



**GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša**

**Stručna analiza zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika**

**Dubrovnik, 2022.**



GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

**Stručna analiza zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika**

izradili:

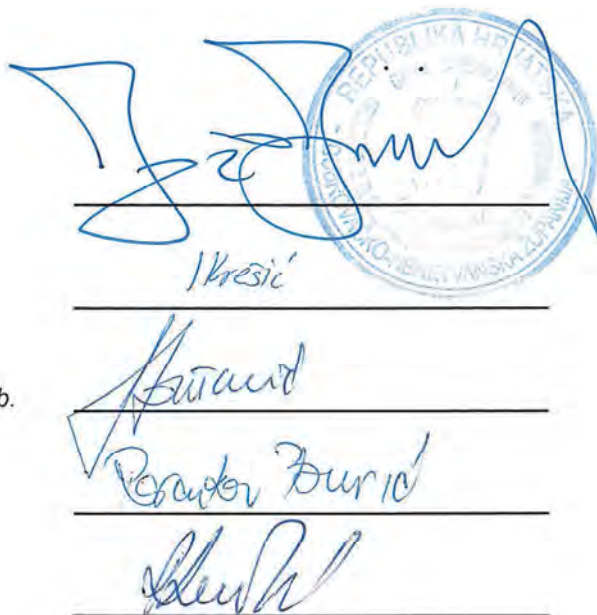
Božo Benić, *mag.ing.arch.*

Ivana Krešić, *dipl.ing.arch.*

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

Branka Burić, *dipl.ing.prom.*

Erna Raguž Lučić, *dipl.ing.agr.*



Ivan Krešić

Branka Burić

Erna Raguž Lučić

KLASA: 350-02/22-02/03

URBROJ: 2117-1-06/18-22-01

# SADRŽAJ

<b>1. Uvod</b> .....	<b>4</b>
1.1. Zakonska osnova i sadržaj stručne analize	
1.2. Inicijative za izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije	
<b>2. Kronološki pregled sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata od utjecaja na zonu Radeljević-Libertas</b> .....	<b>17</b>
2.1. Natječaj za izradu Prostorno-programске studije gradskog predjela Gruž u Dubrovniku, 2005.	
2.2. Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika i Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika, 2005.	
2.3. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, 2007.	
2.4. Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“, 2011.	
2.5. Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa Radeljević Libertas u Dubrovniku, 2012.	
2.6. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, 2014.	
2.7. Integrirani gradski projekt Gruž-Grad, 2019.	
2.8. Idejno rješenje Gruške rive, 2019.	
2.9. Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti, 2019.	
2.10. Varijantna rješenja prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu, 2020.	
2.11. Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, Ministarstvo kulture i medija, 2020.	
2.12. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, 2021.	
2.13. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, 2021.	
<b>3. Ostale okolnosti od utjecaja na zonu Radeljević-Libertas</b> .....	<b>52</b>
3.1. Financiranje i gradnja objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a „Radeljević-Libertas“, 2013.	
3.2. Studija lokacije „Remiza“ s urbanističko-tehničkim uvjetima, 2016.	
3.3. Rušenje upravne zgrade „Dubrovačke električne željeznice“, 2017.	
3.4. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe u javnoj raspravi za Prijedlog izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika, 2020.	
3.5. Obustava prethodno pokrenutog postupka izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije, 2022.	
<b>4. Analiza i zaključak</b> .....	<b>76</b>
4.1. Polazišta	
4.2. Sažeti prikaz stanja u prostoru	
4.3. Stručna analiza	
4.4. Zaključak	
<b>5. Izvori</b> .....	<b>86</b>

## 1. UVOD

### 1.1. Zakonska osnova i sadržaj stručne analize

Izrada stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna, propisana je člankom 85. Zakona o prostornom uređenju i osnova je za utvrđivanje prijedloga odluke za izradu prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.

Stručna analiza u svom uvodnom dijelu sadrži zaprimljenu inicijativu za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna, u analitičkom dijelu donosi zakonski okvir i cjeloviti pregled (analizu) postojećeg stanja s popisom izrađenih strategija, planova, studija i drugih dokumenata i okolnosti od utjecaja na zonu obuhvata, dok se u zaključnom dijelu utvrđuje osnovanost zahtjeva za pokretanje postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna. Pritom je primarni cilj analize utvrditi osnovanost zaprimljene inicijative u kontekstu strateških prostorno-planskih usmjerenja jedinice lokalne samouprave, slijedom čega ona predstavlja svojevrsnu polaznu osnovu u izradi detaljnijeg projektnog zadatka za izradu prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna. Posljedično, svaka stručna analiza kojom je utvrđena osnovanost pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna, predstavlja prilog odluci o izradi prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.

### 1.2. Zaprimljene inicijative za izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša u 2019. godini zaprimio je ukupno dvije, a u 2021. jednu inicijativu s prijedlozima za izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije za zonu Radeljević-Libertas u Gružu, za koju je 2011. godine donesen urbanistički plan uređenja.

1. Pismo namjere tvrtke Pemo centar d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge od 30. rujna 2019. (klasa: 350-02/19-02/03, urbroj: 2117/01-06/378-19-01; prilog 1)
2. Dopuna Pisma namjere tvrtke Pemo centar d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge od 22. listopada 2019. (klasa: 350-02/19-02/03, urbroj: 2117/01-06/378-19-02; prilog 2)
3. Inicijativa i pismo namjere tvrtke B2 kapital d.o.o. od 4. listopada 2021. (klasa: 350-02/19-02/03, urbroj: 2117/01-01/378-21-30; prilog 3)

30. rujna 2019. zaprimljeno je Pismo namjere tvrtke Pemo centar d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge iz Dubrovnika. U predmetnom dopisu tvrtka obavještava Grad Dubrovnik o namjeri izgradnje poslovnog kompleksa na lokaciji Libertas. Pritom navodi neusklađenost između važećeg Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika i Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ te traži pokretanje postupka izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije za područje Libertas čiji je vlasnik. Tvrtka je



također izrazila spremnost za sufinanciranje izrade izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije.

22. listopada 2019. zaprimljena je dopuna Pisma namjere iste tvrtke. U predmetnom dopisu iskazana je namjera izgradnje kompleksa hotelsko-poslovne namjene s pratećom garažom uz izmještanje planirane prometnice, redefiniranje sadržaja na etaži -1, kao i redefiniranje ukupne dopuštene maksimalne visine budućeg kompleksa. Dopuni Pisma namjere priložen je i grafički prikaz prijedloga izmještanja planovima predviđene prometnice te je zatražen prijedlog optimalne forme izmjena ili stavljanja van snage prostorno-planske dokumentacije.

4. listopada 2021. zaprimljena je Inicijativa i pismo namjere tvrtke B2 kapital d.o.o. iz Zagreba, vlasnika zone Radeljević, kojima se traži ravnopravno uključivanje u započeti postupak Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“.<sup>1</sup> U predmetnom dopisu navodi se kako je od donošenja UPU-a „Radeljević-Libertas“ 2011. godine Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika prošao procedure šest izmjena i dopuna. Također se spominju višestruke izmjene legislative kojom se reguliraju pitanja prostornog uređenja i gradnje, pri čemu se nije uspjelo realizirati prometno i komunalno opremanje zemljišta koje bi omogućilo pokretanje odgovarajućih postupaka i ishođenje akata za gradnju. Smatrajući kako je jedan od bitnih ograničavajućih čimbenika u realizaciji izgradnje način na koji se zona Radeljević povezuje na postojeću mrežu gradskih i glavnih gradskih ulica, inicijativom se predlaže novo prometno rješenje (neposredno priključenje zone Radeljević na postojeću prometnu mrežu – na Vukovarsku ulicu i Obalu Stjepana Radića). Nadalje, u odredbe GUP-a traži se unosenje onih veličina prostornih pokazatelja, načina i uvjeta gradnje i zaštite prostora koje je imao UPU „Radeljević-Libertas“ i na kojima se temeljilo rješenje urbanističko-arhitektonskog natječaja iz 2012. godine.

---

<sup>1</sup> Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 3. sjednici održanoj 30. kolovoza 2021. donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“. Stupanjem na snagu predmetne Odluke o izradi započeo je postupak izrade izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“. 3. prosinca 2021. Izrađivač (tvrtka Urbanizam Dubrovnik d.o.o., odgovorni voditelj izrade plana dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh.) dostavio je Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša stručno rješenje na verifikaciju. Pregledom dostavljene dokumentacije Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zatražio je 13. prosinca 2021. mišljenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o zakonskim mogućnostima pokretanja jedinstvenog postupka izrade izmjena i dopuna prostornog plana uređenja, izmjena i dopuna generalnog urbanističkog plana te stavljanja izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdalo je mišljenje KLASA: 350-01/21-02/428, URBROJ: 531-06-1-21-2 od 20. prosinca 2021. kojim navodi da Zakonom nije propisana mogućnost da se zajedničkom odlukom o izradi pokrene, odnosno u jedinstvenom postupku provodi stavljanje izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja i izmjena i dopuna dva prostorna plana šireg područja. Slijedom navedenog započeti je postupak bilo potrebno obustaviti.

# PEMO CENTAR

d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge

Vukovarska 26 - DUBROVNIK

MB 02241501

IBAN : HR5524840081104248814

OIB 96916374875



1587848	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	30.09.2019
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
350-02/19-02/03	2117/01-06;
Urudžbeni broj	Pilozi Vrijednost
378-19-01	0 -

Grad Dubrovnik  
Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje  
i zaštitu okoliša  
Pročelnica Jelena Lončarić, dipl. iur., univ.spec. admin. urb.  
Pred Dvorom 1  
20 000 Dubrovnik

Dubrovnik, 30. rujna 2019.

Predmet: Pismo namjere, dostavlja se

Poštovana gospođo Lončarić,

ovim putem Vas obavještavam da bih želio izgraditi poslovni kompleks, poslovne i garažno – poslovne namjene na lokaciji Remiza – Libertas.

Analizom prostorno planske dokumentacije sam utvrdio da postoji nesklad između važećeg GUP-a Dubrovnik ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 10/05., 10/07., 08/12., 03/14., 09/14. – Pročišćeni tekst 04/16., 25/18.) i UPU-a "Radeljević – Libertas" ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" 03/11.) međusobno, kao i sa mojim poslovnim planom.

U tu svrhu sam izradio elaborat - Projektni zadatak za izradu liID GUP-a Grada Dubrovnika i liID UPU-a "Radeljević Libertas" u jedinstvenom postupku, kako bih prezentirao navedeno.

Spreman sam i sufinancirati izradu izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije koja se odnosi na kompleks "Remiza – Libertas" kojeg sam vlasnik.

S poštovanjem,

Lovorko Milošević

  
**PEMO CENTAR d.o.o.**  
Vukovarska 26, 20000 Dubrovnik

tel. 020 410-944

fax. 020 410-935

Prilog 1. Pismo namjere, Pemo centar d.o.o., zaprimljeno 30. rujna 2019.

# PEMO CENTAR

d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge

Vukovarska 26 - DUBROVNIK

MB 02241501

IBAN : HR5524840081104248814

OIB 96916374875



1892958	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primljeno:	22.10.2019	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-02/19-02/03	2117/01-06;	
Unudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost
378-19-02	1	-

PEMO CENTAR d.o.o.

Vukovarska 26

20 000 Dubrovnik

Dubrovnik, 22. listopada 2019.

Grad Dubrovnik

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje

i zaštitu okoliša

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

Pred Dvorom 1

20 000 Dubrovnik

Predmet: **Dopuna Pisma namjere, dostavlja se**

Poštovana gospodo,

u skladu sa zaključcima sa sastanka kod Gradonačelnika, održanog dana 21. listopada 2019., dostavljamo Vam dopunu Pisma namjere, kojeg smo Vam dostavili 30. rujna 2019.

Ovim putem Vas obavještavamo, da na lokaciji Libertas - ex Remiza želimo graditi kompleks hotelsko poslovne namjene sa pratećom garažom.

Budući sam vlasnik cjelokupnog zemljišta na predmetnoj lokaciji, želio bih izmjestiti i planiranu prometnicu prema rješenju u privitku. Također, uz uvažavanje važećih parametara na predmetnoj lokaciji, budući ne mogu graditi kompleks ukupne visine 35 m, da mi se dozvoli kao mogućnost da - 1. etaža, bude poslovne namjene, a ostale podzemne etaže sam spreman izgraditi kao garažni prostor. Predlažem također, da ponovno redefiniramo ukupnu dopuštenu maksimalnu visinu budućeg kompleksa.

Molim Vas, da predložite optimalnu formu izmjena, ili stavljanja van snage prostorno planske dokumentacije, kako bih mogao što prije pristupiti realizaciji projekta.

Molim za žurnost.

S poštovanjem,

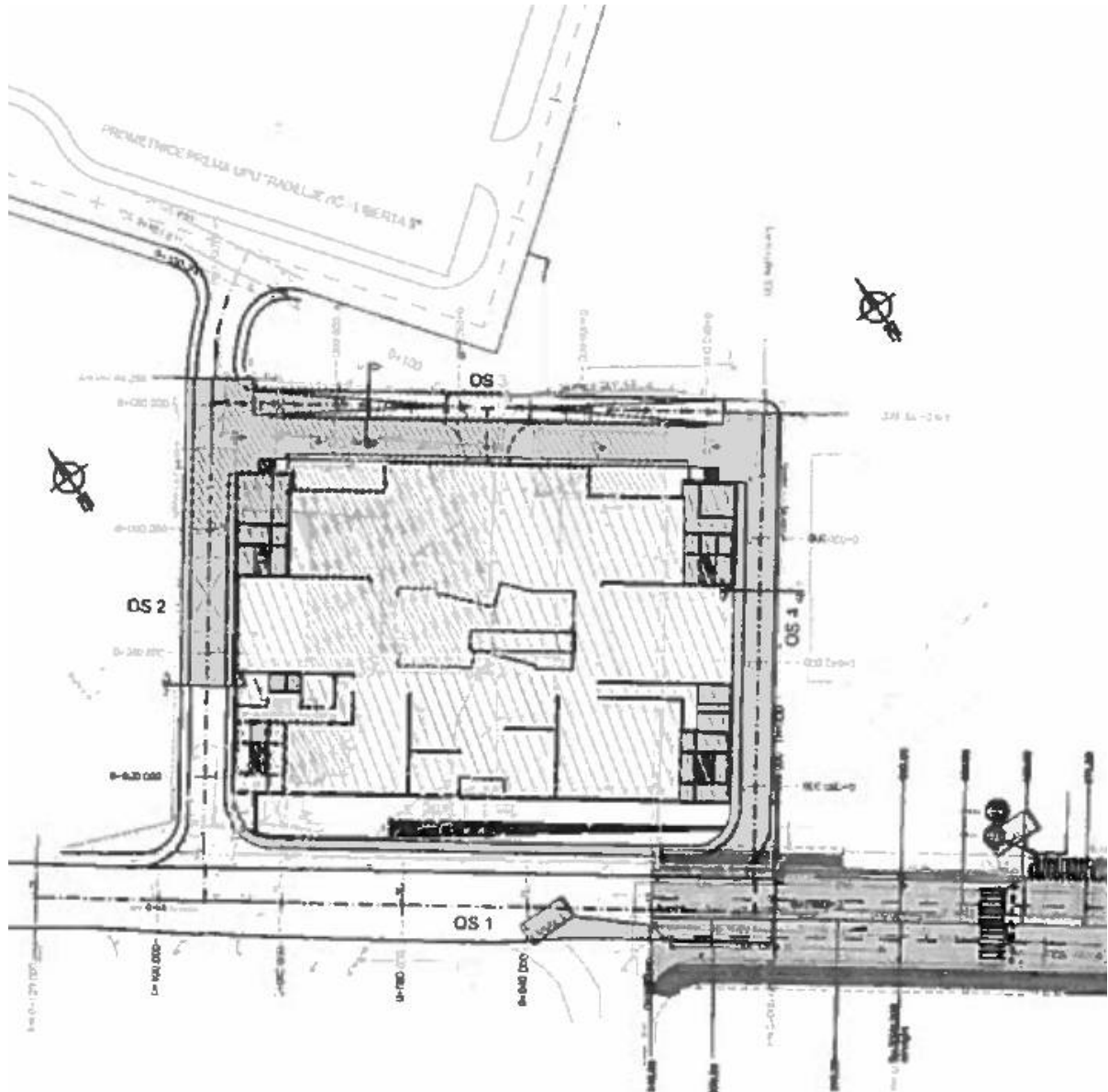
Lovorko Milošević



tel. 020 410-944

fax. 020 410-935

**Prilog 2. Dopuna Pisma namjere, Pemo centar d.o.o., zaprimljeno 22. listopada 2019.**



**Prilog 2.** Dopuna Pisma namjere\_ prijedlog prometnog rješenja, Pemo centar d.o.o., zaprimljeno 22. listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKE  
GRAD DUBROVNIK

n/r GRADONAČELNIK G. MATO FRANKOVIĆ  
UPRAVNI ODJEL ZA POSLOVE GRADONAČELNIKA  
PRED DVOROM 1, 20 000 DUBROVNIK

2090656	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	04.10.2021
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
350-02/19-02/03	2117/01-01;
Uredbeni broj	Prilozi
378-21-30	2
	Vrijednost
	-



U Zagrebu, 29.09.2021.g.

**PREDMET: UPU RADELJEVIĆ – LIBERTAS**  
**INICIJATIVA I PISMO NAMJERE**

Poštovani g. Gradonačelnice,

Dopisom Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika (KLASA: 350-02/19-02/03; URBROJ: 2117/01-06/17-21-21 zaprimljenoga 16.9.2021.) upoznati smo s pokrenutim izmjenama i dopunama PPUG-a i GUP-a Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage dijela UPU-a Radeljević – Libertas.

Budući da je postupak pokrenut u interesu samo jednog od vlasnika nekretnina u obuhvatu UPU-a, a kako bismo u najskorije vrijeme i mi mogli pristupiti realizaciji planirane gradnje na našem zemljištu, smatramo neophodnim upoznati Vas s našim namjerama i potrebnim izmjenama i dopunama odnosno stavljanjem izvan snage prostorno-planske dokumentacije, za što nam, kao prvi korak, služi priložena INICIJATIVA – PISMO NAMJERE.

Za Vašu informaciju o našem sudjelovanju u postupku stavljanju izvan snage dijela UPU-a Radeljević – Libertas dostavljamo Vam i naše zahtjeve upućene nadležnom Upravnom odjelu.

S poštovanjem,

Za B2 Kapital d.o.o.

Nebojša Popović

Tanja Miljanić Presečki

TANJA MILJANIĆ  
PRESEČKI

Digitalno potpisao: TANJA  
MILJANIĆ PRESEČKI  
Datum: 2021.09.29 15:54:01  
+02'00'

**B2 KAPITAL**  
d.o.o.  
ZAGREB 42

B2 Kapital d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, Hrvatska | Tel.: +385 1 560 5540; Fax: +385 1 560 5541 | E-mail: centar@b2kapital.hr | www.b2kapital.hr  
Matični broj subjekta: 080859406 | OIB: 57509775367 | Trgovački sud u Zagrebu, Broj upisa: TL-13/13127-4 | Temeljni kapital: 514.780.000,00 HRK uplaćen u cijelosti  
Uprava: Tanja Miljanić Presečki, predsjednik Uprave, Nebojša Popović, član Uprave; Erik Just Johnsen, predsjednik Nadzornog odbora  
Banka: Addiko Bank d.d. | Transakcijski račun: IBAN: HR922500091101401685 | SWIFT/SIC: HAABHR22

Oslo – Athens – Belgrade – Bucharest – Budapest – Gothenburg – Helsinki – Kege – Ljubljana – Luxembourg – Prague – Podgorica – Riga – Rome  
Sarajevo – Sofia – Tallinn – Tampere – Vasa – Vienna – Vilnius – Wrocław – Zagreb – Ålesund

**Prilog 3.** Inicijativa i Pismo namjere, B2 kapital d.o.o., str. 1/8, zaprimljeno 4. listopada 2021.

## INICIJATIVA - PISMO NAMJERE

**Tvrtka B2 KAPITAL doo, Zagreb, Radnička cesta 41**, kao vlasnik kompleksa bivše tvornice Radeljević u Dubrovniku, području Gruža, u namjeri pristupanja realizaciji zahvata – uređenja građevinskog zemljišta i izgradnje sadržaja omogućenih GUP-om grada Dubrovnik i UPU-om Radeljević – Libertas (koji je u proceduri, djelomičnog, stavljanja izvan snage), u svrhu osiguranja prostorno-planskih uvjeta za bržu, kvalitetom i kapacitetima Gradu i vlasniku, zadovoljavajuću izgradnju

**podnosi Gradonačelniku i Gradskom vijeću Grada Dubrovnik**

### INICIJATIVU - PRIJEDLOG ZA IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA I GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA DUBROVNIKA TE STAVLJANJE IZVAN SNAGE DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „RADELJEVIĆ – LIBERTAS“ ZA KOMPLEKS RADELJEVIĆ

Poštovani g. Gradonačelnice,

Obraćamo Vam se kao osobi nadležnoj za zaprimanje, razmatranje i upućivanje u daljnje procedure inicijative za postupke izrade i donošenja izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije Grada Dubrovnik.

Za potrebe uređenja građevinskog zemljišta i realizacije planske izgradnje u okviru obuhvata GUP-a grada Dubrovnik izrađen je i prije deset godina stupio je na snagu Urbanistički plana uređenja „RADELJEVIĆ – LIBERTAS“.

Po njegovom donošenju GUP je prošao procedure šest izmjena i dopuna, zakoni koji regulira prostorno planiranje i gradnju mijenjani su i donešeni su novi, a vlasnik kompleksa Radeljević, usprkos naporima i iskazanoj dobroj volji, nije uspio realizirati prometno i komunalno opremanje zemljišta koje bi mu omogućilo pokretanje postupaka i ishođenje akata za gradnju.

Budući da je jedan od bitnih ograničavajućih čimbenika realizaciji izgradnje način na koji se kompleks Radeljević povezuje na postojeću mrežu gradskih i glavnih gradskih ulica ovim putem predlažemo da se:

**Prilog 3.** Inicijativa i Pismo namjere, B2 kapital d.o.o., str. 2/8, zaprimljeno 4. listopada 2021.

- dio UPU-a kojega čini kompleks Radeljević stavi izvan snage.

U tu svrhu predlažemo da se donesena Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika te stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević – Libertas“ izmijeni tako da se u Odluku uključi i obuhvat „Radeljević“;

- rješenjem prometa u GUP-u, uz sjevernu granicu kompleksa, gradskom ili sabirnom ulicom, osigura zasebno, neposredno priključenje kompleksa Radeljević na postojeću prometnu mrežu – na Vukovarsku ulicu / Obalu S. Radića.

- u odredbe GUP-a unesu one veličine prostornih pokazatelja, načina i uvjeta gradnje i zaštite prostora koje je imao UPU Radeljević – Libertas i na kojima se temeljilo reješenje urbanističko-arhitektonskog natječaja.

Kompleks tvornice Radeljević nalazi u istom prostornom kontekstu GUP-om planiranih razvojnih potencijala i značaja za Grad kao i dio područja koji se definira Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik, 07/05., 06/07., 10/07., 03/14., 09/14., 19/15., 18/16.-pročišćeni tekst, 25/18., 13/19., 07/20.-pročišćeni tekst, 02/21., 05/21.-isp., 07/21.-pročišćeni tekst) i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 10/05., 10/07., 08/12., 03/14., 09/14.-pročišćeni tekst, 04/16., 25/18., 13/19., 08/20.-pročišćeni tekst, 05/21., 08/21.-pročišćeni tekst), te stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević – Libertas“, (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 03/11.).

