

## **Gradonačelnik**

KLASA: 350-02/15-01/07  
URBROJ: 2117/01-01-16-6  
Dubrovnik, 3. ožujka 2016.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, i 19/13-pročišćeni tekst) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

### **ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2. "Sv. Jakov" i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će Jelena Lončarić, pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša.

Gradonačelnik  
Andro Vlahušić

Dostaviti:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
2. Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD DUBROVNIK**  
**Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša**  
*Pred dvorom 1, Dubrovnik, tel.:351-811 fax.: 351-839*

KLASA: 350-02/15-01/07  
URBROJ: 2117/01-06/9-16-5  
Dubrovnik, 03. ožujka 2016.

**Gradonačelnik**  
*- o v d j e -*

**Predmet: Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“**  
*- prijedlog zaključka, daje se*

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zaprimio je dana 16. prosinca 2015. godine dopis od strane društva Villa Daniela d.o.o. Dubrovnik. U dopisu navedeno društvo izražava spremnost financiranja izrade Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“ te predlaže da se donese Odluka o njegovoj izradi.

Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 dalje: Zakon), Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Temeljem odredbe članka 86. Zakona izrada prostornog plana započinje na temelju Odluke predstavničkog tijela jedinice lokalne i regionalne (područne) samouprave.

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja i Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“ - u daljnjem tekstu: Plan, sadržaj koji uvažava odredbe članka 89. Zakona, a kojim je propisano da se Odlukom o izradi, između ostalog, mora utvrditi:

1. pravna osnova za izradu i donošenje Plana,
2. razloge donošenja Plana
3. obuhvat prostornog plana,
4. sažetu ocjena stanja u obuhvatu Plana,
5. ciljeve i programska polazišta Plana,
6. popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim propisima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu plana
7. način pribavljanja stručnih rješenja Plana,
8. popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu Plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana,
9. planirani rok za izradu Plana, odnosno njegovih pojedinih faza i rok za pripremu

- zahtjeva za izradu Plana tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinog područja duži od trideset dana,
10. izvore financiranja izrade Plana,
  11. odluku o drugim pitanjima značajnim za izradu nacrtu Plana.

Slijedom svega navedenog predlažemo donijeti slijedeći:

### **Z a k l j u č a k**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“
2. Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“ upućuje se Gradskom vijeću na raspravu i donošenje sukladno članku 86. stavku 3. Zakona.

S poštovanjem,

PROČELNICA:  
Jelena Lončarić, univ.spec.admin.urb.

U prilogu Vam dostavljamo:

- Nacrt prijedloga Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 2.2 „Sv. Jakov“
- Obrazloženje Nacrta prijedloga Odluke o izradi

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Evidencija
3. Pismohrana

## **Gradsko vijeće**

KLASA:  
URBROJ:  
Dubrovnik,

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine broj 153/13), članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13.-pročišćen tekst, 9/15 i 12/15-Odluka Ministarstva uprave RH), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na svojoj \_\_\_\_\_sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2016. godine donosi

### **ODLUKU O IZRADBI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2.2 „SV. JAKOV“**

#### **PREDMET ODLUKE I POLAZNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Donosi se Odluka o izradbi Urbanističkog plana uređenja Sv. Jakov (u daljnjem tekstu: Plan).

##### **Članak 2.**

Odlukom o izradbi utvrđuje se:

- pravna osnova za izradbu i donošenje Plana,
- razlozi donošenja Plana
- obuhvat prostornog plana
- sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana,
- ciljevi i programska polazišta Plana,
- popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradbu Plana,
- način pribavljanja stručnih rješenja Plana,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradbu prostornog plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradbi prostornog plana,
- planirani rok za izradbu plana odnosno njegovih pojedinih faza i rok za pripremu zahtjeva za izradbu prostornog plana tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinog područja, duži od trideset dana,
- izvori financiranja izradbe Plana,

- odluka o drugim pitanjima značajnim za izradbu nacрта Plana.

## PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA

### Članak 3.

Obveza izradbe i donošenja Plana utvrđena je člankom 148. Stavak 1. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 09/14-*pročišćen tekst* i 19/15) kojim se propisuje obveza donošenja plana užeg područja br. **2.2 Sveti Jakov** te člankom 123., stavak 3. Odredbi za provođenje Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 10/05, 10/07, 8/12, 03/14 i 9/14-*pročišćeni tekst* (u daljnjem tekstu: GUP).

## RAZLOZI DONOŠENJA PLANA

### Članak 4.

Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 dalje: Zakon), Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Razlozi za pokretanje izrade UPU-a „2.2 Sv. Jakov“ jesu:

- obveza iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika kojim su definirane granice obuhvata UPU-a,
- Zaključak Gradonačelnika KLASA:350-02/15-01/07 URBROJ: 2117/01-01-16-3 od 12. siječnja 2016.
- osiguranje preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, uvjetima korištenja i zaštitom prostora (zaštita kultiviranog krajobraza sa naglašenim autohtonim agrikulturnim elementima) te stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata ,
- utvrđivanja uvjeta gradnje novih građevina sukladno smjernicama konzervatorske i krajobrazne studije, a u odnosu na zaštitu zone niske izgradnje u zelenilu - M1<sub>5</sub> (vile u zelenilu) kao cjeline,
- usklađenje infrastrukturnih i drugih uvjeta sa ciljevima i planskim rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima.

## OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

### Članak 5.

Ovom Odlukom, sukladno odredbi članka 89. stavka 2. Zakona određuje se obuhvat Plana koji je širi od obuhvata Plana određenog dokumentom prostornog uređenja šireg područja (GUP-a). Grafički prikaz obuhvata Plana je sastavni dio ove Odluke.

Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika određeno je da obuhvat navedenog Plana iznosi oko 1.3 ha međutim ovom Odlukom isti se proširuje na 1.4 ha radi racionalnijeg planiranja prostora. Obaveza izrade Plana prikazana je u grafičkom dijelu GUP-a na kartografskom prikazu 4.6. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, M 1 : 10 000.

Točna granica obuhvata Plana će se utvrditi tijekom postupka izrade Plana, a na temelju izvršenih stručnih analiza prostora i obilaska terena.

Područje obuhvata Plana obuhvaća uglavnom neizgrađeni prostor, smješten između ulice Vlahu Bukovca i ulice Frana Supila.

Na sjevernoj i zapadnoj strani graniči s izgrađenim dijelom naselja mješovite namjene (M1<sub>4</sub>) pretežno stanovanja u zelenilu (povijesnim vrtovima), na istočnoj sa dijelom zaštitnog zelenila, a na južnoj sa turističkom zonom (T1- hotel) Belvedere.

Područje obuhvata Plana obuhvaća katastarske čestice u k.o. Dubrovnik kako slijede: čest. zem. 1881/1, čest. zem. 1881/11, čest.zgr. 3124, čest. zem. 1881/12, čest.zgr. 2447/1, čest. zem. 1881/3, čest.zgr. 2447/2, čest. zem. 1872/6, čest. zem. 1872/5, čest. zem. 1872/7, čest. zem. 1872/12, čest. zem. 1872/3, dio čest. zem. 1872/17 i dio čest. zem. 2446/1 (put), sve k.o. Dubrovnik. Obuhvat će se proširiti na dio čest. zem. 1872/17, čest. zem. 1872/16, čest. zgr. 2575, čest. zem. 1872/22 i čest. zem. 1872/15, sve k.o. Dubrovnik jer su čestice na kojem se obuhvat proširuje u državnom vlasništvu te se na taj način formira smisljena građiva cjelina.

## SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

### Članak 6.

Veći dio obuhvata Plana uglavnom je neizgrađen prostor kojeg čini oblikovno vrijedno područje, osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz i zaštićeno područje povijesne jezgre te kontaktno područje- zona stroge zaštite.

Izgrađeni dio prostora su postojeće, većinom stambene građevine smještene uz sjeveroistočnu i jugozapadnu granicu obuhvata Plana.

Do područja obuhvata Plana moguće je pristupiti: sjeveroistočnom stranom ulicom Frana Supila, a jugozapadnom stranom pješačkim dijelom ulice Vlahu Bukovca.

