i dječja igrališta,
2. prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori do 150 m² građevinske (bruto) površine (GBP).
3. infrastrukturni objekti
4. ostale namjene koje dopunjuju stanovanje kao osobne usluge (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge – uredi, javni i društveni sadržaji (dječji vrtići, kapelice) i sl.

Traži se da se iz točke 4. izbriše pojam intelektualne usluge - uredi, koja bi dozvolila izgradnju poslovne zgrade na zasebnoj građevinskoj čestici unutar stambene zone, ili ako se dozvoljava neka se - kao u točki dva - ograniči na 150 m² GBP.

Stambene zone trebaju se u što većoj mjeri čuvati i razvijati s ciljem stvaranja zdravog okruženja za život sa kvalitetnim stambenim fondom i adekvatnom društvenom, javnom i zelenom infrastrukturom - u prvom redu parkovi, škole, vrtići i trgovine.

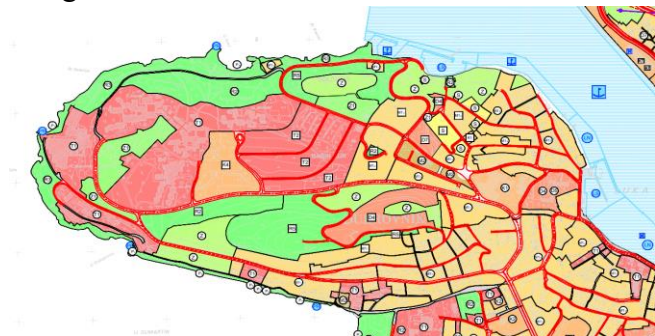
10. Predmet primjedbe:

Primjedba se odnosi kartu 1. Korištenje i namjena prostora, za područje Babin kuk, točnije na prenamjenu zona Z, Z1, R2 i R5 iz važećeg GUP-a Grada Dubrovnika u Turističku namjenu ovim Prijedlogom Izmjena i dopuna.

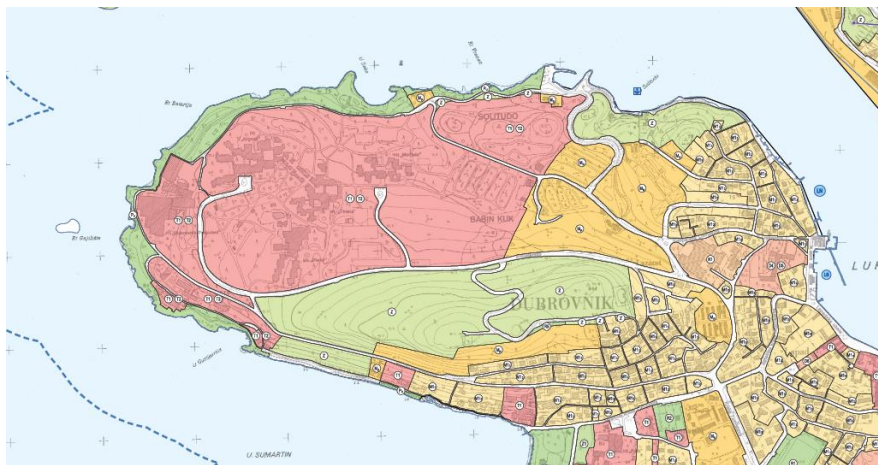
Ovim Izmjenama i dopunama Plana planirano je sljedeće:

1. Postojeća Z zona na parceli k.č. 337/1 prenamijenjena je u T1 i T2 zonu.
2. Postojeća R5 zona parceli k.č. 337/1 prenamijenjena je u T1 i T2 zonu.
3. Zona Z1 postojećeg uređenog zelenila - parka koji se prostire preko parcela k.č. 369/1, 375/1, 435/14, i dijela 435/1, prenamijenjena je u T1 i T2 zonu.
4. Postojeća R2 zona na parcelama k.č. 372/58 i 368/1 prenamijenjena je u T1 i T2 zonu

Sva navedena područja nalaze se unutar urbanog pravila 1.3.1. za koje je propisana obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja. U smjernicama za izradu UPU-a (Članak 108. ovog Prijedloga Izmjena Plana) na nikakav način nije propisano planiranje ukinutih namjena i sadržaja planom nižeg reda.



Prikaz 1. Izvadak iz važećeg GUP-a Grada Dubrovnika (Službeni glasnik br.20/24) Karta 1. Korištenje i namjena prostora



Prikaz 2. Izvadak iz Prijedloga Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika, karta 1. Korištenje i namjena prostora

Ukinute namjene i sadržaji nisu nigdje u blizini kompenzirani, niti je njihovo ukidanje na bilo koji način obrazloženo, zbog čega smatramo da je neopravdano.

Dodatno, planiranjem ovako velike turističke zone koja zauzima cijeli poluotok stvara se izoliran i ekskluzivan turistički prostor, čime se građanima Dubrovnika otežava, odnosno onemogućava pristup obali.

Posebno je problematično ukidanje namjene Z1, za prostor koji u naravi funkcionira kao javni park. Ukidanjem ove namjene Gradu se dugoročno onemogućava dolaženje u posjed ove vrijedne zelene infrastrukture i njezino pripajanje sustavu gradske zelene infrastrukture, te se u potpunosti onemogućava postojanje javnog prostora na poluotoku u budućnosti.

Traži se:

1. Traži se zadržavanje postojeće Z1 zone na parcelama k.č. 369/1, 375/1, 435/14, i dijela 435/1 kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora u Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Dubrovnika.
2. Traži se vraćanje drugih ranije navedenih zona u prostorni plan na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora u Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Dubrovnika.

11. Predmet primjedbe:

Promjena namjene za područje Parka Biskupija

Primjedba se odnosi na planiranje područja Parka Biskupija na Pločama, na parcelama k.č. 4950/1, 4951 i 4974.

Nakon potpunog gubitka parka Gjivovići, područje Ploča- Iza Grada ostalo je bez sličnog javnog parka. U kontekstu sve većeg pritiska na urbani prostor, smanjenja dostupnih zelenih površina i

intenzivne turistifikacije grada, očuvanje i jasno definiranje preostalih javnih zelenih prostora kao javne infrastrukture izuzetno je bitno.

Stvarna namjena Parka Biskupija i trenutni način korištenja odgovaraju karakteristikama javnog parka: prostor koristi svakodnevnom boravku građana, odmoru, rekreaciji i društvenoj interakciji.

Sukladno odredbama GUP-a, oznaka Z1- javni park prepoznaje upravo takvu funkciju prostora: održavanje, zaštitu i unapređenje parkovnih površina uz očuvanje njihovih ekoloških, edukativnih i rekreativnih obilježja te mogućnost uređenja sadržaja koji doprinose njihovom korištenju od strane građana.

Z2 namjena se u ovom prijedlogu Izmjena i dopuna Plana koristi i opisuje kao namjena za povijesne perivoje. S obzirom na činjenicu kako se ovdje ne radi povijesno o takvom prostoru, jedina logična namjena za dugoročno planiranje ovog javnog prostora bila bi Z1 - javni park.

Stoga, poštujući potrebu izrade Krajobraznog elaborata s ciljem ispravne valorizacije i detaljnih smjernica uređenje i da je očuvanje oblikovanog krajobraza izuzetno bitno na ovom području, zbog nedostatka javnog parka, već postojeće (neslužbene) funkcije javnog parka u smislu boravka sugrađana tamo te potrebe uređenja istog, traži se izmjena planske oznake u Z1- javni park kako bi se osigurala njegova trajna zaštita, javna dostupnost i očuvanje kao važnog dijela zelene infrastrukture Dubrovnika. Na ovaj način osiguravamo prikladniju namjenu koja odgovara stvarnoj funkciji prostora i jasnije prepoznavanje njegove javne uloge.

Traži se:

Promjena namjene prostora Parka Biskupija na Pločama, na parcelama k.č. 4950/1, 4951 i 4974. iz Z2 - vrtovi i perivoji, u Z1 - javni park na karti 1. Korištenje i namjena površina i u Odredbama Plana, uz zadržavanje propisane obveze izrade Krajobraznog elaborata.