S obzirom na sve navedeno, i želju društva B2 Kapital d.o.o. da se čim prije stvore uvjeti kako bismo mogli započeti s aktivnostima na realizaciji planiranih sadržaja unutar kompleksa Radeljević, smatramo opravdanim, a vjerujemo da je i Vama i Gradu prihvatljiv naš prijedlog da nas se ravnopravno uvrsti u započeti postupak izmjene i dopune odnosno stavljanja izvan snage prostorno-planske dokumentacije, te da se uvažavaju naši prijedlozi i prihvate naše namjere izgradnje suvremene mješovite, pretežito poslovne zone na kojoj se planira gradnja podzemne garaže, ugostiteljskih i turističkih sadržaja, poslovnih, uredskih te građevina stanovanja i trgovačkog centra.

Za dodatna pojašnjenja molimo da nam omogućite razgovor s Vama.

S poštovanjem

Za B2 Kapital d.o.o.

Nebojša Popović

U Zagrebu, 29.09.2021.g.

Tanja Miljanić Presečki

TANJA MILJANIĆ  
PRESEČKI

Digitalno potpisao: TANJA  
MILJANIĆ PRESEČKI  
Datum: 2021.09.29 15:54:25  
+02'00'

Prilog:

- ZAHTEVI TEMELJEM ČLANKA 90. ZoPU UZ ODLUKU ZA STAVLJANJE IZVAN SNAGE DIJELA UPU-a „RADELJEVIĆ – LIBERTAS“ I POVEZANIH ID GUP-a I PPUG-a GRADA DUBROVNIKA

**Prilog 3.** Inicijativa i Pismo namjere, B2 kapital d.o.o., str. 3/8, zaprimljeno 4. listopada 2021.

**B2 KAPITAL doo**  
RADNIČKA CESTA 41  
10000 ZAGREB

**ZAHTJEVI TEMELJEM ČLANKA 90. ZoPU UZ ODLUKU ZA STAVLJANJE  
IZVAN SNAGE DIJELA UPU-a „RADELJEVIĆ – LIBERTAS“  
I POVEZANIH ID GUP-a I PPUG-a GRADA DUBROVNIKA**

SADRŽAJ ZAHTJEVA

1. UVOD
2. ZAHTJEVI
3. STANJE VLASNIŠTVA - OBUHVAT OD INTERESA ZA B2 KAPITAL
4. PRIJEDLOG SITUACIJE PROMETNOG PRIKLJUČKA

**1. UVOD**

Lokacija sklopa kompleksa bivše Tvornice ulja Radeljević predmetom je ovog elaborata ZAHTJEVA UZ ODLUKU O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIJELA UPU-a „RADELJEVIĆ – LIBERTAS“ I POVEZANIH ID GUP-a I PPUG-a GRADA DUBROVNIKA, a temeljem dopisa (KLASA: 350-02/19-02/03; URBROJ: 2117/01-06/17-21-21 zaprimljenog 16.09.2021.) kojega je, pozivom na članak 90. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik uputio tvrtki B2 KAPITAL doo.

**Kompleks Radeljević**, smješten uz Gruški zaljev, u dijelu područja koje je GUP-om predviđeno za novi centar Grada, namjenski, sadržajno, i prometno je dio poslovne zonu Gruž, Gruškog polja te sadržaje koji se organiziraju u i uz gruški akvatorij.

Grad Dubrovnik vrlo rano prepoznaje potencijal ove lokacije, a gradski interes iskazuje Odlukom o izradi iz 2008. te Odlukom o donošenju UPU-a RADELJEVIĆ - LIBERTAS 2011. (<https://www.dubrovnik.hr/uploads/pages/183/sluzbeni-glasnik-broj-38travnja2011.pdf>).



Za realizaciju UPU-a bila je određena **obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja**. Aktivnosti na njegovoj provedbi za cijeli obuhvat, odmah po donošenju UPU-a, u suradnji s Gradom **pokreće i znatnim sredstvima financira (pet nagrada i tri otkupa) RADELJEVIĆ doo**.

(<https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/web/NATJECAJ-RADELJEVIC-LIBERTAS-PROGRAM.pdf>).

Natječaj je dovršen 10.10.2012. odabirom rada ARHITEKTONSKOG UREDA ANTE KUZMANIĆ doo Split.

([http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/rezultati-natjecaja-kompleks-radeljevic-libertas-u-dubrovniku\\_1718.html](http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/rezultati-natjecaja-kompleks-radeljevic-libertas-u-dubrovniku_1718.html)).

Nedugo potom (28.01.2013.) Radeljević doo s Gradom Dubrovnikom sklapa **Ugovor o financiranju igradnji objekata komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas** za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture. Zbog nemogućnosti postizanja suradnje sa svima koje realizacija tog Ugovora pretpostavlja, Ugovorom planirani radovi do danas nisu realizirani. Posljedično Radeljević doo, a kao pravni sljednik danas B2 KAPITAL doo, doveden je u bezizlaznu poziciju. Iako vlasnici većeg dijela obuhvata, s dokazanom spremnošću za realizacijom planirane gradnje, a što dokazuju i navedene aktivnosti i uložena financijska sredstva, na neodređeno vrijeme smo onemogućeni u ostvarivanju ciljeva postavljenima i UPU-om Radeljević – Libertas, ali i GUP-om grada Dubrovnika i PPUG-om Grada Dubrovnika.

Posebno, pak, valja skrenuti pozornost na do sada provedene, ali i predmetnom Odlukom o izradi omogućene izmjena i dopuna GUP-a koje uključuju i izmjene odredbi za provedbu. U odnosu na proteklih desetak godina tj. od vremena donošenja UPU-a Radeljević – Libertas i provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja, GUP unosi sve veća ograničenja zahvatima u prostoru izmjenama prostornih pokazatelja i uvođenjem novih kriterija.

O našim željama i potrebama glede GUP-a, a s ciljem omogućavanja kvalitativno i kvantitativno optimalnih načina i uvjeta realizacije zahvata u kompleksu Radeljević, Grad je upoznat i kroz naše primjedbe, mišljenja i zahtjeve podnesene u okviru javne rasprave Izmjena i dopuna GUP- a provedene u studenom 2020. godine.

## 2. ZAHTJEVI

Grad Dubrovnik realizaciju UPU-a Radeljević-Libertas smatra gradskim projektom te je GUP-om predviđeno da se kompleks Radeljević prenamjenjuje u suvremenu poslovnu zonu na kojoj je planirana gradnja garažno-poslovne građevine, trgovačkog centra, ugostiteljsko-turističkih sadržaja, poslovnih i uredskih sadržaja, i stanovanja. Na ovaj način zonu tretira i odabrani rad provedenog urbanističko-arhitektonskog natječaja.

U stvaranju povoljnih uvjeta za početak predugo odlaganih opsežnih aktivnosti na izgradnji svih poslovnih, prometnih, turističkih i stambenih sadržaja te u zaštiti svojih interesa kao ravnopravnog sudionika realizacije svih planiranih zahvata (danas u GUP-ovoj zoni urbanog pravila 2.20a), a što je nedvojbeno i interes Grada, **predlažemo i tražimo:**

- **Uključivanje kompleksa Radeljević**, tj. našeg dijela obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas u (izmijenjenu) Odluku o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika te stavljanju izvan snage i našeg dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević – Libertas“. Obuhvat vlasništva grafički je prikazan pod točkom „3. STANJE VLASNIŠTVA - OBUHVAT OD INTERESA ZA B2 KAPITAL“.

- Uvažavanje nužnosti **osiguranja zasebnog, neposrednog priključenja** kompleksa Radeljević na postojeću i plansku prometnu mrežu – na Vukovarsku ulicu/Obalu S. Radića uz sjevernu granicu kompleksa. Razvidno je, iz ugovorenog ali dosada neostvarenog uređenja građevinskog zemljišta, da je prometnica koja ulazi u kompleks po zemljištu u našem vlasništvu, tj. koja ne ovisi o drugim vlasnicima, preduvjet privođenja zone GUP-om planiranim namjenama. Za situativnu trasu ove ulice idejno smo rješenje predložili našom primjedbom u javnoj raspravi na posljednje ID GUP-a (Službeni glasnik Grada Dubrovnika broj 5/21.) i ono je prilagođeno planiranom deniveliranom križanju. Trasa ove ulice svojim se položajem usklađuje s prometnim rješenjem UPU-a Radeljević-Libertas. Zbog kvalitete i odgovarajućeg standarda prometne uslužnosti smatramo opravdanim izmijeniti UPU-om planirane prometno-tehničke elemente ove ulice i u odgovarajućoj kategoriji unijeti ju u grafička rješenja GUP-a. Ovisno o stavu Grada dalje ćemo razrađivati prijedloge prometnog rješenja.

- Razmotriti i u najvećoj mogućoj mjeri u odredbe GUP-a uključiti one **veliĉine prostornih pokazatelja, načina i uvjeta gradnje i zaštite prostora** koje definira UPU i na kojima se temelje reješenja urbanističko-arhitektonskog natječaja. U važećim odredbama GUP-a, za obuhvat urbanog pravila 2.20 odnosno 2.20 a, valorizirati prikladnost kapacitiranja građevina s najviše 20 funkcionalnih jedinica jer ga, za neke od mogućih sadržaja, smatramo premalim.

### 3. STANJE VLASNIŠTVA - OBUHVAT OD INTERESA ZA B2 KAPITAL

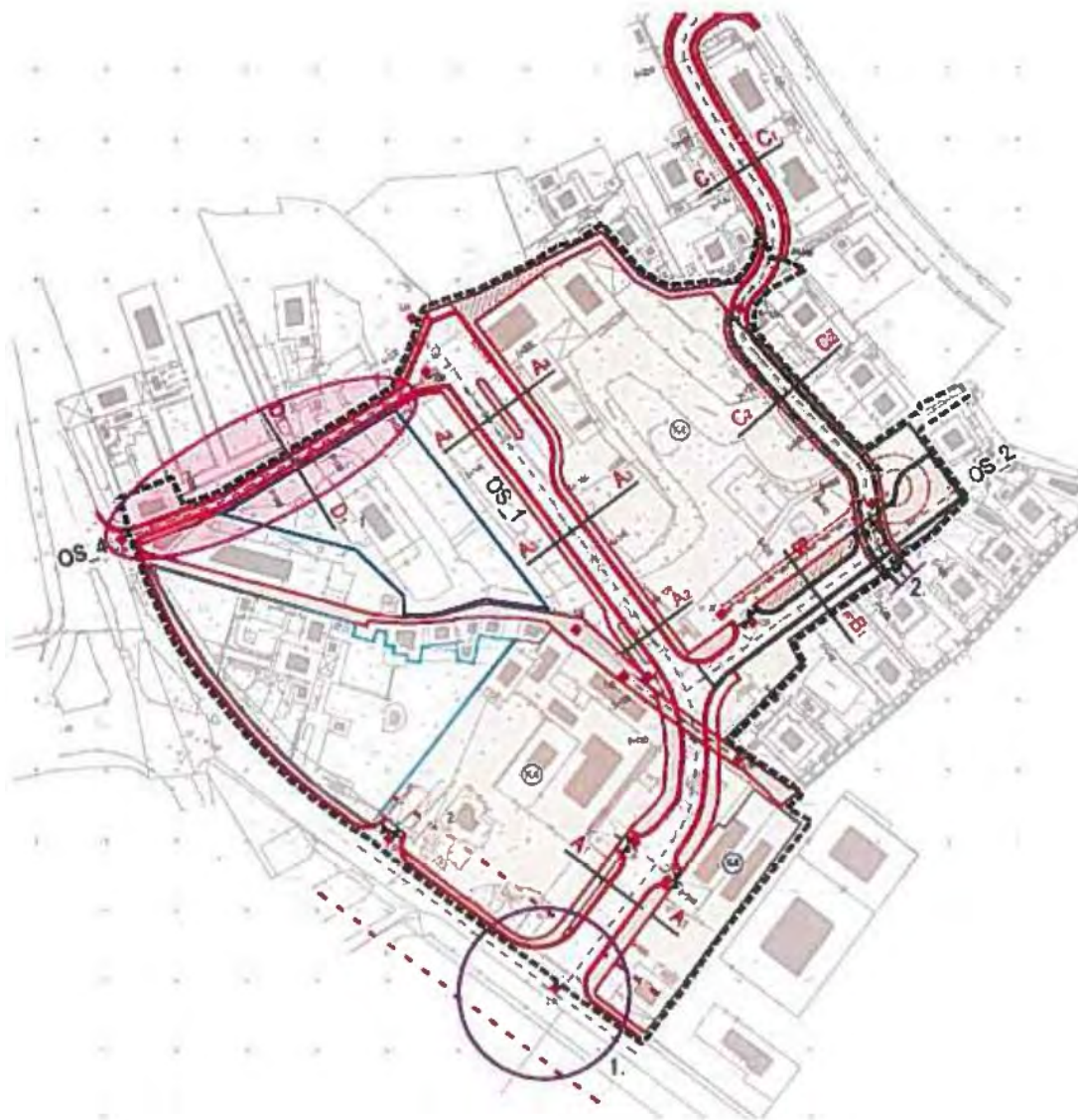


OBUHVAT KOMPLEKSA RADELJEVIĆ, P= 1,64 ha



#### 4. PRIJEDLOG SITUACIJE PROMETNOG PRIKLJUČKA KOMPLEKSA RADELJEVIĆ NA VUKOVARSKU ULICU I OBALU S. RADIĆA

(izvod iz UPU-a RADELJEVIĆ – LIBERTAS s oznakom položaja preferentne trase pristupne ulice u odnosu na obuhvat)



**Prilog 3.** Inicijativa i Pismo namjere, B2 kapital d.o.o., str. 8/8, zaprimljeno 4. listopada 2021.

## **2. KRONOLOŠKI PREGLED SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA OD UTJECAJA NA ZONU RADELJEVIĆ-LIBERTAS**

Zona obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ nalazi se na jugoistočnom rubu Gruškog zaljeva, između dviju glavnih gradskih prometnica, Vukovarske ulice i Ulice Andrije Hebranga. Zonu presijeca Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića koja je javna pješačka ulica. Intenzivnije promišljanje mogućnosti i potencijala za urbanu preobrazbu predmetne zone u suvremeni gradski poslovni centar započinje još početkom 2000-ih.

U nastavku se kronološkim redom izrade navode relevantne sektorske strategije, planovi, studije i drugi dokumenti od utjecaja na zonu Radeljević-Libertas. Svaki od analiziranih dokumenata prati kratki sažetak s najvažnijim zaključcima, a u ovisnosti o kojima se utvrđuje osnovanost pokretanja postupka za izradu izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije.

### **2.1. Natječaj za izradu Prostorno-programске studije gradskog predjela Gruž u Dubrovniku, 2005.**

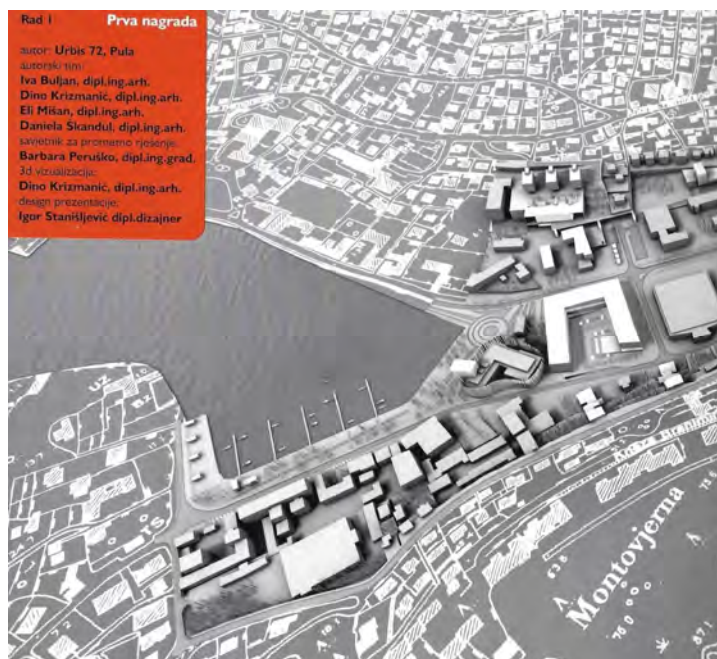
2005. godine Grad Dubrovnik je u suradnji s Društvom arhitekata Dubrovnik proveo natječaj za izradu Prostorno-programске studije gradskog predjela Gruž, unutar čijeg se obuhvata nalazi predmetna zona. Već u samom programu natječaja navodi se kako je na predmetnom području preostalo vrlo malo slobodnog mjesta za artikuliranje javnog interesa odnosno formiranje suvislog javnog prostora, čije je promišljanje bila inicijalna svrha i smisao natječaja.

Zadatak natjecatelja bio je ispitati mogućnosti prostornog povezivanja administrativno-poslovnog centra sa susjednim stambenim i turističkim zonama u cilju formiranja jedinstvene cjeline budućeg gradskog naselja. Urbanistički uvjeti za prostor Gruža, zbog izrazito kaotične izgrađene strukture, vrijednog graditeljskog nasljeđa, prirodnih ograničenja prostora i složenih vlasničkih odnosa, Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika koji je u trenutku provedbe ovog natječaja bio pred usvajanjem, nisu bili potpuno definirani nego je bila propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja, odnosno programsko-prostorne studije kao podloge za izradu urbanističkog plana uređenja.

Ocjenjivački sud prvonagrađeni rad (Urbis 72, Pula) ocjenjuje vrlo obimnim, razrađenim i uvjerljivim, no zaključuje kako je potrebno ispitati i ostvariti mogućnost oslobađanja od prolaznog kolnog prometa Obale Stjepana Radića dogradnjom prometnog sustava na razini kategorije gradskih cesta te da je potrebno ostvariti jasnu spojnicu Puta od Republike (današnja Vukovarska) i Hebrangove u kategoriji gradske ceste, nastavno od nove veze Starčevićeva – Put od Republike. Nadalje, traži se prilagođavanje položaja i naveza garažnih objekata između Puta od Republike i Hebrangove koji ne smiju ometati funkciju spojne ceste. U skladu s postavkama GUP-a, gradsku osovinu i noseće gradske ceste treba osloboditi od izravnih naveza garažnih objekata bez tampon zona.



**SAŽETAK:** Izrađena programsko-prostorna studija podloga je za izradu urbanističkog plana uređenja. Na području gradskog predjela Gruž preostalo je vrlo malo slobodnog prostora za artikuliranje javnog interesa, odnosno formiranje suvislog javnog prostora. Glavne gradske prometnice potrebno je osloboditi od izravnih kolnih pristupa garažnim objektima bez tampon zona.



**Prilog 4.** Prostorno-programaska studija gradskog predjela Gruž u Dubrovniku – katalog natječajnih radova, Prva nagrada, Urbis 72 d.d., Pula

## 2.2. Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika i Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika, 2005.

Nakon što je 2005. godine usvojen Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika, iste godine donesen je Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika koji je definirao urbana pravila za predmetnu zonu. Propisana je obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja Poslovni centar Gruž, s tim da je omogućena izrada zasebnog Urbanističkog plana uređenja za zonu Radeljević-Libertas sukladno urbanim pravilima. Ovdje naročito vrijedi istaknuti kako je PPU-om navedeno kako obuhvati urbanističkih planova uređenja propisanih u okviru GUP-a predstavljaju i obuhvate gradskih projekata kao prioriternih zahvata od interesa za Grad Dubrovnik, te nadalje, kako utvrđeni gradski projekti predstavljaju složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad u kojima se Grad pojavljuje kao partner (sudionik u realizaciji) u obliku javno-privatnog partnerstva.

GUP-om je kroz zonu Radeljević-Libertas planiran koridor u istraživanju – alternativna trasa ceste koja povezuje Vukovarsku ulicu i Ulicu Andrije Hebranga te Vukovarsku ulicu i Obalu Stjepana Radića (tzv. *cesta kroz povijesne vrtove*). Prilikom izrade UPU-a navodi se kako je potrebno očuvati koridore glavnih gradskih prometnica definiranih GUP-om.

Zona Radeljević se prenamjenjuje u suvremenu poslovnu zonu na kojoj je planirana gradnja podzemne garaže, trgovačkog centra, ugostiteljsko–turističkih sadržaja, poslovnih i uredskih sadržaja i stanovanja (maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,75, a koeficijent iskorištenosti 3,5). Zona Libertas se prenamjenjuje u suvremeni polivalentni poslovni centar s otvorenom i zatvorenom tržnicom s pratećim sadržajima (skladišta), poslovnim i stambenim sadržajima (maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,75, a koeficijent iskorištenosti 3,5).

U nastavku su navedene najvažnije odredbe koje se odnose na predmetnu zonu.

**KATNOST I VISINA:** Visoke građevine na ravnom terenu mogu se graditi do maksimalne visine Po+P+4 (podrum, prizemlje, četiri kata), tj. do maksimalne visine od 17,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca. Visoke građevine na kosom terenu mogu se graditi do maksimalne visine (Po)S+P+4 (podrum ili suteren, prizemlje, četiri kata), tj. do maksimalne visine od 19,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca. U obuhvatu poslovnog centra Gruž visina visokih građevina može biti i veća od propisane.

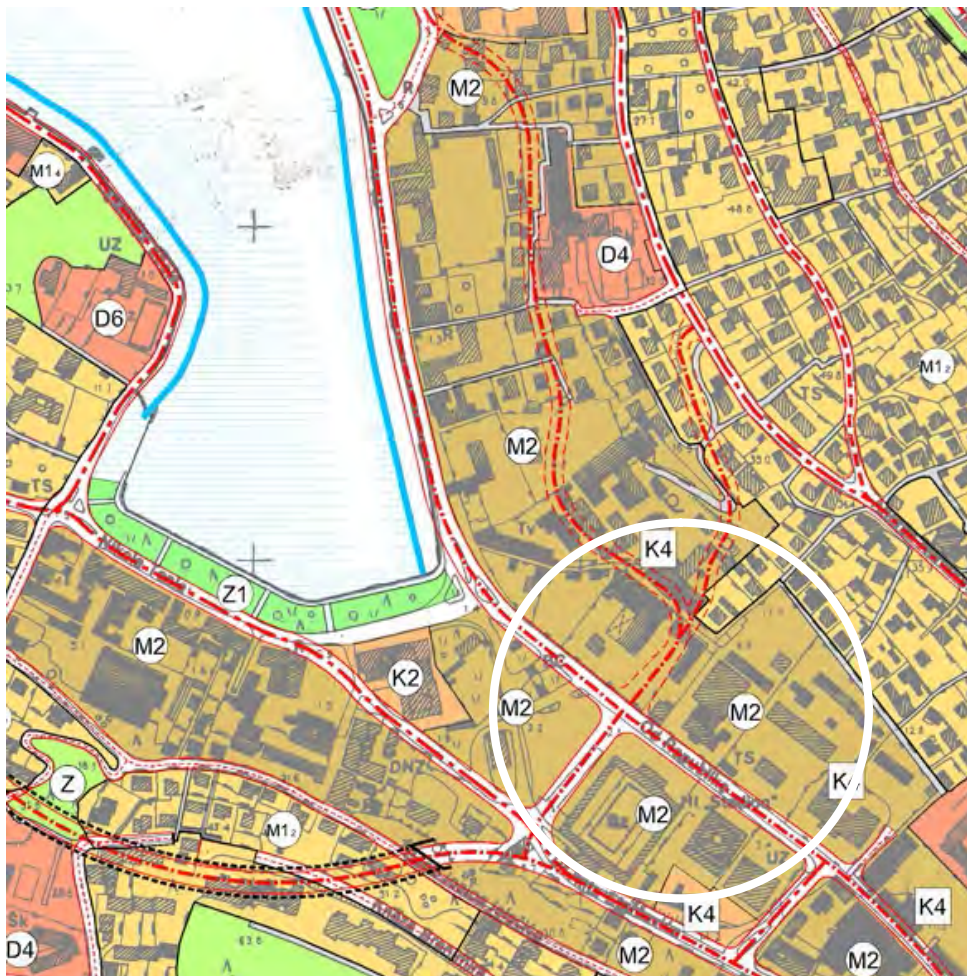
**UDALJENOST I PODRUM:** Građevine se mogu graditi na udaljenosti od najmanje H/2 od susjedne međe. Minimalna udaljenost građevinskoga od regulacijskog smjera iznosi 5,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja pri interpolaciji građevine između postojećih građevina (poštivanje postojećega građevinskog smjera) koje su smještene na manjoj udaljenosti, osim za državnu cestu. Podrum može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine te može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, tj. i na samoj granici građevinske čestice. Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeni teren.

