

KLASA: 350-01/16-01/14
UR.BROJ:2117/01-06-17-28
U Dubrovniku, 10. kolovoza 2017.

ZAPISNIK

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

koji se održao 10. kolovoza 2017. u 8.30 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, predstavnik DAD-a Božo Benić i predstavnik Valama Rivijera d.o.o., Ivan Djevoić.

Predsjednik Povjerenstva predložio je slijedeći

Dnevni red:

- 1) Očitovanje sudionika sastanka na dostavljene primjedbe Valamar Rivijera d.o.o. i Udruge „Mali Stradun na izrađen Program;
- 2) Odluka odnosno postupanje članova Povjerenstva u svezi dostavljenih primjedbi i integracija istih u Program;
- 3) Operativan dogovor oko provedbe postupka javne rasprave koja će se održati od 16. kolovoza do 23. kolovoza 2017. godine.

Predsjednik povjerenstva Ljubo Nikolić otvorio je raspravu i dao riječ gosp. Djevoiću.

Ivan Djevoić smatra da je zonu Malog Straduna jedino moguće riješiti kroz jedinstvenu građevinsku dozvolu i kroz izradu jedinstvenog projekta. Napominje da se primjedbe Valamar Rivijere isključivo odnose na zonu Malog Straduna, a ne cijeli kompleks Babin kuka. Iznosi mišljenje, ako se ne uvaži primjedba da se ishodi jedinstvena građevna dozvola za zonu Malog Straduna, da će vlasnici cca 30 poslovnih prostora, ishodovati svako za sebe građevinsku dozvolu, a na taj način projekt Mali Stradun ne može završiti idućih 10 godina. Također, bez jedinstvene građevinske dozvole postavlja pitanja povezivanja na pješačku zonu cca 30 novih dozvola. Nadalje, navodi da treba imati na umu činjenicu da je Valamar Rivijera vlasnik svih okolnih čestica te bez jedinstvene građevinske dozvole, vlasnici će graditi kad pože, a to znači da idućih 10 godina ova zona postaje gradilište.

Nadalje, daje obrazloženje o pitanju parkinga. Navodi da kroz izradu Programa, ovo pitanje se može adekvatno riješiti, jer plaćanje naknade za nedostajuće parking mjesto ne rješava stvarni problem parkinga u praksi, nego se samo formalno pravno rješava ishodenje građevinske dozvole. Pitanje parkinga će i dalje ostati neriješno kroz plaćanje nakade, jer u stvarnosti parking mjesta neće postojati te vlasnici, posjetitelji i turisti neće imati gdje parkirati. Iz toga razloga navodi, da se izradom Programa ovaj problem može riješiti adekvatno i konkretno.

Ivan Djevoić daje svoje očitovanje i na primjedbu Daria Obradovića u svezi krovova, gdje navodi da je koncept izgradnje Malog Straduna preslika Starog Grada te se ta ideja treba zadržati i u buduće.

Dario Obradović, daje obrazloženje svog očitovanja, koje je dostavio radi primjedbi na Program Valamar Rivijera d.o.o. Osvrnuo se na pitanje izgradnje javne garaže kao rješenja problem parkiranja u mirovanju te izražava suglasnost na izgradnju garaže, ali navodi da ona sada nije i ne može biti predmet ovog natječaja. Navodi da izgradnja garaže kroz ovaj postupak nije pravno moguća niti dopustiva. Predlaže Valamar Rivijeri da odmah zatraži dozvolu za izgradnju garaže, a Udruga „Mali Stradun“ će ih u tome

podržati i pomoći, ako Valamar Rivijera izrazi svoju suglasnost. Također napominje da pitanje izgradnje javne garaže u ovom postupku nije moguća niti prema Generalnom urbanističkom planu.

Nadalje, Obradović daje mišljenje na prijedlog jedinstvene građevinske dozvole. Predlaže da se o pravnoj dopustivosti takve dozvole zatraži mišljenje nadležnog odjela. Smatra da ona nije pravno moguća, budući da se radi o više vlasnika i suvlasnika i takva dozvola nije pravno utemeljena niti po Zakonu o prostornom uređenju, a niti po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Također navodi da je Valamar riviera d.o.o zatražio upis prava nadogradnje i prava građenja u zemljišnim knjigama na poslovnim prostorima koje je prednik Valamar riviere d.o.o. već prodao, a da zakon pravni institut prava nadogradnje i ne poznaje, a da je za pravo građenja za upis u zemljišne knjige potrebna tabularna izjava. No, napominje da takvo nešto za pravo građenja nije sadržano u ugovorima.