Promjena namjene Parka Biskupija iz Z2 - vrtovi i perivoji u Z1 - javni park.

12. Predmet primjedbe:

Izuzimanje k. č. 1896/18, 1896/19 i 1896/20 k. o. Gruž iz predložene namjene MP i njihovo uključenje u namjenu PŠ – Park šuma Petka



Isječak katastarskih čestica na DOF podlozi, ISPU sustav, prikaz predmetnih čestica

Podnosimo primjedbu na predloženu promjenu namjene k. č. 1896/18, 1896/19 i 1896/20 k. o. Gruž, koje su prema stvarnom stanju na terenu obrasle borovom šumom i čine dio kontinuiranoga zelenog, krajobraznog i ekološkog sklopa brda Petka.

Prema dostupnom kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina Prijedloga Izmjena i dopuna Plana, navedene čestice, koje su se do sada nalazile izvan građevinskog područja, u zaštitnoj namjeni koja ne dopušta gradnju, a koje bi po svom stvarnom stanju i položaju trebale biti obuhvaćene namjenom PŠ – Park šuma Petka (čl. 17. st. 5. odredbi za provedbu), predlažu se prenamijeniti u namjenu Mp. Ovim putem izričito tražimo da se takva promjena preispita i ukloni iz konačnog prijedloga Plana.

Područje Velike i Male Petke zaštićeno je kao park-šuma temeljem Zakona o zaštiti prirode, a prema članku 17. stavku 5. odredbi za provedbu, Park šuma Velika i Mala Petka (PŠ) definirana je kao "prirodna šuma, velike krajobrazne vrijednosti namijenjena odmoru i rekreaciji", u kojoj su "dopušteni samo oni zahvati i radnje čija je svrha njezino održavanje ili uređenje". Službena Krajobrazna studija za administrativno područje Grada Dubrovnika svrstava ovo područje među one najvećih krajobraznih kvaliteta, s najvišom ocjenom 5, te među krajobraze izrazito osjetljive na promjene.

Čak i ako predmetne čestice nisu u cijelosti obuhvaćene formalnom granicom zaštićene park-šume, one su prema položaju, vegetaciji i stvarnom stanju neposredno povezane s njezinim šumskim i krajobraznim sklopom, pa ih se ne može razmatrati izdvojeno, samo kao pojedinačne zemljišne čestice, bez procjene utjecaja njihove prenamjene na cjelinu Petke. Upravo zato smatramo da bi

njihov status trebao biti izjednačen s ostatkom park-šume kroz uključenje u namjenu PŠ, umjesto da se ostave u nižem, neizvjesnom statusu.

Krajobrazna studija i gradski dokumenti o zelenoj infrastrukturi upozoravaju na pritisak urbanizacije na preostale neizgrađene i zelene prostore te na posljedice njihova gubitka: betonizaciju urbanog krajobraza, porast temperature, smanjenje upojnosti tla, povećanje opasnosti od bujičnih i oborinskih poplava, erozije i odrona te prekidanje povezanosti zelenih površina. Šumsko područje Petke istodobno ima prirodnu, krajobraznu, klimatsku, rekreacijsku, zdravstvenu i društvenu funkciju za stanovnike Dubrovnika.

Promjena namjene predmetnih čestica stoga nije samo pitanje mogućnosti gradnje na tri parcele, nego i pitanje mogućeg postupnog širenja građevinskog područja na jedan od posljednjih velikih, povezanih zelenih sklopova unutar urbanog područja Dubrovnika. Takva promjena mogla bi stvoriti presedan za daljnju fragmentaciju i urbanizaciju rubnih dijelova Petke.

Napominjemo da eventualna mogućnost da se namjena MP (mješovita namjena za posrednu provedbu) kroz naknadnu izradu UPU-a razradi tako da dio površine ostane namijenjen zelenilu, ne predstavlja nikakvo jamstvo očuvanja ovog prostora. Namjena MP je, prema samim odredbama za provedbu ovog Plana, izriekom definirana kao namjena koja "nije određujuća, već osigurava određenu fleksibilnost rješenja budućeg UPU-a" – što znači da hoće li, i u kojem opsegu, na predmetnim česticama ostati zelenilo ovisi isključivo o naknadnoj, diskrecijskoj odluci budućeg izrađivača UPU-a, a ne o obvezujućoj odredbi ovog Plana koja bi to jamčila, poput one koju danas pruža zaštitna namjena, odnosno koju bi jamčila namjena PŠ. Upravo je GUP, kao plan više razine i strateški dokument prostornog razvoja Grada, mjesto na kojem bi se veće, kontinuirane zelene površine trebale jasno i sa sigurnošću definirati i zaštititi, a ne prepuštati tu odluku razini UPU-a, gdje se opseg zelenih površina, pod pritiskom pojedinačnih investicijskih interesa, u praksi lakše sužava nego širi.

*Slijedom svega navedenog **tražimo** da se k. č. 1896/18, 1896/19 i 1896/20 k. o. Gruž izuzmu iz predložene namjene MP te da se, s obzirom na to da po svom stvarnom stanju (šumski pokrov) i položaju čine sastavni dio kontinuiranog šumskog masiva brda Petka, uključe u obuhvat namjene PŠ – Park šuma Petka (čl. 17. st. 5. odredbi za provedbu), čime bi im se odredio isti status zaštite kao i ostatku park-šume, umjesto namjene MP koja dopušta gradnju.*

13. Predmet primjedbe:

Članak 69.b i članak 70. - Priklučci na prometnice i pravo služnosti

Primjedba se tiče posrednih veza građevnih čestica na prometne površine i gradnje u drugom ili trećem redu od prometnice. Takvi slučajevi se oslanjaju na priklučke čija pozicija i kapaciteti nisu planski određeni pa u stvarnosti mogu stvoriti područja s preuskim komunikacijama na veći broj čestica.

Takav priklučak je opisan u stavku (6) članka i glasi:

(6) Profil priklučka, odnosno prometne površine kojom se ostvaruje pristup određene građevne čestice ovisi o namjeni građevne čestice:

- najmanje 3,0 m širine za stambene građevine, a koji se izvodi kao kolno pješačka površina ukupne maksimalne duljine 50 metara,

Priklučci u formi kolno pješačke površine, čak i ako su kraći, mogu biti neugodni i nesigurni za pješake, stoga se u varijanti priklučka za stambene građevine **predlaže** dodati pločnik minimalne širine 1,5 m te definirati da se takvim priklučkom spojiti na prometnicu mogu maksimalno 4 građevne čestice kako se ne bi stvarali pregusto izgrađeni prostori mimo glavnih prometnica. jamstvo pristupa vatrogasnih, hitnih i komunalnih vozila preko površine pod služnošću, jamstvo pristupa vatrogasnih, hitnih i komunalnih vozila preko površine pod služnošću.

Nadalje, **tražimo** da se razjasni u kojim slučajevima se može čestici pristupati pravom služnosti i koliko građevnih čestica se na taj način mogu spojiti na prometnu površinu.

14. Predmet primjedbe:

Kartografski prikaz 3.1. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - promet - Poprečni profili D2 i G3

Predmet ove primjedbe su profili prometnica koje se pružaju obodom Rijeke Dubrovačke D2 i G3. Ove prometnice su od velikog značaja za taj dio grada, a kao takve se tretiraju i drugim odredbama plana: planiraju se šetnice i biciklističke staze, te provedbom UPU-a 2.1.3. *Obalni dio Rijeke dubrovačke sa pripadajućim akvatorijem* postaju glavne veze planiranih obalnih javnih sadržaja međusobno te glavna veza sa Gradom.