**PARKING:** Javne garaže planirane su na 23 lokaliteta na užemu urbanom području Dubrovnika, ukupnoga minimalnog kapaciteta 5.650 GM (garažnih mjesta) i na području

Mokošice na 4 lokacije ukupnog kapaciteta do 1.100 GM. Razmještaj i okvirni kapaciteti javnih garaža prikazani su na grafičkom prikazu br. 3.1. Promet, u mj. 1:5.000, a detaljno će se definirati detaljnim planovima uređenja na temelju prostorno-prometnih studija. Po potrebi, javne garaže gradit će se i na drugim lokacijama ako to nije u suprotnosti s odredbama.

Omogućuje se i gradnja poslovno-garažnih građevina koje u nižim etažama imaju javnu garažu propisanoga minimalnog kapaciteta, a u višim etažama mogu imati javne, poslovne, stambene i ugostiteljsko-turističke sadržaje. U tom slučaju, propisani minimalni kapacitet garaže se povećava za potrebe parkiranja za predviđenu namjenu sadržanu u dijelu građevine. Javna garaža može sadržavati i dvonamjensko sklonište za stanovništvo.

**SAŽETAK:** PPU-om je navedeno kako obuhvati urbanističkih planova uređenja propisanih u okviru GUP-a predstavljaju i obuhvate gradskih projekata kao prioriternih zahvata od interesa za Grad Dubrovnik, te nadalje, kako utvrđeni gradski projekti predstavljaju složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad. Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika urbanim pravilom za zonu Radeljević-Libertas definirao je uvjete gradnje. Kroz zonu je planiran koridor u istraživanju – alternativna trasa ceste koja povezuje Vukovarsku ulicu i Ulicu Andrije Hebranga te Vukovarsku ulicu i Obalu Stjepana Radića (tzv. *cesta kroz povijesne vrtove*).



**Prilog 5.** Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 10/05), karta 1. Korištenje i namjena prostora s označenom zonom obuhvata



### 2.3. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, 2007.

2007. godine donesene su Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika. Urbano pravilo za zonu Radeljević-Libertas izmijenilo se na način da se maksimalni dozvoljeni koeficijenti iskorištenosti povećavaju te za zonu Radeljević kao i za zonu Libertas iznose 4,5. Osim toga, mijenjaju se, odnosno detaljnije propisuju, odredbe vezane za smještaj građevina na građevnoj čestici, kapacitet javne garaže i drugo, a kako je navedeno u nastavku.

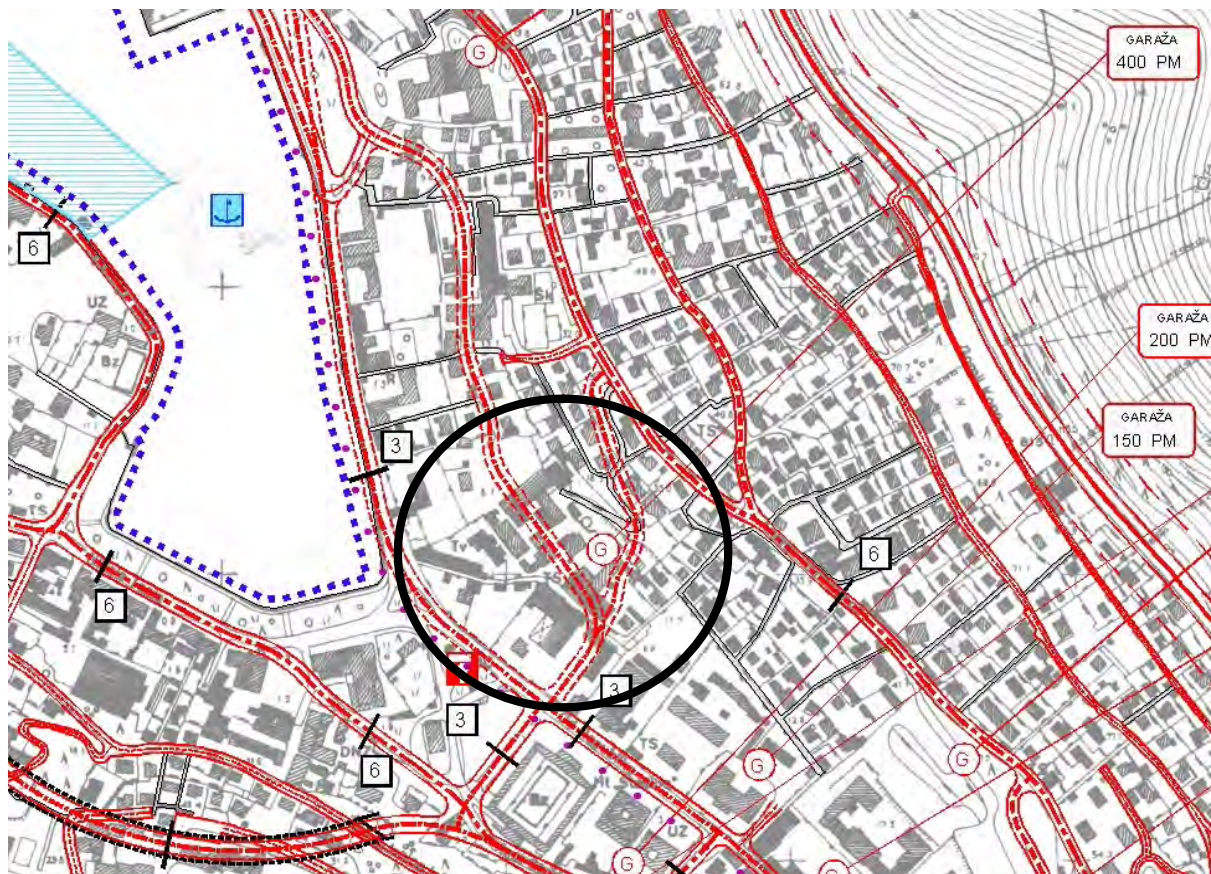
**UDALJENOST:** Visoka građevina je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s više od osam stambenih jedinica. Visoke građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 4,0 m od susjedne međe u izgrađenom dijelu naselja. Na području obuhvata UPU-a Poslovnog centra Gruž omogućava se smještaj visokih građevina na manjoj udaljenosti od susjednih građevina, uz obvezno poštivanje minimalne udaljenosti od 4,0 m od postojećih ili planiranih trasa obodnih prometnica. UPU-om je moguće planirati smještaj građevina i na regulacijskoj liniji prometnice.

**PODRUM:** Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine i ako na čestici nema vrijednoga postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine.

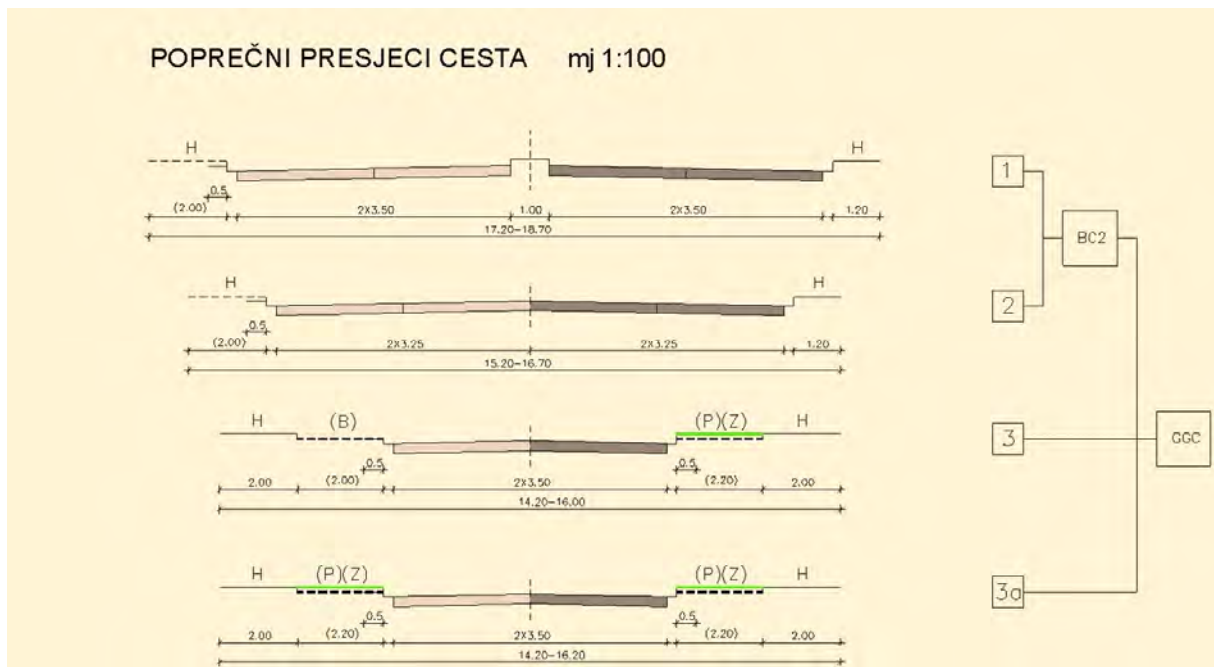
**PODRUM I PARKING:** Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućuje kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže, i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,30 m (osim ako se koriste posebni gotovi parking-sustavi). Podrumске etaže se ne smiju namjenjivati stambenim ili poslovnim prostorima za boravak ljudi. Dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine od 5,5 m. Pri gradnji dvojnih ili skupnih građevina moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže.

U zoni Radeljević – Libertas planirana je javna garaža kapaciteta 400 PM.

**SAŽETAK:** Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika povećali su se maksimalni dozvoljeni koeficijenti iskorištenosti za zonu Radeljević i za zonu Libertas. Izmijenile su se odredbe vezane za smještaj građevina na građevnoj čestici, definicija visokih građevina, odredbe vezane za gradnju podrumskih etaža. Također su određeni poprečni presjeci Vukovarske i ostalih ulica te je određen kapacitet planirane javne garaže.



**Prilog 6.** Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 10/07), karta 3.1. Promet s označenom zonom obuhvata



**Prilog 7.** Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 10/07), karta 3.1. Promet, poprečni presjek Vukovarske ulice označen brojem 3

## 2.4. Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“, 2011.

U travnju 2011. godine donesen je Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ koji je propisao detaljne uvjete provedbe planiranih zahvata unutar zone. Neke od važnijih odredbi su navedene u nastavku.

NAMJENA I UVJETI GRADNJE: Mješovita namjena – pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene većim od 50 % ukupne površine građevina, čija je dispozicija moguća u svim etažama građevine. Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene mogu se graditi jednonamjenske poslovne građevine i stambeno-poslovne građevine. Građevine za stanovanje obvezno imaju javne ili poslovne sadržaje u prizemlju. Unutar ove zone moguće je graditi i uređivati sadržaje za:

- poslovnu i stambenu namjenu,
- javnu i društvenu namjenu,
- ugostiteljsko-turističku namjenu,
- tržnice, robne kuće,
- šport i rekreaciju,
- parkove i dječja igrališta,
- javne garaže,
- infrastrukturne objekte.

Planom predviđene površine za poslovne namjene mogu mijenjati sadržaje u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

Javne zelene površine (Z1) planirane su na površinama namijenjenima ponajprije za hortikulturno uređenje. Unutar njih moguće je uređenje pješačkih staza, odmorišta, paviljona, dječjih igrališta, javne rasvjete i opremanje urbanom opremom, kao što su klupe, fontane, koševi za smeće i sl.

Za zonu tvrtke Villa Zaton d.o.o. izdana je građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnoga objekta (Rješenje Klasa: UP/I-361-03/08-10/163), te je ovim već definirana namjena i uvjeti korištenja predmetne parcele. Za navedenu zonu predlaže se izmjena kolnoga ulaza u planiranu podzemnu garažu, kako je prikazano na kartografskom prikazu grafičkoga dijela Plana 2.1. Promet.

Zona „Libertas“ prenamjenjuje se u zonu mješovite – pretežno poslovne namjene (M2) i zonu garažno-poslovne namjene (K4) unutar kojih je planirana gradnja:

- tržnice s pratećim sadržajima (skladišta),
- poslovnih i stambenih sadržaja.

Unutar zone „Libertas“ planira se prenamjena postojeće zgrade pod zaštitom/u zoni stroge zaštite – preventivno zaštićeni bivši upravni objekt Dubrovačkoga električnog tramvaja (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05).

Na površini zone „Libertas“ građevine se grade prema sljedećim uvjetima:

- veličina zone iznosi 6000 m<sup>2</sup>,
- građevine se grade kao samostojeće,
- na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,75,

- maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 4,5,
- katnost i visina objekata ovisit će o rezultatima arhitektonsko-urbanističkoga natječaja,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2, ne manje od 3 m,
- promet u mirovanju rješava se obvezno izgradnjom podzemne garaže,
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelenilo.

Zona „Radeljević“ prenamjenjuje se u zonu mješovite – pretežno poslovne namjene (M2) i zonu garažno-poslovne namjene (K4), unutar kojih je planirana gradnja:

- podzemne garaže,
- trgovačkoga centra,
- ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
- poslovnih i uredskih sadržaja,
- stambenih sadržaja.

Unutar zone „Radeljević“ planira se prenamjena postojeće zgrade pod zaštitom/u zoni stroge zaštite – preventivno zaštićeni objekt ljetnikovca Bassegli-Gozze (rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/9012) i rekonstrukcija postojeće zgrade – evidentirano kulturno dobro – poslovna zgrada „Prvoga dalmatinskog trgovačkog društva“.

Na površini zone Radeljević građevine se grade prema sljedećim uvjetima:

- veličina zone iznosi 16470 m<sup>2</sup>,
- građevine se grade kao samostojeće,
- na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,75,
- ukupni maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 4,5,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti nadzemnih etaža (Kis) iznosi 3,0,
- katnost i visina objekata ovisit će o rezultatima arhitektonsko-urbanističkoga natječaja,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2, ne manje od 3 m,
- promet u mirovanju rješava se obvezno izgradnjom podzemne garaže,
- razina suterena/prizemlja definira se i uređuje kao javni prostor u obliku trgova, parkovnih nasada i uređenih zelenih površina,
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelenilo.

**PODRUM:** Parkirališta, odmorišta i terase drže se uređenim terenom ako nisu konstruktivni dio građevine ili konstruktivni dio podzemne etaže. Podrum može biti smješten najmanje 1 m od granice građevne čestice i mora biti izveden ispod razine terena. Površina terena iznad podruma/suterena/prizemlja definira se i uređuje se kao javni prostor u obliku trgova, parkovnih nasada i uređenih zelenih površina.

**KOLNI PRIKLJUČAK I PARKING:** Zaštitni koridor Vukovarske ulice, određen u ukupnoj širini od 35 m (17,5 m sa svake strane osi Vukovarske ulice), ujedno predstavlja građevinski pravac prema kompleksu „Radeljević – Libertas“, uvažavajući zonu zaštite kulturnoga dobra u zoni „Libertas“. Svaka građevna čestica mora imati neposredni kolni ili pješački pristup na javnu prometnu površinu, širine najmanje 3,0 m, uz uvjet da duljina pristupa nije veća od 50 m. Građevna čestica na spoju ulica različita značenja obvezno se priključuje na ulicu nižega značenja.

Određeno je, u skladu s GUP-om da okosnica prometnoga rješenja bude realizacija prve faze planirane dvosmjerne glavne gradske ulice u zaleđu postojeće obalne prometnice Stjepana Radića, od ulice Grada Vukovara do zapadne granice zone obuhvata ovog Plana. Unutar obuhvata zona „Radeljević“ i „Libertas“ predviđena je izgradnja podzemne garaže s 400 PGM kao javne garaže uz dodatna PGM za potrebe korisnika. Nova prometnica kroz UPU se izvodi s minimalnom širinom kolnika od 7,0 m i s obostranom pješačkom stazom širine 2,5 m. Uz ulicu su na nenatkrivenom dijelu predviđeni obostrano i zeleni pojasevi s drvoredom širine minimalno 2,0 m.

#### KULTURNA BAŠTINA:

##### **Preventivno zaštićeni kompleks ljetnikovca Gradi-Vuić (rješenje Klasa: UP/I-612-08/07-06/0216) – registrirano kulturno dobro**

Sukladno valorizaciji i stanju očuvanosti za ladanjski sklop Gradi-Vuić predviđaju se dva pristupa njegovoj obnovi i revitalizaciji. Za očuvanu jezgru ladanjskoga sklopa, koja se sastoji od ladanjske zgrade i kapelice, zahtijeva se potpuno očuvanje izvornosti kulturnoga dobra, njegova povijesnoga i prostornoga okoliša. U stražnjem dijelu parcele, različitoga stupnja očuvanosti, potrebno je ispitati mogućnost zadržavanja i preoblikovanja recentnih nelegalnih dogradnji (nad nekadašnjim gospodarskim zgradama) koje su narušile izvornost kulturnoga dobra. Za sve zaštitne i druge radove unutar ladanjske cjeline potrebno je predvidjeti izradu konzervatorske dokumentacije i vrtne studije s arhitektonskim snimkom postojećega stanja kako bi se upotpunile spoznaje o graditeljskom razvoju i nekarakterističnoj tipologiji ladanjske izgradnje. Posebnu pozornost treba usmjeriti na rekonstrukciju loše i restauraciju jedinstvenoga interijera klasicističkoga stilskog izričaja. Za navedeni zahvat potrebno je izraditi detaljni elaborat koji osim prijedloga rekonstrukcije mora sadržavati postojeće stanje s prikazom oštećenja, fotodokumentaciju i troškovnik restauratorskih stavki s opisom radova. Rekonstrukcija oštećenih dijelova lođe izradit će se sukladno stanju očuvanosti, dok će se eventualni nepoznati detalji rješavati analizom analognih primjera. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

##### **Preventivno zaštićeni objekt ljetnikovca Bassegli-Gozze (dio sklopa „Prvoga dalmatinskoga trgovačkog društva“, kasnije Tvornice ulja „Radeljević“, rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/9012) – registrirano kulturno dobro**

Pristup obnovi ljetnikovca Bassegli-Gozze temelji se na zaštiti i očuvanju zatečenih kulturno-povijesnih vrijednosti, unatoč devastacijama nastalim zbog neprimjerene namjene, promjene oblika izvorne parcele i uništenja vrtnih prostora. Za sve zaštitne i druge radove u postupku obnove uvjetuje se izrada konzervatorskoga elaborata i vrtne studije s detaljnom arhitektonskom snimkom postojećega stanja, izrađenom po usvojenoj metodologiji dokumentiranja kulturnih dobara kako bi se upotpunile spoznaje o graditeljskom razvoju i tipologiji ladanjske izgradnje i utvrdile smjernice za njegovu obnovu. Konzervatorski elaborat treba obuhvatiti analizu povijesnih i arhivskih istraživanja, analizu sondažnih arheoloških, konzervatorsko-restauratorskih i konstruktivnih istraživanja unutar ljetnikovca te izradu

konzervatorskih smjernica za projekt obnove. Istražnim radovima potrebno je definirati izvornu tlocrtnu dispoziciju ljetnikovca, način oblikovanja pročelja, oslikane površine unutarnjih zidova, opseg i način konstruktivne sanacije. Vrtinom studijom ispitat će se areal i način oblikovanja nekadašnjega vrta kako bi se osiguralo očuvanje neposrednoga povijesnog i prostornog okoliša ljetnikovca.

Rekonstrukcijom ladanjske kuće u obnovi se predviđa zadržavanje postojećega tlocrtnog gabarita, dok će se volumen građevine odrediti nakon konzervatorske obrade sklopa. Rekonstrukcijom je potrebno predvidjeti uspostavu karakteristične tlocrtna dispozicije kata s centralno postavljenom dvoranom i bočnim prostorijama, stubišnom komunikacijom uz poprečni nosivi zid saloče i s gospodarskim prostorima prizemlja. Sukladno stilskoj analizi otvora pročelja i rezultata istražnih radova ispitat će se mogućnost rekonstrukcije, tj. izmjene ili dorade arhitektonske plastike i proporcije otvora. Pri obnovi konstruktivnoga sklopa predviđa se maksimalno poštivanje izvornih elemenata i tehnika gradnje. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. U okviru planskoga zahvata predviđa se mogućnost prenamjene ljetnikovca u turističke i ugostiteljske svrhe, uz očuvanje postojećih vrijednosti i specifičnosti prostora. Ljetnikovac Bassegli-Gozze smješten je u vrijednome kultiviranom prostoru, pa se programom mjera plana zahtijeva kvalitetno održavanje ravnoteže prostora u njegovu neposrednom okruženju. Stoga se ističe važnost krajobraznoga uređenja kao poveznice u ostvarivanju suživota nove izgradnje i visokovrijednoga kultiviranog prostora.

### **Preventivno zaštićeni objekt bivše upravne zgrade Dubrovačkoga električnog tramvaja (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05) – registrirano kulturno dobro**

Općim uvjetima zaštite i očuvanja za upravnu zgradu „Dubrovačke električne željeznice“, predviđa se očuvanje osnovnih karakteristika arhitekture secesijskoga obilježja, nastale početkom 20. stoljeća. Polazna postavka za bilo koji zahvat izrada je dokumentacije postojećega stanja. Obnovu građevine potrebno je planirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, uvažavajući osobitosti secesijske arhitekture uz očuvanje i rekonstrukciju oblikovnih elemenata pročelja. U postupku obnove potrebno je zadržati plastičnost i raščlanjenost zidnoga plašta te očuvati oblik i obradu izvornih otvora pročelja. Potrebno je ispitati mogućnost rekonstrukcije razdjelnih vijenaca i elemenata balustrade balkonskih ograda prema izvornoj projektnoj dokumentaciji. Kod rekonstrukcije svih elemenata moraju se koristiti izvorni materijali i tehnika gradnje. Obnovom je potrebno predvidjeti očuvanje postojećega stubišta s kvalitetnim elementima kovane ograde.

Planskim zahvatom predviđa se uklanjanje ili preoblikovanje pomoćnih građevina unutar parcele. U unutrašnjem dijelu parcele moguće je predvidjeti novu izgradnju koja će uvažiti zadanosti lokacije i postojeću matricu gradnje u širem mjerilu predjela, kako bi se planirani zahvat što bolje uklopio u gradsko tkivo. U arhitektonskom konceptu ističe se važnost hortikulturnoga oplemenjivanja parcele autohtonim vrstama zelenila.

