

KLASA: 350-01/16-01/14  
UR.BROJ:2117/01-06-17-18  
U Dubrovniku, 23. svibnja 2017.

## ZAPISNIK

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

održan 23. svibnja 2017. u Maloj vijećnici Grada Dubrovnika s početkom u 15.30. sati.

**Nazočni članovi povjerenstva:**

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

**Nenazočni članovi povjerenstva:**

1. Sanja Putica – svoj izostanak nije opravdala

Ostali nazočni članovi su: Udruga „Mali Stradun“ sa predstavnicima Nikola Sršen i Dario Obradović, predstavnik Babin kuk d.d., Valamar rivijera d.d. Tonči Šarić i Ivan Đevoić, predstavnik Društva arhitekata Dubrovnik (DAD) Božo Benić i Ivana Bratoš i Kristina Perić, vlasnice poslovnih prostora, a koje nisu članovi Udruge „Mali Stradun“.

Ljubo Nikolić je otvorio sastanak Povjerenstva konstatirajući da su svi vlasnici poslovnih prostora bili obvezni dostaviti planiranu namjenu objekata, kao i planiranu namjenu proširenja usluge u roku od 15 dana, a Valamar d.o.o. u roku od 30 dana, računajući početak roka od dana 23. svibnja 2017. te potvrđuje da su sa traženim svi usuglasili.

Povjerenstvo je utvrdilo sljedeći

**Dnevni red:**

1. Analiza dostavljenih podataka od vlasnika poslovnih prostora;
2. Analiza i rasprava u svezi dostavljenog mišljenja od strane Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, kao i tumačenje prostorno planske dokumentacije u slučaju kolizije odredaba plana nižeg reda u odnosu na plan višeg reda;
3. Smjernice Povjerenstva odnosno Grada, a koje se dostavljaju Izradivaču u smislu zadržavanje javne namjene predmetnog prostora.

I. Za riječ se prva javila Ivana Bratoš. Povjerenstvu je uputila pitanje u svezi postojeće nove situacije u zoni Malog Straduna, navodeći da se poslovni prostori prenamjenjuju u apartmane. Također je prozvala Ured državne uprave i zatražila mišljenje u svezi izdanih dozvola, odnosno rješenja kojim su takve prenamjene moguće.

Ljubo Nikolić pozvao je Ivanu Bratoš i Kristinu Perić da do slijedećeg radnog sastanka Povjerenstva, imenuju predstavnika vlasnika poslovnih prostora koji nisu članovi Udruge „Mali Stradun“. Također je zatraženo od Ivane Bratoš i dostava popisa vlasnika poslovnih prostora, a koji nisu članovi udruge.

Dario Obradović traži od gđe Bratoš i gđe Perić da dostave popis vlasnika koji nisu članovi udruge Mali Stradun, a koje će na sjednicama povjerenstva predstavljati izabrana osoba

Ljubo Nikolić povodom izlaganja Ivane Bratoš navodi kako je razlog osnivanja Povjerenstva zaštita prostora u osnovnoj namjeni te postojeće vizura, a sve kako ne bi došlo do ugrožavanja javnog prostora.

Dario Obradović smatra kako se ovakvim raspravama odmiče od teme sastanka, budući je tema verificiranje Programa za provedbu urbanističko arhitektonskog natječaja koji je propisan GUP-om.

Pristupilo se analizi i čitanju imena i prezimena vlasnika poslovnih prostora koji su putem maila dostavili prijedloge namjene, a koje bi bile obuhvaćene Programom. To su: Valamar rivijera d.d., Nikola Sršen, Marija Kisić Kamić, Nikolina Visković, Hotel Perla, Ognjen Križić, Rudolf Glasnović, Nino Prkačin i Tomislav Raguž.

Valamar rivijera d.d., odnosno predstavnik Tonči Šarić je obrazložio da su sad u zadanom roku od 15 dana dostavili opću namjenu prostora, a u daljnjem roku od još 15 dana će dostaviti detaljniju namjenu poslovnih prostora koja bi bila obuhvaćena Programom. Naveo je da su ovo smjernice za izrađivača, podržavajući isključivo društvenu namjenu u zoni Malog Straduna. Protiv su izgradnji apartmana, ali također i prenamjeni postojećih trgovačko uslužnih odnosno ugostiteljskih prostora na Malom Stradunu u apartmane.

Navodi da Valamar rivijera d.d. ima u svom vlasništvu 2 700 m<sup>2</sup>, a ostali vlasnici 2 300 m<sup>2</sup>.

Predstavnik DAD-a Božo Benić odgovara kako je društveni sadržaj široki pojam, te bi sadržaj trebalo detaljnije opisati.