S obzirom na važnost, **tražimo** da se profil se kvalitetnije i detaljnije planira - u kartografski prikaz uz oznaku profila na prometnici dodati i smjer prema kojem presjek gleda kako bi se razjasnio odnos prema moru (s koje strane je šetnica). Ovo se odnosi i na sve druge profile koji su 'asimetrični'. Nadalje, profili koji su sada nacrtani generički, bez konteksta, trebaju dobiti oznaku padine terena i rub razine mora. Dijelovi ovih prometnica i danas plave pa bi u promišljanju trebalo sagledati zaštitu od podizanja razine mora te međuodnos i integraciju takve infrastrukture s pješačkom i biciklističkom.

15. Predmet primjedbe

Definiranje biciklističkih koridora

Članak 75. Plana propisuje da je *“unutar obuhvata Plana, sukladno mogućnostima na terenu, moguća izgradnja biciklističkih staza te da se biciklističke staze i trake mogu graditi i uređivati kao zasebna površina unutar profila ulice, kao dio kolnika ili pješačke staze, u skladu s posebnim propisima.”*

Međutim, iako Plan načelno prepoznaje važnost razvoja biciklističke infrastrukture, ni na jednom karakterističnom poprečnom presjeku planiranih ulica nisu predviđeni koridori za biciklističke staze ili trake. Time odredbe članka 75. ostaju deklarativne, bez odgovarajuće prostorne definicije, a koja bi omogućila njihovu dosljednu provedbu i uspostavu biciklističke mreže. S obzirom na potrebu razvoja održive mobilnosti i sigurne, kontinuirane biciklističke mreže, opravdano je da se biciklistička infrastruktura planira već u fazi izrade Generalnog urbanističkog plana, osobito uz glavne prometne koridore.

Tražimo da se Plan dopuni na način da se u karakterističnim poprečnim presjecima planiranih ulica prostorno predvide i definiraju biciklističke staze ili biciklističke trake, najmanje uz glavne prometne koridore, u skladu s prostornim mogućnostima i važećim propisima.

16. Predmet primjedbe:

Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika – očuvanje i formalno upisivanje pješačkog koridora između Ulice Vlaha Bukovca i Ulice Frana Supila (obalna staza oko Hotela Belvedere)

Predlažemo da se u konačnom prijedlogu Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika zadrži i formalno potvrdi planirani spoj Ulice Vlaha Bukovca i Ulice Frana Supila, s ucrtanim pješačkim koridorom između tih dviju ulica, koji vodi obalnim rubom oko Hotela Belvedere (područje Sv. Jakov).

Ovaj pješački put građani Dubrovnika kontinuirano koriste već dulje od 30 godina kao pristup pomorskom dobru za kupanje, ribolov i šetnju. Riječ je o dugogodišnjoj, ustaljenoj i široko poznatoj javnoj komunikaciji koja funkcionalno i logično spaja dva već ucrtana kraka prometne/ pješačke mreže- Ulicu Vlaha Bukovca sa sjeverne i Ulicu Frana Supila s južne strane poluotoka na kojem se nalazi hotel Belvedere. Bez ovog spoja, pješaci su prisiljeni na velik zaobilazak preko prometnice, čime se u praksi gubi kontinuitet obalne pješačke veze koju sam GUP inače promovira.

Ističem da GUP već sadrži opću plansku smjernicu koja ide u prilog ovom rješenju: Člankom 74. stavkom (2) određeno je da će se "kontinuiran pješački smjer urediti od gradskih zidina prema Sv. Jakovu i Orsuli". Predloženi spoj Vlaha Bukovca - Frana Supila upravo je dio te iste, već planski utvrđene pješačke veze.

Nadalje, u smjernicama za izradu UPU-a za zonu Belvedere GUP izričito zahtijeva "obavezno očuvanje prirodne obalne strukture" - smatramo da bi ta odredba trebala biti dopunjena izričitom obvezom očuvanja i uređenja postojećeg javnog pješačkog prolaza duž obale, neovisno o budućoj rekonstrukciji ili zamjenskoj gradnji hotela, kako bi se spriječilo njegovo naknadno ograđivanje ili ukidanje u sklopu privatne investicije.

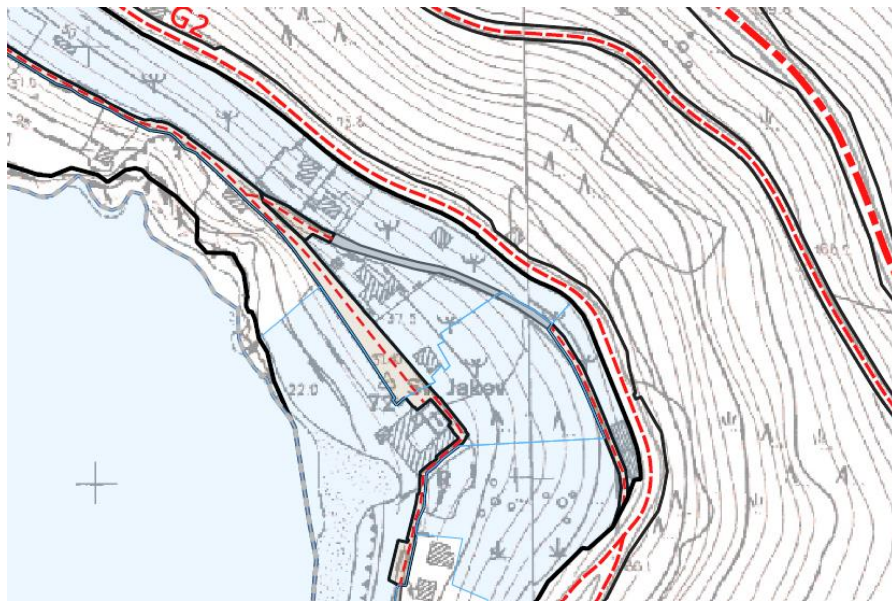
Naposljetku, napominjemo da je slobodan pristup javnosti moru i obali temeljno načelo Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, koji izričito nalaže da se pri upravljanju pomorskim dobrom prije svega osigura slobodan pristup javnosti moru i obali. Ukidanje ili onemogućavanje ovog dugogodišnjeg javnog pješačkog pristupa bilo bi suprotno tom načelu.

Traži se:

- Da se pješački koridor između Ulice Vlaha Bukovca i Ulice Frana Supila oko Hotela Belvedere zadrži ucrtan u grafičkom dijelu GUP-a, kako je i predloženo u trenutnoj verziji nacрта;
- Da se taj koridor formalno upiše u komunalnu infrastrukturu Grada Dubrovnika kao javna pješačka staza;
- Da se u smjernicama za izradu UPU-a zone Belvedere (Hotelska obalna izgradnja – Belvedere) doda izričita obveza očuvanja i uređenja ovog javnog pješačkog prolaza, neovisno o planiranoj rekonstrukciji/ zamjenskoj gradnji hotela.

17. Predmet primjedbe:

Spojna cesta ulica Frana Supila i Vlahu Bukovca, na postojećoj građevnoj čestici k.č. 4986 k.o. Dubrovnik



Izvadak iz karte 3.1. Promet, ovog Prijedloga Izmjena i dopuna Plana, prikaz predmetnog koridora

Traži se da se ovim Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika uvrsti spojna prometnica između ulica Frana Supila i Vlahu Bukovca kao jednosmjerna ulica cijelom dužinom povijesne komunikacije “karavanskog puta”.

Naime, za navedenu cestu već postoji projekt. Navedeni projekt, naručen od Grada Dubrovnika, u tijeku je postupka izdavanja lokacijske dozvole te predviđa kolno-pješačku prometnicu od 3.5 metara, sa širinom nogostupa do 1.6 metara u ovisnosti od prilika na terenu. U skladu je s posebnim uvjetima javno-pravnih tijela, uključujući Upravnog odjela za promet i Područne konzervatorske službe Dubrovnika.

Ovaj predio grada već sada osjeća kronično prometno zagušenje i blokadu, otežan je pristup i stanovnicima i posjetiteljima te osobito hitnim službama. Godinama se dopuštala pretjerana gradnja, a nije se ulagalo u potrebnu komunalnu i prometnu infrastrukturu. Ovaj pravac jedini je posljednji mogući da se ova prijeko potrebna prometnica ostvari. Navedenoga su svjesni i gradonačelnik, gradska uprava te prometni stručnjaci. Tijekom proteklih par godina, više puta je u javnom prostoru izrečeno da je ova prometnica strateški prometni projekt Grada i to u punoj trasi, stoga bi trebala biti unesena u ove Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika.