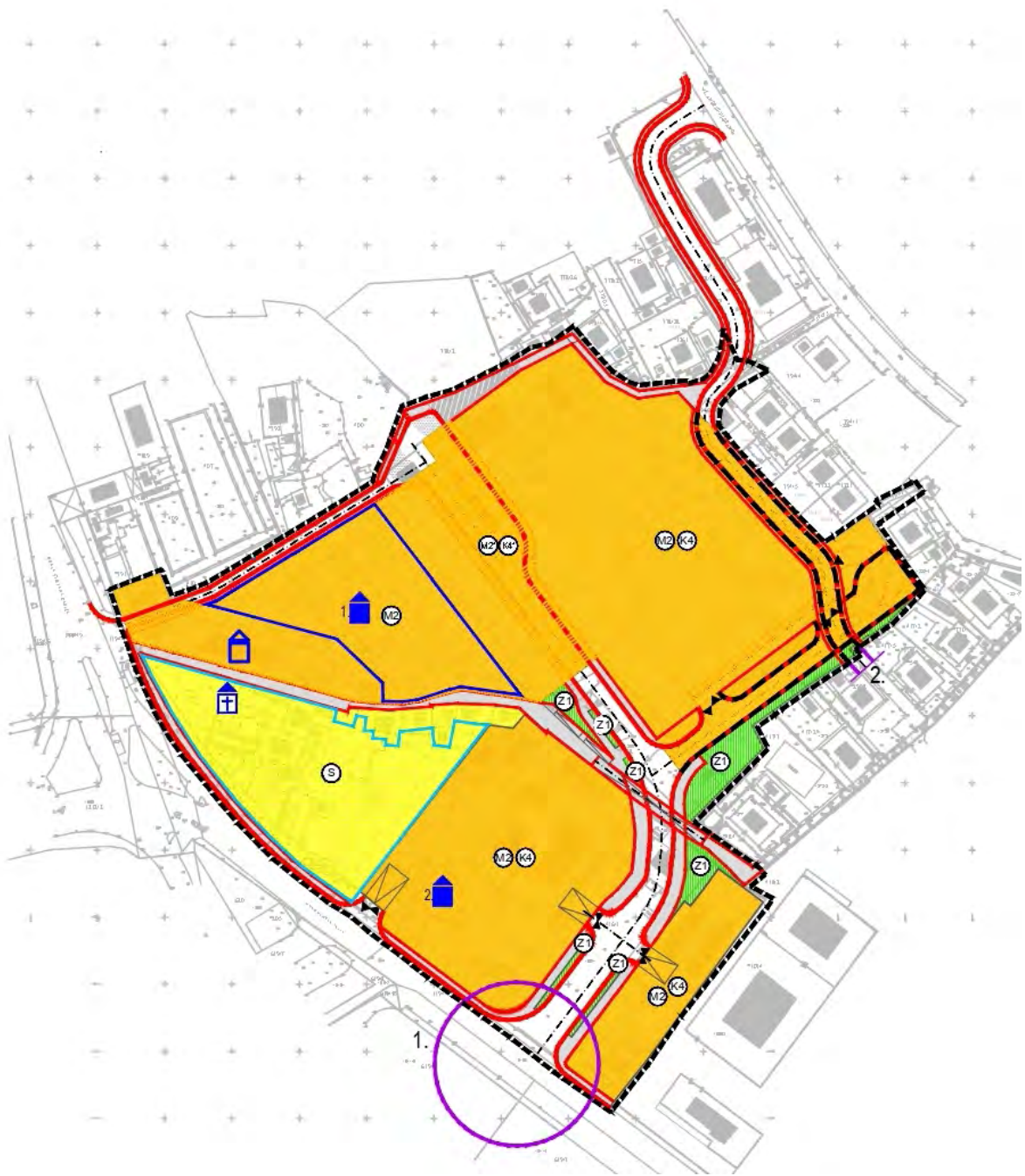


## **Objekt bivše upravne zgrade „Prvoga dalmatinskoga trgovačkog društva“ – evidentirano kulturno dobro**

Općim uvjetima zaštite i očuvanja u okviru planskoga zahvata za poslovnu zgradu „Prvoga dalmatinskoga trgovačkog društva“, uvjetuje se ograničena mogućnost građevnih intervencija prilagodbom funkcija i sadržaja suvremenim potrebama. Osnovna postavka za bilo koji zahvat u prostoru izrada je arhitektonske snimke postojećega stanja i analize arhivske građe radi upotpunjavanja spoznaja o tipologiji gradnje i definiranja smjernica za kvalitetnu obnovu. Rekonstrukcijom građevine predviđa se očuvanje tlocrtnih i visinskih gabarita, oblikovnih elemenata uličnih pročelja i vrsnih stolarskih i bravarskih dijelova prozorskih otvora u postojećoj oblikovnosti. Bilo bi potrebno preoblikovati južno pročelje uspostavom izvorne proporcije glavnoga ulaza. U okviru planskoga zahvata predviđa se mogućnost nove izgradnje u unutrašnjem dijelu parcele.

Kako bi se odredili urbanistički parametri nove izgradnje, nužno je istražiti zadanosti lokacije, njenu topografiju i uvažiti povijesnu matricu gradnje u širem mjerilu predjela kako bi se planirani zahvat što bolje uklopio u tkivo grada. Preporučuje se suvremeni arhitektonski koncept, uvođenjem čiste i jednostavne morfologije, svedene na osnovne geometrijske oblike koji slijede prostornu funkciju zgrade. Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru, unutar prostornih međa određenih Rješenjem o zaštiti, mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje mjerodavnoga Konzervatorskoga odjela.

**SAŽETAK:** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ propisao je detaljne uvjete provedbe planiranih zahvata unutar obuhvata te konzervatorske smjernice za registrirana i evidentirana kulturna dobra unutar obuhvata. Zaštitni koridor Vukovarske ulice predstavlja građevinski pravac prema kompleksu „Radeljević-Libertas“, uvažavajući zonu zaštite kulturnoga dobra u zoni „Libertas“. Građevna čestica na spoju ulica različita značenja obvezno se priključuje na ulicu nižega značenja. Okosnica prometnoga rješenja unutar obuhvata Plana je realizacija prve faze planirane dvosmjerne glavne gradske ulice u zaleđu postojeće obalne prometnice Stjepana Radića, od Ulice Grada Vukovara do zapadne granice zone obuhvata ovog Plana.



**Prilog 8.** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11), karta 1. Korištenje i namjena površina



## TUMAČ ZNAKOVA

	GRANICA OBUHVATA UPU-a
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi i uređivati sadržaji za: - poslovnu i stambenu namjenu, - javnu i društvenu namjenu, - ugostiteljsko - turističku namjenu, - tržnice, robne kuće, - sport i rekreaciju, - parkove i dječja igrališta, - javne garaže, - infrastrukturne objekte
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	Moguće nadsvodjenje ulice. Potrebno preispitati arhitektonsko-urbanističkim natječajem.
	GARAŽNO-POSLOVNA GRAĐEVINA
	GARAŽNO-POSLOVNA GRAĐEVINA
	Moguće nadsvodjenje ulice. Potrebno preispitati arhitektonsko-urbanističkim natječajem.
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ULAZ / IZLAZ U PODZEMNU GARAŽU
	CESTOVNE POVRŠINE
	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	POVRŠINA ZA OKRETANJE VOZILA
	ISTRAŽNI KORIDOR
	POTREBNA RAZRADA PUTEM POSEBNE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
	1. raskršće na Vukovarskoj ulici 2. spiralna rampa - veza na ulicu Šipčine
<b>PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA</b>	
	GRADITELJSKI SKLOP - REGISTRIRANO KULTURNO DOBRO - Ljetnikovac Gradi-Vuić (Rješenje Klasa: UP/I-612-08/07-06/0216)
	CIVILNA GRAĐEVINA - registrirano kulturno dobro 1. Ljetnikovac Bassegli-Gozze (Rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/012 ) 2. Bivša upravna zgrada "Dubrovačkog električnog tramvaja" (Rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05)
	CIVILNA GRAĐEVINA - evidentirano kulturno dobro - Poslovna zgrada "Prvo dalmatinsko lrgovačko društvo"
	SAKRALNA GRAĐEVINA - kapelica ljetnikovca Gradi-Vuić (Rješenje Klasa: UP/I-612-08/07-06/0216)
<b>PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU</b>	
	OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - REGISTRIRANO - zadržava se postojeće stanje
	OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - PREDLAŽE SE - predlaže se valorizacija i rekonstrukcija nekadašnjeg renesansnog vrta

**Prilog 9.** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11), karta 1. Korištenje i namjena površina, tumač znakova



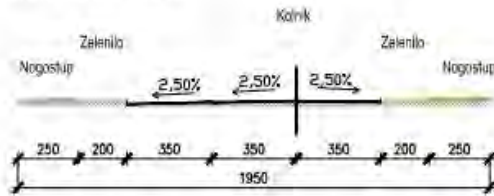
**Prilog 10.** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11), karta 2.1. Promet

# KARAKTERISTIČNI POPREČNI PRESJECI CESTA

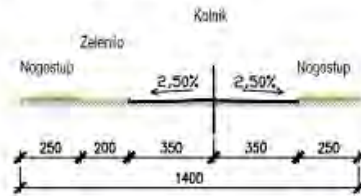
MJ: 1:200

## PLANIRANE CESTE

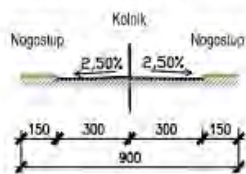
POPREČNI PRESJEK A<sub>1</sub>



POPREČNI PRESJEK A<sub>2</sub>



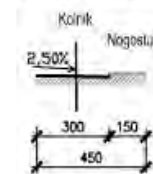
POPREČNI PRESJEK C<sub>1</sub>



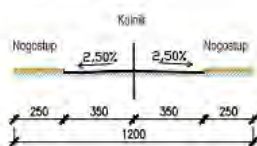
POPREČNI PRESJEK C<sub>2</sub>



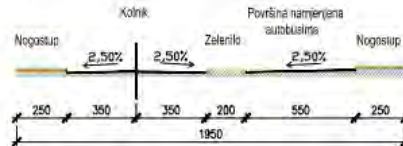
POPREČNI PRESJEK D<sub>1</sub>



POPREČNI PRESJEK A<sub>3</sub>



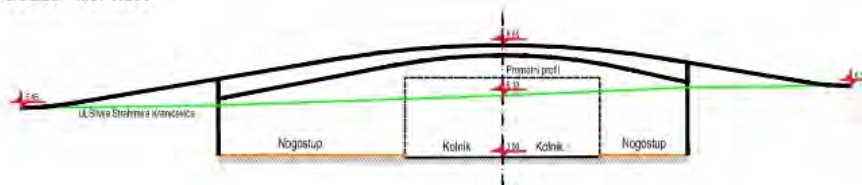
POPREČNI PRESJEK A<sub>4</sub>



POPREČNI PRESJEK B<sub>1</sub>

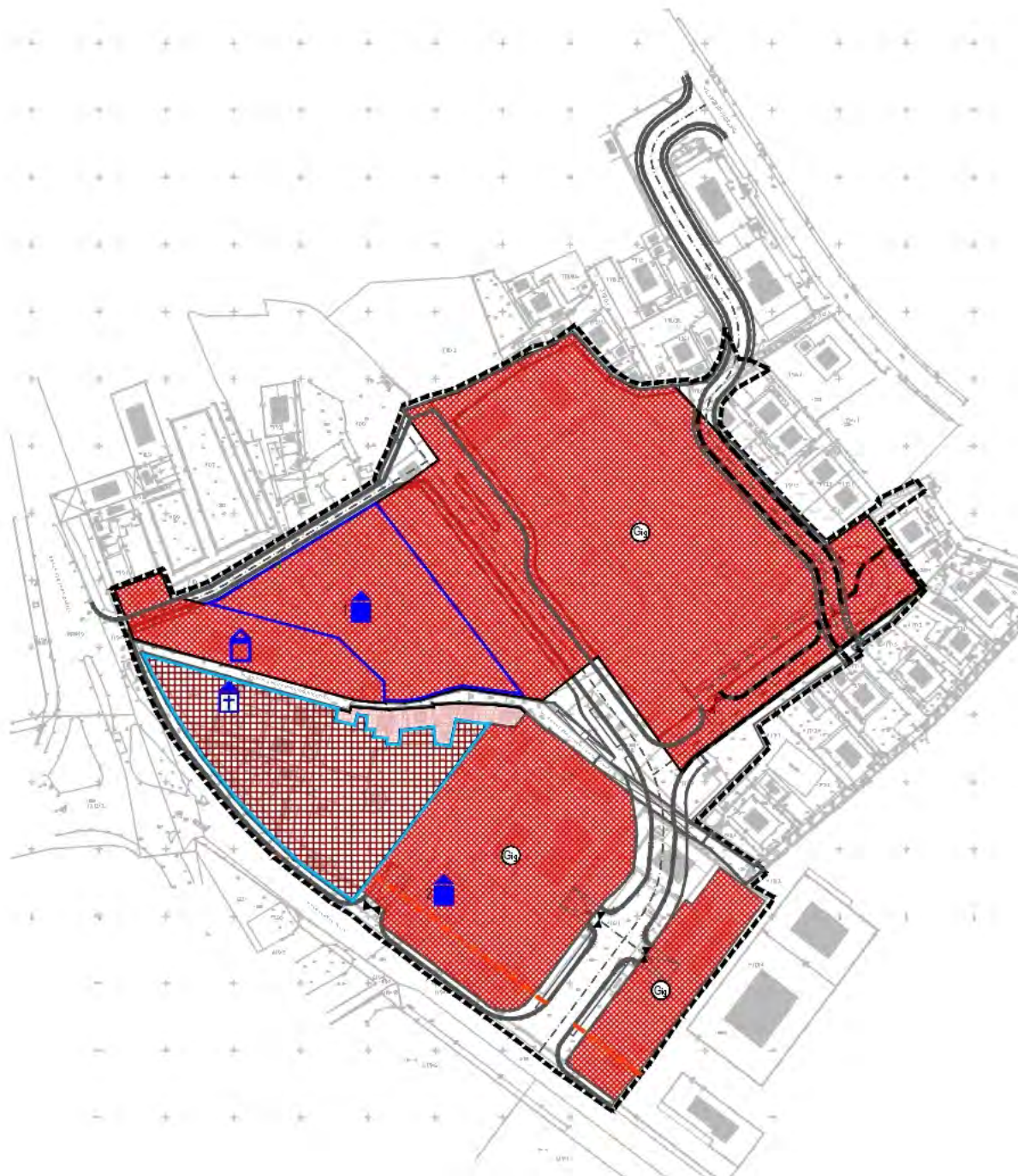


## PJEŠAČKI MOST - POGLED MJ: 1:200












**Prilog 11.** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertast“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11), karta 2.1. Promet, karakteristični poprečni presjeci ceste





**Prilog 12.** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11), karta 4. Način i uvjeti gradnje

## TUMAČ ZNAKOVA

	GRANICA OBUHVATA UPU-a
	SJEVERNA GRANICA KORIDORA VUKOVARSKÉ ULICE (ukupne širine 35m) ≡ GRAĐEVINSKI PRAVAC
	JEDNOBITELJSKI (S-skupni)
	VIŠEOBITELJSKI (S-skupni)
	MJEŠOVITA GRADNJA
	CESTOVNE POVRŠINE
	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	ISTRAŽNI KORIDOR

$G_{ig} = 0.75$

$K_{is \text{ ukupni}} = 4.5$

$K_{is \text{ nadzemnih etaža}} = \max 3.0$

$v$  = visina objekata nije ograničena, ovisiti će o natječajnom rješenju

### PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA



GRADITELJSKI SKLOP - REGISTRIRANO KULTURNO DOBRO

- Ljetnikovac Gradi-Vuić (Rješenje Klasa: UPI/612-08/07-06/0216)



CIVILNA GRAĐEVINA - registrirano kulturno dobro

1. Ljetnikovac Bassegli-Gozze (Rješenje Klasa: UPI/612-08/06-05/9012)

2. Bivša upravna zgrada "Dubrovačkog električnog tramvaja" (Rješenje Klasa: UPI/612-08/08-05/05)



CIVILNA GRAĐEVINA - evidentirano kulturno dobro

-Poslovna zgrada "Prvo dalmatinsko trgovačko društvo"



SAKRALNA GRAĐEVINA

-kapelica ljetnikovca Gradi-Vuić (Rješenje Klasa: UPI/612-08/07-06/0216)

### PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU



OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - REGISTRIRANO

-zadržava se postojeće stanje



OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - PREDLAŽE SE

-predlaže se valorizacija i rekonstrukcija nekadašnjeg renesansnog vrta

**Prilog 13.** Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11), karta 4. Način i uvjeti gradnje, tumač znakova

## **2.5. Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa Radeljević Libertas u Dubrovniku, 2012.**

Sukladno uvjetima UPU-a „Radeljević – Libertas“ tvrtka Radeljević d.o.o. je u suradnji s Udruženjem hrvatskih arhitekata 2012. godine provela natječaj za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kompleksa Radeljević-Libertas. Predmetnim natječajem definirane su smjernice uređenja i izgradnje trgovačko-poslovno-stambenog centra koji uključuje i rješenje kolnog i pješačkog prometa, prometa u mirovanju i hortikulturno rješenje javnih trgova i okoliša.

Na temelju rezultata provedenog natječaja Ocjenjivački sud predložio je izradu projektne dokumentacije prema prvoplasiranom radu (Arhitektonski ured Ante Kuzmanić d.o.o., Split), za koji je Ocjenjivački sud posebno honorirao postavu visokog volumena na istočni rub parcele i njegovo uvlačenje u dubinu čime je oslobođen koridor Vukovarske ulice i formiran pristupni trg. Ocjenjivački sud također zanimljivim ocjenjuje prijedlog alternativne prometne veze. Kompleks je formiran superpozicijom paralelnih traka postavljenih uz slojnice i posmaknutih solitera čime se postiže uravnotežena kompozicija i kvalitetne vizure.

Ocjenjivački sud je istaknuo kako je prvonagrađenim natječajnim rješenjem postignut visoki urbanistički i oblikovni standard koji doprinosi razvoju nove slike ulaza u Gruž. Pritom je preporučeno da se u daljnjoj razradi, povezivanjem visinski različitih nivoa, osnaže i poboljšaju pješačke veze, afirmiraju veze prema ljetnikovcu, jasnije artikulira javni prostor te izborom materijala i opreme stvori dodatna ambijentalna vrijednost primjerena Mediteranu. Nadalje, ako u razradi idejnih rješenja dođe do manjih promjena u smislu preispitivanja sadržaja kompleksa, oblikovanja, veličine i visine građevine i sl., mišljenje Ocjenjivačkog suda je da nije potrebno organizirati novi urbanističko-arhitektonski natječaj.

S obzirom na to da većina radova ulazi u raspravu s programom natječaja Ocjenjivački sud preporučuje raspisivaču preispitivanje zadanog broja parkirališnih mjesta i mogućnost gradnje ispod prometnice zbog tehničkih razloga.

**SAŽETAK: Ocjenjivački sud je istaknuo kako je prvonagrađenim natječajnim rješenjem postignut visoki urbanistički i oblikovni standard koji doprinosi razvoju nove slike ulaza u Gruž, pri čemu je naročita vrijednost prvonagrađenog rada uvlačenje visokog volumena unutar zone Libertas u dubinu čime se oslobađa koridor Vukovarske ulice te formira pristupni trg.**





**Prilog 14.** Natječaj za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kompleksa „Radeljević-Libertas“ u Dubrovniku – katalog natječajnih radova, Prva nagrada, Arhitektonski ured Ante Kuzmanić d.o.o., Split

## **2.6. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, 2014.**

U travnju 2014. godine donesene su Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika. Izmijenjene odredbe koje se odnose i na zonu obuhvata UPU-a „Radeljević-Libertas“ su navedene u nastavku.

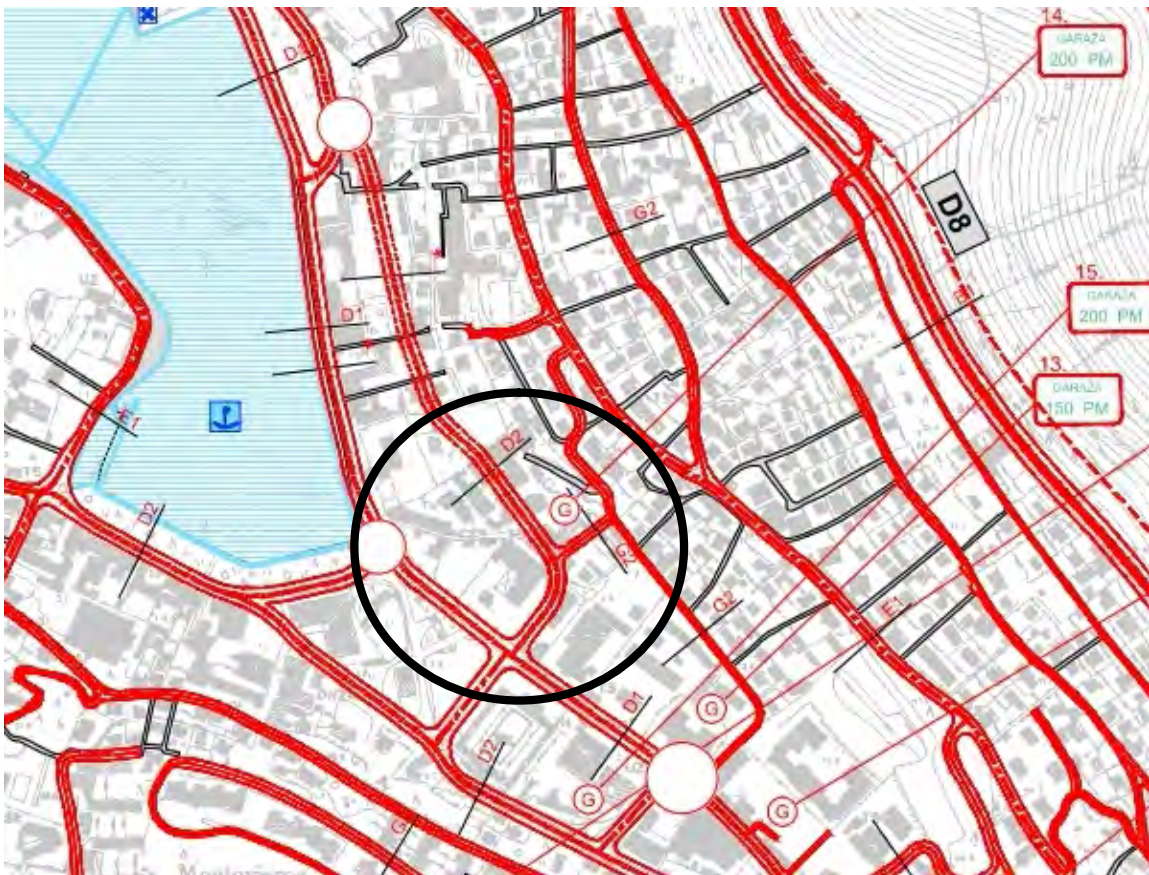
VISINA: Unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja i arhitektonsko-urbanističkih natječajna na prostoru Gruškog polja visina građevina može biti i veća od propisanih, ali ne veća od 35,0m.