Prijedlog Povjerenstva je da se sve dostavljene namjene vlasnika poslovnih prostora dostave Izrađivaču, kao i one koje će biti dostavljene do slijedećeg sastanka, a svi oni vlasnici koji se nisu odazvali pozivu za dostavom namjene donijet će se zaključak o prihvaćanju postojeće namjene.

Predstavnik DAD-a Božo Benić traži rok od sedam dana kako bi se Izrađivač Programa očitovao o dostavljenim namjenama, odnosno prijedlozima vlasnika o novim namjenama poslovnih prostora.

Povjerenstvo nadalje predlaže ukoliko se namjena prostora, a koja je predmet proširenja mijenja u odnosu na dosadašnju namjenu, vlasnik poslovnog prostora je dužan ovom Povjerenstvu dostaviti dokument temeljem kojeg je promjena izvršena. Dokument o novoj namjeni prostora se treba dostaviti i Povjerenstvu i Izrađivaču.

**II.** Mišljenje Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša je svima dostavljeno te su svi suglasni sa dostavljenim mišljenjem i tumačenjem.

Dario Obradović će se o dostavljenom mišljenju očitovati pismenim putem.

**III.** Ljubo Nikolić pročitao je smjernice Povjerenstva odnosno Grada koje se dostavljaju Izrađivaču u smislu zadržavanje javne namjene predmetnog prostora, a koje su usuglašene se pročelnicom Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Jelenom Lončarić. Navodi „ u pripremi programa treba voditi računa o konceptu cijelog projekta Babin Kuk. Izgrađeno je veliko hotelsko naselje sa središnjim prostorom koji je zamišljen kao zajednički i javni. Tadašnji uzor ovakvom projektiranju bili su Grad i Stradun s ciljem stvaranja novog gradskog centra s javnim sadržajima. Tadašnji zahvat je bio uspješno izveden. I građani su uz turiste konzumirali taj prostor ( butige, kafići, restorani, slastičarnica, zelene površine, šetnice ). Takav uspjeti pokušaj stvaranja dodatnog centra predstavljao je lijep odušak za Grad koji osim Straduna i nema baš takvih prostora.

Kod izrade programa treba naglasiti potrebu održavanja i stvaranja prostora s pretežito javnom namjenom posebice imajući u vidu povećanje broja stanovnika Lapada novim izgradnjama u Solitudu i na Babin Kuku. Javni sadržaji upotpunili bi kvalitetu života stanovništva ovog dijela grada”.

#### **Zaključak Povjerenstva:**

- vlasnici poslovnih prostora koji nisu članovi Udruge „Mali Stradun“ obvezni su do slijedećeg radnog sastanka Povjerenstva imenovati predstavnika, koji će sudjelovati u radu Povjerenstva;

- Helena Galjer obvezna je dostaviti Izrađivaču dostavljene namjene vlasnika poslovnog prostora kako bi iste ugradio u Program;

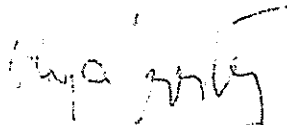
- Izrađivaču Programa dan je rok od sedam dana kako bi se očitovao o dostavljenim namjenama, odnosno prijedlozima vlasnika o novim namjenama poslovnih prostora;
- vlasnici poslovnih prostora koji nisu dostavili namjenu svojih poslovnih prostora, smatra se prihvatanjem postojeće namjene;
- vlasnici poslovnog prostora koji su izvršili prenamjenu svojih poslovnih prostora obvezni su Povjerenstvu i Izrađivaču dostaviti dozvolu temeljem kojeg je prenamjena izvršena;
- Smjernice Povjerenstva odnosno Grada, dostaviti Izrađivaču. Smjernice Povjerenstva u pisanom obliku smatraju se sastavnim dijelom ovog Zapisnika;
- Mišljenje Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, smatra se sastavnim dijelom ovog Zapisnika.

Slijedeći sastanak se održat će se 2. 6. 2017. u 15.30. u Maloj vijećnici Grada Dubrovnika.

Sastanak je završio u 16.30 sati.

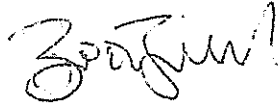
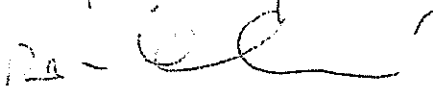
*Članovi povjerenstva:*

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



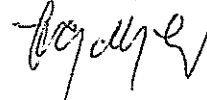
*Ostali prisutni:*

- 1) Dario Obradović
- 2) Nikola Sršen
- 3) Tonči Šarić
- 4) Ivan Đevoić
- 5) Božo Benić



Zapisnik sastavila:

Helena Galjer





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: 350-01/16-01/14  
URBROJ: 2117/01-06-17-17  
Dubrovnik, 17. svibnja 2017.