Traži se:

1. Ukidanje oznake za pješačku površinu na k.č. 4986 k.o. I propisivanje koridora prometnice na tom mjestu (Na kartografskom prikazu 3.1. *Promet* i u Odredbama Plana).
2. Smjernicama za UPU 1.2.9. potrebno propisati minimalnu širinu koridora, te dozvoliti gradnju prometnica prije donošenja Urbanističkog plana uređenja za navedenu zonu.

18. Predmet primjedbe:

Uspostava pješačkih i kolnih veza između Ulica *Uz Jadransku cestu*, *Uz Magistralu*, *Prijevoj Donji* i *Rožat Gornji* te sjeverne obale Rijeke Dubrovačke

Primjedba se odnosi na područje urbanog pravila 2.1.2. – *Prostor južno od prometnice – Ul. uz Jadransku cestu, Ul. uz Magistralu, Ul. Prijevoj Donji i Rožat Gornji*.

Predmetna zona je izdužena, a postojeće poprečne pješačke veze između prometnica na sjevernom obodu zone i obale Rijeke Dubrovačke nisu dostatne, ravnomjerno raspoređene niti prilagođene svim korisnicima, osobito osobama smanjene pokretljivosti i roditeljima s dječjim kolicima. Zbog toga je pristupačnost obalnog prostora ograničena, što otežava njegovo svakodnevno korištenje i uključivanje u život naselja, iako se Planom predviđa njegovo uređenje i korištenje kao aktivnog javnog prostora.

Nadalje, postojeća prometnica uz samu obalu preuzima sav promet duž obalnog poteza, zbog čega njezino proširenje bez zahvata nasipanja obale nije realno očekivati, a takvo bi rješenje bilo ekološki problematično i ekonomski zahtjevno.

Budući da se radi o koridorima od značaja za povezivanje šireg područja posebno naselja iznad magistrale s obalnim pojasom, njihovo planiranje potrebno je riješiti već na razini GUP-a, u okviru cjelovitog prometnog rješenja.

Traži se:

Da se na razini Plana, u sustavu prometne mreže, a za područje urbanog pravila 2.1.2. – *Prostor južno od prometnice – Ul. uz Jadransku cestu, Ul. uz Magistralu, Ul. Prijevoj Donji i Rožat Gornji* te za s time vezano područje urbanog pravila 2.1.3. - *Obalni dio Rijeke dubrovačke s pripadajućim akvatorijem*:

- jasno definiraju i proguste poprečni pješački koridori između ulica *Uz Jadransku cestu*, *Uz Magistralu*, *Prijevoj Donji* i *Rožat Gornji* te sjeverne obale Rijeke Dubrovačke

- odrede najmanje dvije cestovne spojnice između obalne prometnice i magistralne ceste na njezinoj dužini od cca 4 km;

- predvidi mogućnost uspostave jednosmjernog prometnog režima na obalnoj prometnici nakon uspostave gore navedenih spojnica te sukladno tome revidira profil tog uličnog poteza (uspostavi mora nužno prethoditi izgradnja gore navedenih spojnica)



Prikaz 1:
Isječak iz *Prijedloga izmjena i dopuna generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika*,
Kartografski prikaz 1. Namjena i korištenje prostora



Prikaz 1:
Isječak iz *Prijedloga izmjena i dopuna generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika*,
Kartografski prikaz 1. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - promet

19. Predmet primjedbe:

Članak 59. - Potporni zidovi

Primjedba se odnosi na temu potpornih zidova koji u prostorima strmijeg terena mogu dovesti do stvaranje većih brazdi u krajoliku. U odredbama Plana je maksimalna visina potpornog zida definirana kao 3 m.

Predlaže se smanjenje maksimalne visine na 1,5 m uz zadržavanje uvjeta kaskadnog uređenja sa razmakom od 1m, uz iznimku maksimalne visine potpornog zida 3 m za izrazito strmi teren.

20. Predmet primjedbe:

Članak 57., stavak 7 - Udio zelenila, Članak 8a, točka 20.

U cjelini plana 5.4. Uređenje građevne čestice definiran je minimalni udio površine hortikulturno uređenog terena na čestici. Udio prirodnog terena na čestici jedan je od alata za smanjenje negativnih utjecaja klimatskih promjena, regulaciju mikroklimе ulice i čestica te kao upojna

površina važan dio sustava upravljanja oborinskim vodama u izgrađenom području. Kako bi se izbjeglo drugačije tumačenje, a pošto bi se i npr. zeleni krov mogao nazvati hortikulturnim uređenjem traži se detaljniji i stroži opis u odredbi te spomen drugih urbanih pravila koje propisuju veći postotak zelenila na čestici.

Traži se formulacija:

(7) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti upojni prirodni, hortikulturno uređeni teren, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., osim za M14 i područja drugih urbanih pravila gdje je određen veći postotak člankom 52. ovih odredbi za provedbu. Ako se vatrogasni pristup izvodi kao ozelenjeni teren zbog njegove slabije upojnosti uslijed nabijenosti tla u prirodni teren računa se 50% njegove površine.

Uz to, traži se usklađenje ili nadopuna pojmova hortikulturno uređenog terena članka 57., stavka (7) i definicije prirodnog terena u pojmovniku, **Članak 8a, točka 20.**

Članak 57. (7) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeni teren, osim za M14 gdje je određen veći postotak člankom 52. ovih odredbi za provedbu.

Članak 8.a 20. Prirodni teren

Neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), bez promjene kote terena u odnosu na zatečeni teren, koja je uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena, sportsko-rekreacijskih igrališta i slično, a prikazana na geodetskom snimku zatečenog stanja, geodetskom situacijskom nacrtu ili drugoj odgovarajućoj geodetskoj podlozi s prikazom visinskih kota. U tehničkoj dokumentaciji za ishodenje akta za građenje potrebno je u presjeku građevine obavezno ucrtati liniju prirodnog (zatečenog) terena.

21. Predmet primjedbe:

Izmjena članka 109. stavka (4), točaka g) i h. – prioritet komunalnih vezova pred ACI marinom i dopuna novom točkom o zabrani nasipavanja

1. Traži se izmjena točke h) članka 109. stavka (4), tako da umjesto:

"h. definirati površinu te uvjete i način gradnje luke nautičkog turizma - ACI Marine, preispitati mogućnost proširenja morskog dijela marine" glasi:

"h. definirati površinu te uvjete i način gradnje luke nautičkog turizma - ACI Marine, pri čemu se proširenje morskog dijela marine ne planira niti razmatra prije nego što je u cijelosti udovoljeno potrebama iz točke g) ovog stavka (komunalni vezovi za potrebe stanovništva)."

2. Traži se dopuna novom točkom, koja glasi:

"s. uređenje obale i akvatorija unutar ovog obuhvata provodi se u najvećoj mogućoj mjeri bez nasipavanja mora, primjenom neinvazivnih metoda uređenja, s ciljem prvenstvenog očuvanja postojećeg izvornog krajobraza.

Rijeka dubrovačka i njezin akvatorij prostor su svakodnevnog života lokalnog stanovništva okolnih naselja. Postojeća formulacija članka 109. stavka (4) točke h) izrijekom predviđa preispitivanje proširenja ACI marine, dok potreba stanovništva za komunalnim vezovima (točka g) ostaje formulirana kao "preispitati mogućnosti", bez jasnog prvenstva pred komercijalnim kapacitetima. Predlažemo da se ta hijerarhija obrne – da širenje ACI marine bude izričito uvjetovano prethodnim potpunim zadovoljenjem potreba lokalnog stanovništva za vezom.