PROFIL PROMETNICE I PARKING: GUP propisuje profil prometnice D2 kroz zonu Radeljević-Libertas, širine kolnika min. 2x3,0 m s jednim nogostupom od min. 1,5 m, a drugi nogostup i zeleni pojas prema prilikama na terenu. Smanjen je kapacitet javne garaže unutar zone Radeljević-Libertas na 200 PM.

PODRUM I UDALJENOSTI: Podrum koji se izvodi kao potpuno ukopan može biti smješten minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom, minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom, ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti građevine i prometnice.

Ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis). Pri gradnji dvojnih ili skupnih građevina moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže koje mogu imati zajednički ulaz. Građevinska čestica na spoju ulica različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.

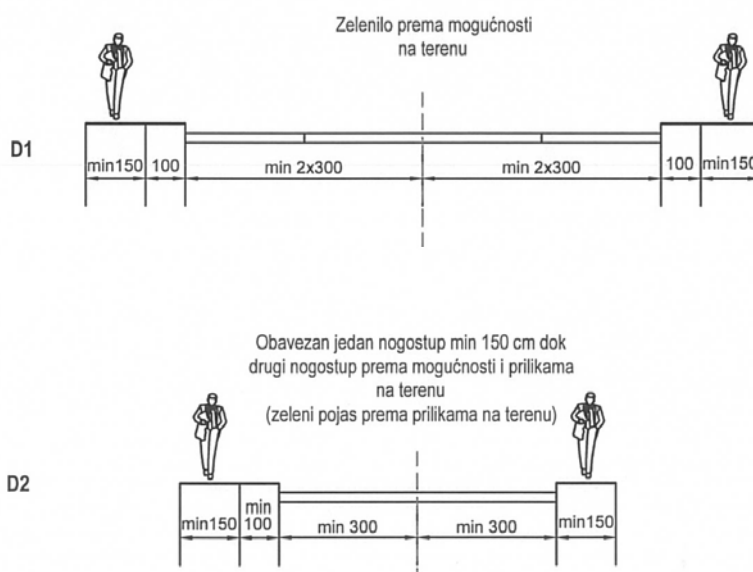
**SAŽETAK:** Neusklađenost UPU-a „Radeljević-Libertas“ u odnosu na GUP Grada Dubrovnika kao plana višeg reda je u kapacitetu javne garaže koji je izmjenama i dopunama GUP-a 2014. smanjen s 400 na 200 PM. GUP određuje prometnicu kroz zonu Radeljević-Libertas kao glavnu gradsku ulicu, profila oznake D2.



**Prilog 15.** Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/14), karta 3.1. Promet s označenom zonom obuhvata



#### D (glavne gradske ulice)



**Prilog 16.** Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/14), karta 3.1. Promet, poprečni presjeci glavnih gradskih ulica

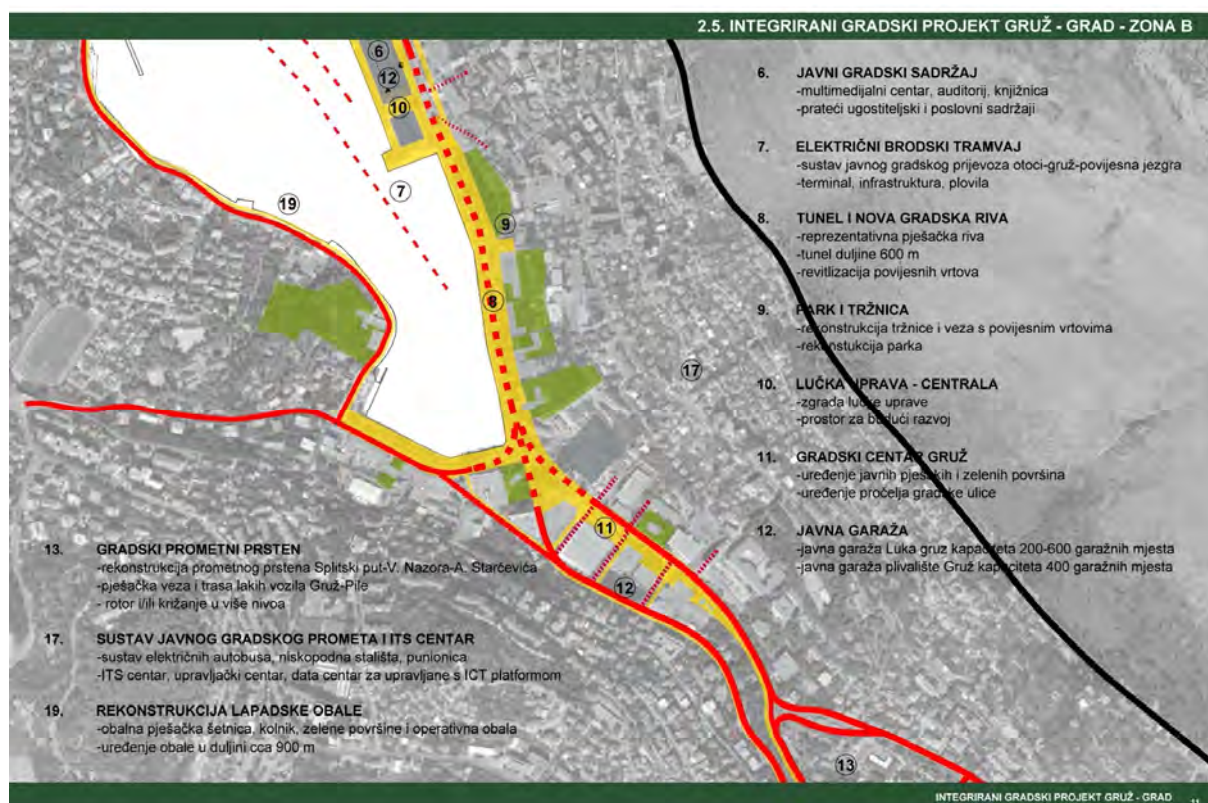
### 2.7. Integrirani gradski projekt Gruž-Grad, 2019.

Prema narudžbi Grada Dubrovnika, tvrtka Održivo d.o.o. iz Splita izradila je stratešku projektnu studiju „Integrirani gradski projekt Gruž-Grad“ kojom se na potezu od Trajektna luke na Batahovini do povijesne jezgre grada u duljini od oko 3.5 km planira izgradnja sustava javnih gradskih površina i sadržaja te uređenje sustava javnog gradskog prijevoza. Cilj ovog strateškog gradskog projekta je poboljšanje i unaprjeđenje kvalitete života lokalnog stanovništva.

Analiza opterećenja prometne mreže pokazala je da u Dubrovniku ne postoji sustavni prometni režim, da je grad preopterećen individualnim kolnim prometom te turističkim autobusima izletnika i posjetitelja s brodova na kružnim putovanjima.

Gradski projekt se sastoji od 19 sastavnih dijelova koji čine cjelinu (Park&Ride sustav Pobrežje-Gruž-Grad, Trajektni i putnički terminal Batahovina, Lučki kontrolni centar, Terminal za brodove na kružnim putovanjima, Autobusni kolodvor, javni gradski sadržaji, električni brodski tramvaj, tunel i nova gradska riva, park i tržnica, centrala Lučke uprave, gradski centar Gruž, javna garaža, gradski prometni prsten, pješačka veza Gruž-povijesna jezgra, gradski terminal Pile, sustav gradskog režima prometa, sustav javnog gradskog prometa i ITS centar, rekonstrukcija kolnog pristupa Luci Gruž, rekonstrukcija lapadske obale).

**SAŽETAK: Strateškom projektnom studijom „Integrirani gradski projekt Gruž-Grad“ utvrđeno je kako je za poboljšanje kvalitete života lokalnog stanovništva i povećanje urbane mobilnosti potrebno razvijati sustav javnog gradskog prijevoza, odrediti optimalni prometni režim te razvijati alternativne oblike urbane mobilnosti.**



**Prilog 17.** Integrirani gradski projekt Gruž-Grad – zona B, Održivo d.o.o. Split, prosinac 2019.

## 2.8. Idejno rješenje Gruške rive, 2019.

Prema narudžbi Grada Dubrovnika, tvrtka ARP d.o.o. iz Splita izradila je Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje rive u Gružu.

Idejnim rješenjem je utvrđeno kako je postojeće stanje rive s gradskim parkom, unatoč tome što to područje predstavlja visoko vrijedan gradski prostor, nezadovoljavajuće uslijed prevelikog opterećenja kolnim prometom. Prolaz vozila ovim uskim koridorom i spajanje na okolne prometnice stvara prometna zagušenja.

Osnovna ideja projekta je izmještanje kolnog prometa s uskog i osjetljivog obalnog pojasa i pretvaranje obale u pješačku površinu. Na ovaj način ubrzao bi se kolni promet između sjevernog ulaza u grad i luke prema povijesnoj jezgri i ostalim dijelovima grada. To je posebno važno za transfer posjetitelja između povijesne jezgre i kruzera u luci, a koji putuju u intenzivnim intervalima. Ovime bi cestovni promet postao znatno protočniji, dok bi se na površini dobila obalna šetnica. Šetnica bi povezala pješački prostor u novom centru grada u Gruškom polju i planirane površine u Luci i oko Parka Luja Šoletića u jednu cjelinu, te bi se stvorio značajan pješački koridor i proširena pješačka zona. Gradska riva omogućila bi revitalizaciju povijesnih ljetnikovaca i vrtova, uređenje gradskog parka i tržnice, razvoj sadržaja u prizemlju građevina uz rivu te uređenje zelenih površina.

Urbanističkom analizom također je utvrđeno kako je potrebno izmjestiti postojeći kolni promet s Obale Stjepana Radića. Razmotrena su 4 varijanta rješenja:

- zadržavanje kolnog prometa s mjerama za unaprjeđenje
- ulica kroz povijesne vrtove, u tri podvarijante kao nadzemna ulica, tunel kroz vrtove i tunel trasom ispod školskog dvorišta i privatnih parcela,
- podmorski tunel ispod Batale i
- tunel ispod Rive.

Analizama je utvrđeno kako je tunel ispod rive optimalno rješenje. Stoga je predložena izgradnja tunela s dva kolnička traka ispod obalne šetnice i većim dijelom pod morem. Obalni zid tunela čini obalu s privezištem, a krov tunela pješački prostor. Jednim zahvatom rješavaju se sve tri funkcije. Tunel ima ukupnu duljinu od 620 m. Zahvat s prilaznim rampama dug je oko 750 m, s dodatna dva odvojka na jugu duljine po 90 m.

**SAŽETAK:** Riva s kolnim tunelom jedan je od ključnih dijelova integriranog gradskog projekta Gruž-Grad. Planiranom izgradnjom tunela Gruško polje - Solska baza planira se izmještanje kolnog prometa podzemno te se oslobađanjem površine uz obalu uređuje reprezentativna gradska riva. Gradska riva omogućava revitalizaciju povijesnih ljetnikovaca i vrtova, uređenje gradskog parka i tržnice, razvoj sadržaja u prizemlju građevina uz rivu te uređenje zelenih površina.



**Prilog 18.** Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje Rive u Gružu – postojeći i planirani sadržaji, ARP d.o.o. Split, prosinac 2019.





**Prilog 19.** Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje Rive u Gružu – varijante kolnog prometa, ARP d.o.o. Split, prosinac 2019.

## 2.9. Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti, 2019.

Prema narudžbi Grada Dubrovnika, tvrtka Održivo d.o.o. iz Splita izradila je Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti. Cilj elaborata je integralni prijedlog sustavnog urbanističkog razvoja i prijedlog sustavnih mjera i projekata za poboljšanje urbane mobilnosti.

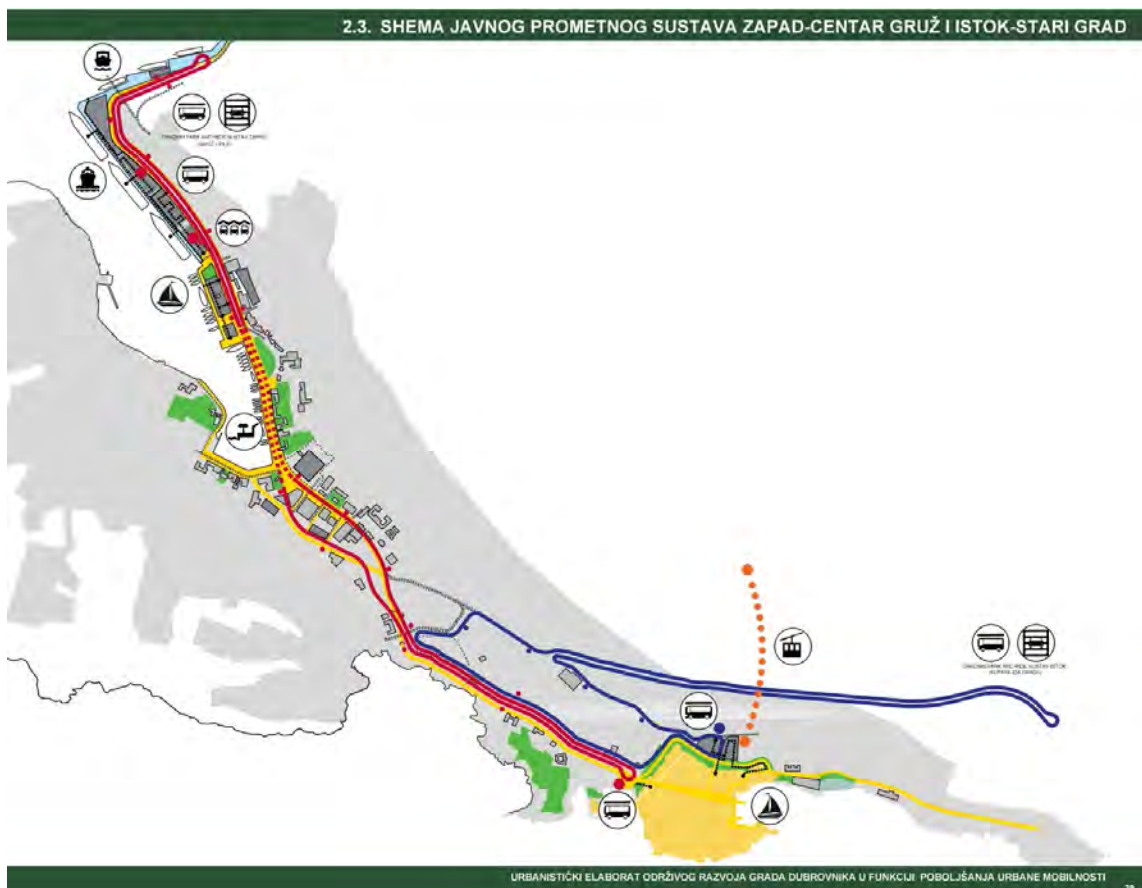
Analizom zagušenosti prometne mreže utvrđeno je kako u gradu trenutno ne postoji sustavni prometni režim funkcioniranja prometa. Prometna mreža je sezonski opterećena značajnim turističkim prometom koji pretežno gravitira povijesnoj jezgri. Elaboratom održivog razvoja planira se poboljšanje urbane mobilnosti unaprjeđenjem sustava javnog gradskog prometa, uređenje i izgradnja javnih gradskih površina i sadržaja te izgradnja novog gradskog centra u Gružu.

Analiza obalne linije grada Dubrovnika pokazala je većim dijelom spriječenost za razvoj zbog strme i nepristupačne obale ili obale zauzete režimom turističkog korištenja. Luka Gruž je jedina mogućnost za planiranje i razvoj gradskih površina i sadržaja uz more.

Elaboratom je planiran integriran gradski projekt Gruž-Grad prepoznat kao ključni gradski razvojni projekt, osam gradskih projekata te dva projekata u istraživanju:

1. Integrirani gradski projekt Gruž-Grad
2. Sustav gradskog režima prometa
3. Poboljšanje protočnosti glavnog gradskog prometnog prstena
4. Sustav gradskog električnog autobusnog sustava
5. Gradski projekt „Iza Grada“
6. Gradski sustav javnih i privatnih garaža
7. Izgradnja alternativne javne gradske prometne mreže
8. Javni električni gradski brodski prijevoz
9. Projekt ozelenimo Dubrovnik
10. Gradska žičara Gruž-Pile u istraživanju
11. Prometni prsten povijesna jezgra-Tunel „Minčeta“ u istraživanju

**SAŽETAK:** Poboljšanje održive urbane mobilnosti planira se destimuliranjem individualnog kolnog prometa uvođenjem posebnih prometnih režima, razvojem sustava za upravljanje prometom, poboljšanjem protočnosti gradske mreže, razvojem sustava diversificiranog javnog gradskog prijevoza, pješačkog prometa i prometa lakim električnim vozilima.



**Prilog 20.** Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti – shema javnog prometnog sustava, Održivo d.o.o. Split, prosinac 2019.



**Prilog 21.** Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti – prostorni prikaz, Održivo d.o.o. Split, prosinac 2019.

## **2.10. Varijantna rješenja prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu, 2020.**

Prema narudžbi Grada Dubrovnika, tvrtka Proposta d.o.o. iz Splita izradila je Idejno rješenje prometnog priključka zone buduće izgradnje na prostoru Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ na gradsku cestovnu mrežu preko trase Vukovarske ulice i Ulice Andrije Hebranga. Idejnim rješenjem predstavljen je prijedlog oblikovanja cestovne mreže te usmjeravanje cestovnog i pješačkog prometa unutar predmetne zone.

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog zahvata nalazi se u središnjem gradskom prostoru Gruškog polja koje sve više poprima značaj financijskog, trgovačkog, uslužnog i administrativnog središta Grada. Navedeno uzrokuje veliku atrakciju kolnog i pješačkog prometa kao i rastuću potrebu za osiguranjem smještajnog kapaciteta prometa u mirovanju. Spomenuti sadržaji pružaju se u nizu s obje strane najfrekventnije gradske prometnice – Vukovarske ulice koja je po svim bitnim kriterijima prometne uslužnosti i dostupnosti kritično opterećena. Prometna zasićenost je posljedica izrazito velike atrakcije i generacije prometa koju uzrokuju uz nju smješteni sadržaji, brojnih križanja i preplitanja kolnih i pješačkih prometnih tokova koja ugrožavaju sigurnost i usporavaju promet, velikog pritiska tranzitnog prometnog toka uključujući i daljinsku matricu ulaz/izlaz iz grada, višestruko nedostatne ponude parkirnog kapaciteta u odnosu na potražnju, brojnih linija JGPP-a s velikom frekvencijom polazaka te naposljetku, kritičnog pomanjkanja (nepostojanja) rasteretnih sekundarnih cestovnih koridora sposobnih privući dio prometnog toka s Vukovarske ulice i brzo ga raspršiti dalje na vanjsku mrežu izvan primarne zone.

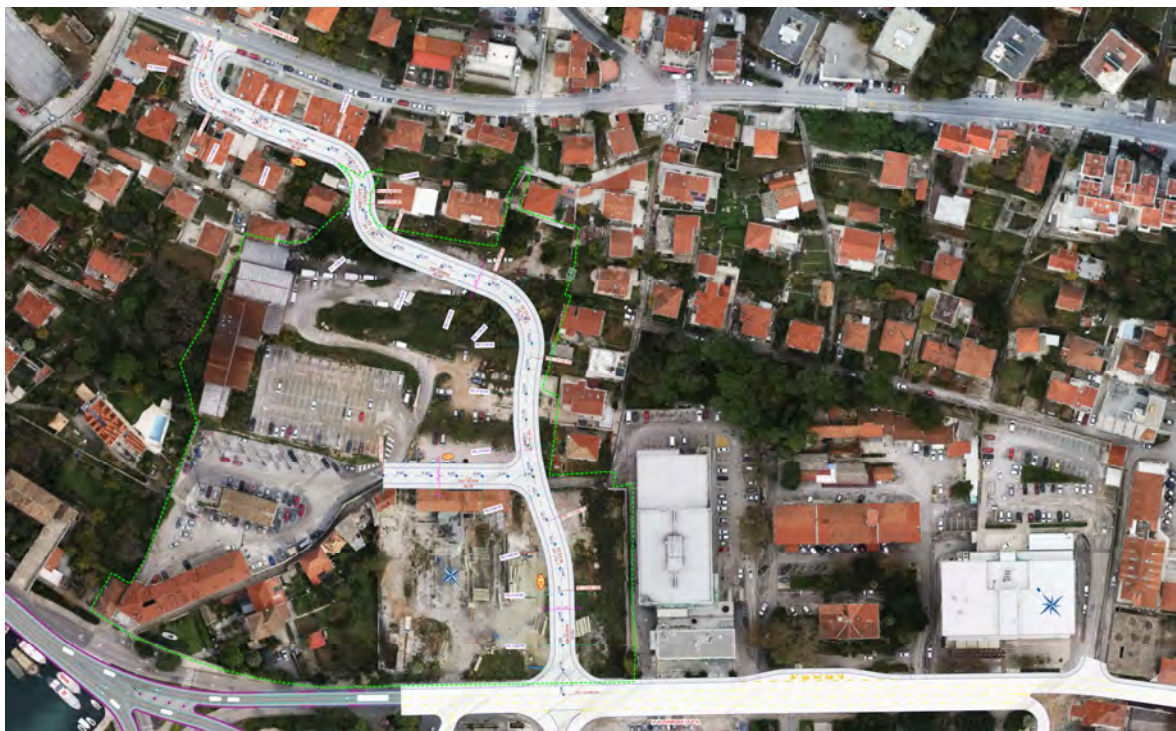
Vukovarska ulica je jednosmjerna prometnica, na referentnom dijelu izvedena u profilu s tri prometna traka s dodatnim označenim trakom za uzdužno parkiranje vozila, opterećena



brojnim poprečnim priključcima, uličnim parkiranjem i stajalištem javnog gradskog putničkog prijevoza u kolniku koji opterećuju i usporavaju glavni prometni tok.