Prema kartografskim prikazima infrastrukturnih sustava GUP-a (3.1.Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Promet, 3.2. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta i telekomunikacije, 3.3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav, 3.4. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav, Korištenje voda, 3.5. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih (fekalnih) voda, Obrada, skladištenje i odlaganje otpada i 2.6. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih (oborinskih voda) područje u obuhvatu Plana je djelomično infrastrukturno opremljeno te je stoga nužno tijekom izrade Plana posvetiti posebnu pažnju planiranju kolno-pješačke cestovne infrastrukture (bivši karavanski put) te odvodnji oborinskih voda.

Prema karti 4.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja (Graditeljska baština) područje obuhvata Plana nalazi se u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara - Zona „B“, djelomična zaštita povijesnih struktura. Režim zaštite uvjetuje očuvanje izvornih karakteristika pojedinačnih kulturnih dobara, kompleksa i povijesnih ambijenata te izvornu konfiguraciju obale. Kao graditeljska cjelina je područje obuhvata evidentirano kao gradsko seosko naselje.

Prema karti 4.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju – krajobraz, područje obuhvata Plana je osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz te djelomično u sjevernom dijelu obuhvata ulazi u zonu stroge zaštite povijesne jezgre i kontaktnog područja.

Prema karti 4.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite područje obuhvata Plana je namijenjeno za ozelenjavanje.

Ovu lokaciju karakteriziraju izuzetno vrijedne i lijepe vizure prema Gradu i Lokrumu te također vizualna izloženost pogledu pa je stoga nužno strogo uvažavati smjernice Krajobrazne studije koja će nakon analize i valorizacije zelenila u području obuhvata dati smjernice za daljnju razradu Plana.

Budući da se radi o izuzetno vrijednoj i vizualno izloženoj lokaciji, predlaže se u okviru prostornih mogućnosti i planiranih potreba, a unutar planirane namjene predvidjeti objekte stambene i stambeno-poslovne namjene, sukladno uvjetima propisanim GUP-om za niske, samostojeće građevine.

## CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

### Članak 7.

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- Osnovni cilj Plana je uređenje neizgrađene zone, mješovite pretežito stambene namjene u kojoj se mogu graditi niske samostojeće građevine. Postojeće parcele moraju formirati česticu od min. 2000 m<sup>2</sup> uz obaveznu rekultivaciju vrtova i autohtonih elemenata krajobraza kako bi se nova izgradnja maksimalno uklopila u krajolik uvažavajući dominantnost i izloženost ovog prostora.
- Obzirom na izuzetno vrijednu i vizualno izloženu lokaciju potrebno je vrlo pažljivo pristupiti ovom zahvatu u prostoru. Izgradnjom novih struktura nužno je ostvariti harmonični sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora i uvažavanje kulturno-povijesne cjeline (samostan i crkvu sv. Jakova kao nepokretno kulturno dobro pod potpunom zaštitom građevine u izvornom obliku i kuću Kojaković koja je kao civilna građevina preventivno zaštićeni spomenik kulture).
- U cilju izbjegavanja prostornih konflikata na ovoj izuzetno osjetljivoj lokaciji, a nastojeći uskladiti zatečeno stanje s novom izgradnjom potrebno je planirati novu izgradnju uz maksimalno poštivanje svih ograničavajućih elemenata u prostoru sukladno planskim obvezama iz GUP-a.

### Članak 8.

U sklopu izrade Plana potrebno je definirati slijedeća programska polazišta:

- Osnovno polazište za izradu Plana predstavlja GUP Grada Dubrovnika, Konzervatorska studija te Krajobrazna studija budući da je područje obuhvata Plana (prema karti 4.3. „Područja posebnih ograničenja u korištenju – Krajobraz“) osobito vrijedan predio-kultivirani krajobraz, a djelomično u sjevernom dijelu obuhvata ulazi u zonu stroge zaštite povijesne jezgre i kontaktnog područja.