Dodatno, s obzirom na to da je Rijeka dubrovačka zatvorena i ekološki osjetljiva uvala, smatramo da bi uređenje obale trebalo izričito isključiti nasipavanje kao metodu i favorizirati očuvanje preostalih prirodnih plaža, čemu trenutni tekst ne posvećuje pažnju.

Predlažemo da se ta prostorna hijerarhija formalizira kroz izrijekom propisanu listu prvenstva, kako bi se osiguralo da se potrebe lokalnog stanovništva (komunalni vezovi, ribarstvo, kupanje) rješavaju prije, a ne nakon, eventualnog širenja komercijalne marine.

Nadalje, s obzirom na to da je Rijeka dubrovačka zatvorena, ekološki osjetljiva uvala, smatramo ključnim da se svako daljnje uređenje obale provodi bez nasipavanja i isključivo neinvazivnim metodama, kako bi se očuvale preostale prirodne plaže u prirodnom stanju, umjesto njihove pretvorbe u infrastrukturno opremljene ("uređene") plaže, čime bi se trajno izgubila njihova prirodna vrijednost.

22. Predmet primjedbe:

Ujednačavanje režima uređenja za Pobrežje – čl. 109. st. (6) i čl. 110. st. (4)

Postojeća podjela Pobrežja na zonu neposredne provedbe (bez ozbiljnijih planskih uvjeta) i zonu s obveznim UPU-om omogućuje da se dio područja gradi već sada, prema minimalnim, generičkim pravilima (M11), bez ikakve obveze usklađivanja s prometnim rješenjem, infrastrukturom ili urbanim standardom koji se tek trebaju definirati budućim UPU-om za susjedni, veći dio istog naselja. To stvara rizik nekoordiniranog, fragmentiranog razvoja – gradnja u jednom dijelu Pobrežja može unaprijed odrediti trase, kapacitete i obrasce koji će ograničiti ili otežati kvalitetno planiranje ostatka naselja kroz UPU.

Traži se da se izgrađeni dio Pobrežja (čl. 109. st. (6), t. 2.1.5.) izuzme iz režima neposredne provedbe i uključi u obuhvat obveznog UPU-a Pobrežje (čl. 110. st. (4), t. 2.2.4.), odnosno da se, ako se zadržava podjela na dva režima, u čl. 109. st. (6) doda odredba kojom se gradnja u režimu

neposredne provedbe uvjetuje usklađenošću s prometnim, infrastrukturnim i urbanim smjernicama propisanim za susjedni obvezni UPU iz čl. 110. st. (4).

23. Predmet primjedbe:

Usklađenje čl. 110. st. (2) t. 2.2.1. s tablicom provedbenih planova- status DPU-a Tamarić I

Predlažemo da se izrijeком pojasni pravni odnos između planirane obveze izrade UPU-a "Tamarić I i II" (čl. 110. st. (2), t. 2.2.1.) i postojećeg Detaljnog plana uređenja "Tamarić" (Sl. glasnik Grada Dubrovnika 11/10), koji je, prema tablici provedbenih planova, i dalje na snazi za Tamarić I, dok je za Tamarić II propisana obveza izrade zasebnog UPU-a. Konkretno, potrebno je dodati odredbu koja jasno navodi hoće li donošenjem UPU-a "Tamarić I i II" postojeći DPU Tamarić I biti stavljen izvan snage u cijelosti ili djelomično, te uskladiti oznaku instrumenta (UPU ili DPU) u čl. 110. st. (2) s oznakama iz tablice provedbenih planova.

Tekst Plana trenutno sadrži dva međusobno neusklađena navoda o istom prostoru: čl. 110. propisuje obvezu izrade UPU-a za cijelo područje Tamarić I i II zajedno, dok tablica provedbenih planova vodi Tamarić I kao područje s DPU-om na snazi, a Tamarić II kao zasebno područje obveze izrade UPU-a. Budući da DPU Tamarić do danas nije realiziran (zbog dugogodišnjeg kašnjenja u izgradnji pristupne infrastrukture), ova nedosljednost nije samo tehnička nego ima stvarne posljedice na to koji propis vrijedi za izdavanje akata na tom području. Predlažemo da se to izrijeком razriješi prije donošenja Plana.

24. Predmet primjedbe:

Fazna realizacija širenja građevinskog područja Komolačke doline prema stvarnim demografskim potrebama, uz obveznu rezervaciju najmanje 50% stambenog kapaciteta za priuštivo stanovanje sukladno Zakonu o priuštivom stanovanju (dopuna članka 111.b odredbi za provedbu)

Traži se dopuna članka 111.b, stavka (2), na sljedeći način:

Točka a) m

ijenja se i glasi:

"a) novi koncept razvoja - preobrazba postojeće izgrađene strukture (uz očuvanje jezgri naselja) i nova regulacija neizgrađenog prostora, s ciljem planske urbanizacije Komolačke doline, odnosno stvaranja naselja za novih 5.000-7.000 stanovnika, provodi se u dvije razvojne faze čiji se obuhvat i dinamika usklađuju sa stvarnim demografskim kretanjima i dokumentiranom potrebom za novim stambenim jedinicama, utvrđenom kroz naredna izvješća o stanju u prostoru; druga faza širenja ne pokreće se prije nego što se u prvoj fazi dosegne najmanje 70% planiranog stambenog kapaciteta"

Prema Obrazloženju Plana, širenje građevinskog područja Komolačke doline s postojećih cca 100 ha na 170 ha (povećanje od cca 70 ha) opravdava se ambicijom stvaranja "predgrađa Dubrovnika 21. stoljeća" za 5.000-7.000 novih stanovnika. Riječ je o šesterostrukom do osmerostrukom povećanju u odnosu na sadašnjih 863 stanovnika ovog područja (Tablica 1, Obrazloženje, str. 16), pri gustoći od svega 8,82 stan/ha danas naspram planiranih 40-50 stan/ha. Takvo povećanje nije potkrijepljeno konkretnom demografskom projekcijom niti izračunom stvarne potražnje za stambenim jedinicama, dok Demografska analiza (poglavlje 1.2.2 Obrazloženja) istovremeno bilježi kontinuiranu depopulaciju Grada Dubrovnika (-2,5% u razdoblju 2011.-2021.) i relativno skromnu populaciju svih predgrađa zajedno (10.805 stanovnika). S obzirom na dugoročnost i složenost postupka (programske studije, međunarodni natječaj, urbana komasacija), predlažemo da se realizacija ovako opsežnog širenja veže uz stvarno praćeno demografsko kretanje kroz dvije jasno razgraničene faze, kako bi se izbjeglo predimenzioniranje građevinskog područja i nepotrebno zauzimanje poljoprivrednog i krajobrazno vrijednog zemljišta koje sam Plan navodi kao ograničenje ovog prostora.

Također **traži se** da se doda nova točka l), koja glasi:

"l) sukladno članku 28. Zakona o priuštivom stanovanju (NN 45/26), unutar površina stambene namjene ovog obuhvata obvezno je razgraničiti i planski odrediti površine namijenjene priuštivom stanovanju, u udjelu od najmanje 50% ukupno planiranog stambenog kapaciteta ovog obuhvata, pri čemu se, sukladno članku 26. stavku 2. istog Zakona, unutar zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju koje grade javni investitori najmanje 50% stanova mora namijeniti priuštivom najmu. Time se osigurava pravna mogućnost provedbe programa priuštivog stanovanja i korištenja pripadajućih pogodnosti (oslobođenje od komunalnog doprinosa sukladno članku 27., mogućnost izvlaštenja do 10% površine građevne čestice sukladno članku 25. stavku 2., sudjelovanje APN-a i sl.) sukladno tom Zakonu."