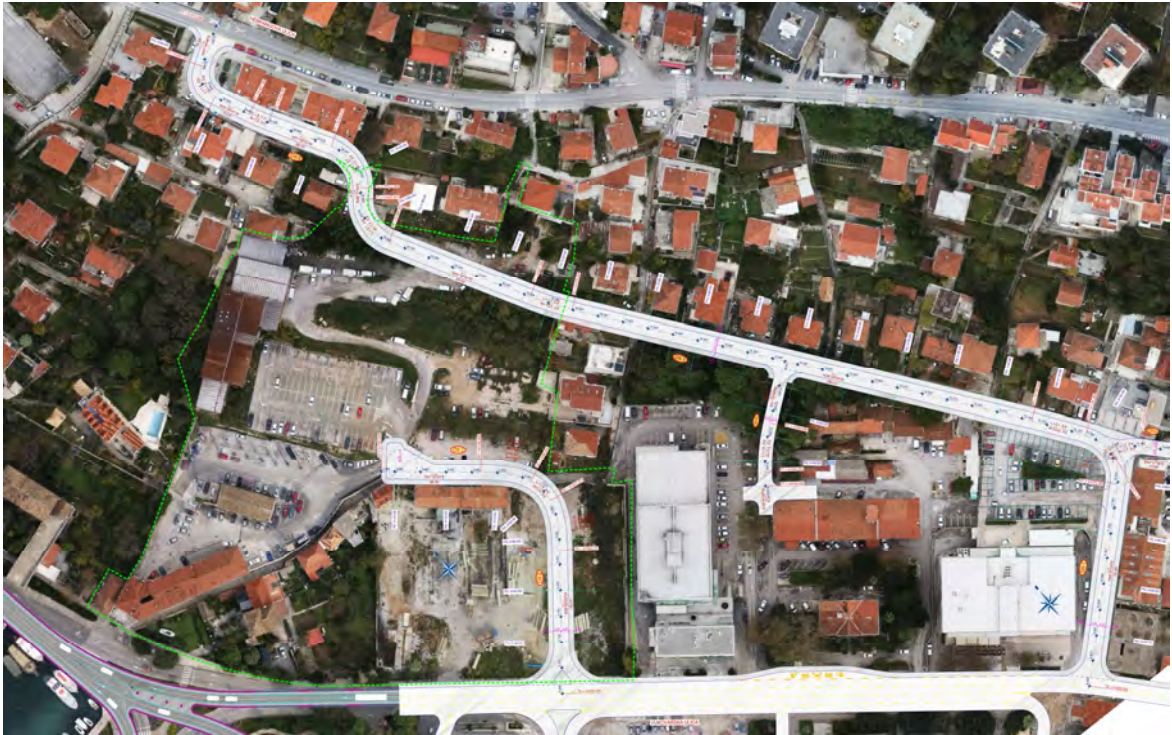
S obzirom na to da će nova gradnja dodatno prometno opteretiti već iznimno prometno opterećeni dio grada, nužno je izraditi kvalitetno rješenje za optimalno funkcioniranje prometa kako ne bi došlo do zagušenja i zastoja prometa na postojećoj uličnoj mreži. Ispitano je više varijantnih mogućnosti vođenja prometa unutar zone i njenog priključena na obodne prometnice od kojih su 4 najpovoljnije varijante prikazane u nastavku. U svim varijantnim rješenjima prometni priključak na zonu je sukladno UPU-u planiran u pravcu spojne ceste između Vukovarske ulice i Ulice dr. Ante Starčevića (između zgrade Atlant centra i bazena). Sva predložena varijantna rješenja prostornim i tehnološkim obuhvatom prometnih površina ne predstavljaju zapreku razvoju gradskog projekta Rive u Gružu.

**SAŽETAK:** Izrađena su 4 varijantna rješenja prometnog priključka zone Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu i Ulicu Andrije Hebranga koja nude optimalno funkcioniranje prometa kako povećanjem prometnog opterećenja ne bi došlo do prometnog zagušenja na postojećoj uličnoj mreži, a na način da prometni priključak na predmetnu zonu ne predstavlja zapreku razvoju gradskog projekta Rive u Gružu.



**Prilog 22.** Idejno rješenje prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu, Varijanta 1, Proposta d.o.o. Split, kolovoz 2020.



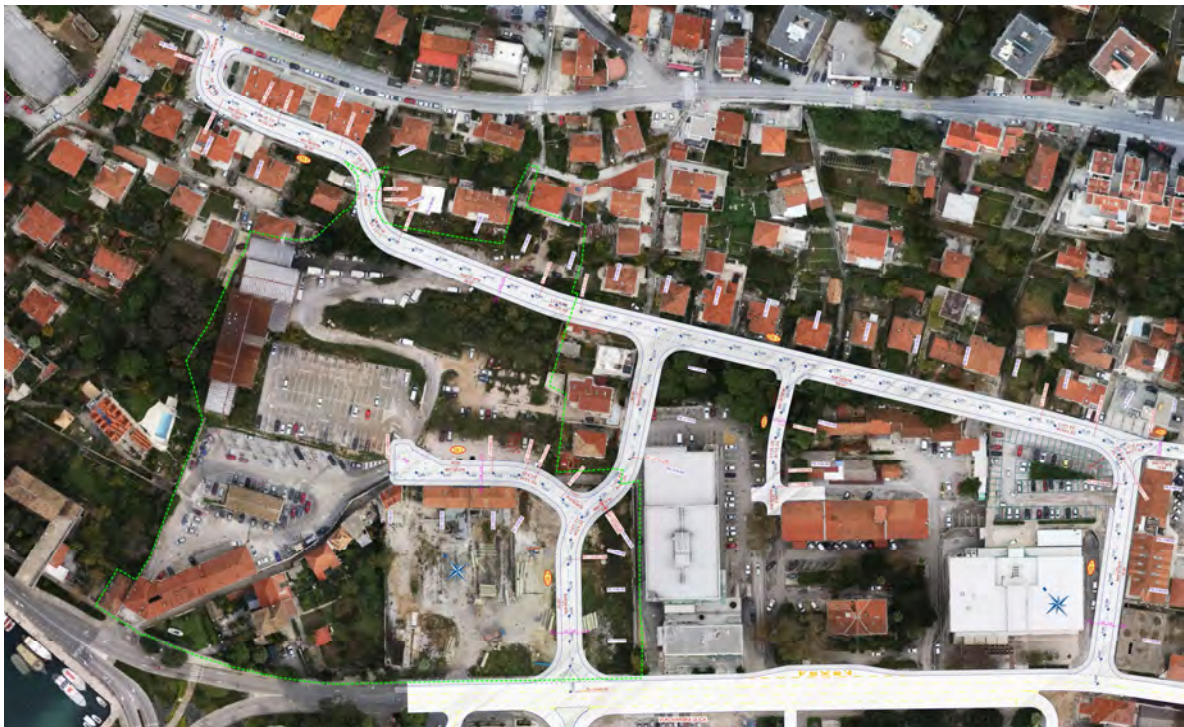


**Prilog 23.** Idejno rješenje prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu, Varijanta 2, Proposta d.o.o. Split, kolovoz 2020.



**Prilog 24.** Idejno rješenje prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu, Varijanta 3, Proposta d.o.o. Split, kolovoz 2020.





**Prilog 25.** Idejno rješenje prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu, Varijanta 4, Proposta d.o.o. Split, kolovoz 2020.

## **2.11. Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, Ministarstvo kulture i medija, 2020.**

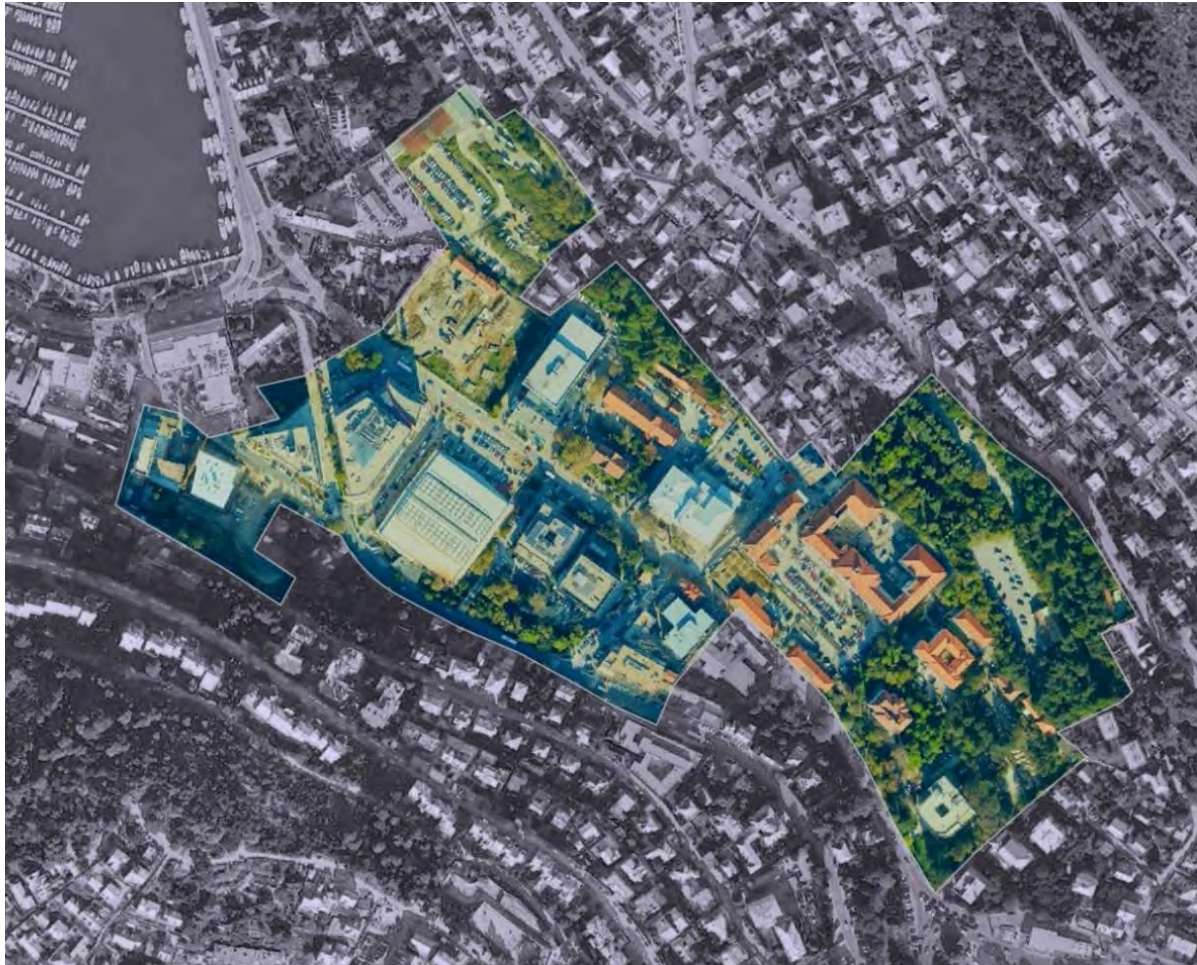
Predmetna zona obuhvaćena je Konzervatorskom podlogom za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika koju je izradilo Ministarstvo kulture i medija u rujnu 2020. godine. U predmetnoj studiji dane su smjernice za područje poslovne zone Gruž (poglavlje 14.1) i područje povijesnog predjela Gruškog zaljeva – Gruž i Batala (poglavlje 15.1).

S obzirom na karakter područja Poslovne zone Gruž kojim dominira suvremena voluminozna izgradnja javne i poslovne namjene, predlaže se zadržavanje i poboljšanje prostornog reda samostojeće gradnje uz povećanje udjela zelenila na neizgrađenim dijelovima čestice. Poželjno je prometno rasterećenje Vukovarske ulice koje bi omogućilo kvalitetniju internu urbanu komunikaciju (kolnu i pješačku) između stare gradske jezgre i Gruža u sklopu prijedloga prostorne rehabilitacije/interpretacije povijesnog urbanog koridora Pile-Gruž. Konzervatorska podloga nadalje navodi kako se na sjeverozapadni dio područja primjenjuje Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“. Za novu gradnju na području poslovne zone Gruž propisana je gradnja samostojećih zgrada sa znatnim udjelom visokog zelenila na česticama. Također je propisano održavanje povijesnih sklopova bez promjene arhitektonskih i prostornih obilježja te održavanje postojećeg udjela zelenila na česticama.

Zona Povijesnog predjela Gruškog zaljeva – Gruž i Batala predstavlja prostor visoke vrijednosti te heterogenih uzoraka u kojoj je obvezno održavanje i poboljšanje stanja zaštićenih kulturnih dobara i drugih povijesnih građevina i sklopova. Konzervatorska podloga

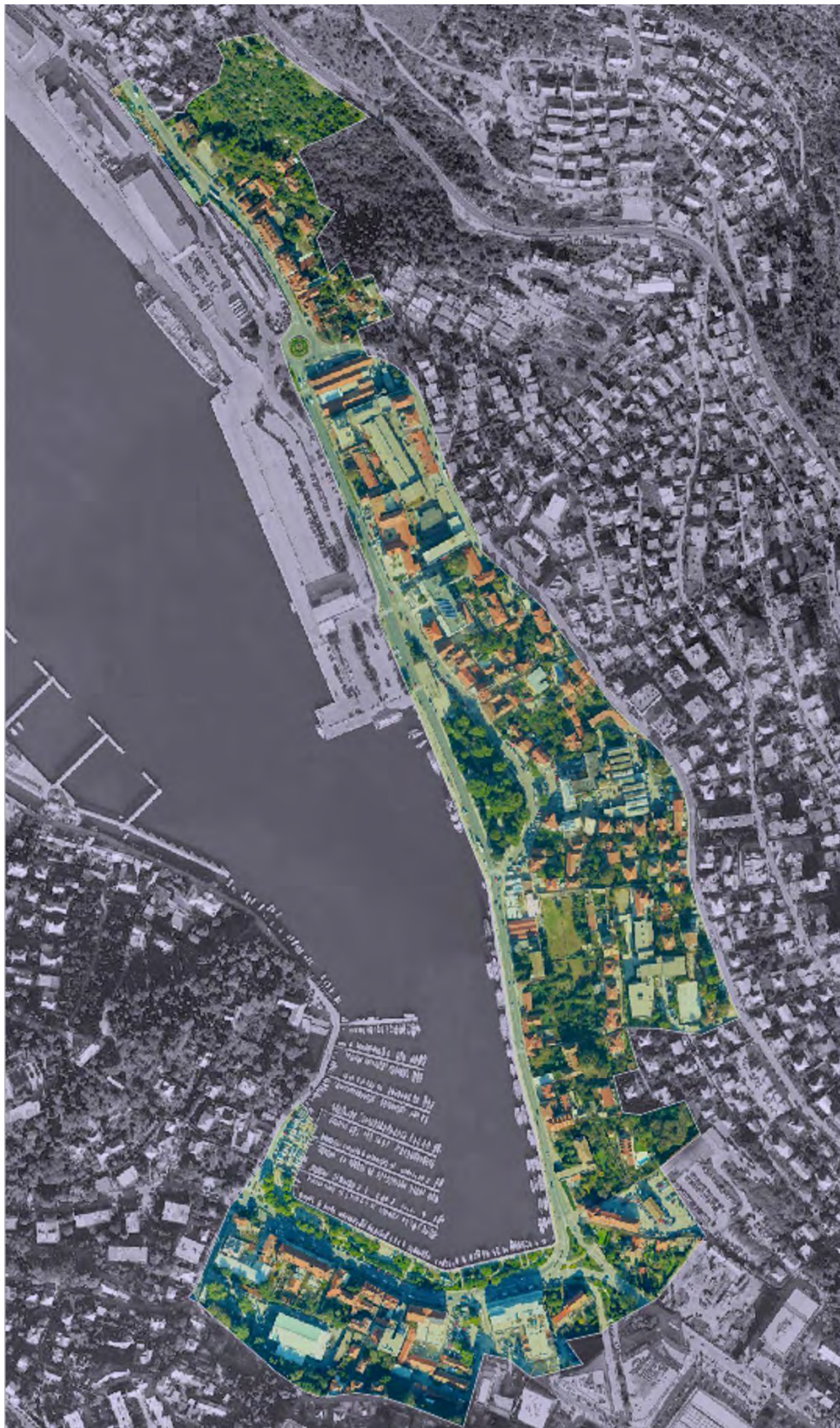
navodi kako je nužno očuvanje postojećeg vrtog i javnog zelenila, povećanje udjela javnog zelenila i rekultivacija povijesnih vrtova. Predlaže se istraživanje alternativnih mogućnosti rasterećenja obalnog pojasa od kolnog prometa. Gradnja ceste planirane važećim GUP-om koja prolazi kroz prostor povijesnih vrtova ljetnikovaca nije prihvatljiva.

**SAŽETAK:** Konzervatorska podloga dala je smjernice za novu gradnju na predmetnom području. Za novu gradnju na području poslovne zone Gruž propisana je gradnja samostojećih zgrada sa znatnim udjelom visokog zelenila na česticama. Gradnja ceste koja prolazi kroz prostor povijesnih vrtova ljetnikovaca nije prihvatljiva.



**Prilog 26.** Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, ortofoto područja 14.1 Poslovna zona Gruž, Ministarstvo kulture i medija, rujna 2020.





**Prilog 27.** Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, ortofoto područja 15.1 Povijesni predjel Gruškog zaljeva – Gruž i Batala, Ministarstvo kulture i medija, rujan 2020.

## **2.12. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, 2021.**

U veljači 2021. donesene su Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika kao svojevrsna prethodna mjera u međuvremenu pokrenutim sveobuhvatnim izmjenama i dopunama PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika. Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika definira namjenu i korištenje prostora, načine uređivanja prostora i zaštitu svih vrijednih područja unutar administrativne cjeline Grada Dubrovnika. Neke od važnijih odredbi propisanih Prostornim planom uređenja navedene su u nastavku.

**NAMJENA:** Zone mješovite (prevladavajuće) namjene (M1) su područja u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena) te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, poslovni, ugostiteljsko-turistički sadržaji kapaciteta do 80 kreveta, igrališta i prometne i parkovne površine, komunalni objekti i uređaji.

**VISINA:** Visoka građevina je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 20 funkcionalnih jedinica. Najviše 30% BRP niske, srednje visoke i visoke stambeno-poslovne građevine može biti poslovne namjene.

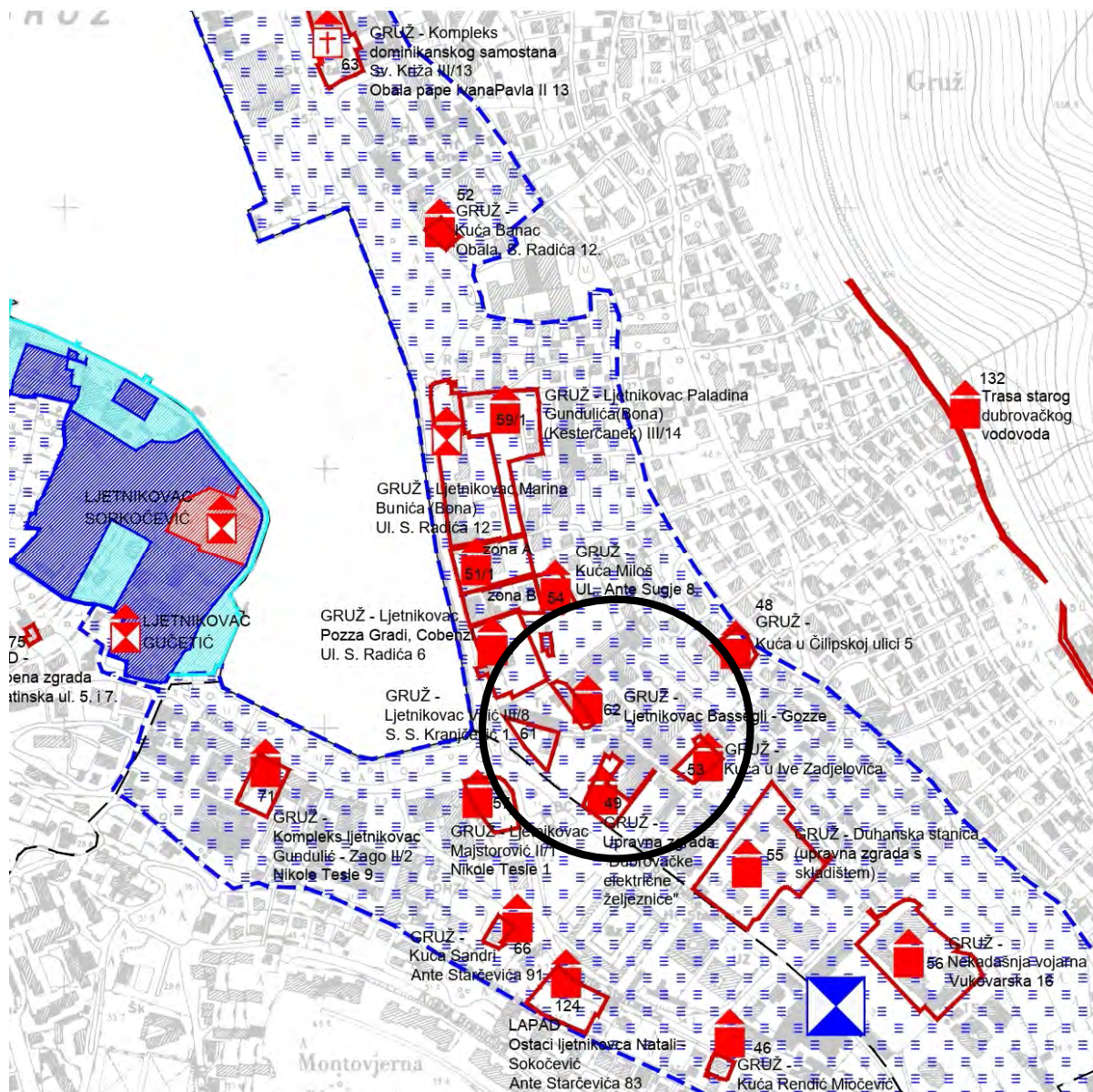
**KOLNI PRIKLJUČAK:** Svaka građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredni kolni pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m. Građevinska čestica koja graniči sa ulicama različitog značenja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značenja.

**UDALJENOSTI:** Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima. Minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m. Minimalna udaljenost regulacijskog pravca od osi ceste treba iznositi minimalno polovinu širine poprečnog profila prometnice definirane ovim planom. Iznimno, udaljenost može biti i manja ako se interpoliraju građevine između postojećih građevina u pretežno izgrađenom dijelu građevinskoga područja. Predmetne građevine se interpoliraju tako da se građevinski pravac interpolirane građevine uskladi s građevinskim pravcem postojećih građevina, po mogućnosti onim koji je više udaljen od regulacijske linije.

**PODRUM I PARKING:** Podzemni dio garaže može se graditi na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom i minimalno 1 m od granice sa susjednom česticom ako na čestici nema vrijednog postojećeg visokog zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Prilikom gradnje dvojnih ili građevina u nizu moguće je spajati potpuno ukopane podzemne i to samo parkirališne etaže.

**SAŽETAK:** Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika donesene početkom 2021. godine propisale su restriktivnije uvjete provedbe zahvata u prostoru u cilju zaštite svih vrijednih područja unutar administrativne cjeline Grada Dubrovnika. Ove izmjene i dopune predstavljaju svojevrsnu prethodnu mjeru u međuvremenu pokrenutim sveobuhvatnim izmjenama i dopunama PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.





**Prilog 28.** Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 7/21), karta 3.2. Područja posebnih uvjeta korištenja – graditeljska baština s označenom zonom obuhvata

### **2.13. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, 2021.**

U travnju 2021. donesene su Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika kao svojevrsna prethodna mjera u međuvremenu pokrenutim sveobuhvatnim izmjenama i dopunama PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika. Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika propisao je restriktivnije uvjete provedbe zahvata u prostoru. Neke od važnijih odredbi propisanih GUP-om navedene su u nastavku, pri čemu je potrebno istaknuti kako se urbano pravilo za zonu Radeljević-Libertas nije mijenjalo.

**KATNOST, VISINA I UDALJENOSTI:** Visoka građevina je građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 20 funkcionalnih jedinica (skup prostorija jednoznačne namjene koje čine samostalnu uporabnu cjelinu). Visoke građevine na ravnom terenu mogu se graditi do maksimalne visine Po+P+4 (podrum, prizemlje, četiri kata), tj. do maksimalne visine od 16,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca. Visoke građevine na kosom terenu mogu se graditi do maksimalne visine (Po)S+P+4 (podrum ili suteran, prizemlje, četiri kata), tj. do maksimalne visine od 18,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca. U okviru obuhvata planova užeg područja i propisanih arhitektonsko-urbanističkih natječaja na prostoru Gruškog polja, visina visokih građevina može biti i veća od propisane ovim Planom, ali ne veća od 22,0 m. Visoke građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje H/2 od susjedne međe.

Minimalna udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m. Minimalna udaljenost regulacijskog pravca od osi ceste treba iznositi minimalno polovinu širine poprečnog profila prometnice definirane ovim planom. Građevinska čestica koja graniči s ulicama različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.