- Temeljem članka 52., točka 5.2.5. Uvjete i način gradnje u zonama mješovite namjene - vile u zelenilu (M1<sub>5</sub>), stavak 6. GUP-a Grada Dubrovnika koji definira uvjete gradnje niskih građevina u zelenilu,
- Utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju niskih građevina te utvrditi uvjete za priključenje istih na javno prometnu površinu,
- Utvrditi mogućnosti planiranja i uređenja postojeće šetnice (bivši karavanski put) uz sjeveroistočni dio obuhvata Plana u uređenu (kolno) pješačku površinu koja bi povezivala ulice Vlaha Bukovca i Frana Supila, a s koje bi se ostvarili iznimni pogledi na stari Grad i otok Lokrum,
- Utvrditi uvjete za priključenje planiranih građevina na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, telekomunikacijska infrastruktura, otpad i drugo),
- Uvažavati oblikovno vrijedno područje, osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz i zaštićeno područje uz posebno vrijedne spomenike i spomeničke cjeline - zona stroge zaštite,
- Uvažavati kvalitetne i vrijedne vidike s ove i na ovu lokaciju te s time u vezi vrlo pažljivo pristupiti zaštiti vizura predmetnog područja,
- Osigurati druge preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

## POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM PROPISIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADBU PLANA

### Članak 9.

Za ovo područje izradit će se Konzervatorska studija, koja će sadržavati detaljnu analizu postojećeg stanja, kulturno-povijesnu valorizaciju obuhvaćenog prostora, te sustav mjera zaštite pojedinačnih kulturnih dobara koja će biti sastavni dio Plana.

Ovu lokaciju karakterizira osobito vrijedan kultivirani krajobraz, ali i vizualna izloženost pogledu pa je stoga nužna izrada Krajobrazne studije koja će nakon analize i valorizacije zelenila u području obuhvata dati smjernice za daljnju razradu i biti sastavni dio Plana.

Za izradu Plana nije potrebno pribavljati ostale posebne stručne podloge, jer se postupak izrade može provesti temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata koja će dostaviti nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

## NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA PLANA

### Članak 10.

Stručno rješenje Plana izradit će stručni izrađivač ovlašten u postupku prema Pravilniku o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“, broj 24/08), u suradnji s nositeljem izrade Plana Gradom Dubrovnikom.

## POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADBU PROSTORNOG PLANA TE DRUGIH SUDIONIKA

## KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADBI PROSTORNOG PLANA

### Članak 11.

Podaci, planske smjernice i dokumenti iz područja svog djelokruga za potrebe izrade Plana zatražit će se od slijedećih sudionika u izradi Plana:

1. Ministarstvo kulture, Uprava zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, Dubrovnik
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Odjel upravnih, inspeksijskih poslova zaštite i spašavanja, Dubrovnik
3. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje, Dubrovnik
4. Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko–neretvanske županije, Dubrovnik
5. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar, Dubrovnik
6. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split
7. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split, Vodnogospodarska ispostava Dubrovnik
8. Grad Dubrovnik, Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte
9. Gradski kotar Grad, Široka 4/1, Dubrovnik
10. Vodovod d.o.o., Odjel za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku, Dubrovnik
11. Vodovod d.o.o. , Odjel odvodnje, Dubrovnik
12. Hrvatska agencija za telekomunikacije, Zagreb
13. HEP, DP "Elektrojug", Nikole Tesle 3, Dubrovnik
14. Čistoća d.o.o., Dubrovnik,
15. Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Dežmanova ulica 10, Zagreb

## PLANIRANI ROKOVI ZA IZRADBU PLANA ODNOSNO NJегоVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTEVA ZA IZRADBU PROSTORNOG PLANA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA

### Članak 12.

Rokovi za izradbu pojedinih faza Plana sukladni su odredbama Zakona.

Pribavljanje zahtjeva javnopravnih tijela i drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradbi Plana je najviše 30 dana od dostave poziva.

U sklopu postupka izrade Plana bit će održana javna rasprava u trajanju od 30 dana

Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i internetskim stranicama nositelja izrade prostornog plana te u informacijskom sustavu u trajanju od 30 dana.

Planirani rok za izradbu Plana je najviše 24 mjeseca od stupanja na snagu ove Odluke s time da se u slučaju ponavljanja javne rasprave rok produžuje za 6 mjeseci.

## IZVORI FINANCIRANJA IZRADBE PLANA

### Članak 13.

Sredstva za izradbu ovog Plana osigurana su Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta temeljem članaka 63. i 167. Zakona te Proračunom Grada Dubrovnika.

## DRUGA PITANJA ZNAČAJNA ZA IZRADBU NACRTA PROSTORNOG PLANA

### Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

Predsjednik Gradskog vijeća:  
Mato Franković