Povjerenstvo za verifikaciju Programa  
- ovdje-

**PREDMET: PROGRAM ZA PROVEDBU URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOG  
NATJEČAJA MALI STRADUN NA BABINOM KUKU**

- mišljenje, daje se

Poštovani,

Slijedom Vašeg traženja sa sastanka održanog 11. svibnja 2017. dostavljamo mišljenje ovog Upravnog odjela na Program za provedbu urbanističko-arhitektonskog natječaja *Mali Stradun* na Babinom kuku kako slijedi:

A) ANALIZA

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA** (*Službeni glasnik Grada Dubrovnika, broj: 10/05, 10/07, 08/12, 03/14, 09/14-pročišćeni tekst i 04/16*)

Članak 43. stavak 5.

(5) 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.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "BABIN KUK" U DUBROVNIKU** (*Službeni glasnik Grada Dubrovnika, broj: 02/09 i 16/15*)

**1.4. Gospodarska namjena**

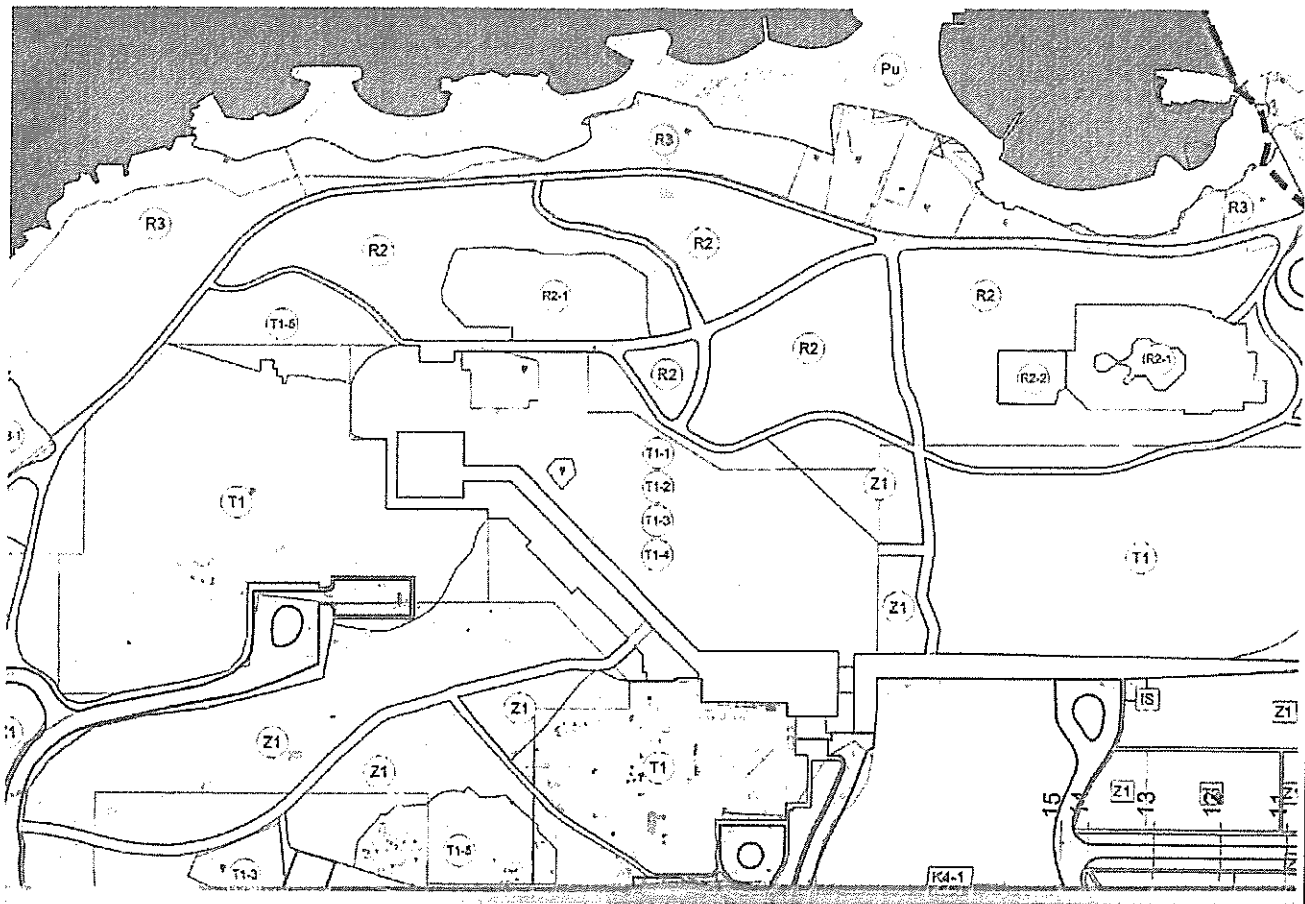
*1.4.1. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)*

Članak 9.

Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T) ovim se planom detaljnije raščlanjuju na sljedeće namjenske kategorije:

- Hoteli (T1),

### 3.1. Promet



### 2.2. Posebno razgraničene zone gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)

#### Članak 19.

Unutar posebno razgraničene zone gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene razlikuju se tri zasebne namjenske kategorije: zona hotela T1 (hotelski kompleksi "Babin kuk" i "Neptun" te planirani hotel "More II."), zona turističkih vila T2 (u sklopu turističke cjeline "Babin kuk") **i zone pratećih uslužnih (T1-1, T2-1), trgovačkih (T1-2, T2-2), ugostiteljskih (T1-3), društvenih, kulturnih i zabavnih (T1-4) sadržaja te pratećih rekreacijskih sadržaja – bazeni (T1-5) i sportski tereni (T1-6).**

#### Članak 20.

Ukupna izgrađenost površina namijenjenih ugostiteljsko-turističkoj namjeni, koja obuhvaća zonu postojećih hotela (T1) i planiranu zonu turističkog naselja (T2), ne smije biti veća od 30 % ( $K_{ig}= 0,3$ ). Ukupna iskorištenost navedenih površina ne smije prelaziti 80 % ( $K_{is}= 0,8$ ).

#### Članak 21.

Analizom postojeće izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $K_{is}$ ) ukupnoga turističkog područja (T1 i T2) površine 31,58 ha utvrđeni su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti:  $K_{ig}= 0,218$  i  $K_{is}= 0,412$ . Mogućnosti daljnjeg povećanja prostornih kapaciteta opisane su u sljedećem tabličnom prikazu:

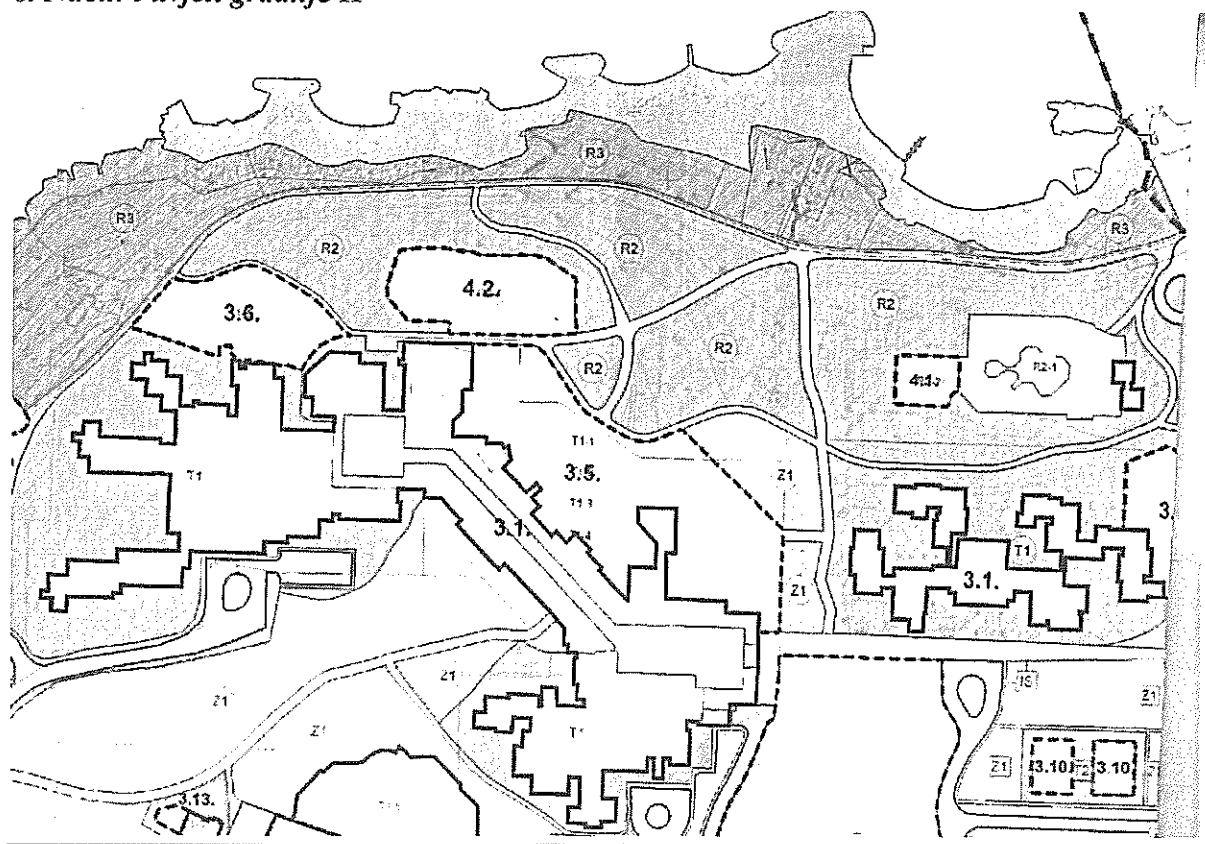
## UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T) HOTELI (T1)

T1	HOTEL (T1)
T1-1	PRATEĆA NAMJENA- USLUŽNA (T1-1)
T1-2	PRATEĆA NAMJENA - TRGOVAČKA (T1-2)
T1-3	PRATEĆA NAMJENA- UGOSTITELJSKA (T1-3)
T1-4	PRATEĆA NAMJENA-DRUŠTVENI, KULTURNI I ZABAVNI SADRŽAJI (T1-4)
T1-5	PRATEĆA NAMJENA- BAZENI (T1-5)
T1-6	PRATEĆA NAMJENA- SPORTSKI TERENI (T1-6)

## NAČIN GRADNJE PRATEĆIH SADRŽAJA U ZONAMA TURISTIČKE I SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE (R)

TRSB	PRATEĆI OBJEKTI U SKLOPU TURISTIČKIH, SPORTSKO-REKREACIJSKIH ZONA - SAMOSTOJEĆI
TRSD	PRATEĆI OBJEKTI U SKLOPU TURISTIČKIH, SPORTSKO-REKREACIJSKIH ZONA - SKUPNI

### 6. Način i uvjeti gradnje II



*Kolni pristup podzemnoj garaži u zoni prateće namjene "Mali Stradun" ostvarit će podzemnom vezom s odvojka Ulice Iva Dulčića prema hotelu "Tireni".*

Sjeverno od hotela "Argosy", unutar površine s oznakom T1-5, gradi se i otvoreni bazen s pratećim ugostiteljskim sadržajima. Taj zahvat može se provesti posebno, izdvojen iz gore navedenoga cjelovitog projekta dogradnje zone pratećih sadržaja.

Prateći ugostiteljski objekt uz bazen gradi se kao prizemnica maksimalne visine 4,0 m i maksimalne površine 200 m<sup>2</sup>.

Neizgrađeni dijelovi moraju se hortikulturno urediti.

## **Obrazloženje Plana**

str. 10.

Dio ukupno izgrađene strukture obuhvaća urbani potez manjeg lokalnog centra koji povezuje hotelske objekte, te formira karakterističnu pješačku ulicu sa atraktivnim trgovima (Mali Stradun). Brojnost i struktura sadržaja te preklapanje zatvorenih i otvorenih prostora daju ovom centru posebnu privlačnost te isti predstavlja funkcionalnu, sadržaju i prostorno-oblikovnu kvalitetu u okviru izgrađenih struktura.

str.15.

Osim promjena u okviru ugostiteljsko-turističke djelatnosti (povećanje kapaciteta i kategorije) nužno je ostvariti i dodatne sadržaje, budući da raspoloživi prostori omogućavaju proširenje opsega sadržaja trgovačke, uslužne i ugostiteljske namjene. Naime, u sklopu postojećih i novih turističkih struktura, ali i kroz proširenje postojećeg lokalnog centra („Mali Stradun“) treba ostvariti dodatne sadržaje kako za povećani broj korisnika, tako i kroz promjenu strukture i kvalitete tih sadržaja.

str.48.

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je pretežito izgrađeno područje na dijelu poluotoka Babin Kuk. Planskim rješenjima treba ostvariti poboljšanje uvjeta unutar izgrađenih dijelova kao i odgovarajući standard na novim zonama izgradnje. Obzirom na nužnost daljnjeg unaprijeđenja uređenja naselja, glavni ciljevi vezani uz potrebne zahvateu prostoru obuhvaćaju:

....

- osiguranje dodatnih sadržaja u sklopu turističkih zona, kako u okvirima pojedinog objekta, tako i proširenjem-dogradnjom postojeće zone sadržaja javne namjene u sklopu „Malog Straduna“.

....

## **ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13)**

### **Načelo ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa**

#### **Članak 11.**

(1) U svrhu ostvarivanja ciljeva prostornog uređenja nadležna tijela državne uprave, tijela i osobe određeni posebnim propisima i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prosuđuju i međusobno usklađuju javni interes i pojedinačne interese koje moraju poštivati u obavljanju poslova prostornog uređenja, pri čemu pojedinačni interesi ne smiju štetiti javnom interesu.

(2) Javni interes zaštićuje se razgraničenjem prostora za javne namjene primjenom odgovarajućih prostornih normi i prostornih standarda od ostalog prostora vodeći pri tome računa da svi korisnici, koliko je to moguće, podjednako snose teret razgraničenja.

### **Načelo horizontalne integracije u zaštiti prostora**

#### **Članak 12.**

(4) Akt za provedbu prostornog plana izdaje se u skladu s prostornim planom koji važi na dan podnošenja zahtjeva za njegovo izdavanje.

Članak 123.

(1) U slučaju protivnosti prostornog plana niže razine prostornom planu više razine prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje se prostorni plan više razine.

**(2) U slučaju protivnosti odredbe, odnosno dijela prostornog plana lokalne razine užega područja odredbi, odnosno dijelu prostornog plana lokalne razine širega područja prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje se odredba, odnosno dio prostornog plana širega područja.**

## B) MIŠLJENJE

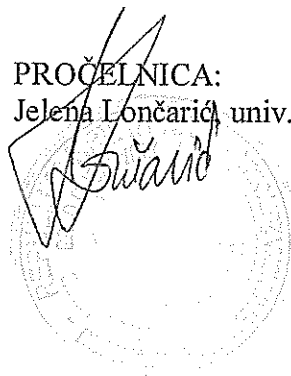
Mišljenja smo da se na izradu Programa primjenjuje odredba članka 123. stavak 2. Zakona. Temeljem navedenog, ne mogu se primjenjivati samo odredbe GUP-a već se primjenjuju sve odredbe iz UPU-a Babin kuk koje nisu u suprotnosti s GUP-om.

Također, sukladno GUP-u ne bi se mogla planirati namjena apartmana jer se radi samo o nadogradnji u svrhu poboljšanja kvalitete usluge do katnosti S+P+1+Pk (npr. ako je namjena pivnica, onda se može nadograditi samo u svrhu poboljšanja kvalitete usluge pivnice itd). Nadalje, u Programu je potrebno naglasiti veliku opasnost od narušavanja vizura. Ako je propisana mogućnost nadogradnje, to ne znači da se u svim dijelovima Malog Straduna može jednako nadograditi. U tom smislu bi bilo poželjno napraviti i 3D simulaciju kako bi ograničenje već bilo u Programu, a u natječaju propisati kao obvezu prikaz navedenih vizura koje će ujedno biti i jedan od kriterija ocjenjivanja natječajnog rješenja.

Zaključno, Program je potrebno dopuniti i ispraviti. Poželjno je postići konsenzus između svih sudionika u prostoru, kako bi se očuvao prostor i postigla ravnoteža između privatnog i javnog interesa.

S poštovanjem,

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



DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Evidencija
3. Pismohrana



**Odvjetnik Dario Obradović** • Od Svetog Mihajla 1 • 20000 Dubrovnik • PP 142 • Telefaks: +385 20  
677051 • Mob +385 99 3977327 • e-mail: info@odvjetnik-obradovic.hr • IBAN  
HR4324070001100436149 Otp banka d.d. • OIB: 14715274104

## **POVJERENSTVO ZA PROVEDBU URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOG NATJEČAJA „MALI STRADUN“**

Predmet: očitovanje na mišljenje Upravnog odjela za urbanizam, prostorno  
planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika

Poštovani,

Dana 23. svibnja 2017.g. zaprimili smo na sjednici Povjerenstva za provedbu UA natječaja „Mali Stradun“ mišljenje Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, Klasa: 350-01/16-01/14, Urbroj: 217/01-06-17-17 od 17. svibnja 2017.g., a s kojim mišljenjem se nakon detaljnog isčitavanja ne slažemo u dijelu koji ćemo niže dolje navesti, obzirom da isto nije u suglasnosti sa odredbama pozitivnih propisa koji reguliraju navedenu materiju, kao i sa sudskom praksom te postojećim stanjem na terenu.

Naime, predmetni postupak provedbe javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja je pokrenut jedino i isključivo u skladu sa člankom 43. st. 5. GUP-a Grada Dubrovnika, a koji se odnosi na već postojeću zonu Malog Straduna uz obvezu zadržavanja postojećeg kig-a, te nadogradnje postojećih objekata do katnosti S+P+1+Pk.

Dakle, ovaj postupak se odnosi isključivo na već postojeći obuhvat Malog Straduna na Babinom kuku, te bi proširivanje ove zone po predmetnom natječaju sukladno odredbama UPU-a ili pak smanjivanje katnosti propisane GUP-om Grada Dubrovnika predstavljalo kršenje članka 123. Zakona o prostornom uređenju.

Ovo posebno kada se ima na umu da Grad Dubrovnik vodi sudski spor sa Valamar Rivijerom d.d. u odnosu na pravo vlasništva neizgrađenog zemljišta koji neposredno graniči sa Malim Stradunom, a koji se postupak vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku.

Nadalje, gore citiranim člankom GUP-a je određeno da je moguća nadogradnja u svrhu poboljšanja kvalitete usluge, međutim, u ovom slučaju nadležni upravni odjel je umjesto sadržajnog dao gramatičko tumačenje predmetne odredbe GUP-a. Dakle, nadogradnja do katnosti S+P+1+Pk je dopuštena u svrhu poboljšanja kvalitete usluge na prostoru Malog Straduna i to ugostiteljsko turističke, poslovne, uslužne i slične namjene. Citiranim odredbom GUP-a nije naznačeno da mora biti ista namjena u postojećem poslovnom prostoru te u nadograđenom objektu, već je intencija i smisao iste odredbe da se poboljša cjelokupna kvaliteta usluga ovog prostora od šireg društvenog interesa, a namjena je dopuštena samom odredbom GUP-a, dakle ugostiteljsko turistička, poslovna, uslužna i slična namjena, a što u naravi znači da u prizemlju može biti smješten ugostiteljski objekt a na katu trgovina, isl.

Također je nejasno na koji način bi se provedbom članka 43. st. 5. GUP-a Grada Dubrovnika mogle narušiti vizure ovog područja kada je neposredno uz sami Mali Stradun izgrađen Hotel Tirena u vlasništvu Valamara Rivijere d.d. i koji objekt strši za dva kata iznad objekata poslovnih prostora na Malom Stradunu, te se na navedene tvrdnje u privitku dostavljaju i slike istog objekta.

U slučaju da bi se prihvatili prijedlozi o zaštiti vizura ovog područja iz predmetnog mišljenja, te kada bi se navedeno ograničenje uvrstilo u predmetni program, a da za to ne postoji nikakvo zakonsko niti podzakonsko uporište, isto bi predstavljalo povredu odredbe članka 43. st. 5. GUP-a obzirom da su istim člankom već prostorni pokazatelji i prostorni standardi jasno definirani, pa stoga niti jedno tijelo ne smije utvrđivati drugačije kriterije od onih koji su definirani primjenjivim prostornim planom. Ovo je posebno neprihvatljivo jer se ovdje radi isključivo o stavu, a ne o zakonskoj ili podzakonskoj odredbi, pa se i iz tog razloga Udruga Mali Stradun oštro protivi navedenom prijedlogu. Posebno je bitno za naglasiti da već sada postoji nesklad u vizurama na navedenom području, a poglavito u odnosu na već izgrađene hotele na poluotoku Babinog kuka, te se postavlja logično pitanje tko je taj koji će odrediti kriterije tko smije a tko ne smije konzumirati prava u odnosu na katnost propisanu prostornim planom višeg reda. U postupku donošenja i usvajanja GUP-a Grada Dubrovnika je ispoštovana sva zakonom predviđena procedura, te je dopuštena katnost na navedenom području potvrđena od strana svih relevantnih tijela koja su sudjelovala u postupku donošenja GUP-a Grada Dubrovnika, kao što je ista katnost i predložena od strane stručnog tijela koje je zasigurno izradilo detaljnu analizu prije nego se odlučilo za navedene parametre nadogradnje.

Dakle, nije dopušteno smanjivanje katnosti određene GUP-om Grada Dubrovnika na navedenom području kako to pogrešno tvrdi ovaj upravni odjel jer bi to značilo arbitrarnost i pravnu nesigurnost na način da se prostornim planom dopušta određeni način i uvjeti izgradnje, a da bi se sada programom to isto zabranjivalo odnosno ograničavalo bez da se za to ima pravnog uporišta, a što nije dopušteno.

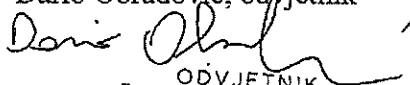
Dakle, mišljenje može imati samo savjetodavni karakter, a nikako obvezujući, te davanje bilo kakvih ovlasti čak i članovima povjerenstva koje nemaju uporišta u Zakonu o prostornom uređenju protivno je zakonu, a koje pravno stajalište je zauzelo i Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja pod Klasom: 040-02/16-02/2, Urbrojem:531-01-16-7, od 17. ožujka 2016.g.

Ovdje posebno treba navesti da bi prihvaćanjem gornjeg mišljenja u odnosu na katnost i uvrštavanja istog ograničenja u program te prethodno pravljenje 3D simulacije, samo po sebi dovelo u pitanje svrsishodnost cijelog ovog postupka kao i financijsku isplativost, obzirom da se radi o izuzetno velikim financijskim ulaganjima, počevši od troškova postupka ovog natječaja koje za sada jedino financira Udruga Mali Stradun i čijim članovima nije bila poznata činjenica da bi se uopće moglo ograničavati dopuštena katnost nadogradnje objekata na Malom Stradunu, pa bi eventualnim prihvaćanjem ovog mišljenja i uvrštavanja ovih ograničenja dovelo u pitanje mogućnost realizacije ovog projekta, jer bi u tom slučaju bio ekonomski u potpunosti neisplativ.

Zaključno, Udruga Mali Stradun shodno gore navedenim argumentima predlaže da se predmetni program provede sukladno čl. 43. st. 5. GUP-a Grada Dubrovnika, a koji članak jasno definira zadane kriterije kao i obuhvat primjene, a posebno da se predložena ograničenja od strane donositelja predmetnog mišljenja u odnosu na katnost u cijelosti zanemare i ne uvrste u program obzirom da su ista ograničenja u koliziji sa gore navedenim člankom citiranog prostornog plana, koji je plan višeg reda.

U Dubrovniku, 25. svibnja 2017.g.

Za udruhu Mali Stradun:  
Dario Obradović, odvjetnik

  
ODVJETNIK  
DARIO OBRADOVIĆ  
Oslobođeni put  
20 000 Dubrovnik  
O.B. 1475272012



DRUŠTVO ARHITEKATA DUBROVNIK

DRUŠTVO ARHITEKATA DUBROVNIK

Iva Vojnovića 24

20000 Dubrovnik

**POVJERENSTVO ZA VERIFIKACIJU PROGRAMA  
ZA PROVEDBU ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG  
NATJEČAJA "MALI STRADUN" NA BABINU KUKU  
n.r. / Ljubo Nikolić, predsjednik Povjerenstva**

Dubrovnik, 1. lipnja 2017.

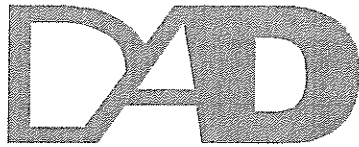
**PREDMET:** Mišljenje Društva arhitekata Dubrovnik na dostavljene namjene, odnosno prijedloge vlasnika o novim namjenama poslovnih prostora u zoni Mali Stradun na Babinu kuku

Poštovani gospodine Nikolić,

Nastavno na zaključke sastanka Povjerenstva za verifikaciju Programa za provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja "Mali Stradun" na Babinu kuku od 23. svibnja 2017. na kojem je od Izrađivača Programa zatraženo očitovanje o dostavljenim namjenama, odnosno prijedlozima vlasnika o novim namjenama poslovnih prostora, Društvo arhitekata Dubrovnik izvršilo je konzultacije s Izrađivačem, na temelju čega daje sljedeće mišljenje:

Pet malih korisnika definiralo je namjenu koja je u skladu sa smjernicama Programa i mišljenjem Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša. Šesti je deklarirao apartmansku namjenu, koja je neprihvatljiva. Nadalje, od spomenutih šest korisnika koji su se odazvali pozivu Povjerenstva da se očituju u pogledu namjene poslovnih prostora, četvero se identificiralo i brojem čestice zgrade, pa ih Izrađivač može prostorno smjestiti. Svi ostali, uključujući i Valamar rivijeru d.d., nisu se odredili u pogledu konkretne namjene.

Valamar rivijera d.d. smatra kako bi se u okviru spomenutog natječaja trebalo riješiti i pitanje prometa u mirovanju, što je uistinu nužno kako bi se osiguralo neometano funkcioniranje predmetne zone. Međutim, po tom pitanju su GUP i UPU Babin kuk u određenoj koliziji, s obzirom da je GUP-om predviđen natječaj isključivo za nadogradnju postojeće fizičke strukture Malog Straduna bez povećanja postojećeg koeficijenta izgradnje, što u ovom slučaju isključuje bilo kakvu dogradnju ili novu gradnju. Drugim riječima, u okviru Programa natječaja ne može se razmatrati problematika prometa u mirovanju u smislu izgradnje neke nove garažne strukture. S druge strane, ovaj problem će se svakako morati riješiti u okviru ishoda građevinske dozvole. Sve to sukladno članku 72. GUP-a znači da čestice zgrada koje nemaju kolni pristup i čija je površina identična površini građevinske



DRUŠTVO ARHITEKATA DUBROVNIK

parcele, kao što je ovdje slučaj, ne moraju riješiti parkiranje u okviru fizičke strukture parcele/zgrade, ali će korisnici trebati izvršiti uplatu u gradski proračun za nedostajuće parkinge. Stav Grada u svemu ovom je jasan, međutim nepotrebno je tražiti prethodnu 3D analizu i simulaciju, jer upravo je to i cilj ovog natječaja.

Zaključno; većina vlasnika poslovnih prostora na Malom Stradunu nije definirala konkretnu namjenu, a pitanje prometa u mirovanju potrebno je dodatno raspraviti s nadležnim gradskim tijelima u onom dijelu u kojem isto nije u suprotnosti sa GUP-om, budući da Grad uvodi odredbe UPU-a Babin kuk kao relevantne.



S poštovanjem,  
Božo Benić, mag.ing.arch.  
predsjednik Društva arhitekata Dubrovnik