**ISKORIŠTENOST PARCELE:** Odredbe propisuju maksimalni ukupni Kis. Ako se gradi više od jedne potpuno ukopane etaže u svrhu garažiranja, moguće je isključivo u tu svrhu povećati koeficijent iskorištenosti za 0,3.

**PODRUM I PARKING:** Potpuno ukopani podrum koji služi isključivo kao garaža, može imati tlocrtnu površinu do najviše 70% građevne čestice i biti na udaljenosti najbliže 1,0 m od granice vlastite građevne čestice i na udaljenosti od minimalno 5 m od granice s javnom prometnom površinom ako na tom dijelu nema vrijednog postojećeg zelenila, a na temelju posebnog elaborata vrednovanja postojeće vegetacije. Krovna ploha dijela potpuno ukopanog podruma koji je širi od tlocrtna površine nadzemnih dijelova građevine treba biti uklopljena u uređenje konačno zaravnog i uređenog terena. Pri gradnji dvojnih ili građevina u nizu moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže.

**HORTIKULTURNE POVRŠINE:** Najmanje 30% građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeni teren (teren koji se obračunava kao minimalni postotak zelenila na građevnoj čestici, a odnosi se isključivo na vrijedno prirodno i uređeno zelenilo, bez popločanja, terasa i parkirališta).

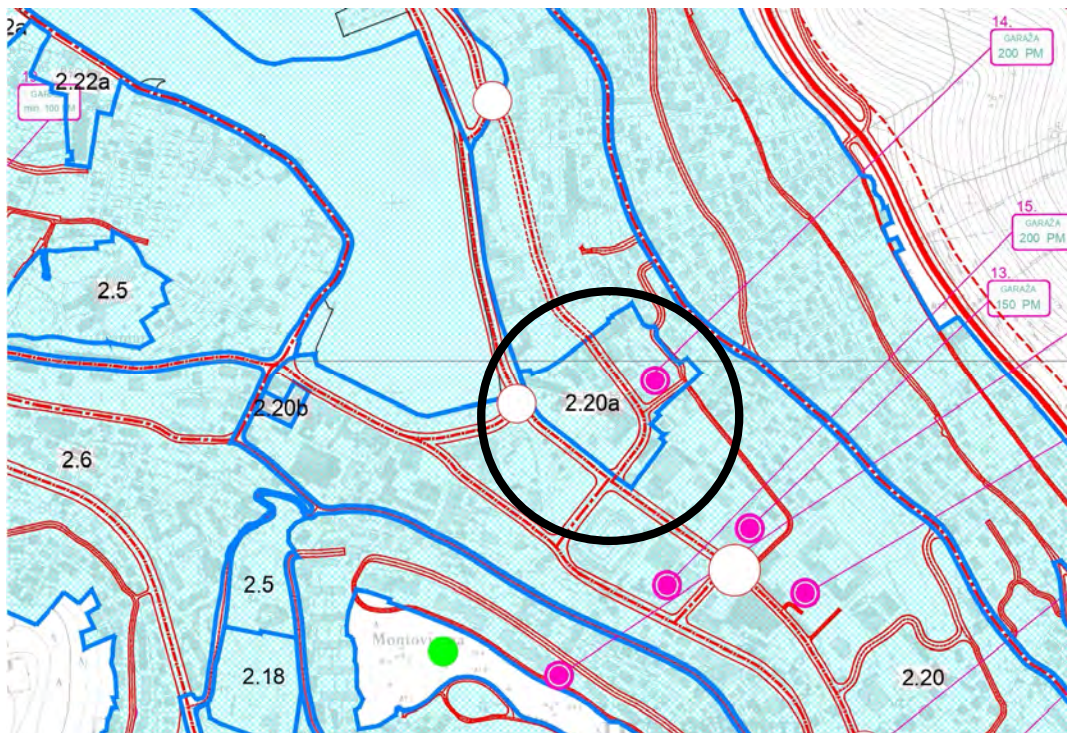
**SAŽETAK:** Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika donesene početkom 2021. godine propisale su restriktivnije uvjete provedbe zahvata u prostoru, detaljno definirale dijelove (etaže) i visine građevina, vrste građevina,



koridor prometnice, hortikulturno uređeni teren i ostale pojmove bitne za provedbu zahvata u prostoru. Urbano pravilo za zonu Radeljević-Libertas se nije mijenjalo. Ove izmjene i dopune ujedno predstavljaju svojevrsnu prethodnu mjeru u međuvremenu pokrenutim sveobuhvatnim izmjenama i dopunama PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.



**Prilog 29.** Ortofoto karta i Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 8/21), karta 1. Korištenje i namjena prostora s označenom zonom obuhvata



**Prilog 30.** Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 8/21), karta 4.5. Oblici korištenja i način gradnje – urbana pravila s označenom zonom obuhvata

### 3. OSTALE OKOLNOSTI OD UTJECAJA NA ZONU RADELJEVIĆ-LIBERTAS

#### 3.1. Financiranje i gradnja objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a „Radeljević-Libertas“, 2013.

Nedugo nakon usvajanja Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ Grad Dubrovnik je s tvrtkom Radeljević d.o.o. sklopio Ugovor o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata predmetnog plana. Tvrtka Radeljević d.o.o. se kao investitor obvezala financirati izradu projektne dokumentacije za glavnu pristupnu prometnicu sukladno UPU-u i prvonagrađenom rješenju iz provedenog urbanističko-arhitektonskog natječaja te istu ustupiti Gradu Dubrovniku. S druge strane, Grad Dubrovnik se obvezao riješiti imovinsko-pravne odnose za potrebe ishoda upravnih akata za gradnju glavne pristupne prometnice te istu izgraditi. Sve ostale dijelove prometnice sukladno prometnom rješenju UPU-a „Radeljević-Libertas“ i prvonagrađenom rješenju iz urbanističko-arhitektonskog natječaja koje se nalaze na zemljištu u vlasništvu tvrtke Radeljević d.o.o. trebala je izgraditi i Gradu Dubrovniku ustupiti tvrtka Radeljević d.o.o. Ugovorne strane također su utvrdile kako će stručnu koordinaciju tijekom izrade pojedinog posla za Grad obavljati Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte Grada Dubrovnika.

Nastavno na prethodno, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zatražio je 11. listopada 2021. od Upravnog odjela za poslove gradonačelnika očitovanje o gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a „Radeljević-Libertas“. Upravni odjel za poslove gradonačelnika izvijestio je kako je tadašnji Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom uputio dopis tadašnjem Upravnom odjelu za promet, stanogradnju i razvojne projekte kojim je dostavio četiri primjerka Ugovora o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a „Radeljević-Libertas“, te da nakon toga nema daljnjih saznanja o navedenom predmetu.

Također, o ovom je predmetu Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša 24. ožujka 2022. očitovanje zatražio i od Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu. Upravni odjel za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu očitovao se kako nema saznanja o predmetnom ugovoru, odnosno kako je njegova provedba u nadležnosti Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima očitovao se kako nije poznato da je ugovor raskinut te da ne posjeduje dokumentaciju vezanu za predmetni ugovor.

Na temelju članka 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03. – pročišćeni tekst, 82/04., 110704., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11. i 90/11.) te članka 122. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07., 38/09., 55/11 i 90/11), te Odluke Gradskog vijeća Grada Dubrovnika klasa:363-01/13-09/03 urbroj:2117/01-09-13-4 od 28. siječnja 2013. godine

**GRAD DUBROVNIK**, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, MB 2583020, OIB 21712494719, zastupan po gradonačelniku Grada Dubrovnika Andru Vlahušiću (dalje u tekstu GRAD) i  
**RADELJEVIĆ d. o. o.**, Janka Rakuše 1, Zagreb MB: 080521827 OIB: 15891547588 zastupan po direktoru Sanjani Buć (dalje u tekstu: INVESTITOR)

Zaključuju za sebe i svoje pravne sljednike sljedeći

## U G O V O R

o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture  
unutar obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas

### UVOD

#### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 19. sjednici održanoj 7. travnja 2011. godine donijelo Odluku o usvajanju Urbanističkog plana uređenja Radeljević-Libertas, objavljenu u Službenom glasniku Grada Dubrovnika broj: 3/11,
- da je sukladno pozitivnim zakonskim odredbama omogućeno da investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture, osim jedinice lokalne samouprave, može biti pravna ili fizička osoba čijem zemljištu ili građevini služi predmetna infrastruktura,
- da je temeljem članka 122. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07., 38/09., 55/11. i 90/11.) i članka 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 26/03., 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11. i 90/11.) i Suglasnosti gradonačelnika Grada Dubrovnika klasa: 363-01/13-09/03, urbroj: 2117/01-01-13-2 od 10. siječnja 2013., dana suglasnost INVESTITORU za financiranje i gradnju komunalne infrastrukture u obuhvatu UPU-a Radeljević-Libertas
- da INVESTITOR ima namjeru u obuhvatu graditi građevine mješovite namjene- pretežito poslovne te garažno-poslovne građevine,

### PREDMET UGOVORA

#### Članak 2.

Ovim ugovorom INVESTITOR preuzima obvezu financirati: izradu projekte dokumentacije na razini Idejnog projekta, Glavnog projekta te Izvedbenog projekta s Troškovnikom za glavnu pristupnu prometnicu kompleksu Radeljević-Libertas sa ulazom na Vukovarskoj (južni pristup), te gornju pristupnu prometnicu (sjeverni pristup) sa ulice Andrije Hebranga sve sukladno prikazu prometnog rješenja UPU-a Radeljević-Libertas karta 2.1. Promet i



prvonagrađenom rješenju iz arhitektonsko-urbanističkog natječaja koji je sukladno Odluci o usvajanju UPU-a (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, 03/11) proveden, te istu ustupiti Gradu Dubrovniku bez nakande.

#### Članak 3.

GRAD se obvezuje riješiti imovinsko-pravne odnose za potrebe ishođenja upravnih akata za gradnju glavne pristupne prometnice sa ulazom na Vukovarskoj (južni pristup) koja je planirana preko čest. zem. 416/1 k.o. Gruž i čest.zem. 1185/4 k.o. Gruž, sukladno prometnom rješenju UPU-a Radeljević-Libertas karta 2.1. Promet, nakon čega se Grad obvezuje izgraditi predmetnu prometnicu.

U tu svrhu GRAD se obvezuje predmetnu izgradnju prometnica uvrstiti u Program gradnje objekata i uređenja komunalne infrastrukture na području Grada Dubrovnika.

#### Članak 4.

INVESTITOR se obvezuje o svom trošku izgraditi sve preostale dijelove prometnice sukladno prometnom rješenju UPU-a Radeljević-Libertas karta 2.1. Promet i prvonagrađenom rješenju iz arhitektonsko-urbanističkog natječaja koje se nalaze na zemljištu koje je u vlasništvu INVESTITORA, i istu ustupiti Gradu Dubrovniku.

Ugovorne strane će zajednički utvrditi plan aktivnosti radi realizacije obveza koje proizlaze iz ovog ugovora.

#### Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će INVESTITOR sukladno članku 122. Zakona prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07., 38/09., 55/11. i 90/11.) financirati radove na izgradnji dijela komunalne infrastrukture iz članka 4. ovog ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će INVESTITOR i GRAD DUBROVNIK za odabir izvođača radova za izgradnju komunalne infrastrukture, kao i za stručni nadzor nad gradnjom provesti postupak javne nabave sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ br. 110/07, 125/08 i 90/11.) .

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon odabira izvođača, za obavljanje radova sklopiti trostrani ugovor, i to: GRAD, INVESTITOR, te odabrani izvođači radova.

Navedenim trojnim ugovorom bit će utvrđen rok za izvršenje radova, te iznos, način i rok plaćanja troškova izgradnje komunalne infrastrukture.

#### Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će stručnu koordinaciju tijekom izrade pojedinog posla za GRAD obavljati Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte Grada Dubrovnika.

## POVRAT SREDSTAVA

### Članak 7.

GRAD se obvezuje sukladno članka 33. Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11) INVESTITORU priznati utrošena sredstva za izgradnju predmetnih prometnica koje su predmet ovog ugovora kompezacijom (prijebojom) u iznos komunalnog doprinosa kojeg je INVESTITOR dužan platiti za izgradnju građevina mješovite namjene-pretežito poslovne te garažno-poslovnih građevina unutar obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas, a koji će se utvrditi posebnim rješenjem.

Ukoliko troškovi izgradnje prometnica iz čl. 4. ovog ugovora budu veći od utvrđene obveze plaćanja komunalnog doprinosa GRAD se obvezuje razliku iznosa isplatiti beskamatno INVESTITORU u roku od 5 (pet) godina.

Sredstva koja je INVESTITOR uložio u izgradnju zajedničke komunalne infrastrukture osim prometnica iz prethodnog stavka ovog Ugovora GRAD se obvezuje vratiti, beskamatno INVESTITORU u roku od 5 (pet) godina.

### ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 8.

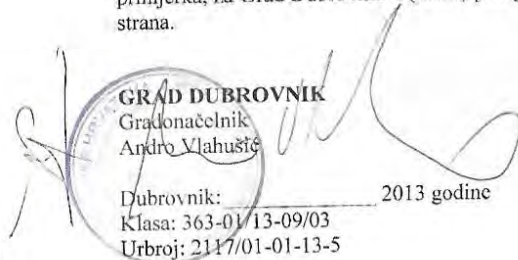
Sve sporove proizašle iz ovog ugovora, ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost suda u Dubrovniku.

#### Članak 9.

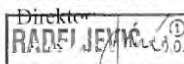
Ovaj će ugovor biti objavljen u Službenom glasniku Grada Dubrovnika.

#### Članak 10.

Ovaj ugovor je sklopljen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih za Investitora 2 (dva) primjerka, za Grad Dubrovnik 4 (četiri) primjerka, a stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

  
**GRAD DUBROVNIK**  
Gradonačelnik  
Andro Vlahušić  
Dubrovnik: \_\_\_\_\_ 2013. godine  
Klasa: 363-01/13-09/03  
Urbroj: 2147/01-01-13-5

#### INVESTITOR

Direktor  
**RADELJEVIĆ** 

Ispr. 25.03.2013  
Pril. 7-22/13 R. J. J.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za gospodarenje nekretninama  
KLASA: 363-01/13-09/03  
URBROJ: 2117/01-04-13-6  
Dubrovnik, 3. travnja 2013.

**UPRAVNI ODJEL ZA PROMET,  
STANOGRADNJU I RAZVOJNE  
PROJEKTE**  
*ovdje*

PREDMET: Dostava ugovora

U privitku Vam dostavljamo četiri primjerka Ugovora o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas.

S poštovanjem,

Pročelnica

Marita Daničić, dipl. iur.

Privitak: kao u tekstu

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za poslove gradonačelnika

KLASA: 350-02/19-02/03

URBROJ: 2117/01-08/1-21-32

Dubrovnik, 11. listopada 2021. godine

Upravni odjel za urbanizam, prostorno  
planiranje i zaštitu okoliša  
-ovdje-

**PREDMET:** Ugovor o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević-Libertas, KLASA: 363-01/13-09/03, URBROJ: 2117/01-01-13-5  
- očitovanje, daje se

Poštovani,

Uvidom u predmet ovog Upravnog odjela utvrđeno da je tadašnji Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom 2013. godine pripremio prijedlog rješenja o zaključenju Ugovora o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević Libertas s društvom RADELJEVIĆ d.o.o. iz Zagreba i prosljedilo Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika donijelo je dana 28. siječnja 2013. godine Rješenje, Klasa: 363-01/13-09/03, URBroj: 2117/01-09-13-4 kojim je određeno da će Grad Dubrovnik zaključiti Ugovor o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević Libertas s društvom RADELJEVIĆ d.o.o. iz Zagreba te je na temelju navedenog sklopljen Ugovor, Klasa: 363-01/13-09/03, URBroj: 2117/01-01-13-5.

Slijedom navedenoga, tadašnji Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom uputio je dopis tadašnjem Upravnom odjelu za promet, stanogradnju i razvojne projekte kojim je dostavio četiri primjerka Ugovora o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević- Libertas.

Ovaj Upravni odjel nema daljnjih saznanja u navedenom predmetu niti ima predviđene projekte i sredstva za navedeno.

U privitku dostavljamo presliku navedenog dopisa.

S poštovanjem,

Pročelnica  
Marijeta Hladilo

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Evidencija odjela, ovdje

**Prilog 33.** Očitovanje Upravnog odjela za poslove gradonačelnika, 2021.

57

Stručna analiza zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika





GRAD DUBROVNIK  
Upravni odjel za komunalne djelatnosti,  
promet i mjesnu samoupravu

KLASA: 350-02/19-02/03  
URBROJ: 2117-1-03-22-57  
Dubrovnik, 6. travnja 2022.

992

GRAD DUBROVNIK  
Upravni odjel za urbanizam, prostorno  
planiranje i zaštitu okoliša

PREDMET: Ugovor o financiranju i gradnji objekata komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a  
Radeljević - Libertas

- očitovanje, daje se

Poštovani,

provedba Ugovora o financiranju i gradnji objekata komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Radeljević – Libertas je u nadležnosti Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima koji je slijednik bivšeg Upravnog odjela za promet, stanogradnju i razvojne projekte u dijelu koji se odnosi na poslove ugovaranja i rješavanja odnosa s investitorima koji o svom trošku grade ceste ili neku drugu infrastrukturu koja je u vlasništvu Grada.

Slijedom navedenog, ovaj upravni odjel nema saznanja o predmetnom ugovoru.



Pročelnica

Matilda Krile Prkoča, dipl. oec.

DOSTAVITI:

- ☞ Naslovu
- Evidencija
- Pismohrana

**Prilog 34.** Očitovanje Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu, 2022.

58

**Naslov:** Re: UPU Radeljević-Liberatas > Očitovanje, traži se

**Šalje:** Paula Pikunić Vugdelija <ppikunic@dubrovnik.hr>

**Datum:** 28.03.2022. 11:34

**Prima:** Božo Benić <bbenic@dubrovnik.hr>

**CC:** Marijeta Hladilo <mhladilo@dubrovnik.hr>, Ivana Krešić <ikresic@dubrovnik.hr>, Matilda Krile Prkoča <mprkoca@dubrovnik.hr>, Marina Plečaš <mplecas@dubrovnik.hr>

Poštovani,

uvidom u dokumentaciju koju ste nam dostavili, utvrdili smo da je riječ o Ugovoru sklopljenom 2013. god., prije stupanja na snagu Zakona o prostorom uređenju (NN 153/13) i Odluke donešene na temelju istog. Nije nam poznato da je ugovor raskinut, ali mišljenja smo da je ugovor neprovediv prema navedenom Zakonu koji je s izmjenama na snazi do danas. Ovaj upravni odjel ne posjeduje dokumentaciju vezanu za predmetni ugovor te pretpostavljamo da su aktivnosti poduzete od strane bivšeg UO za promet, stanogradnju i razvojne projekte. Ističemo da je Grad Dubrovnik 2015.g. donio Odluku o načinu financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 14/15, u daljnjem tekstu: Odluka).

Člankom 8. Odluke je propisano:

“ Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura, izgradnja koje nije predviđena Programom izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Grada Dubrovnika, a koji s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu se priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora u visini stvarnih troškova gradnje, a najviše do visine obračunatog komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju građevine osiguravatelja sredstava.

U slučaju kad ukupni troškovi komunalne infrastrukture premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura, osiguravatelj sredstava će bespovratno osigurati financiranje razlike troškova proizašlih iz izgradnje uređaja i objekata komunalne infrastrukture i iznosa komunalnog doprinosa.“

Navedeno je u suprotnosti s odredbama ugovora.

Lijep pozdrav.

--

Paula Pikunić Vugdelija, dipl.ing.građ.  
Pročelnica

Tel: +385 20 351 856  
Mob: +385 98 531 554



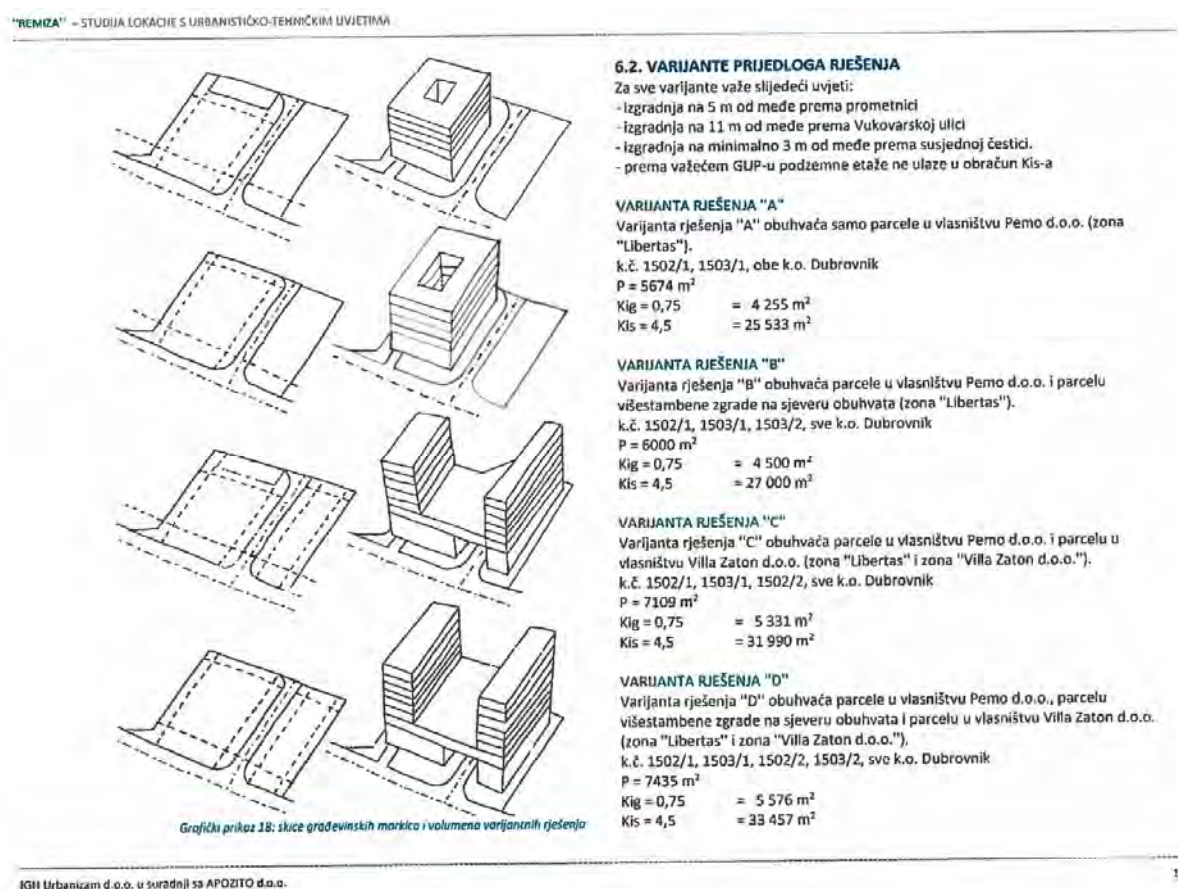
Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima  
Cvijete Zuzorić 6  
HR-20000 Dubrovnik  
<https://www.dubrovnik.hr>

### 3.2. Studija lokacije „Remiza“ s urbanističko-tehničkim uvjetima, 2016.

Preseljenjem tvrtke Libertas Dubrovnik d.o.o. u Komolac, na javnoj dražbi u ožujku 2016. godine tvrtka Pemo centar d.o.o. kupila je nekretnine unutar zone Libertas – ex Remiza.