Božo Benić, a vezano za primjedbe Valamar Rivijere i Udruge Mali Stradun daje obrazloženje po slijedećim točkama.

Božo Benić, primjedbu o krovovima smatra bespredmetnom, navodeći da je rečenica izvučena iz konteksta, a programske smjernice treba čitati cjelovito. Preporuka je da se susptituir sa nadgrađem, a u konačnici će rješenje ponuditi natjecatelj, a Ocjenjivački sud donijeti najbolje rješenje, jer će voditi računa o cjelokupnom rješenju.

Nadalje, pitanje fazne izgradnje, navodi da sa strane struke, najbolje moguće rješenje je ono koje predviđa cjelovito rješenje. Problem fazne izgradnje vidi u situaciji da će jedan vlasnik graditi, a drugi neće, te se rješenje i završetka zone Malog Straduna može produžiti na jedan veoma dugi period. Smatra da rješavanjem zone Malog Straduna kroz faznu izgradnju, zona Malog Straduna može ostati nedovršena odnosno parcijalno riješena. Navodi da nije siguran koji pravni mehanizmi postoje da se spriječi ovakva situacija, pa predlaže da se zatraži mišljenje Ministarstva.

Predlaže i mišljenje pročelnice Silve Vlašić o ovom pitanju, kakva je iskustvena praksa po ovom pitanju, a sve u cilju prikupljanja što više informacija prije pravorijeka.

Ivan Djevoić, predlaže mišljenje Ministarstva.

Božo Benić će koncepciju upita dostaviti Heleni Galjer, a koja će isti proslijediti nadležnom odjelu Grada Dubrovnika i nadležnom Ministarstvu.

Božo Benić, daje svoje mišljenje, a koje se odnosi na pitanje izgradnje javne garaže, a čijom bi se izgradnjom riješio problem prometa u mirovanju. Navodi, da je zatraženo mišljenje Upravnog odjela za urbanizam, a temeljem kojeg izrađivač nije u mogućnosti integrirati u program izgradnju garaže, a i iz razloga postojanja kolizije između plana višeg i nižeg reda. Ovo pitanje ne može biti integrirano u Program, osim što kao izrađivači mogu je da rješenje ovog problema bude tema anketnog natječaja. Napominje da anketni natječaj nije obvezujući, ali ga vidi kao mogućnost ideja za rješavanja ovog problema.

Ljubo Nikolić nakon odslušanog obrazlaganja i očitovanja Valamar Rivijera d.o.o., Udruge Mali Stradun i Izrađivača Programa predlaže da se dones slijedeći

Zaključak.

1. pitanje krovova i vizura su pitanja koja su na zadovoljavajući način adresirana u Programu natječaja;

2. zatražiti mišljenje nadležnog odjela pročelnice Silve Vlašić i nadležnog Ministarstva o mogućnosti definiranja uvjeta koji će obvezati sve vlasnike da u razumnom i primjerenom roku ishode građevinske dozvole i konzumiraju iste, a sve kako bi projekt bio izveden u cjelosti.

3. problem prometa je adresiran u Programu te je promet integriran u Program u opsegu dozvoljenog. Stručno povjerenstvo apelira na Valamar Rivijera d.o.o. da krene u izgradnju javne garaže jer je to jedini mogući način rješavanja prometa u mirovanju.

4. Izrađivač je obvezan do 16. kolovoza 2017. dostaviti Konačni prijedlog Programa koji će biti tema javne rasprave. Konstatirano je da će Izrađivač Programa Romano Duić javnosti izložiti Program, a da će se odrediti osoba iz Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša koja će biti moderator javne rasprave.

Ivan Djevoić je predložio da se javno izlaganje Programa prolongira za tjedan dana od već dogovorenog termina, a prijedlog su prihvatili svi sudionici sastanka.

Određeno je da se Program objavi 16. kolovoza 2017. U Dubrovačkom vjesniku i na stranicama Grada Dubrovnika, a javno izlaganje Programa održat će se 30. kolovoza 2017. u 18.00 sati.

Sastanak je završio u 9. 30 sati.

Članovi povjerenstva:

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

Ostali prisutni:

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

Zapisnik sastavila:
Helena Galjer