Obrazloženje Plana izrijekom najavljuje da će Komolačka dolina biti "primarno područje priuštivog stanovanja, a ne područje turističkog smještaja". Važeći Zakon o priuštivom stanovanju (NN 45/26, na snazi od 7. svibnja 2026.) u članku 28. stavku 2. propisuje da jedinice lokalne samouprave u prostornim planovima planiraju površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju radi provedbe programa priuštivog stanovanja. Bez izričite odredbe u samim odredbama za provedbu GUP-a, ta namjera ostaje samo deklarativna izjava u Obrazloženju, bez uporišta koje bi Gradu omogućilo stvarnu provedbu i korištenje pogodnosti koje Zakon predviđa za javne investitore (oslobođenje od komunalnog doprinosa, mogućnost izvlaštenja, sudjelovanje APN-a). Predlažemo da se udio od najmanje 50% - u skladu s omjerom koji sam Zakon (čl. 26. st. 2.) propisuje za zgrade javnih investitora - ugradi izravno u smjernice za izradu UPU-a, kako bi barem polovica planiranih novih stanovnika Komolačke doline bila zbrinuta pod uvjetima priuštivog stanovanja, a ne prepuštena isključivo tržišnoj/investicijskoj stambenoj ponudi.

25. Predmet primjedbe:

Primjedba se odnosi na zonu urbanog pravila 1.2.4. *Povijesno predgrade - Iza Grada (PZO 2.1.)*, dopuna smjernica – obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječajja kao stručne podloge

Za navedenu zonu planira se smještati uslužnih, trgovačkih, poslovnih, javnih i društvenih sadržaja, podzemne garaže (600 mjesta javne garaže), skladišta za potrebe povijesne jezgre Grada te u manjem dijelu i stanovanje.

S obzirom na to da se radi o izuzetno važnoj zoni, kojom bi se trebao riješiti cijeli niz potreba servisiranja stare jezgre Grada, te se radi o izuzetno kompleksnom zadatku **traži se:**

1. Primarno se traži strože definiranje obaveznih sadržaja unutar zone i navođenje mogućih sadržaja prema prioritetu smještaja:
 - Obavezan smještaj 600 javnih PGM
 - Obavezan smještaj skladišta za potrebe povijesne jezgre i definirati kapacitet
 - Definirati postotak površine koja se namjenjuje za uslužne trgovačke i poslovne sadržaje
 - Definirati postotak koji se namijenjuje za javne i društvene sadržaje
 - Definirati maksimalni postotak stanovanja i uvjetovati planiranje stanovanja samo u slučaju da su ispunjene obveze planiranja obaveznih sadržaja u punom kapacitetu.
2. Prije izrade urbanističkog plana uređenja za područje Iza Grada obvezna je provedba javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja, a odabrano natječajno rješenje predstavlja obveznu stručnu podlogu za izradu tog urbanističkog plana uređenja.
3. Traži se propisivanje obveze provođenja jedinstvenog arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zone 1.2.4 i 1.1.1 (Stari Grad) kako bi se došlo do cjelovitog i smislenog prometnog rješenja za servisiranje i funkcioniranje gradske jezgre.

Prijedlogom Plana za pojedina posebno osjetljiva područja unutar i uz krug grada - primjerice lungo mare šetnicu i zonu DOC-a u Lapadu - već je izrijeком predviđena obveza prethodne provedbe javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja, čije rješenje potom služi kao obvezna stručna podloga za izradu odgovarajućeg UPU-a. Isti se standard, prema izjavama izrađivača plana, primjenjuje i na Komolačku dolinu kao novu razvojnu zonu.

Područje Iza Grada nalazi se u neposrednoj blizini kontaktne zone povijesne jezgre grada Dubrovnika, a GUP-om je za njega predviđena izgradnja veće garaže i drugih sadržaja. Unatoč usporedivoj, ako ne i većoj osjetljivosti lokacije u odnosu na gore navedena područja, obveza provedbe natječaja za ovo područje nije izrijeком propisana. Predlažemo da se ta nedosljednost otkloni te da se i za UPU Iza Grada primijeni isti standard kao i za lungo mare, DOC zonu i Komolačku dolinu- odnosno da se detaljno urbanističko-arhitektonsko rješenje prethodno utvrdi javnim natječajem, a ne izravno kroz izradu UPU-a bez natječajne faze.

26. Predmet primjedbe:

Uvrštenje definicije "priuštivog stanovanja" u pojmovnik odredbi za provedbu (čl. 4), pozivanje na Zakon o priuštivom stanovanju u smjernicama za zone koje su javno najavljene kao zone priuštivog stanovanja (Pobrežje – kratkoročno, Komolačka dolina – dugoročno) te obveza usklađenja s lokalnim programom priuštivog stanovanja

Traži se da se u članku 4. odredbi za provedbu (Pojmovnik), u dijelu "Osnovni pojmovi", dodaju sljedeće definicije:

"– priuštivo stanovanje je stanovanje kod kojeg iznos najma odnosno rate ili anuiteta kredita stana pripadne vrijednosne površine, uvećan za prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja, ne prelazi 30% neto prihoda uže obitelji u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stambena nekretnina nalazi, sukladno članku 2. stavku 1. točki 12. Zakona o priuštivom stanovanju

– površine namijenjene priuštivom stanovanju su površine unutar i izvan građevinskih područja na kojima je moguća gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u svrhu postizanja ciljeva određenih Nacionalnim planom stambene politike, sukladno članku 19. stavku 1. točki 38. Zakona o prostornom uređenju

– lokalni program priuštivog stanovanja je program kojim se, sukladno članku 8. Zakona o priuštivom stanovanju, planira gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području Grada Dubrovnika, a koji na prijedlog gradonačelnika donosi Gradsko vijeće za razdoblje proračunske godine"

Traži se dopuna članka 109. stavka (6), točke 2.1.5. Pobrežje, novom rečenicom:

"Pri rekonstrukciji i interpolaciji unutar ovog obuhvata prednost se daje sadržajima priuštivog stanovanja u smislu Zakona o priuštivom stanovanju."

Predlaže se dopuna članka 110. stavka (4), točke 2.2.4. Pobrežje, novom točkom:

"h) sukladno članku 28. Zakona o priuštivom stanovanju, unutar površina stambene namjene ovog obuhvata obvezno je razgraničiti i planski odrediti površine namijenjene priuštivom stanovanju, u udjelu od najmanje 100% ukupno planiranog stambenog kapaciteta, čime se osigurava pravna mogućnost provedbe programa priuštivog stanovanja i korištenja pripadajućih pogodnosti sukladno tom Zakonu. Grad Dubrovnik dužan je površine iz ove točke uvrstiti u lokalni program priuštivog stanovanja najkasnije u prvom sljedećem ciklusu njegova donošenja odnosno izmjene, sukladno članku 8. istog Zakona."

Ista odredba kao pod točkom 3. predlaže se i za članak 111.b, stavak (2) (Komolačka dolina), kako je već detaljnije obrazloženo u zasebnoj primjedbi na tu temu, uključujući obvezu uvrštenja u lokalni program priuštivog stanovanja.

Pojam "priuštivog stanovanja" proteže se kroz čitavu javnu prezentaciju ovog Plana - u Obrazloženju se za Pobrežje navodi da se postojeće građevinsko područje "preoblikovalo, kako bi se osigurala površina za realizaciju novog stambenog naselja za mlade obitelji i medicinske djelatnike" (poglavlje 3.1.2), a za Komolačku dolinu da će biti "primarno područje priuštivog stanovanja, a ne područje turističkog smještaja" (poglavlje 3.1.1). Gradonačelnik je javno izjavio da će novi GUP "omogućiti zone priuštivog stanovanja, ono što je ključno za naše stanovnike", a gradska uprava je kroz javne nastupe ovu temu istaknula kao jedan od ključnih ciljeva Plana.

Unatoč tome, pojam "priuštivo stanovanje" ne pojavljuje se nijednom u samim odredbama za provedbu - ni u pojmovniku (čl. 4.), ni u konkretnim smjernicama za UPU Pobrežje (čl. 109. st. 6. i čl. 110. st. 4.) - te ostaje isključivo deklarativna izjava, bez ikakvog uporišta u pravno obvezujućem dijelu Plana.

Dodatno, sam Zakon o priuštivom stanovanju (NN 45/26) predviđa dvostupanjski mehanizam: prostorni plan mora planirati površine namijenjene toj namjeni (čl. 28. st. 2.), ali se konkretna gradnja, prema članku 28. stavku 3., smije provoditi isključivo na lokaciji koja je ujedno predviđena i lokalnim programom priuštivog stanovanja koji donosi Gradsko vijeće (čl. 8.). To znači da prostorno-planska rezervacija sama za sebe nije dovoljna - bez odgovarajućeg lokalnog programa, gradnja se na tim površinama i dalje neće moći realizirati u okviru ovog Zakona. Predlažemo stoga da GUP izrijekom obveže Grad da površine namijenjene priuštivom stanovanju u Pobrežju i Komolačkoj dolini uvrsti u lokalni program priuštivog stanovanja, čime se namjera iz Obrazloženja i javnih nastupa pretvara u stvarno provedivu, pravno zaokruženu obvezu, a ne ostaje tek obećanje.

27. Predmet primjedbe:

Primjedba se odnosi na nedovoljno jasno propisane smjernice za izradu Urbanističkih planova uređenja, točnije na nedovoljno jasno propisivanje obveze planiranja zona zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina unutar tih planova.

Većina smjernica koje propisuju planiranje javnih i zelenih površina unutar UPU-a mogu se shvatiti kao preporuke, a ne kao obvezujuće, što dugoročno može dovesti do potpunog izostanka planiranja ovih izrazito važnih prostora Urbanističkim planovima uređenja.

Članak 134. Stavak (1) kaže kako je potrebno *‘Izraditi Strategiju zelene infrastrukture i Akcijski plan zelene infrastrukture Grada Dubrovnika kao ključnih dokumenata kojima bi se utvrdile smjernice i konkretna područja za buduće stvaranje, unaprjeđenje, povezivanje i održivi razvoj*

zelenih i vodenih površina, a sve u svrhu poboljšanja kvalitete, multifunkcionalnosti i sposobnosti pružanja usluga ekosustava uz razmatranje potreba korisnika i prostornu distribuciju.’ no ovi dokumenti neće biti obvezujući za buduće izrađivače planova dok GUP to jest, pa je stoga potrebno strože definirati smjernice, uz planiranje obaveznog postotka zaštitnog i javnog zelenila za one Urbanističke planove uređenja kojim se planiraju potpuno nova naselja ili novi dijelovi naselja. Na taj način GUP-om je potrebno definirati planirani minimum zelenih površina u novim dijelovima grada.

Specifično, prema zonama urbanih pravila za koje se propisuju Urbanistički planovi uređenja, traži se:

1. Za zonu 1.2.9. U Članku 107. traži se propisivanje obaveze planiranja zelenih poteza i prateće pješačke infrastrukture okomito na teren, kako bi se javni prostori povezali
2. Za zonu 1.2.28. U Članku 107. traži propisati minimalan obavezan udio zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina u ukupnoj površini UPU-a
3. Za zonu 1.2.57. U Članku 107. traži se Propisati obavezu planiranja javne zelene površine (parka)
4. Za zonu 1.2.37. U Članku 107. traži se rečenicu ‘formiranje javnih hortikulturno uređenih površina’ zamijeniti rečenicom ‘obavezno planiranje javnih hortikulturno uređenih površina’ te propisati minimalni udio takvih površina u ukupnoj površini UPU-a
5. Za zonu 1.2.44. U Članku 107. traži se propisati planiranje više manjih zona javnih zelenih površina
6. Za zonu 2.2.4. U Članku 110. traži se propisati obavezan minimalni udio zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina u ukupnoj površini UPU-a
7. Za zonu 2.2.1. U Članku 110. traži se propisati obavezan minimalni udio zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina u ukupnoj površini UPU-a
8. Za zonu 2.2.2. U Članku 110. traži se propisati obvezu planiranja javne zelene površine (parka) te propisati obavezan minimalni udio zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina u ukupnoj površini UPU-a
9. Za zonu 2.2.3. U Članku 110. traži se propisati obvezu planiranja javne zelene površine (parka) te propisati obavezan minimalni udio zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina u ukupnoj površini UPU-a
10. Za zonu 2.3.1. U Članku 111. traži se propisati obavezan minimalni udio zaštitnog zelenila i javnih zelenih površina u ukupnoj površini UPU-a
11. Za zonu 3.1.1. u Članku 111.b Stavku (2) Točki (f) riječ ‘potrebno’ zamijeniti sa ‘obavezno’

28. Predmet primjedbe:

Primjedba se odnosi na nedovoljno jasno propisane smjernice za izradu Urbanističkih planova uređenja, točnije na nedovoljno jasno propisivanje obveze planiranja površina namijenjenih javnom i društvenom sadržaju.

Većina smjernica koje propisuju planiranje zona društvene i sportsko rekreativne namjene unutar UPU-a pisane su kao preporuke, a ne kao obvezujuće, što dugoročno može dovesti do potpunog izostanka planiranja ovih izrazito važnih prostora Urbanističkim planovima uređenja.

Specifično, prema zonama urbanih pravila za koje se propisuju Urbanistički planovi uređenja, traži se:

1. Za zonu 1.2.56. (Selo Bosanka) U Članku 107. potrebno je propisati obvezu planiranja društvene infrastrukture (vrtića, škole i kulturnog centra) za potrebe postojećeg i novog dijela naselja (1.2.57.)
2. Za zonu 1.2.42. (Braniteljsko naselje) U Članku 107. potrebno je propisati obvezu planiranja društvene infrastrukture (vrtića)
3. Za zonu 2.2.4. (Pobrežje) U Članku 110. potrebno je propisati obvezu planiranja vrtića, škole, kulturnog centra te površina sportsko-rekreacijske namjene. Za navedene namjene potrebno je propisati minimalne kapacitete.
4. Za zonu 2.3.1. (Stara Mokošica) u Članku 111. potrebno je propisati obvezu planiranja društvene infrastrukture (vrtića i kulturnog centra) te sportsko rekreacijske zone
5. Za zonu 2.2.1. (Tamarić) U Članku 110. potrebno je propisati obvezu planiranja dječjeg vrtića i sportsko rekreacijske zone
6. Za zonu 2.2.2. (Nova Mokošica i Gornje Obuljeno) u Članku 110. Stavku (3) točki (d) definirati koje javne površine i sadržaje je potrebno planirati te ih propisati kao obvezne.
7. Za zonu 2.2.3. (Prijevor) u Članku 110. Stavku (4) točki (b) definirati koje javne površine i sadržaje je potrebno planirati te ih propisati kao obvezne.
8. Za zonu 3.1.1. (Komolac) Prema očekivanom broju stanovnika (5-7 tisuća) dimenzionirati osnovne javne sadržaje - dječje vrtiće, osnovne i srednje škole, kulturne sadržaje, sportsko rekreativne sadržaje - te propisati obvezu njihovog planiranja u dimenzioniranim kapacitetima.

29. Predmet primjedbe:

Primjedba na Članak 38.b (poglavlje 3.1.2. Sportsko-rekreacijski centar na Srđu, R6) i povezano poglavlje 2.2.1. - brisanje mogućnosti golf igrališta

Traži se da se iz točke c. stavka (2) Članka 38.b u cijelosti izbriše mogućnost smještaja golf igrališta, odnosno da se formulacija "preispitati mogućnost smještaja golf igrališta" zamijeni jasnom odredbom da se golf igralište kao sadržaj ne planira, a područje R6 zadrži isključivo kao javni sportsko-rekreacijski centar (otvoreni tereni, javna igrališta, prateći sadržaji), sukladno postojećoj namjeni "Zelena jezgra Grada" koju isti Plan (čl. 17.) dodjeljuje okolnom području Srđa u sklopu koncepta "kružnog grada".

Sam Plan Srđ definira kao "zelenu jezgru grada" oko koje se, konceptualno, formira prsten izgrađene strukture- intenzivna izgradnja golf infrastrukture (tereni, staze, sustavi navodnjavanja, umjetna jezera/akumulacije, klupske zgrade) izravno je u suprotnosti s tom vlastitom prostornom vizijom Plana.

Sam Plan sada uvodi niz zaštitnih odredbi koje potvrđuju krajobraznu i baštinsku osjetljivost lokacije: dio površine unutar kontaktne zone svjetske baštine proglašava se "negradivim", zahtijeva se da izgradnja ne bude vidljiva iz zona zaštićenih vizura povijesne jezgre niti s obalne strane grada, te da se izbjegava izgradnja na istaknutim reljefnim uzvisinama. Ako je lokacija toliko osjetljiva da zahtijeva sve ove restrikcije, dosljedno je zapitati je li golf igralište (koje po prirodi zahtijeva opsežno zahvaćanje terena) uopće spojivo s tako definiranom zaštitom.

Golf igralište, kao vrsta sporta, prostorno je iznimno neučinkovito- riječ je o jednom od sportova koji zahtijeva najveću površinu po korisniku, dok ga istodobno može koristiti relativno mali broj ljudi. Uz to, riječ je o sadržaju namijenjenom relativno uskom krugu korisnika: nije, poput otvorenih sportskih terena ili javnih igrališta, dostupan širokoj populaciji, uz sebe veže znatno veće troškove korištenja od drugih sportova, pa ni ne predstavlja sport od posebnog interesa za većinu građana. Velik dio golf terena pritom se, i kada bi bio realiziran, ne bi mogao slobodno koristiti za druge namjene i aktivnosti — njegova funkcija ostaje ekskluzivna, a ne javna. Srđ kao zelena zona i "zelena jezgra grada" mora ostati javna i svima otvorena sportsko-rekreacijska zona, a ne prostor rezerviran za uski krug korisnika, dok istovremeno zauzima iznimno vrijedan prostor koji bi se mogao koristiti za sadržaje dostupne cijeloj zajednici.

Dodatno, golf teren po svojoj prirodi ne prilagođava se postojećem prirodnom terenu, nego zahtijeva oblikovanje krajolika, intenzivno navodnjavanje i trajno održavanje, dok Srđ karakteriziraju kamenjar, mediteranska vegetacija i sušni uvjeti- potpuno suprotni prirodnim preduvjetima za ovu vrstu sadržaja. Golf igralište sustavno je vezano uz opskrbu vodom iz vodozahvata Ombla, u konkurenciji s javnom vodoopskrbom grada, uz obvezu gradnje dodatnih vodosprema, umjetnih jezera i akumulacija. Mediteran, a s njim i Dubrovnik, suočava se sa značajnim rastom temperatura koji će, ukoliko se nastavi, dodatno povećati opasnost od nestašice

vode - stoga je bespredmetno planirati sadržaj koji ovisi o velikoj potrošnji resursa koje bi Grad Dubrovnik trebao osigurati, čak i uz predviđeno korištenje tehničke ili pročišćene vode.

I sam izrađivač Plana već pokazuje odmak od golfa kao definirajućeg sadržaja: naziv zone mijenja se iz "Športsko-rekreacijski centar s golfom" u "Sportsko-rekreacijski centar na Srđu", smještajni kapacitet od 1.200 kreveta se briše, a golf igralište se više "ne planira" nego se tek "preispituje mogućnost". Predlaže se da se ta logika dovede do kraja i da se golf u potpunosti izostavi, umjesto da ostane kao otvorena mogućnost koja UPU može naknadno realizirati.

30. Predmet primjedbe:

Sveti Jakov – kroz novi GUP spriječiti betonizaciju posljednjeg zelenog pojasa u Svetom Jakovu. Iz GUP-a ukloniti planiranu izgradnju vila s pratećim objektima te ovaj prostor sačuvati kao zelenu površinu.



31. Predmet primjedbe / prijedloga

Podzemna javna garaža Ulica kralja Petra Krešimira IV i Ulica Druge dalmatinske brigade

Na prostoru trokuta između Ulice kralja Petra Krešimira IV. i Ulice Druge dalmatinske brigade planirati izgradnju podzemne javne garaže. Ulaz u garažu predvidjeti preko puta postojeće autobusne stanice na Viktoriji. Na površini iznad garaže urediti novi gradski park s mediteranskim zelenilom i sadržajima za boravak građana. Predvidjeti mogućnost izgradnje javnog lifta koji bi garažu povezivao s vrhom Ulice Zlatni potok.



32. Predmet primjedbe / prijedloga Stari put za Dubac

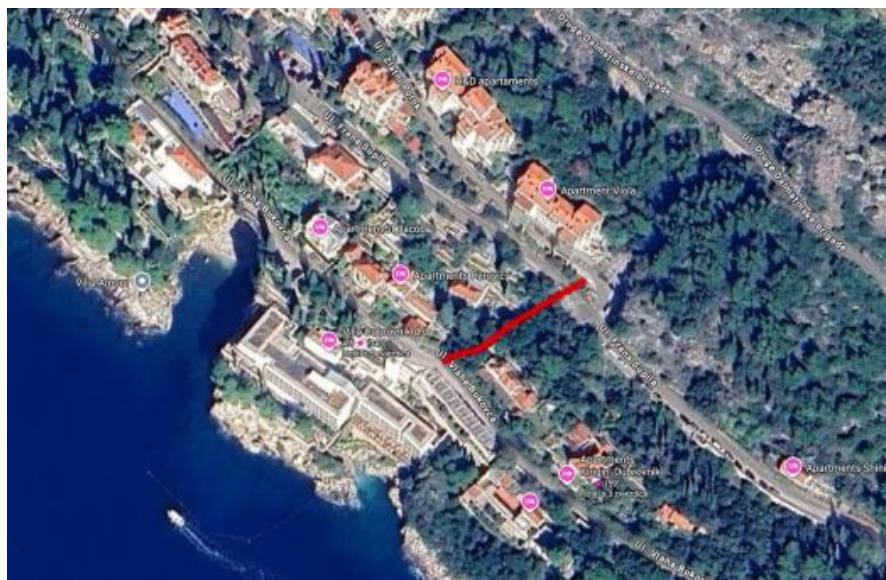
Prostor planirati kao javnu pješačko-biciklističku stazu s vidikovcima, dječjim igralištem i prostorima za odmor.



32. Predmet primjedbe / prijedloga

Novi pješački koridor između Ulice Frana Supila i Ulice Vlaha Bukovca – “Potok”

Planirati novi pješački koridor između Ulice Frana Supila i Ulice Vlaha Bukovca, koristeći trasu postojećeg „Potoka”.



33. Predmet primjedbe i prijedloga

Okretište za vozila na vrhu Zlatnog potoka

Umjesto prometnog spajanja Zlatnog potoka s Ulicom Druge dalmatinske brigade, kojim bi se ukinuo velik broj postojećih parkirališnih mjesta, planirati manje okretište za vozila na vrhu Zlatnog potoka te izgradnju javne garaže.



34. Predmet primjedbe / prijedloga **Spojna cesta Ulice od Srđa i Ulice Ante Topića Mimare**

U GUP-u ucrtati cestu koja povezuje Ulicu od Srđa i Ulicu Ante Topića Mimare. Bez obzira na to što je jedna čestica na planiranoj trasi u privatnom vlasništvu, važno je da u GUP-u ostane ucrtana cesta te da se pokuša pronaći način za otkup ili izvlaštenje zemljišta.



35. Predmet primjedbe / prijedloga **Plaža Gjivović kao uređena javna plaza**

Plažu Gjivović potrebno je u GUP-u evidentirati kao uređenu javnu plažu. Plaža već raspolaže osnovnom komunalnom infrastrukturom (skalice, plutače, uređeni pristupi) te se godinama održava kao gradsko kupalište. Ovakva klasifikacija omogućila bi njezino daljnje unapređenje u skladu s javnim interesom, uz očuvanje prirodnih vrijednosti prostora.

36. Predmet primjedbe / prijedloga **Garaža iza Gimnazije Dubrovnik**

Postor nasipa iza Gimnazije Dubrovnik iskoristiti kao prostor za izgradnju garaže.