U travnju 2016. godine tvrtka IGH Urbanizam d.o.o. u suradnji s tvrtkom Apozito d.o.o. za novog je vlasnika izradila Studiju lokacije „Remiza“ s urbanističko-tehničkim uvjetima. Studija obuhvaća lokaciju parcele nekadašnjeg Javnog poduzeća Libertas površine 6000 m<sup>2</sup> i parcele u vlasništvu tvrtke Villa Zaton d.o.o. površine 1435 m<sup>2</sup>. Cilj studije bio je dati novi prijedlog rješenja prostorne organizacije i uvjeta korištenja na području obuhvata, a koji bi podrazumijevao izmjene i dopune važeće prostorno-planske dokumentacije.

Studijom su razrađena 4 varijantna rješenja različita po površini obuhvata, a prikazana na izvodu iz Studije u nastavku.



**Prilog 36.** „Remiza“ – studija lokacije s urbanističko-tehničkim uvjetima, varijante prijedloga rješenja, IGH Urbanizam d.o.o. u suradnji s APOZITO d.o.o., travanj 2016.





**Prilog 37.** „Remiza“ – studija lokacije s urbanističko-tehničkim uvjetima, fotomontaža, IGH Urbanizam d.o.o. u suradnji s APOZITO d.o.o., travanj 2016.

### 3.3. Rušenje upravne zgrade „Dubrovačke električne željeznice“, 2017.

U svibnju 2016. Uprava za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva kulture na prijedlog Konzervatorskog odjela u Dubrovniku donosi rješenje kojim se Upravna zgrada „Dubrovačke električne željeznice“ trajno štiti kao kulturno dobro. Međutim, nakon žalbe vlasnika zgrade, Povjerenstvo za žalbe Ministarstva kulture poništava rješenje uz obrazloženje da prvostupanjsko tijelo „nije pravilno valoriziralo i utvrdilo činjenice za predmetnu nekretninu“ te nalaže ponavljanje postupka u kome je „prvostupanjsko tijelo dužno temeljito obraditi postojeće stanje i na pravilan način valorizirati unutrašnjost objekta“.

Za vrijeme ponovljenog postupka koji je pokrenuo Konzervatorski odjel u Dubrovniku, 5. svibnja 2017. zgrada je srušena unatoč tome što su upravo prema njoj definirane urbanističke smjernice i parametri buduće gradnje u zoni „Libertas“. Nadalje, Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) člancima 153., 154. i 155. propisuje uvjete uklanjanja građevina. Iako se uklanjanju građevine može pristupiti na temelju projekta uklanjanja, a nakon prijave početka radova, istim se ne smije utjecati na javni interes te projekt uklanjanja mora biti sukladan prostorno-planskoj dokumentaciji. Radi usporedbe, u nastavku su navedeni odredbe UPU-a „Radeljević-Libertas“.



Čl. 14. UPU-a „Radeljević-Libertas“:

*Zona sanacije građevina – promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova) odnosi se na veći dio obuhvata Plana:*

- najveći dio zone „Radeljević“ unutar koje se nalazi preventivno zaštićeni objekt ljetnikovca Bassegli-Gozze (rješenje Klasa: UP/I-612-08/06-05/9012),
- zona „Libertas“ unutar koje se nalazi preventivno zaštićeni bivši upravni objekt Dubrovačkoga električnog tramvaja unutar kompleksa „Libertas“ (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05),
- zona poslovno-stambenoga objekta investitora „Villa Zaton d.o.o.“.

Čl. 21. UPU-a „Radeljević-Libertas“:

*Unutar zone „Libertas“ planira se prenamjena postojeće zgrade pod zaštitom / u zoni stroge zaštite – preventivno zaštićeni bivši upravni objekt Dubrovačkoga električnog tramvaja (rješenje Klasa: UP/I-612-08/08-05/05).*

Čl. 22. UPU-a „Radeljević-Libertas“:

*Zaštitni koridor Vukovarske ulice, određen u ukupnoj širini od 35 m (17,5 m sa svake strane osi Vukovarske ulice), ujedno predstavlja građevinski pravac prema kompleksu „Radeljević-Libertas“, uvažavajući zonu zaštite kulturnoga dobra u zoni „Libertas“, kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, na kartografskim prikazima 2.1. Promet i 4. Načini i uvjeti gradnje.*



**Prilog 38.** Fotografija ulaza u zonu Libertas s Vukovarske ulice, 2011., izvor: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)



**Prilog 39.** Upravna zgrada „Dubrovačke električne željeznice“, Dubrovnik, stanje prije rušenja, fotografija: A. Baće, City in the Making, kvartal XiV-1 | 2-2017



**Prilog 40.** Rušenje zgrade, 2017.

IZVOR: <https://dubrovacki.slobodnadalmacija.hr/dubrovnik/zupanija/dubrovnik/a-sad-adio-rusi-se-remiza-484322>

### **3.4. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe u javnoj raspravi za Prijedlog izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika, 2020.**

U sklopu javne rasprave o Prijedlogu izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika 2020. godine, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zaprimio je mišljenja, prijedloge i primjedbe za Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, kao i za Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, sve od strane tvrtke Zona 100 d.o.o., opunomoćenika tvrtki B2 kapital d.o.o. i Radeljević d.o.o. Primjedbe naposljetku nisu prihvaćene budući da nisu bile predmetom Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

U dostavljenim primjedbama koje se odnose na PPU posebno je apostrofirao čl. 151. PPU-a:

*(1) Obuhvati urbanističkih planova uređenja propisanih u okviru GUP-a Dubrovnika redovito predstavljaju i obuhvate gradskih projekata kao prioriteta od interesa za Grad Dubrovnik.*

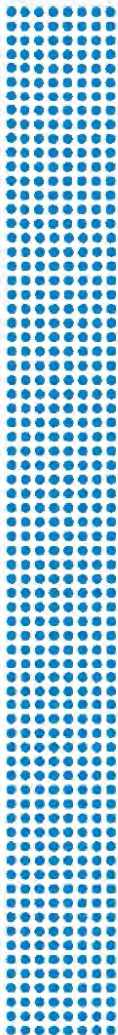
*(2) Utvrđeni gradski projekti predstavljaju složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad u kojima se Grad pojavljuje kao partner (sudionik u realizaciji) – javno privatno partnerstvo, a to su: Poslovni centar – Gruž, Garažno-poslovni objekti...*

Ujedno je zatraženo da se u isti članak doda navod iz GUP-a: *Kao temeljni kriterij utvrđuje se fleksibilnost programa kao pretpostavka za pregovaranje javnog i privatnog sektora. S tim u svezi zatraženo je dodati: fleksibilnost programa podrazumijeva mogućnost djelomične modifikacije sadržaja, prostornih pokazatelja i uvjeta gradnje, odnosno da se za gradske projekte zadrže sadržaji, prostorni pokazatelji i uvjeti gradnje iz prethodno izrađenih UPU-ova i javnih urbanističko-arhitektonskih natječaja.*

U dostavljenim primjedbama koje se odnose na GUP predložen je koncept alternativnog prometnog rješenja kojim bi se prometna veza kompleksa Radeljević ostvarila na postojeću i planiranu cestovnu mrežu. Također se navodi kako zbog GUP-om i UPU-om planiranog glavnog prometnog priključka cijele zone na postojeću prometnu mrežu (Vukovarsku ulicu) preko zemljišta koje nije u vlasništvu tvrtke Radeljević d.o.o. do sada nije bila moguća realizacija niti jednog planiranog zahvata na kompleksu Radeljević. Nadalje, primjedbama je zatraženo dodavanje sljedeće odredbe: *Urbanistički planovi uređenja sa značajkama gradskog projekta, a doneseni prije pokretanja ovih izmjena i dopuna GUP-a, ostaju na snazi te se ne smiju provoditi njihove izmjene i dopune s njihovim prostornim pokazateljima i uvjetima gradnje i u onim elementima za koje su ovim izmjenama i dopunama GUP-a određeni stroži uvjeti.*

Jednako kao i Inicijativa i pismo namjere tvrtke B2 kapital d.o.o. iz listopada 2021., i ove primjedbe ukazuju na kontinuirano razmatranje alternativnih mogućnosti priključenja zone Radeljević-Libertas na gradsku cestovnu infrastrukturu.





**BROJ: 51/2020**  
**ZONA 100, DOO**  
 F. Petrića 4, 10000 Zagreb

- KAO OPUNOMOĆENIK TVRTKI  
**B2 KAPITAL DOO**  
 Radnička cesta 41, 10000 Zagreb  
 i  
**RADELJEVIĆ DOO**  
 J. Rakuše 1, 10000 Zagreb

**P20-0023**

2023087			REPUBLIKA HRVATSKA		
			Grad Dubrovnik		
Primljeno:		25.11.2020			
Klasifikacijska oznaka		Org. jed.			
350-02/19-01/02		2117/01-06;			
Urudžbeni broj		Prilozi		Vrijednost	
378-20-68		0		-	

192  
 26.11.20

**GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša  
 Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik

**PREDMET: KOMPLEKS RADELJEVIĆ - mišljenja, prijedlozi i primjedbe u javnoj raspravi za Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika**

Obraćamo se s prijedlozima i primjedbama na Izmjene i dopune PPUG-a, koje bi mogle imati utjecaja na područje našeg interesa, a to je kompleks Radeljević (unutar danas važećeg UPU-a Radeljević – Libertas) kao dio zone Poslovnog centra - Gruž.

PPUG-om je utvrđeno da je obvezna izrada UPU-a Radeljević-Libertas (članak 148) iako prethodno (članak 147) kaže da obvezu izrade UPU-a za svoj obuhvat utvrđuje GUP grada Dubrovnika.

Naša primjedba/zahtjev se odnosi na:

- brisanje odredbe dijela članka 148. za obvezu izrade UPU-a Radeljević-Libertas
- prepuštanje GUP-u procjene obveze izrade UPU-a, sukladno Zakonu o prostornom uređenju
- primjenu odredbe članka 89., stavka 1. Zakona o prostornom uređenju kojom je definirano da se obuhvat UPU-a određuje odlukom o izradi plana

OIB: 00235585515  
 Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080633111  
 Temeljni kapital 20.000,00 kn - u cijelosti uplaćen  
 Prokurist - Tamara Mihlinjač Pleše

Zagrebačka banka  
 IBAN HR672360001102447523  
 Privredna banka Zagreb  
 IBAN HR8523400091110307065

**Prilog 41. Zona 100 d.o.o., Primjedbe na Izmjene i dopune PPU-a Grada Dubrovnika, str. 1/2, 2020.**





- primjenu odredbe članka 89., stavka 2. Zakona o prostornom uređenju glede prostornog obuhvata UPU-a

Glede kompleksa Radeljević i gradskih projekata PPUG navodi, u članku 151.:  
“(1) Obuhvati urbanističkih planova uređenja propisanih u okviru GUP-a Dubrovnika redovito predstavljaju i obuhvate gradskih projekata kao prioriternih zahvata od interesa za Grad Dubrovnik.

(2) Utvrđeni gradski projekti predstavljaju složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad u kojima se Grad pojavljuje kao partner (sudionik u realizaciji) - javno privatno partnerstvo, a to su: Poslovni centar - Gruž,..... Garažno-poslovni objekti,.....”.

Pojasniti da I zahvati od posebnog interesa za Grad, a izvan obuhvata UPU-a, također mogu biti gradski projekti.

Zbog ujednačavanja pristupa I nedvojbenosti odredbi GUP-a u odnosu na PPUG smatramo potrebnim da se:

- u članak 151. doda navod iz GUP-a: “Kao temeljni kriteriji utvrđuje se „fleksibilnost programa kao pretpostavka za pregovaranje javnog i privatnog sektora”.

- Potrebno je dodati da fleksibilnost programa podrazumijeva mogućnost djelomične modifikacije sadržaja, prostornih pokazatelja i uvjeta gradnje. Sve navedeno mora biti prezentirano i prihvaćeno na odgovarajućim gradskim tijelima temeljem prijedloga prostorno-programске studije i idejnih rješenja koja predlaže privatni investitor.

- Za gradske projekte valja zadržati sadržaje, prostorne pokazatelje I uvjete gradnje iz prethodno izrađenih UPU-ova I javnih urbanističko-arhitektonskih natječaja i u postupcima izmjena I dopuna.

ZONA STO d.o.o.  
Zagreb, Frane Petrića 4

ZONA 100 d.o.o.

DIREKTOR

mr.sc. NINOSLAV DUSPER, dipl.ing.arh

OIB: 00235585515  
Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080633111  
Temeljni kapital 20.000,00 kn - u cijelosti uplaćen  
Prokurist - Tamara Mihinjač Pleše

Zagrebačka banka  
IBAN HR672360001102447523  
Privredna banka Zagreb  
IBAN HR8523400091110307065

**BROJ: 52/2020**  
**ZONA 100, DOO**  
F. Petrića 4, 10000 Zagreb

- KAO OPUNOMOĆENIK TVRTKI

**B2 KAPITAL DOO**  
Radnička cesta 41, 10000 Zagreb  
i  
**RADELJEVIĆ DOO**  
J. Rakuše 1, 10000 Zagreb

**GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša  
Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik

**PREDMET: KOMPLEKS RADELJEVIĆ - mišljenja, prijedlozi i primjedbe u javnoj raspravi za Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika**

Obraćamo se s prijedlozima i primjedbama na izmjene i dopune GUP-a koje bi mogle imati utjecaja na područje od interesa naših opunomoćitelja, a to je **kompleks Radeljević**, unutar danas važećeg UPU-a Radeljević – Libertas, kao dijela šire zone Poslovnog centra - Gruž. GUP-om su za kompleks određene namjene M2 (mješovita, pretežito poslovna) i K4 (zona smještaja garažno-poslovnih građevina).

Na **kompleks Radeljević** se, glede urbanih pravila, primjenjuju odredbe članka 110 GUP-a te su vlasnici do sada ispunili sljedeće obveze:

- Izrađen je urbanistički plan uređenja za obuhvat Radeljević – Libertas (sukladno st. 23. čl. 110.)
- Proveden je javni urbanističko-arhitektonski natječaj i odabrano je rješenje arh. Kuzmanića

ZONA 100 d.o.o.  
Frane Petrića 4,  
10 000 Zagreb, HR  
E info@zona100.hr  
T +385 1 4804 330  
M +385 98 1339 999  
F +385 1 48 12 708  
www.zona100.hr

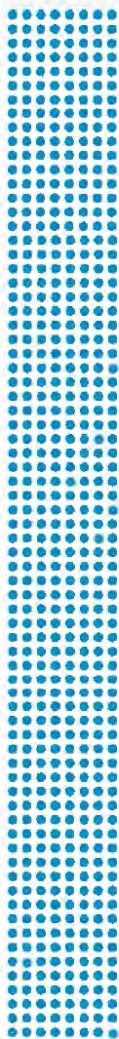
OIB: 00235585515  
Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080633111  
Temeljni kapital 20.000,00 kn - u cijelosti uplaćen  
Prokurist - Tamara Mihinić Plešić

Zagrebačka banka  
IBAN HR6723600001102447523  
Privredna banka Zagreb  
IBAN HR8523400091110307065

**Prilog 42. Zona 100 d.o.o., Primjedbe na Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika, str. 1/6, 2020.**



# ZONA



ZONA 100 d.o.o.  
Frano Petrića 4,  
10 000 Zagreb, HR  
E info@zona100.hr  
T +385 1 4804 330  
M +385 98 1339 999  
F +385 1 48 12 708  
www.zona100.hr

OIB: 00235585515  
Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080633111  
Temeljni kapital 20.000,00 kn – u cijelosti uplaćen  
Prokurist – Tamara Mihinjad Pešić

Zagrebačka banka  
IBAN HR672360001102447523  
Privredna banka Zagreb  
IBAN HR852340009110307065

- Sklopljen je Ugovor o financiranju i gradnji objekata infrastrukture između Grada i tvrtke Radeljević doo.

Zbog GUP-om i UPU-om planiranog glavnog prometnog priključka cijele zone na postojeću prometnu mrežu (Vukovarsku ulicu), preko zemljišta koje nije u vlasništvu tvrtke Radeljević doo, do sada nije bila moguća realizacija niti jednog planiranog zahvata na kompleksu Radeljević.

Ovom se primjedbom predlaže koncept alternativnog prometnog rješenja (idejna skica s obrazloženjem u prilogu) kojim bi se prometna veza kompleksa Radeljević ostvarila na postojeću i planiranu cestovnu mrežu i preko zemljišta u vlasništvu tvrtke Radeljević, na sjevernoj strani obuhvata UPU-a.

Ovaj koncept podržava:

- mogućnost brže realizacije zahvata u obuhvatu UPU-a sukladno stanju vlasništva, ali u konačnici oba vlasnika (i Radeljević i Libertas), a time i sam Grad, dobivaju kvalitetu u rješavanju prometnih priključaka
- etapnost i faznost gradnje kako građevina u obuhvatu UPU-a tako i prometnica uz/izvan obuhvata UPU-a
- prometnu viziju Grada iz elaborate "Riva Gruž" tj. akceptira planirani kolni tunel
- olakšan pristup u zonu UPU-a iz svih današnjih smjerova prometa u kontaktnom prostoru.
- Predloženim etapnim rješenjem s priključenjem na postojeću uličnu mrežu u prvoj etapi na nivou terena, a nakon izgradnje tunela priključenje deniveliranim priključkom kompleksa Radeljević na trasu tunela. Priključak na terenu se zadržava samo za interventna vozila.
- Poradi složenosti prometnih tokova i poželjnog skraćivanje putovanja, odnosno poradi odterećenja prometne mreže, predlažemo formiranje kružnog toka na križanju Vukovarske ulice, Obale S. Radića, Lapadske obale, Ul. A. Starčevića. U konačnici se na njega priključuje i kompleks Radeljević.

Što se samog kompleksa Radeljević i UPU-a Radeljević-Libertas tiče napominjemo da se on smatra zahvatom "gradskog projekata" kako ga titulira i PPUG Dubrovnika.

GUP navodi (članak 127., stavak 2.) da su gradski projekti:

- „..... urbani zahvati koji značajno pridonose slici i doživljaju grada, urbani zahvati kompleksne obnove i reurbanizacije ....“ Kao temeljni kriteriji utvrđuje se „fleksibilnost programa kao pretpostavka za pregovaranje javnog i privatnog sektora“ pa i na toj osnovi dajemo sljedeće primjedbe i prijedloge:





- Prijedlogom Izmjena I dopuna GUP-a koje su u javnoj raspravi u nekoliko se izmjena onemogućava realizacija do sada važeće dokumentacije pa predlažemo sljedeće:

- U poglavlje: MJERE PROVEDBE PLANA, u članak 123. ili 127. dodati odredbu: "Urbanistički planovi uređenja sa značajkama gradskog projekta, a doneseni prije pokretanja ovih izmjena I dopuna GUP-a, ostaju na snazi te se smiju provoditi njihove izmjene i dopune s njihovim prostornim pokazateljima i uvjetima gradnje i u onim elementima za koje su ovim izmjenama I dopunama GUP-a određeni stroži uvjeti."

- Smatramo da je potrebno zadržati odredbu u članku 110., stavku 23. s dopunom kakvu je sadržavala odredba u članku 69. : "Zbog konstruktivnih i funkcionalnih razloga dozvoljava se gradnja ispod koridora prometnice, pod uvjetom da se ne ugroze konstruktivni te imovinsko-pravni odnosi objekta prometnice kao i planirane podzemne građevine. Navedeno je moguće isključivo u zonama za koje je obvezno provođenje arhitektonsko-urbanističkog natječaja." U članku 108. ova mogućnost je zadržana, bez ograničenja.

Također smatramo potrebnim omogućiti izgradnju iznad koridora prometnice jer se takva potreba javlja primarno zbog konfiguracije terena I s time povezano formiranje pješačkih površina napose u zonama mješovite i poslovne namjene. Ovako definirani uvjeti podržali bi mogućnost predviđenu odredbom članka 110 u stavku 1, podstavku 7. gdje je navedeno: ".....u zonama visoke gustoće (Gruž) omogućuje se uređenje parkirališta i gradnja zajedničkih podzemnih garaža na dijelovima građevinskih čestica na kojima su izgrađene stambeno-poslovne građevine prema lokalnim prilikama."

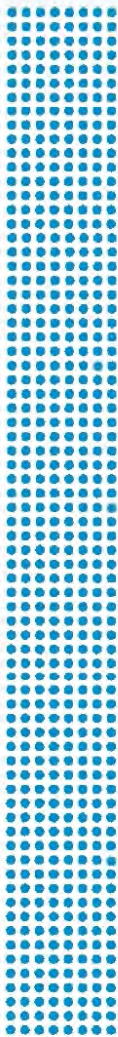
- Glede reduciranja visina izgradnje u članku 110., stavku 23. I za investitora I za Grad bi bilo svrhovito pozvati se na moguće odstupanje poradi "fleksibilnosti programa" iz članka 127., stavka 2., podstavka 2.

- Potrebno je promijeniti visinu stambeno-poslovne građevine na kosom terenu od "najviše 18m", jer etažnost (Po)S+P+4, što čini 6 etaža od kojih je, pretpostavljeno, najmanje 1 poslovne namjene, nije moguće izvesti unutar 18,0 m. Na pročelju najveće visine zgrade čita se puna visina 6 etaža što bi, eventualno, moglo zadovoljiti stambene etaže nevelikih stanova umjerenog standard. Računamo li, ipak, sa stanovnicima više kupovne moći I stanovima visokog standarda te poslovnim prostorom tada konstruktivna visina etaže od max. 3,0 m (6x3=18) nije dostatna.

- Predlažemo da se za zonu urbanog pravila 2.20/2.20a utvrdi:



# ZONA



ZONA 100 d.o.o.  
Frane Petrića 4,  
10 000 Zagreb, HR  
E info@zona100.hr  
T +385 1 4804 330  
M +385 98 1329 999  
F +385 1 48 12 708  
www.zona100.hr

- za stambene zgrade visina poveća za najmanje 1,2 m na ukupno 19,2 m te za stambeno-poslovne s jednom poslovnom etažom na najmanje 20,0 m. Za svaku dodatnu poslovnu etažu povećati visinu za min. 0,5 m, odnosno da se

- primijeni odredba članka 123. te da se prihvati visina definirana "prema programu koji prethodno mora odobriti posebno povjerenstva Grada Dubrovnika", a to stoga što su poslovne zgrade određene samo maksimalnom visina od 22m umjesto dosadašnjih 35m.

- U elaboratu GUP-a bilo bi oportuno preispitati uporabu termina "transformacija" odnosno preobrazba (prevedeno na hrvatski jezik) budući da ona, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, implicira obveznu izradu UPU-a.

- Koridore planiranih prometnica u području urbanog pravila 2.20, 2.20a tretirati i označiti "koridorima u istraživanju". Za određivanje točnog položaja koridora/trase obvezati na izradu prostorno-programске studije sukladno odredbi članka 123., stavka 2. GUP-a.

ZONA 100 d.o.o.

DIREKTOR

mr.sc. NINOSLAV DUSPER, dipl.ing.arh

prilog:

- opis I idejna skica prometnog koncepta
- punomoć tvrtke B2 KAPITAL doo
- punomoć tvrtke Radeljević doo

OIB: 00235585515  
Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080633111  
Temeljni kapital 20.000,00 kn - u cijelosti uplaćen  
Prokurist - Tamara Mihinjač Pleše

Zagrebačka banka  
IBAN HR672360001102447523  
Privredna banka Zagreb  
IBAN HR852340009110307065

**Prilog 42.** Zona 100 d.o.o., