

**PROGRAM ZA PROVEDBU ARHITEKTONSKO -URBANISTIČKOG NATJEČAJA „MALI
STRADUN“ NA BABINU KUKU**

IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

listopad 2017.

PROGRAM ZA PROVEDBU ARHITEKTONSKO -URBANISTIČKOG NATJEČAJA „MALI STRADUN“ NA BABINU KUKU

IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

PRIREDILI:

Stručno povjerenstvo:

1. Ljubo Nikolić
2. Olga Muratti
3. Mladen Gojun
4. Lukša Matušić

IZRAĐIVAČ:

Društvo arhitekata Dubrovnik

Romano Duić

SADRŽAJ:

1. OBAVIJEST O JAVNOJ RASPRAVI I JAVNOM IZLAGANJU O PRIJEDLOGU PROGRAMA ZA PROVEDBU URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOG NATJEČAJA „MALI STRADUN“ NA BABINU KUKU
2. ZAPISNIK SA SASTANKA POVJERENSTVA ZA VERIFIKACIJU PROGRAMA ZA PROVEDBU ARHITEKTONSKO -URBANISTIČKOG NATJEČAJA „MALI STRADUN“ NA BABINU KUKU od 1. kolovoza 2017.
3. OBRAZLOŽENJA O OČITOVANJIMA, PRIJEDLOZIMA I PRIMJEBAMA SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI
4. ZAPISNIK O JAVNOM IZLAGANJU



21.08.2017

Obavijest o javnoj raspravi o Programu za provedbu AUN-a "Mali Stradun" na Babinom Kuku



Na temelju Zaključka, Klasa: 350-01/16-01/14, Urbroj: 2117/01-06-17-28, od 10. kolovoza 2017. godine, posebno Povjerenstvo Gradskog vijeća za verifikaciju Programa za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječajja "Mali Stradun" na Babinom Kuku objavljuje:

JAVNU RASPRAVU

(javni uvid i javno izlaganje)

o Programu za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječajja "Mali Stradun" na Babinom Kuku

Javni uvid u Prijedlog Programa za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječajja „Mali Stradun“ na Babinom Kuku, u trajanju od 15 dana, od 25. kolovoza do 8. rujna 2017. godine, održat će se

- u Velikoj vijećnici Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, svakim radnim danom od 09:00 do 15:00 sati, te
- na mrežnim stranicama Grada Dubrovnika (OVDJE).

Javno izlaganje održat će se u Velikoj vijećnici Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, 30. kolovoza 2017. godine s početkom u 18:00 sati.

Prijedlozi i primjedbe na Prijedlog Programa mogu dati sudionici u javnoj raspravi na način da:

- postavljaju pitanja te daju prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja usmeno odgovaraju osobe koje vode javno izlaganje,
- putem e-maila na adresu: hgaljer@dubrovnik.hr, te
- upute Povjerenstvu pisane prijedloge i primjedbe u roku od 25. kolovoza do zaključno 8. rujna 2017. godine, na adresu:

Kontakti

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik
telefon: +385 (0)20 351 811
fax: +385 (0)20 351 839
e-mail: urbanizam@dubrovnik.hr

Privremena pročelnica:

Jelena Lončarić, *dipl. iur., univ. spec. admin. urb.*

Telefonski imenik Upravnog odjela

Rad sa strankama:

ponedjeljak-petak; 9:00-12:00

Prostorni planovi

Prostorni planovi u izradi

Zaštita okoliša

Geografski informacijski sustav

ZADNJE VIJESTI IZ UPRAVNOG ODJELA

Obavijest o započinjanju postupka strateške procjene utjecaja na okoliš UPU-a "Komolac"

Odluka o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Plana gospodarenja otpadom Grada Dubrovnika za razdoblje 2017. - 2022. godine

Obilježen Međunarodni dan zaštite ozonskog sloja

Opcijska analiza lokacije uređaja za pročišćavanje

VEZANI SADRŽAJI

Djelokrug rada Oc
Akti iz djelokruga
Proračun Upravnog
Organizacije civiln
Obrasci Upravnog

Popularne katego

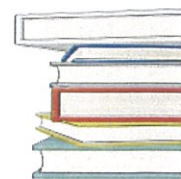
Obavijesti

Privremena regula na nerazvrstanoj c Mokošica

Zbog izvođenja radova rekonstrukcije mreže v odvodnje Štikovica-Vrt naselja Mokošica od p listopada pa sve do 3. godine bit će zatvoren vozila dio nerazvrstane – Mokošica, predio Mir vremenu od 7:00 do 15



Subvencioniranje c studentske i srednj autobusne karte na Dubrovnik – mjesto /učenja i obratno



Sufinanciranje nab udžbenika učenicir srednjih škola

Pred Dvorom 1

20000 Dubrovnik

s naznakom 'Program za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja "Mali Stradun" na Babinom Kuku'

Prijedlozi i primjedbe moraju biti čitko napisani, dostavljeni u roku, te moraju sadržavati ime, prezime, adresu i potpis podnositelja.



G+

Vezani članci

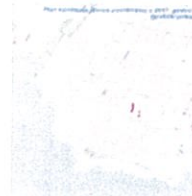
18.08.2017



Sastanak Povjerenstva za verifikaciju Programa za provedbu AUN-a "Mali Stradun" na Babinom Kuku

Sastanak Povjerenstva za verifikaciju Programa za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja "Mali Stradun" na Babinom Kuku održan je 10. kolovoza

2017. godine u Maloj vijećnici Grada Dubrovnika s početkom u 8:30 sati.



Plan korištenja jav površinama u 2017 Povijesnoj jezgri G Dubrovnika (grafič

IZDVAJAMO



Urban Planning Portal



Vodič "Misli zeleno"



Anketa o istraživanju stanja okoliša i prirode na području Grada Dubrovnika



Grad Dubrovnik



Grad Dubrovnik

Pred Dvorom 1 - 20 000 Dubrovnik
T: 020 351 800
F: 020 321 528
grad@dubrovnik.hr

OIB: 21712494719
MB: 02583020
Žiro-račun, IBAN: HR34 2340 0091 8098 0000 9
Webmail

KLASA: 350-01/16-01/14
UR.BROJ:2117/01-06-17-25
U Dubrovniku, 1. kolovoza 2017.

ZAPISNIK

SA SASTANKA POVJERENSTVA ZA VERIFIKACIJU PROGRAMA ZA PROVEDBU ARHITEKTONSKO -URBANISTIČKOG NATJEČAJA „MALI STRADUN“ NA BABINU KUKU

koji se održao 1. kolovoza 2017. u 8.00 sati u Maloj vijećnici Grada Dubrovnika.

Na sastanku su prisutni članovi povjerenstva Ljubo Nikolić, Olga Muratti, Mladen Gojun, predstavnici Udruge „Mali Stradun“ - Dario Obradović, Nikola Sršen, predstavnica vlasnika poslovnih prostora koji nisu članovi Udruge „Mali Stradun“ – Ivana Bratoš, predstavnici DAD-a Romano Duić i Božo Benić i predstavnik Valama Rivijera d.o.o., Ivan Djevoić.

Predsjednik Povjerenstva predložio je slijedeći

Dnevni red:

- 1) Naknadni prijedlozi i primjedbe na dostavljeni radni materijal

Ivan Djevoić, je rekao da oni još nisu dostavili primjedbe i prijedloge na Program, zbog već obrazloženog razloga na prošlom sastanku te da će se očitovati u što mogućem kraćem roku.

Ostali sudionici nisu imali primjedbe i prijedloge u odnosu na zadnju verziju Programa.

Božo Benić je potvrdio da je zaprimio putem maila očitovanje Povjerenstva od 25. svibnja 2017., te će isti biti integriran u Proram.

Konstatirano je da je pročelnica Silva Vlašić dostavila podatke, a vezano za izdana Rješenja o legalizaciji za zonu Malog Straduna.

Konstatirano je da su podaci od pročelnice Silve Vlašić dostavljeni svim sudionicima, osim predstavnicima Valamar Rivijera d.o.o., zbog problema u mail komunikaciji. Helena Galjer će dostaviti zaprimljene podatke na novu mail adresu koju je zaprimila od Ivana Djevoića.

Ljubo Nikolić je predložio zaključenje rasprave, te stavljanje Programa na javnu raspravu.

Svi sudionici su suglasni da se javna rasprava o prijedlogu Programa objavi na službenim stranicama Grada Dubrovnika te jednom lokalnom mediju 16. kolovoza 2017.

Istodobno s objavom javne rasprave, prijedlog Programa stavlja se na javni uvid. Javni uvid u prijedlog Programa traje sedam (7) dana, a 23. kolovoz 2017., određen je kao dan javnog izlaganja gdje će Izrađivač obrazložiti Program i odgovarati na pitanja građana.

Svi su suglasni da se javno izlaganje bude 23. kolovoza 2017., u 18.00 sati.

Nakon zaprimljenih prijedloga i primjedbi, Izrađivač će razmotriti sve prijedloge i primjedbe, obrazložiti i sastaviti Izvješće o javnoj raspravi, a nakon toga će Stručno povjerenstvo donijeti Odluku.

Ljubo Nikolić je predložio, da prije objave Programa na javnu raspravu, Stručno Povjerenstvo i ostali sudionici održe sastanak 10. kolovoza 2017. u 8.30 sati.

Svi sudionici su suglasni sa zakazanim terminom za sastanak.

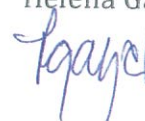
Članovi povjerenstva:

1. Ljubo Nikolić
2. Mladen Goljun
3. Olga Muratti

Ostali prisutni:

- 1) Dario Obradović
- 2) Nikola Sršen
- 3) Ivan Đevoić
- 4) Božo Benić
- 5) Romano Duić
- 6) Ivana Bratoš

Zapisnik sastavila:
Helena Galjer



GRAD DUBROVNIK

Posebno Povjerenstvo Gradskog vijeća za verifikaciju Programa za provedbu urbanističko-arhitektonskog natječaja Mali Stradun na Babin kuku
Pred Dvorom 1
20 000 Dubrovnik

Predmet: „Program za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja Mali Stradun na Babin kuku“ – prijedlozi

Poštovani,

U tijeku postupka Javnog uvida i javnog izlaganja Programa za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja „Mali Stradun“ na Babin kuku, ovim putem obraćam Vam se s nekoliko prijedloga.

Predmetni Program bazira polazište preuzeto iz važeće prostomo-planske dokumentacije (GUP, UPU) prvenstveno u težnji vlasnika pojedinih prostora za dodatnim ekonomskim prosperitetom nekretnine, ali ga oplemenjuje, upotpunjuje i proširuje u kontekstu osiguranja ostvarenja i određene ukupne koristi za zajednicu kako bi se nakon gotovo 30 godina ponovo značajnije reaktivirao prostor „Malog Straduna“ i njegove neposredne kontaktne zone (zelene parkovne i rekreacijske površine).

Ovakva inicijativa je u svakom slučaju hvalevrijedna i predstavlja pozitivan način pristupanja, kako od strane vlasnika prostora tako i od strane predstavnika Grada Dubrovnika, da zajedno sa stručnom javnosti i građanima Grada Dubrovnika, u budućem vremenskom periodu, neovisno o periodu do konačne realizacije ove zamišljene ideje, kontinuirano na cjelogodišnjoj osnovi surađuju, promišljaju i stvaraju sve realne pretpostavke da i ovaj prostor Grada Dubrovnika „živi“ i da ga stanovnici i posjetitelji Dubrovnika u još većoj mjeri prepoznaju i koriste kao prostor druženja, igre, zabave, poslovanja, trgovine, kakav je i nekada, prema prvotnoj ideji i zamisli i bio.

Ono što je moje osobno mišljenje i što smatram da bi svakako trebalo izmijeniti i dopuniti u trenutnom natječajnom materijalu, je da realizaciju projekta trebaju u isti trenutak pratiti i realizacija svih potrebnih infrastrukturnih preduvjeta.

U tom smislu, prvenstveno naglašavam rješenje prometa u mirovanju.

Kako je i u tekstu Programa navedeno, trenutno važeće provedbene odredbe Planova (GUP-a i UPU-a) su u koliziji.

Stoga smatram da je za ovakvu vrstu investicija i realizacija od javnog interesa, potrebno imati od samog početka procesa realizacije investicije (od ideje do izvođenja) jasno definiran način, zone i vremenski okvir u kojem će se realizirati potreban broj parkirališnih mjesta.

Za ovakve zahvate u prostoru ne bi se smjela primjenjivati inačica koja se vezuje za „stavku 6.članka 72. Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, koji glasi: "Potrebni broj parkirališnih mjesta određen je sukladno odredbama ovog Plana. Kada se zbog prostornih mogućnosti ne može ostvariti kolni pristup građevnoj čestici ili kada na građevnoj čestici nije moguće osigurati propisani parkirališni prostor, obveza investitora je platiti odgovarajući iznos koji će se namjenski koristiti za gradnju javnih parkirališta i garaža. Plaćanje se regulira posebnom odlukom Grada Dubrovnika." ili ostaviti „otvorena“ neka druga nejasno definirana opcija.

Rješenje fizičkog osiguranja sveukupnog potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta treba biti imperativ i treba biti realizirano u istom trenutku kada se bude događala i realizacija ovog projekta prema Programu.

Jedino na takav način, vlasnici, investitori ali i Grad Dubrovnik mogu pokazati jasnu i otvorenu poruku građanima i posjetiteljima Grada Dubrovnika da im je stalo da novo planirani zahvati u prostoru budu riješeni kvalitetno, stručno, ispravno i na pravilan način uz suglasnost svih uključenih sudionika.

Svako drugačije rješavanje ovog pitanja (rješenje prometa u mirovanju za nove sadržaje) predstavljalo bi nažalost nastavak već dugogodišnjeg nedovoljno kvalitetnog stanja na prostoru Grada Dubrovnika (do danas npr. nije izgrađena niti jedna javna garaža na temelju prikupljenih sredstava naplaćenih sukladno članku 72 GUP-a i odluci Grada Dubrovnika) kada se govori o rješenjima prometa u mirovanju, što u budućem periodu trebalo žurno promijeniti. U tom smjeru moguće je donijeti i odluku na razini Grada Dubrovnika da nema nove gradnje za građevinske čestice koje ne može riješiti potreban broj parkirališnih mjesta (parking ili garaža) ili na parceli same građevine ili na nekoj drugoj lokaciji (bez ograničenja udaljenosti) uz uvjet da to rješenje treba biti jasno upisano kao teren na predmetnu česticu u zemljišniku te pravno riješeno ugovornom obvezom.

Rješenje prometa u mirovanju za ovakvu vrstu zahvata u prostoru je dodatno naglašeno i značajno, jer je riječ o poslovno-zabavno-rekreacijskim sadržajima i površinama novih prostora koji su „otvoreni“ prema korisnicima, koje će koristiti gosti hotelskog kompleksa Babin kuk, stanovnici Grada Dubrovnika, kao i svi zainteresirani posjetitelji i gosti na prostoru Grada Dubrovnika i okolice, a sve promatrano na godišnjoj, a ne sezonskoj razini. U to treba svakako uključiti i povećani broj zaposlenika.

Shodno svemu navedenom, mišljenja sam da bi u konačni Program svakako trebalo kao obvezu za kompletnu realizaciju ovog planiranog zahvata u prostoru uključiti i odredbu da do tehničkog pregleda i uporabne dozvole za građevine koje su uključene u ovaj Program-natječaj, vlasnici prostora, zajedno s predstavnicima Grada Dubrovnika trebaju provesti sve potrebne radnje na izmjeni važeće prostorno-planske dokumentacije, ishoditi potrebne dozvole i izgraditi potrebna nova parkirališna mjesta za ove nove sadržaje u zoni „Malog Straduna“.

Dakle, vezati programskom i ugovornom obvezom da je nove dijelove kompleksa moguće staviti u funkciju isključivo i samo istovremeno sa stavljanjem u funkciju i novih parkirališno/garažnih površina.

Ozbiljno i odgovorno promišljanje korištenja prostornih resursa u budućem vremenu smatram jedinim preostalim ispravnim putem kojim bi se trenutna kolizija potreba i mogućnosti ublažila. Stoga je bitno da u tome aktivno sudjeluju i poslovni subjekti i građani i predstavnici gradske uprave, kako bi prvo nama samima, koji u Gradu i živimo, a nakon toga i svim budućim posjetiteljima Grada Dubrovnika omogućili što kvalitetniju i humaniju svakodnevicu.

Kako se u želji za realizacijom ovog projekta, ne bi zaboravilo na hotelske goste u sklopu hotelskog kompleksa Babin kuk, a čiji su smještajni kapaciteti jednim dijelom orijentirani i na sam prostor „Malog Straduna“, smatram da bi u sklopu Programa trebalo jasno definirati i propisati uvjete zaštite postojećih vizura iz prostora postojećih javnih sadržaja i hotelskih

soba pojedinih hotela na zonu „Malog Straduna“ i bližu okolicu. Planirani zahvati ne bi smjeli degradirati postojeće uvjete.


Osim toga i vizura na zonu „Malog Straduna“ iz okolnih prostora i zona Grada Dubrovnika i bliže okolice (vizura iz pravca Zatona, Srđa, itd.) također bi trebala zadržati sklad i proporciju. Hotelski kompleks Babin kuk i građevine u zoni „Malog Straduna“ zajedno s postojećom vegetacijom oblikovali su prepoznatljivu vizuru uklopljenu u krajolik, a ne dominantnu nad njim. Takav vizualni identitet zone bi se trebao zadržati i nakon ove planirane investicije.

Kako bi se realizacija ovog Programa mogla provesti na način da u konačnici njezin rezultat bude prepoznatljiv, uspješan i pozitivan kvalitativni iskorak, molim Vas da sagledate i prihvatite ove prethodno navedene prijedloge.

S poštovanjem,

Dubrovnik, 03.09.2017

Joško Miklo



Dr.V.Mačeka 122
20 000 Dubrovnik

Subject: poslovni prostor na Babin kuku

From: "Ivanka" <ivankaiv@net.hr>

Date: 4.9.2017. 7:58

To: <hgaljer@dubrovnik.hr>

Ivanka Vuković
Antuna Mihanovića 12
Dubrovnik
mob.098266684

Grad Dubrovnik
Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje
i zaštitu okoliša
N/p gđe Helene Galjer
Pred Dvorom 1
Dubrovnik

Poštovana,

moje ime je Ivanka Vuković i vlasnica sam poslovnog prostora na Babin kuku, na malom trgu /trg Marina Držića/ čestica zemlje 1130/11 upisano u Z uložak 1789 K.O. Gruž. Budući da nisam dobila nikakve obavijesti vezano za nadogradnju poslovnih prostora, a čula sam priče da sam ja protiv nadogradnje, ovim putem vas želim izvijestiti da sam ja za nadogradnju, ukoliko Valamar to dozvoljava. Također napominjem da meni nadogradnja u visinu ne treba za proširenje djelatnosti kojom se sad bavim.

Što se tiče trgovina na Malom trgu, moj prostor je postao obezvrjeđen, jer od 16 poslovnih prostora, samo ja radim trgovinu, a sve ostalo je prenamjenjeno u druge djelatnosti (agencije, arhitektonski biro, apartmani) ili je zatvoreno. U večernjim satima jedino je moj poslovni prostor osvijetljen a sve ostalo zajedno sa trgovom je u totalnom mraku. Iz toga razloga se gosti tu uopće ne zadržavaju te odlaze na Stradun /Babin Kuk)

Smatram da bi najbolje bilo da se na Malom trgu (trg Marina Držića) dozvole neke druge preinake kao što su apartmani, jer sve ostalo za sada i u ovakvoj situaciji nema mogućnost pozitivnog poslovanja.

Sa štovanjem

Ivanka Vuković

avast! Antivirus: Dolazna poruka uredna.
Virusna baza (VPS): 170903-0, 03.09.2017
Provjereno: 4.9.2017. 8:44:06
avast! - autorska prava (c) 1988-2017 AVAST Software.
<https://www.avast.com/antivirus>

VALAMAR RIVIERA

Valamar Riviera d.o.o.
Podružnica za turizam DUBROVNIK - BABIN KUK
Vatroslava Lisinskog 15A / 20000 Dubrovnik / Croatia
T +385 20 448 600 F +385 20 448 445
www.valamar.com E babinkuk@valamar.com



042386	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primjeno:	07.09.2017	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-01/16-01/14	06	
Uredžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
377-17-30	-	-

1372



VALAMAR
HOTELS & RESORTS

Dubrovnik, 7. rujna 2017.g.

H. Galj'er
08.09.17

GRAD DUBROVNIK
Pred Dvorom 1
DUBROVNIK

Program za provedbu arhitektonsko urbanističkog natječaja "Mali Stradun" na Babinom Kuku

PREDMET: Očitovanje na Program za provođenje Urbanističko arhitektonskog natječaja „Mali Stradun“

Poštovani,

Nastavno na javnu raspravu održanu 30. kolovoza 2017.g. o Prijedlogu Programa za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja „Mali Stradun“ na Babinom Kuku, ovo Društvo, iako se i ranije očitovalo na nacrt Programa, u nastavku se koristi priliku dodatno očitovati na isti slijedom izlaganja istog na javnoj raspravi.

Valamar Riviera d.d., iako je vlasnik gotovo 60% svih objekta koji se nalaze u zoni Malog Straduna te gotovo cijelog okolnog zemljišta, nije sudjelovalo od samog početka u izradi Programa provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja „Mali Stradun“, a nakon što je znatno kasnije uključeno u postupak, nisu se prihvatile brojne primjedbe Društva koje su od ključne važnosti za budući razvoj zone Maloga Straduna.

Prije svega treba naglasiti kako je GUP Grada Dubrovnika u članku 110. područje Babin kuka svrstao u konsolidirano područje i to oblikovno vrijedno područje Grada Dubrovnika za koje vrijede posebna pravila gradnje zbog čega je u članku 123. i propisano kako je za područje Babin kuka obvezno donošenje urbanističkog plana uređenja, a koji je na snazi od 2009. godine. GUP-om Grada Dubrovnika i UPU-om Babin kuka je za zonu Malog Straduna propisana obveza provođenja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za cjelinu jer je, a kako je poznato, Mali Stradun sastavni dio turističkog naselja Babin kuk koje je projektirano i izgrađeno temeljem Detaljnog urbanističkog plana i urbanističkog projekta Babin kuk iz 1971.g. kao jedinstveni turističko-hotelski kompleks na Babin kuku koji uključuje pet hotela i centar naselja tzv. „Mali Stradun“ s objektima pratećih turističko-ugostiteljskih sadržaja za navedene hotele, analogno Stradunu u Starom gradu po kojem je dobilo i ime. Plan je predvidio pa su se realizirali, pored gore navedenog, i sportski tereni, rekreacijske površine, kupališta, lučice i sl., a sve temeljem jedinstvenog Odobrenja za građenje (građevinske dozvole) iz 1975.g. te za što je nakon završetka izgradnje 1976.g. ishođena jedinstvena Dozvola za upotrebu objekta, a zbog čega su i GUP Grada Dubrovnika i UPU Babin kuka za navedenu zonu propisalo obvezu provođenja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za cjelinu.

Slijedom navedenoga, svu planiranu gradnju u zoni Maloga Straduna je potrebno realizirati isključivo temeljem jedinstvenog projekta i jedinstvene građevinske dozvole isključivo u jednoj fazi. Nažalost, u ovome Programu se nije prihvatilo prijedlog nadležnog Upravnog odjela za urbanizam i prostorno planiranje da se u sklopu Programa napravi 3D simulacija nadogradnje kako bi se izbjegla velika opasnost od narušavanja vizura Babin kuka nadogradnjom postojećih objekata. Predmetnom 3D simulacijom bi se već sada moglo utvrditi koji se objekti mogu nadograditi i do koje visine pa stoga predlažemo da se u Program uvrsti obveza prikaza 3D simulacije nadogradnje, jer će se tek nakon toga moći doista sagledati kako nadogradnja utječe na vizure Babin kuka. Valamar je svoje protivljenje mogućnosti fazne gradnje je isticao tijekom izrade ovoga Programa, međutim ta primjedba nije prihvaćena. Obzirom da se radi o području koji je centralni dio Babin kuka i svojevrsno dvorište nekoliko hotela, držimo kako se ne smije dozvoliti da se planirana gradnja odvija kako i kada je koga volja i stoga ovo Društvo inzistira da se svi radovi moraju izvesti na temelju jedinstvenog projekta isključivo u jednoj fazi.

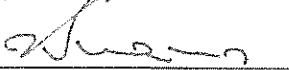
Nadalje, iz nama nepoznatih razloga je ovim Programom površina zone obuhvata Malog Straduna smanjena sa 28.021 m² koliko je predviđeno GUP-om Grada Dubrovnika i UPU-om Babin kuka za dogradnju pratećih sadržaja u ovoj zoni na 9.950 m². Dakle, Program se bavi isključivo mogućnošću vertikalne nadogradnje postojećih objekata, a zanemaruje da je GUP-om Grada Dubrovnika i UPU-om Babin kuka predviđena mogućnost dogradnje sjeverne zone Malog Straduna kao i revalorizaciju središnjeg parka – Maslinate s južne strane zone Malog Straduna, kako bi se i u tom dijelu dobili novi sadržaji za boravak gostiju i građana Dubrovnika. Slijedom navedenog, ovo Društvo smatra kako je nužno napraviti analizu šire situacije: vizualnu, prometnu, prostorno-programsku, koja bi definirala ograničenja u odnosu na ostale građevine sklopa Babin kuka kao cjeline.

Ovo Društvo nadalje smatra kako pitanje rješavanja prometa u mirovanju Programom nije adekvatno riješeno. Potrebno je imati na umu kako su smještajni kapaciteti ovoga Društva na Babin kuku oca 3.100 kreveta, oca 750 zaposlenika te kada se na navedene brojke dodaju i potrebe postojećih i budućih sadržaja na Malom Stradunu, jasno je kako je pitanje parking potrebno riješiti na način koji će zadovoljiti navedene potrebe. Stoga ovo Društvo i dalje ustraje na adekvatnom rješenju pitanja prometa u mirovanju, za što je jedan od modela rješenja i izgradnja podzemne garaže koja je u ovoj zoni predviđena UPU-om Babin kuka. Potrebno je također istaknuti kako je u Programu netočno navedeno da zona Malog Straduna nema kolni prilaz, niti mogućnost realizacije kolnog prilaza. Naime, Programom je potrebno razmotriti mogućnost prilaza s istočne strane Hotela Tirena, od strane Hotela Valamar Club Dubrovnik, od plaže Copacabana i sl.

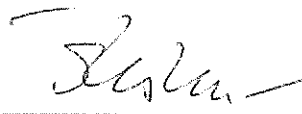
Treba također naglasiti kako se ovaj Program uopće nije bavio jednim važnim pitanjem, a to je pitanje statike. Dakle, nije se provela građevinska analiza postojećih građevina koje su građene prije 40 godina, kako bi se utvrdila podobnost postojećih konstrukcija za eventualne nadogradnje niti su ovim Programom dane smjernice sudionicima natječaja.

Na kraju ovo Društvo još jednom ističe kako se protivi svakoj apartmanizaciji u zoni Malog Straduna, jer je navedeno protivno prostornim planovima – GUP-u Grada Dubrovnika i UPU Babin kuka. Pojedini vlasnici poslovnih prostora su međutim izvršili bespravno prenamjenu poslovnih prostora u apartmane te isto ozakonili, a kakvu praksu je potrebno ovim Programom onemogućiti.

S poštovanjem,



Tomislav Dumančić
Direktor Regije Dubrovnik



Tonči Šarić
Voditelj pravnih poslova

Odgovori na pitanja, primjedbe i komentare s javne rasprave o Prijedlogu Programa za provedbu urbanističko-arhitektonskog natječaja Mali Stradun na Babinu kuku

1. Joško Miklo - PROMET U MIROVANJU

(...) Ono što je moje osobno mišljenje i što smatram da bi svakako trebalo izmijeniti i dopuniti u trenutnom natječajnom materijalu jest da realizaciju projekta treba u isti trenutak pratiti i realizacija svih potrebnih infrastrukturnih preduvjeta. U tom smislu, prvenstveno naglašavam rješenje prometa u mirovanju. Kako je i u tekstu Programa navedeno, trenutno važeće provedbene odredbe planova su u koliziji. Stoga smatram da je za ovakvu vrstu investicija i realizacija od javnog interesa, potrebno imati od samoga početka procesa realizacije investicije (od ideje do izvođenja) jasno definiran način, zone i vremenski okvir u kojem će se realizirati potreban broj parkirališnih mjesta.

Za ovakve zahvate u prostoru ne bi se smjela primjenjivati inačica koja se vezuje za stavku 6. članka 72. Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, koji glasi: *"Potrebni broj parkirališnih mjesta određen je sukladno odredbama ovog Plana. Kada se zbog prostornih mogućnosti ne može ostvariti kolni pristup građevnoj čestici ili kada na građevnoj čestici nije moguće osigurati propisani parkirališni prostor, obveza investitora je platiti odgovarajući iznos koji će se namjenski koristiti za gradnju javnih parkirališta i garaža. Plaćanje se regulira posebnom odlukom Grada Dubrovnika."* ili ostaviti otvorena neka druga nejasno definirana opcija.

Rješenje fizičkog osiguranja sveukupnog potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta treba biti imperativ i treba biti realizirano u istom trenutku kada se bude događala i realizacija ovog projekta prema Programu. Jedino na takav način, vlasnici, investitori, ali i Grad Dubrovnik mogu pokazati jasnu i otvorenu poruku građanima i posjetiteljima Grada Dubrovnika da im je stalo da novoplanirani zahvati u prostoru budu riješeni kvalitetno, stručno, ispravno i na pravilan način uz suglasnost svih uključenih sudionika. Svako drugačije rješavanje ovog pitanja (rješenje prometa u mirovanju za nove sadržaje) predstavljalo bi nažalost nastavak već dugogodišnjeg nedovoljno kvalitetnog stanja na prostoru Grada Dubrovnika (do danas npr. nije izgrađena niti jedna javna garaža na temelju prikupljenih sredstava naplaćenih sukladno članku 72. GUP-a i odluci Grada Dubrovnika) kada se govori o rješenjima prometa u mirovanju, što u budućem periodu trebalo žurno promijeniti. U tom smjeru moguće je donijeti i odluku na razini Grada Dubrovnika da nema nove gradnje za građevinske čestice koje ne može riješiti potreban broj parkirališnih mjesta (parking ili garaža) ili na parceli same građevine ili na nekoj drugoj lokaciji (bez ograničenja udaljenosti) uz uvjet da to rješenje treba biti jasno upisano kao teren na predmetnu česticu u zemljišniku te pravno riješeno ugovornom obvezom.

Rješenje prometa u mirovanju za ovakvu vrstu zahvata u prostoru je dodatno naglašeno i značajno, jer je riječ o poslovno-zabavno-rekreacijskim sadržajima i površinama novih prostora koji su otvoreni prema korisnicima, koje će koristiti gosti hotelskog kompleksa Babin kuk, stanovnici Grada Dubrovnika, kao i svi zainteresirani posjetitelji i gosti na prostoru grada i okolice, a sve promatrano na godišnjoj, a ne sezonskoj razini. U to treba svakako uključiti i povećani broja zaposlenika.

Shodno svemu navedenom, mišljenja sam da bi u konačni Program svakako trebalo kao obvezu za kompletnu realizaciju ovog planiranog zahvata u prostoru uključiti i odredbu da do tehničkog pregleda i

uporabne dozvole za građevine koje su uključene u ovaj Program-natječaj, vlasnici prostora, zajedno s predstavnicima Grada Dubrovnika trebaju provesti sve potrebne radnje na izmjeni važeće prostorno-planske dokumentacije, ishoditi potrebne dozvole i izgraditi potrebna nova parkirališna mjesta za ove nove sadržaje u zoni Malog Straduna. Dakle, vezati programskom i ugovornom obvezom da je nove dijelove kompleksa moguće staviti u funkciju isključivo i samo istovremeno sa stavljanjem u funkciju i novih parkirališno/garažnih površina.

Ozbiljno i odgovorno promišljanje korištenja prostornih resursa u budućem vremenu smatram jedinim preostalim ispravnim putem kojim bi se trenutna kolizija potreba i mogućnosti ublažila. Stoga je bitno da u tome aktivno sudjeluju i poslovni subjekti i građani i predstavnici gradske uprave, kako bi prvo nama samima, koji u Gradu i živimo, a nakon toga i svim budućim posjetiteljima Grada Dubrovnika omogućili što kvalitetniju i humaniju svakodnevicu."

ODGOVOR: Djelomično se prihvaća.

Od početka rada na Programu arhitektonsko-urbanističkog natječaja rekonstrukcije zone Mali Stradun u turističkom kompleksu Babin kuk, Izrađivač je upozoravao na nužnost rješavanja pitanja prometa u mirovanju, sukladno čemu je pokrenut niz mjera čija je svrha bila pronaći adekvatne modalitete kojima bi se ovaj problem pokušao razriješiti, budući da će se spomenutom rekonstrukcijom neprijeporno povećati sadašnji kapaciteti. S druge strane, Izrađivača Programa bitno su ograničavale odredbe koje propisuju Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Grada Dubrovnika 3/14) i pročišćeni tekst GUP-a Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Grada Dubrovnika 9/14), i to u članku 43a: *Unutar zone Mali Stradun moguća je rekonstrukcija postojećih građevina poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne i sl. namjene uz poštivanje sljedećih urbanističkih parametara: 1. zadržava se postojeći Kig, 2. moguća je nadogradnja u svrhu poboljšanja kvalitete usluge do katnosti S+P+1+Pk, 3. obvezno je provođenje arhitektonsko-urbanističkog natječaja za cjelinu.* Istodobno, prostorni plan nižeg reda - UPU Babin kuk - rješavanje pitanja prometa u mirovanju predviđa izgradnjom velike podzemne garaže u sklopu planiranog kongresnog centra. Iz prethodnog je dakle razvidno kako su GUP i UPU po ovom pitanju u koliziji.

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) u čl. 132., st. 2. za ovakve slučajeve navodi: "U slučaju protivnosti odredbe, odnosno dijela prostornog plana lokalne razine užega područja odredbi, odnosno dijelu prostornog plana lokalne razine šireg područja, prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje se odredba, odnosno dio prostornog plana šireg područja." To u predmetnom slučaju podrazumijeva uvažavanje odredbe iz GUP-a Grada Dubrovnika koja isključuje bilo kakvu novu izgradnju, a što je potvrdio i Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša mišljenjem od 17.5.2017. (Klasa: 350-01/16-01/14, Urbroj: 2117/01-06-17-17), između ostalog navodeći: "Mišljenja smo da se na izradu Programa primjenjuje odredba članka 123. stavak 2. Zakona. Temeljem navedenog, ne mogu se primjenjivati samo odredbe GUP-a, već se primjenjuju sve odredbe iz UPU-a Babin kuk koje nisu u suprotnosti s GUP-om." Nadalje, Izrađivač je o predmetnom slučaju zatražio i mišljenje Upravnog odjela za promet, stanogradnju i razvojne projekte, koji je dana 6.7.2017. utvrdio (Klasa: 350-01/16-01/14, Urbroj: 2117/01-11-17-21): "Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i GUP Grada Dubrovnika (...) utvrđeno je da je za predmetno područje za koje se

planira provesti arhitektonsko-urbanistički natječaj nema direktan kolni pristup na javnu prometnu površinu, te da je u naravi isto primarno pješačka zona. Slijedom navedenog, ovaj Upravni odjel nema posebnih uvjeta uređenja prostora iz područja prometa vezano za kolni promet. (...) Zaključno, ovaj Upravni odjel predlaže planiranje javnog parkirališta u sklopu navedenog zahvata ili kongresnog centra Babin kuk, a koje bi bilo u funkciji dnevnih posjetitelja, s obzirom da je nedostatak parkirališnih mjesta veoma izražen, osobito za vrijeme turističke sezone."

Slijedom svega prethodno navedenog, Izrađivač je u Program integrirao točku 3.3.32. Dodatne programske smjernice za rješavanje prometa u mirovanju, a koja kaže: "Natjecateljima se sugerira da u okviru natječajnog zadatka u vidu anketnog rješenja daju prijedloge javnog parkirališta koje bi bilo u funkciji dnevnih posjetitelja, s obzirom da je nedostatak parkirališnih mjesta u predmetnoj zoni vrlo izražen, osobito za vrijeme turističke sezone." Drugim riječima, preporuka Izrađivača jest da se u okviru natječajnog zadatka u vidu anketnog prijedloga ponude određena rješenja javnog parkirališta koje bi bilo u funkciji korisnika i posjetitelja.

2. Joško Miklo - ZAŠTITA VIZURA

Kako se u želji za realizacijom ovog projekta, ne bi zaboravilo na hotelske goste u sklopu hotelskog kompleksa Babin kuk, a čiji su smještajni kapaciteti jednim dijelom orijentirani i na sam prostor Malog Straduna, smatram da bi u sklopu Programa trebalo jasno definirati i propisati uvjete zaštite postojećih vizura iz prostora postojećih javnih sadržaja i hotelskih soba pojedinih hotela na zonu Malog Straduna i bližu okolicu. Planirani zahvati ne bi smjeli degradirati postojeće uvjete.

Osim toga i vizura na zonu Malog Straduna iz okolnih prostora i zona Grada Dubrovnika i bliže okolice (vizura iz pravca Zatona, Srđa, itd.) također bi trebala zadržati sklad i proporciju. Hotelski kompleks Babin kuk i građevine u zoni Malog Straduna zajedno s postojećom vegetacijom oblikovali su prepoznatljivu vizuru uklopljenu u krajolik, a ne dominantnu nad njim. Takav vizualni identitet zone bi se trebao zadržati i nakon ove planirane investicije.

ODGOVOR: Postavke primjedbe već su integrirane u program.

Izrađivač je u programskim smjernicama za izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja već uveo odredbu koja za cilj ima zaštitu vizura, te očuvanje sklada i proporcije. (Točka 3.1., izvadak: *Važno je naglasiti da je primarni cilj natječajnog zadatka definirati cjelokupni fizički korpus moguće rekonstrukcije. Pritom je potrebno posebno voditi računa o možebitnoj opasnosti od narušavanja vizura, a na što u svom mišljenju upozorava i Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša: "Ako je propisana mogućnost nadogradnje, to ne znači da se u svim dijelovima Malog Straduna može jednako nadograditi." Drugim riječima, definiranje novih volumena i arhitektonike sklopa, tj. povezanosti i usklađivanja manjih dijelova u skladnu cjelinu osnovna je premisa zadatka. Ostvarene vizure i skladan odnos širine pješačkih ulica i vertikalnog obodnog plašta bit će jedan od temeljnih kriterija prilikom ocjenjivanja i izbora natječajnog rješenja.*")

3. Ivanka Vuković - DOGRADNJA I APARTMANI

Moje ime je Ivanka Vuković i vlasnica sam poslovnog prostora na Babin kuku, na Malom trgu / Trg Marina Držića, čestica zemlje 1130/11 upisano u z. uložak 1789, k.o. Gruž. Budući da nisam dobila nikakve obavijesti vezano za nadogradnju poslovnih prostora, a čula sam priče da sam ja protiv nadogradnje, ovim putem vas želim izvijestiti da sam ja za nadogradnju ukoliko Valamar to dozvoljava. Također napominjem da meni nadogradnja u visinu ne treba za proširenje djelatnosti kojom se sad bavim. Što se tiče trgovina na Malom trgu, moj prostor je postao obezvrijeđen, jer od 16 poslovnih prostora, samo ja radim trgovinu, a sve ostalo je prenamijenjeno u druge djelatnosti (agencije, arhitektonski biro, apartmani) ili je zatvoreno. U večernjim satima jedino je moj poslovni prostor osvijetljen, a sve ostalo zajedno s trgom je u totalnom mraku. Iz toga razloga se gosti tu uopće ne zadržavaju te odlaze na Stradun /Babin Kuk). Smatram da bi najbolje bilo da se na Malom trgu (Trg Marina Držića) dozvole neke druge preinake kao što su apartmani, jer sve ostalo za sada i u ovakvoj situaciji nema mogućnost pozitivnog poslovanja.

ODGOVOR: Ne prihvaća se.

Sukladno odredbama GUP-a, prenamjena postojećih poslovnih prostora u apartmane nije dopuštena. Jednako tako, nadogradnja isključuje mogućnost izgradnje novih apartmana.

4. Valamar Riviera - FAZNA GRADNJA I VIZURE

Prije svega treba naglasiti kako je GUP Grada Dubrovnika u članku 110. područje Babina kuka svrstao u konsolidirano područje i to oblikovno vrijedno područje Grada Dubrovnika za koje vrijede posebna pravila gradnje zbog čega je u članku 123. i propisano kako je za područje Babina kuka obvezno donošenje urbanističkog plana uređenja, a koji je na snazi od 2009. godine. GUP-om Grada Dubrovnika i UPU-om Babin kuk je za zonu Malog Straduna propisana obveza provođenja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za cjelinu jer je, a kako je poznato, Mali Stradun sastavni dio turističkog naselja Babin kuk koje je projektirano i izgrađeno temeļjem Detaljnog urbanističkog plana i urbanističkog projekta Babin kuk iz 1971. godine kao jedinstveni turističko-hotelski kompleks na Babinu kuku, koji uključuje pet hotela i centar naselja tzv. Mali Stradun s objektima pratećih turističko-ugostiteljskih sadržaja za navedene hotele, analogno Stradunu u Starom gradu po kojem je dobilo i ime. Plan je predvidio pa su se realizirali, pored gore navedenog, i sportski tereni, rekreacijske površine, kupališta, lučice i sl., a sve temeljem jedinstvenog Odoborenja za građenje (građevinske dozvole) iz 1975. godine, te za što je nakon završetka izgradnje 1976. godine ishodaena jedinstvena Dozvola za upotrebu objekta, a zbog čega su i GUP Grada Dubrovnika i UPU Babin kuk za navedenu zonu propisali obvezu provođenja arhitektonsko-urbanističkog natječaja za cjelinu.

Slijedom navedenog, svu planiranu gradnju u zoni Malog Straduna je potrebno realizirati isključivo temeljem jedinstvenog projekta i jedinstvene građevinske dozvole isključivo u jednoj fazi. Nažalost, u ovome Programu nije se prihvatio prijedlog nadležnog Upravnog odjela za urbanizam i prostorno planiranje da se u sklopu Programa napravi 3D simulacija nadogradnje kako bi se izbjegla velika opasnost od naručavanja vizura Babina kuka nadogradnjom postojećih objekata. Predmetnom 3D

simulacijom bi se već sada moglo utvrditi koji se objekti mogu nadograditi i do koje visine, pa stoga predlažemo da se u Program uvrsti obveza prikaza 3D simulacije nadogradnje, jer će se tek nakon toga moći doista sagledati kako nadogradnja utječe na vizure Babina kuka. Valamar je svoje protivljenje mogućnosti fazne gradnje isticao tijekom izrade ovog Programa, međutim ta primjedba nije prihvaćena. S obzirom da se radi o području koji je centralni dio Babina kuka i svojevrsno dvorište nekoliko hotela, držimo kako se ne smije dozvoliti da se planirana gradnja odvija kako i kada je koga volja i stoga ovo Društvo inzistira da se svi radovi moraju izvesti na temelju jedinstvenog projekta isključivo u jednoj fazi.

ODGOVOR: Postavke primjedbe već su integrirane u program.

Maksimalna katnost koja je natječajnim programom zadana nije obvezujuća, već je riječ isključivo o maksimumu koji je propisan GUP-om. Međutim, u programu je jasno naglašeno da se kroz simulacije i analizu prostora i nadogradnji mora postići optimum. Nadalje, Izrađivač je u programskim smjernicama za izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja uveo odredbu koja za cilj ima zaštitu vizura, te očuvanje sklada i proporcije. (Točka 3.1., izvadak: *Važno je naglasiti da je primarni cilj natječajnog zadatka definirati cjelokupni fizički korpus moguće rekonstrukcije. Pritom je potrebno posebno voditi računa o možebitnoj opasnosti od narušavanja vizura, a na što u svom mišljenju upozorava i Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša: "Ako je propisana mogućnost nadogradnje, to ne znači da se u svim dijelovima Malog Straduna može jednako nadograditi." Drugim riječima, definiranje novih volumena i arhitektonike sklopa, tj. povezanosti i usklađivanja manjih dijelova u skladnu cjelinu osnovna je premisa zadatka. Ostvarene vizure i skladan odnos širine pješačkih ulica i vertikalnog obodnog plašta bit će jedan od temeljnih kriterija prilikom ocjenjivanja i izbora natječajnog rješenja.*) Također, u natječajnom zadatku neprijeporno je utvrđeno kako se natječaj treba provesti kao cjelina, a fazna izgradnja je dana kao mogućnost. U programskim smjernicama za izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja stoga stoji sljedeća odredba: *"Natjecatelji su dužni analizirati i provjeriti mogućnost fazne izgradnje, bazirajući se prije svega na postojećim, zaokruženim prostornim cjelinama i estetsko-oblikovnom kriteriju. U kasnijoj provedbenoj fazi natječaja potrebno je definirati najduži dopušteni rok unutar kojeg se ukupni predmet natječaja mora realizirati u cijelosti."* Drugim riječima, ova odredba jasno nalaže definiranje cjelina koje će se nadograđivati u jednoj fazi. Sadržaj tih cjelina predložiti će autor idejnog rješenja. Dakle, ne postoji mogućnost pojedinačnih nadogradnji, već isključivo po koncepcijski i prostorno utemeljenim prostornim cjelinama. U pogledu spomenutih 3D simulacija i vizualizacija napominje se da su one obavezan dio priloga natječajnih radova, što se definira u uvjetima natječaja, koji slijede nakon prihvaćanja programa, kao dio konačnog natječajnog elaborata.

5. Valamar Riviera - PROŠIRENJE OBUHVATA

Nadalje, iz nama nepoznatih razloga je ovim Programom površina zone obuhvata Malog Straduna smanjena sa 28.021 m² koliko je predviđeno GUP-om Grada Dubrovnika i UPU-om Babina kuka za dogradnju pratećih sadržaja u ovoj zoni na 9.950 m². Dakle, Program se bavi isključivo mogućnošću

vertikalne nadogradnje postojećih objekata, a zanemaruje da je GUP-om Grada Dubrovnika i UPU-om Babin kuk predviđena mogućnost dogradnje sjeverne zone Malog Straduna, kao i revalorizaciju središnjeg parka - Maslinata s južne strane zone Malog Straduna, kako bi se i u tom dijelu dobili novi sadržaji za boravak gostiju i građana Dubrovnika. Slijedom navedenog, ovo Društvo smatra kako je nužno napraviti analizu šire situacije: vizualnu, prometnu, prostorno-programsku, koja bi definirala ograničenja u odnosu na ostale građevine sklopa Babina kuka kao cjeline.

ODGOVOR: Prihvaća se.

Izrađivač smatra, a u Programu je to jasno i navedeno, kako bi ovaj natječajni zadatak trebalo promatrati u jednom širem kontekstu, i to kao početak šire transformacije predmetnog prostora. U natječajnom se programu tako navodi: *Planskim rješenjima treba ostvariti poboljšanje uvjeta unutar izgrađenih dijelova kao i odgovarajući standard na novim zonama izgradnje. S obzirom na nužnost daljnjeg unaprjeđenja uređenja naselja, glavni ciljevi vezani uz potrebne zahvate među ostalim obuhvaćaju i osiguranje dodatnih sadržaja u sklopu turističkih zona, kako u okvirima pojedinog objekta, tako i proširenjem i dogradnjom postojeće zone sadržaja javne namjene u sklopu Malog Straduna. (...) Iz činjenica iznesenih u uvodnom dijelu programa, u kojima se razmatra prostorni i planirani razvojni kontekst zone Malog Straduna očito je da zona danas ne zadovoljava na adekvatan način ni potrebe ponuditelja usluga ni potrebe konzumenata ponuđenih usluga i postojećih javnih sadržaja. Natječajni zadatak dio je mogućeg znatno obimnijeg rekonstruktivnog zahvata o kojem je potreban širi javni i vlasnički konsenzus, što ostaje dugoročni cilj. Stoga je ovaj zadatak ponajprije potrebno promatrati kao prvi korak cjelovite prostorne rekonstrukcije, a kojim bi se omogućilo određeno restrukturiranje i razvoj postojećih uslužnih i servisnih djelatnosti zone.* Slijedom prethodno navedenog, ne postoje nikakve prepreke za potencijalno proširenje obuhvata na koji bi se odnosio natječajni zadatak.

6. Valamar Riviera - PROMET U MIROVANJU

Ovo Društvo nadalje smatra kako pitanje rješavanja prometa u mirovanju Programom nije adekvatno riješeno. Potrebno je imati na umu kako su smještajni kapaciteti ovoga Društva na Babinu kuku cca 3.100 kreveta, cca 750 zaposlenika, te kada se na navedene brojke dodaju i potrebe postojećih i budućih sadržaja na Malom Stradunu, jasno je kako je pitanje parkinga potrebno riješiti na način koji će zadovoljiti navedene potrebe. Stoga ovo Društvo i dalje ustraje na adekvatnom rješenju pitanja prometa u mirovanju, za što je jedan od modela rješenja i izgradnja podzemne garaže koja je u ovoj zoni predviđena UPU-om Babina kuka. Potrebno je također istaknuti kako je u Programu neto navedeno da zona Malog Straduna nema kolni prilaz, niti mogućnost realizacije kolnog prilaza. Naime, Programom je potrebno razmotriti mogućnost prilaza s istočne strane Hotela Tirena, od strane Hotela Valamar Club Dubrovnik, od plaže Copacabane i sl.

ODGOVOR: Prihvaća se.

Pogledati odgovor pod točkom 1.

7. Valamar Riviera - STATIKA

Treba također naglasiti kako se ovaj Program uopće nije bavio jednim važnim pitanjem, a to je pitanje statike. Dakle, nije se provela građevinska analiza postojećih građevina koje su građene prije 40 godina, kako bi se utvrdila podobnost postojećih konstrukcija za eventualne nadogradnje, niti su ovim Programom dane smjernice sudionicima natječaja.

ODGOVOR: Nije predmet programskog razmatranja.

Ovo pitanje razmatrat će se nakon provedbe natječaja, budući da je pitanje statike obvezni dio projektne dokumentacije u fazi ishođenja građevinske dozvole. Naime, ispitivanje stanja postojećih konstrukcija, kao i geomehanička ispitivanja obavezan su dio preliminarne i pripremne dokumentacije projekta konstrukcije u fazi izrade idejnih i glavnih projekata.

8. Valamar Riviera - APARTMANI

Na kraju, ovo Društvo još jednom ističe kako se protivi svakoj apartmanizaciji u zoni Malog Straduna, jer je navedeno protivno prostornim planovima - GUP-u Grada Dubrovnika i UPU Babin kuk. Pojedini vlasnici poslovnih prostora su međutim izvršili bespravnu prenamjenu poslovnih prostora u apartmane te isto ozakonili, a kakvu praksu je potrebno ovim Programom onemogućiti.

ODGOVOR: Prihvaća se.

Sukladno odredbama GUP-a, prenamjena postojećih poslovnih prostora u apartmane nije dopuštena. Jednako tako, nadogradnja isključuje mogućnost izgradnje novih apartmana. Vlasnici pojedinih poslovnih prostora koji su bez odobrenja za građenje na svojim poslovnim prostorima izvršili određene rekonstruktivne zahvate i zahvate prenamjene iste su sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i ozakonili odgovarajućim rješenjima o izvedenom stanju, što su Izrađivaču dostavili na uvid prilikom izrade Programa.

KLASA: 350-01/16-01/14
UR.BROJ:2117/01-06-17-31
U Dubrovniku, 30. kolovoza 2017.

ZAPISNIK O JAVNOM IZLAGANJU

PROGRAM ZA PROVEDBU ARHITEKTONSKO -URBANISTIČKOG NATJEČAJA „MALI STRADUN“
NA BABINU KUKU

Javno izlaganje Programa za provedbu arhitektonsko - urbanističkog natječaja Mali Stradun na Babin kuku započelo je 30. kolovoza 2017. u 18:00 sati.

Jelena Lončarić je održala uvodnu riječ u kojoj je navela kronologiju, dinamiku i opseg rada Povjerenstva u postupku verificiranja Programa i predstavila je Stručno povjerenstvo.

Jelena Lončarić je dala riječ predsjedniku Povjerenstva Ljubi Nikoliću.

Ljubo Nikolić se zahvalio na odazivu i dolasku svih sudionika na Javnu raspravu. Obrazložio je postupak imenovanja Stručnog povjerenstva, navodeći da su kao povjerenstvo imenovani od strane Gradskog vijeća u prosincu 2016. Stručno povjerenstvo je imalo zadatak izraditi radnu verziju Programa koji je stavljen na javnu raspravu, zatim prikupiti sve zahtjeve svih dionika u procesu i doći do konačne verzije koja će ići na natječaj i kasnije na Gradsko vijeće. Navodi da je novina da je Stručno povjerenstvo imenovano od strane Gradskog vijeća, a Povjerenstvo je zahtjevalo da se provede i javna rasprava o radnom materijalu, kako bi se konačna verzija tako upotpunjena, dostavila Gradskom vijeću na raspravu i usvajanje. Navodi da Povjerenstvo očekuje da će rok za izradu konačne verzije biti do konca rujna 2017. Također napominje, da će po završetku javne rasprave, sve pristigle primjedbe za vrijeme javne rasprave, također uključiti u sadržaj, a onda tako upotpunjeni materijal dostaviti Gradskom vijeću na raspravu i donošenje. Terminski plan za dostavu konačne verzije programa je rujna mjesec.

Predsjednik Stručnog povjerenstva Ljubo Nikolić dao je riječ Izrađivaču Programa Romanu Duiću koji je predstavio Program, a koji je stavljen na Javnu raspravu.

Romano Duić: - „Pokušat ću objasniti u kratki crtama osnovne postavke Programa. Znači temelj za izradu ovog Programa i za provedbu natječaja je čl 43. a GUP-a Grada Dubrovnika, koji kaže da se unutar zone Malog Straduna mogu rekonstruirati postojeće građevine uz poštivanje ova 3 osnovna parametara – to je da se zadržava postojeći kig, da je moguća nadogradnja u svrhu poboljšanja kvaliteta usluga do katnosti - suteren, prizemlje, prvi kat i potkrovlje i da je obavezna provedba AUN-a za cjelinu. Ova potreba, na neki način transformacije ovog prostora je već odavno pristutna. Zapravo mislimo, da

transformacija postojeće izgradnje u turističke objekte više kategorije na cijelom području Grada, ima utjecaj i na područje Babinog kuka gdje se zahvatima na postojećim područjima ugostiteljsko turističkih građevina i novom izgradnjom treba ostvariti cilj za postizanje nove kvalitete turističkog područja. Takav pristup je donekle nužan iz razloga jer je postojeća struktura izgrađena u dosta davnom periodu 1971. do 1987. i u određenim segmentima ne može zadovoljiti zahtjeve današnjeg i budućeg tržišta. Novi trendovi u okviru suvremenog turizma traže, da se i područje unutar Babinog kuka, definira kao prostor za razvoj turističke djelatnosti, provede promjena postojećeg korištenja prostora vezano uz njegove izgrađene i neizgrađene dijelove. Pri tome bi trebalo istražiti i utvrditi mogućnosti redizajna postojećih struktura i njihovog usklađivanja s novim trendovima. Dok na danas neizgrađenim ili neadekvatno korištenim dijelovima prostora treba osmisliti nove strukture, koje će svojim standardom, sadržajnošću i oblikovanjem, udovoljavati ne samo današnjim, nego i budućim uvjetima turističke potražnje i nadamo se da je to nešto što će uslijediti poslije ovog natječaja ili se barem vezati na neki način na njega. Bilo bi dobro da ovaj natječaj promatramo u jednom širem kontekstu kao početak jedne šire transformacije tog prostora. Kod prostora Malog Straduna, radi se o javnom prostoru s oblikovnim integritetom i ujednačenom reduciranom arhitektonikom koja se u onodobnom prostornom i socijalnom kontekstu uspješno i decentno referira na primjenjeni koncept turističkog naselja te sublimira na neki način memoriju na doba najintezivnije turističke izgradnje u Hrvatskoj. Važan dio te konceptualizacije kod ovog prostora su konotacije otvorenosti i interakcije s lokalnom zajednicom, što upućuje na vrlo važan segment javnog interesa u rekonstrukciji ove zone. Rješenje rekonstrukcije iz navedenog, treba biti apsolutno cjelovito i proizaći kao produkt kvalitetne i šire stručne kompeticije. Taj prostor Malog Straduna, obuhvaćen je sa dva plana i to je kao plan višeg reda GUP i UPU Babin kuk koji je u fazi usklađenja, a koji daje jedan širi kontekst i detaljniji pogled na cijeli taj prostor. Gradski predio Babinog kuka, posebno je tretiran planom užeg područja. Ovim planom, obuhvaćeno je pretežito izgrađeno područje na dijelu poluotoka. Planskim rješenjima trebalo bi ostvariti poboljšanje uvjeta unutar izgrađenih dijelova kao i odgovarajućih standard na novim zonama izgradnje. S obzirom na nužnost daljnjeg unapređenja uređenja naselja, glavni ciljevi vezani za potrebne zahvate, među ostalim obuhvaćaju i osiguranje dodatnih sadržaja u sklopu turističkih zona, kako u okvirima pojedinih objekata, tako i proširenjem i dogradnjom postojeće zone sadržaja javne namjene u sklopu Malog Straduna. S obzirom na ovu konstataciju, koju sam sad naveo vrlo je važno naglasiti specifična ograničenja koja određuje ovaj Program, a oni nažalost, proizlaze iz odredbi planova više reda tj. iz GUP-a Grada Dubrovnika, prema kojem se natječajni Program odnosi isključivo na vertikalno restrukturiranje sadržaja zone Mali Stradun, unutarnju organizaciju i adaptaciju prostora s mogućnošću nadogradnje, ali isključivo unutar postojećih horizontalnih gabarita zatečenih zgrada. U nastavku Programa ću Vam reći, da smo mi nastojali tome doskočiti i obuhvatiti širi prostor kroz ovaj Program. Područje obuhvaćeno natječajnim programom, u stvari je ta centralna zona javnih sadržaja Mali Stradun ulica s dva obodna trga u ukupnoj površini od cirka 9950 metara. Mi smo u ovaj natječajni program unutar njega obuhvatili i parterne

površine pješačke zone, koje se moraju potpuno očuvati u izvornim gabaritima, ali se mogu redizajnirati i oblikovno reinterpretirati postojeće stanje, koje na neki način pokazuje pustoš i nezaživljenost toga prostora. Pješačka zona Malog Straduna nalazi se u sjeveroistočnom dijelu kompleksa. Zonu čine dva obodna trga i pješačka ulica u smjeru sjeverozapad jugoistok. Prostornu strukturu, koja formira pješačku ulicu i povezuje trgove, čine samostalne funkcionalne cjeline različitih javnih namjena. Prostor je arhitektonski konsolidiran i konceptualno artikuliran s vrlo malim brojem naknadnih građevinskih intervencija. Pristup zoni omogućen je i sa središnjeg parkovnog sadržaja s jugozapadne strane i sa prirodnih rekreacijskih šetnica sa sjeveroistočne strane, osmišljenim prodorima kroz građevinsku strukturu. Prilazi su omogućeni kroz neke od javnih sadržaja hotela. Zona je na neki način skladno otvorena prema velikim zelenim površinama koje je okružuju te je ostvaren jedan zanimljivo i decetno prožimanje krajobraznog i arhitektonskog sklopa. Mislim da ovu kvalitetu zone, svakako treba posebno uzeti u obzir i dodatno valorizirati. Danas ovaj prostor nažalost karakterizira djelomična zapuštenost i disfunkcionalnost sadržaja, koji ne prate urbani razvoj i transformaciju okolnih hotelskih kapaciteta. Primjetna je djelomična neintegriranost u transformirani koncept postojećeg turističkog naselja i to kao posljedica više faktora - novih imovinsko pravnih odnosa, separiranja i izdvajanja iz integralne ponude kompleksa, novog socio-ekonomskog diskursa elemenata turističke potražnje, te gubitka ekskluzivnosti ponude, koja je u prošlosti zonu atribuirao unutar šireg gradskog prostora. Izvorna koncepcija zone, bazirala se na poveznici dvaju trgova različitih karakteristika. Jugoistočni trg je mirnijeg, intimnijeg karaktera s izraženom zelenom komponentom, dok je sjeverozapadni trg bio namijenjen zabavnim i estradnim aktivnostima na otvorenim kocertima u večernjim zabavama i sl. Ulica koja ih povezuje prvotno je imala namjenu ekskluzivne trgovačke zone upotpunjene s ugostiteljskim uslužnim i servisnim sadržajem. Evo, to je kratki opis sadašnjeg stanja, ovdje su i originalni nacrti iz projekta Babin kuk, fotografije tog pustog prostora danas. Ovdje vidite strukturu postojeće namjene, vidi se jedna naslijeđena šarolikost namjena od ugostiteljstva, uslužnih djelatnosti, danas već i do određenih apartmanskih sadržaja. Znači, zona je vremenom doživljavala određenu transformaciju, tako da je dio zone postao i namijenjen za smještajne kapacitete, međutim to je ono što bismo kroz ovaj natječaj svakako htjeli u budućnosti izbjeći. Znači anulirati daljnju mogućnost širenja smještajnih kapaciteta unutar ove zone. S crvenim je označena zona zahvata, a to su sve one zgrade i čestica zgrada koje bi se po natječajnom programu mogle nadograđivati i rekonstruirati i drugačije organizirati. Ja bi sada samo kratko iznio opće programske smjernice kojim smo se rukovodili i koji su na neki način bile osnovne točke ovog programa. Osobito bi naglasio da kod prostornog oblikovanja planiranih zahvata rekonstruktivne nadogradnje projektantima se daje nužna sloboda u oblikovnoj interpretaciji i sturkturnoj organizaciji i novih sadržaja, ali uz uvažavanje i referiranje na oblikovni sklop već postojeće arhitektonske strukture. U okviru maksimalno dopuštene katnosti, a ovisno o prijedlogu buduće namjene svakog pojedinačnog poslovnog prostora, projektatni su slobodni u načinu. Arhitekti su slobodni u određivanju vertikalnog komponiranja volumena tj. odabiru optimalne visine i načina nadogradnje

pojedinih arhitektonskih korpusa. Kod načina nadogradnje i oblikovanje potkrovnih etaža preferirali smo umjesto klasičnog potkrovlja supstituciju tzv. nadgrađa, tj. etažu s ravnim krovom koja može zauzimati najviše 75% površine karakteristične etaže. Preporuka proizlazi, najviše iz želje, da se to pročelje ne pojavi u osobito velikoj visini, kao i da se s obzirom na vrlo nezgodnu odredbu u GUP-u -da se otvaranje potkrovlja može vršiti samo krovnim prozorima ukupno bruto širine 1,2 m, koji smatramo ovdje potpuno neprimjerenim oblikovnim elementom. Osim toga, bojimo se da bi takav način oblikovanja završne etaže moglo biti u budućnosti izvor nelegalnih intervencija, daljnih otvaranja takvih belvedera itd., što bi stvorilo po nama jednu kaotičnu situaciju na toj zadnjoj etaži. Primarni cilj natječajnog zadatka je, definirati cjelokupni fizički korpus moguće rekonstrukcije, znači natječaj se radi da bi se prostor sagledao cjelovito i dobilo cjelovito rješenje. Parcijalna rješenja koja bi omogućila da se sad napravi nešto, a za par godina nešto drugo, apsolutno nisu prihvatljiva. Također je potrebno posebno voditi računa o možebitnoj opasnosti narušavanja vizura, na što je upozorio i Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika tj. na činjenicu da iako je propisana mogućnost nadogradnje i maksimalna mogućnost nadogradnje do etažnosti - suterena, prizemlje, kat i potkrovlje, to ne znači da se u svim dijelovima Malog Straduna može jednako nadograditi. Drugim riječima, definiranjem novih volumena i arhitektonike sklopa, tj. povezanosti usklađivanje manjih dijelova u skladnu cjelinu osnovna je premisa zadatka. Ostvarene vizure i skladan odnos širine pješačkih ulica i vertikalnog obodnog plašta bit će jedan je od temeljnih kriterija prilikom ocjenjivanja izbora natječajnog rješenja. Još jedna stvar na koju smo ukazali kao mogućnost i jedno usmjerenje, dakle, s obzirom da se zoni pješačke ulice predviđa nadogradnja, natjecateljima se preporučuje da razmotre i eventualno predlože horizontalno povezivanje nadograđenih sadržaja postojeće pješačke ulice. Na ovaj način razmotrila bi se mogućnost uspostave paralelnih pješačkih komunikacija na razini prvog kata i povećanja javnih šetnica s pristupom novim potencijalnim sadržajima. Novi komunikacijski koridori, mogli bi biti dodatni integracijski faktor u rekonstruktivnom tretmanu cjeline i doprinijeti atraktivnost obnovljene nove pješačke zone. Uspostavljenje novih komunikacijskih koridora ne smije utjecati na postojeći koeficijent izgrađenosti. Problemu treba pristupiti krajnje obazrivo, vodeći računa o opasnosti narušavanja vizura, uvažavajući i širi prostorni kontekst zatečenog oblikovnog principa, participirajući mogući daljnji razvoj zone. Dalje, ono što sam rekao na početku, mi smo formalno natječajem ograničeni isključivo na postojeće horizontalne gabarite česetice zgrada. Međutim, bilo bi doista na neki način smješno se ne osvrnuti na jedan širi kontekst i jedan širi prostor i zato se natjecateljima sugerira da u kontekstu novog arhitektonskog redefiniranja građevina na načelnoj ili anketnoj razini razmotre i način obnove i redizajna pješačkih površina, koji bi mogao obuhvatiti načine i vrste popločenja, prijedloge nove unificirane urbane opreme šetnice i obodnih trgova, koji bi uključivao rasvjetna tijela, klupe, košare za otpatke, uvođenje i reinterpretaciju dekorativnih elemenata; fontana, klupa i slično., pa sve do obnove instalacija. Također problem i točka koja je posebno osjetljiva je problem prometa u mirovanju. Naime, ovim zahvatom će se vjerojatno, ako dodje do realizacije, povećati kapaciteti, natječaj je

ograničen isključivo na zonu samih zgrada i formalno se ne može razmatrati u širem smislu rješenje prometa u mirovanju izvan zone Malog Straduna. Međutim, naša je dužnost kao izrađivača, upozoriti kako je pitanje prometa u mirovanju, na neki način nužno riješiti, kako bi se osiguralo neometano funkcioniranje predmetne zone. Kako su po tom pitanju GUP i UPU Babin kuk, zapravo odredbe, prema kojima se vrši natječaj i sam UPU u određenoj koliziji u ovom slučaju, mi smo, dakle, dali preporuku i sugerirali da se u okviru natječajnog zadatka u vidu anketnog prijedloga, predlože određena rješenja javnog parkirališta, koja bi bilo u funkciji korisnika i posjetitelja, s obzirom da je nedostatak parkirališnog mjesta u predmetnoj zoni vrlo izražen osobito za vrijeme turističke sezone. Ova točka 8. na kraju govori da u provedbi natječaja, svakako treba promatrati cijeli prostor kao cjelinu i u tom smislu osigurati njegovu provedbu. To su bile uglavnom sve važne opće smjernice. Za svaku česticu zgrade je definirana njezina namjena, izvorna namjena, postojeća namjena i postojeći vertikalni gabarit. Navedene su pošto smo u pripremi samog natječaja, znači prikupili svu dokumentaciju, koju smo mogli naći vezanu za originalne projekte. Znači, te su podloge formirane u folderima i tu je navedeno gdje se u kojoj se mapi dokumentacija koja će pratiti ovaj program mogu naći, podloge za pojedinu čestice, za pojedinu česticu zgrade, definirana je njezina površina, moguća nova namjena i određene detaljnije koje se tiču baš te specifične detaljnije namjene. To je sve dano tako za svaku zgradu. Mislim, da dalje nema smisla ulaziti u detalje, budući da svi korisnici na temelju ovih smjernica mogu dati određenu primjedbu ili sugestiju ako nešto nismo do kraja obuhvatili, ili ako nešto nismo do kraja razumjeli.“

Gđa. Jelena Lončarić, nakon izlaganja Programa od strane Izrađivača pozvala je sudionike javne rasprave da dođu za govornicu i postave pitanja ili daju prijedlog na Zapisnik.

Za riječ se javio gosp. Tonči Šarić, predstavnik Vlamara Riviere d.d., koja je vlasnik HTC Dubrava Babin kuk ili Dubrovnik Babin kuk.

Tonči Šarić - „Mi smo vlasnici otprilike 60% ukupne površine prostora na Malom Stradunu i skoro pa 100% okolnog zemljišta, dakle, mi bismo trebali biti za sve što je ovdje prezentirano zadovoljni. Od naših, cirka 2 700 kvadrata dobiva se još dodatnih, po mom tumačenju, a ispričavam se ako nisam dobro shvatio, još tri etaže, a to to je još jedno 8 000, 9 000 tisuća kvadrata i mogli bi svi skupa reći, super smo učinili posao, dobit ćemo kvadrata kao u priči pomnožimo to sa 2,5000 – 3 000 tisuća eura novogradnje i dobit ćemo toliko i toliko milijuna kuna, eura ili čega god. Međutim, iako smo sudjelovali u izradi ovog programa, u nekim bitnim stvarima se nas nije dovoljno jasno slušalo, pa onda moramo, iako smo ih već dostavili i u pismenim primjedbama, moramo ih sad i usmeno kazati da se jednostavno čuje i naš glas i ajmo reć kao nekog bitnog faktora u navedenom dijelu. Znajmo svi, kao što je već rečeno maloprije u izlaganju, da je 1971. godine predviđen DPU Babinog kuka, koji je cijeli pod zaštitom - moderno nazvan Resort Babin kuk. Uključivao je više hotela, uključivao je nekakav središnji trg, nekakve poslovne prostore, napravljene su za ono doba studije, analize sve

moguće i izgrađeno je nešto na što smo svi bili ponosni. Prolazilo je vrijeme, u međuvremenu je došao i rat, dogodilo se što se dogodilo, ostali smo s time, da je prostor kao što i sam predlagatelj kaže, ostao nekako sam, prostor je ostao izgubljen ili što bi se reklo passe. Zbog toga smo inzistirali, s obzirom da se radi o jedinstvenom projektu, da se sve jedinstveno obradi i uključe svi aspekti urbanizma, koji su s jedne strane obuhvaćeni s druge strane nisu. Mi po GUP-u važećem imamo zonu obuhvata od 28 000 kvadrata, ovdje je navedeno 9 900. Zona uključuje Mali Stradun s parkovima, koji se nalaze s sjeverne i južne strane. Dakle, sadašnja situacija je da je prostor zaista uklopljen. Vizure su takve da je uklopljen, pa nas čudi ne uključivanje primjedbi da ovaj program naloži obveznu izradu 3D modela buduće gradnje, jer bi svi skupa lakše u 3D modelu vidjeli kako to u naravi izgleda. Sadašnja situacija je, da je većina prostora površine tridesetak kvadrata čak i manje, da kad dignete na to četiri kata, zamislite sami kako to izgleda, s time da se samo okomito gradi, a ne vodoravno. Uzimajući to u obzir, meni to bez da sam neke posebne struke, bez 3D modela ne bi bilo jasno je li to u naravi izgleda išta dobro ili ne. Posebno nas je zasmatala situacija tokom izrade, da se razmotri mogućnost fazne gradnje. Dakle, ta fazna gradnja, iako je ona sugerirana da se razmotri samo kao mogućnost, po njima uopće nije prihvatljiva ni primjerena, jer imamo situaciju da ako svatko počne graditi kako odluči, kako želi, doći ćemo do situacije da će prostor biti onakav kakavi su prostori po velikom dijelu grada i prigradskih naselja. Dubrovnik znate i sami, otprilike koja su mjesta kakva, pa kad jedan odluči graditi pa nadogradi nešto, dodajmo tri kata s druge strane susjed njegov prvi nije planirao ništa, pa je treći ponovo planirao tri kata i sad zamislite kako sad sve to skupa izgleda. Dakle, inzistiramo i dalje ćemo inzistirati koliko to bude potrebno, da se projekt kakav god je realizira izbjegavanjem ovakvih situacija. Druga stvar koja je bitna, koju sam sada vidio, koja je sad prezentirana malo drugačije nego ja imam program je rješenje prometa u mirovanju. Babin kuk ima 3 100 kreveta bez Importanea i 750 zaposlenika ljeti, dakle otprilike 4000 ljudi, još posjetitelji, vlasnici poslovnih prostora i pretpostavite koliko bi to onda bilo auta po glavi stanovnika. Treba parking mjesta za navedeno. Inzistirali smo na cijelom programu, da se obavezno promet u mirovanju odnosno parkinzi riješe na način, koji nam do sada program nije ponudio. Bio je Program ponudio čak verziju da se uplate naknade za nedostajuća parking mjesta, što znači dodatni novi parkinzi nula. Na tome ćemo inzistirati, da program koji ne obuhvati navedeno da stvarno program nije program, nego onda jednostavno možete dati arhitektima da dižu gore tri kata ili koliko već dozvoljava ovaj objekt i da čak ne mora ni arhitekt jer skoro možete zidaru dati da diže okomito na zgradu i da gradi. Dakle, tu je jedna situacija, na kojoj ćemo mi inzistirati da se to riješi. Ovdje koliko vidimo u prezentaciji, koja je danas prezentirana je da se razmatra mogućnost da program ozbiljnije uhvati problem prometa u mirovanju, pa se nadam da je to korigirano u odnosu na podatke koje mi imamo. Pokazalo se također u programu da pristupne ceste i pristupni parkovi koji su po GUP-u obuhvaćeni ovom zonom, a u ovom programu to nisu. Dakle, držimo da bi trebalo cjelokupnu okolicu, ne uračunavajući hotele, razmotriti i dinamizirati, u odnosu na ovo o čemu govorite, na način da se i taj okolni dio aktualizira. Vi ste taj dio isključili jer GUP kaže da se samo tlocrtno može mijenjati površina, što ne znači da se i ostali prostori zone ne mogu

obuhvatiti da se artikuliraju, moderniziraju i nekako pruže nekakvu moderniju i napredniju vizuru toga prostora. Osobno sam sudjelovao u izradi UPU Babin kuk, iako sam druge struke, i mi smo kada smo radili UPU Babin kuka radili dosta modela što učiniti s ovim prostorom. Nama su struke pokazale, da prostor traži prije horizontalno nego vertikalno proširenje. Na način da bi se osim što bi se dobilo više poslovnih prostora, dobilo bi se više trgova, te više javnih prostora i površina, koji bi mogli biti na korištenje posjetiteljima i građanima i svih nas skupa. To je otpalo, otpalo je iz razloga što je GUP u tom smislu u koliziji s Urbanističkim planom uređenja, pa ja ostavljam svima Vama da zaključite sami je li tu „pametniji“ GUP ili UPU Babin kuk. Nismo dobili informaciju kroz ovaj program uopće da li je obuhvaćena provjera, da li je statički gledajući uopće moguća nadogradnja. Od kada Babin kuk nije vlasnik navedenih prostora, nije u mogućnosti upravljati navedenom zonom kako spada, onda očigledno vidite kako se uređuju hoteli, netko će reći sviđa mi se ili ne sviđa, ali se barem nastoji dovesti do razine gdje se nemamo čega sramiti. Zona Malog Straduna je ostala kakva jest iz razloga jer smo dobili ne znam ni koliko vlasnika, imamo situaciju da su i ovi koji su sazivali program, za desetak prostora nisu ni oni moglo utvrditi tko je uoče vlasnik navedenog prostora. Što je otežavalo, dakle, cijelo moderniziranje ovoga sustava. Dakle, da se vratim na ovo što sam prvo htio reći, nema u programu niti jedne upute niti riječi da li statički gledajući ta dogradnja moguća. Ostaje još jedna tema koja se nadvila kao sjena nad ovaj program, a to je tema, da se sa strane nekih vlasnika zaključilo, da se može poći u pretvaranje poslovnih prostora u apartmane. Lijepo zvuči da će za nekoliko dana za apartman dobiti toliko ili toliko novca, međutim onda su ljudi trebali kupiti drugdje prostore i baviti se turizmom gdje je to dopušteno. Zona Malog Straduna ako se pretvori u apartmane bit će otprilike isto kao da se Stradun pretvara u apartmane. Zamislite koliko bi moglo biti da je umjesto Cele jedan apartman, pa da još ispred toga stavite neke ekskluzivne stolove i da rečete ovo se prodaje za toliko i toliko. Tu bi Grad ostao uskraćen, ne samo za novac, nego i za nekakve javne prostore. Obrazloženja koja su išla za tim, da se kaže da Babin kuk stopira i blokira napredak su potpuno bespredmetne, jer držimo da poslovni prostori kakvi god jesu, sigurno zapošljavaju više ljudi nego sami apartmani. Imate situacije da danas apartmani trebaju imati i recepciju, iznajmljujete putem interneta, dakle dođe gost otključa, zaključa i kasnije pođe ča, a da nije nikoga ni vidio da je još manje vidio ljude koji su bili tu. Dakle, podvlačim tu još jedanput stvar na kojoj inzistiramo, pod nikakvu cijenu ne dozvoliti da se tako jedan javni prostor pretvori u spavaonice.“

Gđa. Jelenā Lončarić je pozvala gosp. Dujića da pojasni nekoliko stvari.

Romano Duić – „s zadnjom primjedbom se potpuno slažem, u programu jasno piše da prenamjena postojećih poslovnih prostora u apartmane nije dopuštena, jednako tako nadogradnja isključuje mogućnost izgradnju novih apartmana. Dakle, apsolutno je isključeno da bi se kroz ovaj program moglo dogoditi da se neki dio sadašnjeg i budućeg prostora namjeni za smještajne jedinice tj. za apartmane. Znači, što jasno i decidirano piše i s tim se potpuno slažem. U pogledu općenito Vašeg pristupa ocjeni programa, ja osobno intimno kao i svi arhitekti u potpunosti podržavamo. Naime, to bi značilo da

ovaj program i natječaj mora biti znatno sveobuhvatni i da mora obuhvatiti širi prostor i širi kontekst. Nažalost, mi smo ograničeni odredbom na koju se vežemo i formalno pravno iz nje ne možemo, ali smo svjesni potrebe da se taj prostor apsolutno promatra šire i u širem kontekstu. Mi smo pokušali kroz ove dvije odredbe, znači kroz smjernicu na koju ste se vi isto tako osvrnuli, da natjecatelji daju rješenja svih parkirnih javnih površina, da obuhvate taj neki javno pješački prostor i da se daju bez obzira što to nije formalno pravno obvezujuće i mislim da je to sa naše strane bila obveza da to ugradimo u program. Treća stvar u pogledu visine, ja sam također ovdje naglasio i to mislim, da je jedna od temeljnih smjernica, da ta maksimalna katnost koja je data apsolutno nije obvezujuća - ona je maksimum do koje se može ići, ali smo naglasili da upravo kroz simulacije i analizu tog cijelog prostora i nadogradnji, mora doći do optimuma. Optimum će ponuditi rješenja tih 10-15 rješenja koja će se javiti na ovaj natječaj. 3D simulacija je obavezni dio natječajnog programa. Fazna izgradnja je dana kao jedna mogućnost analize. Ovaj natječaj treba provesti kao cjelinu. Prema tome, svaki od tih natječajnih radova će morati unutar sebe morati imati i 3D simulaciju. Promet u mirovanju je također otvoreno, kako bi natjecatelji to razmotrili, da daju svoja rješenja i da oni vide, što se tamo može napraviti. To je znači pojašnjenje toga. Fazna izgradnja je samo jedna mogućnost analize. I ja se slažem, kao što smo naglasili, da ovaj natječaj treba provesti kao cjelinu. Znači, on je zato i dat kao mogućnost, isključivo da se taj prostor promatra i realizira sutra kroz neku rekonstrukciju kao cjelina. I to apsolutno mogu podržati jer je to prihvatljivo. Promet u mirovanju smo, dakle, isto otvorili tu mogućnost da natjecatelji to razmotre i da daju svoja rješenja. Mi ih ne možemo formalno pravno na to obvezat, ali smo to ugradili u program, jer smo svjesni, da je to jedno od temeljnih pitanja tog prostora, rješenje prostora u mirovanju. Taj dio je ugrađen kao dodatna smjernica za rješenje prometa u mirovanju. Provjera statike je nešto što dolazi u projektima iza natječaja i to je obavezni dio projektne dokumentacije.“

Tonći Šarić – „nisam siguran da je ovo zadnje najtočnije, naime objekti koji su stari preko 50 godina. Bilo bi dobro da se natjecatelje obaveže da provedu osnovne provjere.“

Romano Duić - „to je jedna stvar koja je sad u ovaj fazi neizvediva. To bi značilo, da bi se sada trebalo provesti geomehničko istraživanje kompletnog tog područja, to jako punu košta. Nije uobičajeno, to je obavezni dio projektne dokumentacije, ali ne sada.

Dinko Bakulić - „prije svega pohvala za ovakvu jednu inicijativu, da se dvije recimo, tako suprotstavljene strane, s jedne strane veliki Valmar s druge strane mali vlasnici usklade. To je početak pametnog urbanizma. Početak pametnog urbanizma je uvijek zacrtavanje areala koji će se promatrati. Taj areal je postavljen samo po konturi sadašnjih zgrada, između ostalog, to su vlasnici i kupili i nešto malo zemlje, međutim to je areal za konstrukciju zgrade, međutim areal za sve ostale potrebe može biti i širi. Može biti do neke ulice koja će se tamo probiti, koja će biti granica de facto te zone i tu se neće ništa graditi, ali će se urediti parkinzi, uredit će se vanjski prozori itd. I to je apsolutno u skladu s GUP-om. Nije GUP da ti samo moraš nacrtati zgradu. Moraš nacrtati i ulicu i sve to i to tu nemamo i zato je izvrsno kada imamo kreatore koji će se oko toga zamisliti. Ali

tim više što svak zna da na 10 m² moraš jedno auto negdje smjestiti. Gdje ćeš ga smjestiti? Pa nećeš ga smjestiti gore, negdje u nekakvu garažu, nego smjestit ćeš ga negdje bliže. Što se tiče praktičnih pitanja nosivosti itd, ne treba se raditi geomehaničko istraživanje, to se radilo kad je Babin kuk bio građen. Babin kuk je radio sa nekakvim plinovima, došli su toga da je onda to osma zona, a deveta kao što je čitav taj areal bio i to je donijelo strašne uštede. Kako je Babin kuk iza one 1963., kad su se nakon Skoplja, počeli uopće primjenjivati asejzmički proračuni. To je po mom sudu prilično dobro za još jedan kat i pol gore, ali ne bi bilo loše dati jednom statičaru da dođe tamo i da kaže ja ću napraviti još 6 katova ili 2 kata, daj mi reci jel se to može uz prihvatljivi trošak. I to onda treba imati kao nekakvu podlogu. Sad važna stvar je da se tu ne može napraviti ništa osim trgovačko –ugostiteljski sadržaji, pa zamislite na starom Stradunu koji je svjetska marka, da nemate skroz do vrha gore niti jedan stan, nego sve do vrha trgovačke i ugostiteljska sadržaje. Onda toga Straduna ne bi bilo. Zašto?, pa zato što su po prirodi stvari trgovački sadržaji oni koji iz svog vanjskog prostora uđeš unutra, pa eventualno neka galerija gore, a dole neki suteran itd, a sve ostalo ne može biti. Pogotovo sad vam je sve prazno, pa što ćete još prazninu raditi. Neće nitko gore otići da vidi, a s druge strane svi koji su kupili na Stradunu oni žele tu imati ležajeve. Izvrsno je što je 60% posto prostora u vlasništvu Valamara, znači i Vama je u interesu da npr. stavite sezonce, imate skrovišta itd. Vi bi to mogli iskoristavati i taj Stradun napraviti konačno kako treba treba. Napraviti da je dole tercijalna, a gore spavanje i život. Treba razmisliti o tome, privatnici neće investirati u ništa drugo nego u to. A ako hoćete biti jedini vi samo tu, onda stavite tu obavezu itd. Pa neće nitko ništa graditi. Zamislite da Stradun ima samo prizemlje, tko bi ga vidio? Mora biti jedna vertikala. Zamislite da netko hoće imati šetnicu, a gore je sve prazno. Zapadni trg, okolo naokolo sve je vlasništvo Valamara. Bio je pok. Tomo Vlahutin, on je na kvadrat prostora, a gore na 3,5 m imate žljebove na koje su ostali objekti oni trijemovi orijentirani, uzeo jedno cirkusko platno sa 4 stupa i dobio je zidni pokriveni fantastični prostor, za vrlo malo kuna. To se preko ljeta maknulo. Tamo može 2 500 tisuće ljudi po zimi biti. Treba nam jedan takav prostor. Nisu ovi prostori samo za kongrese. Ovakav jedan prostor može biti multifunkcionalan i s malo muzike, moglo bi se svašta organizirati za male pare.“

Gđa. Jelena Lončarić, pošto nitko više nije imao pitanja niti primjedbu zatvorila javnu raspravu i napomenula da do 08. rujna mogu dati svoje primjedbe.

Javna rasprava završila je u 19.00 sati.

Zapisničar: Helena Galjer

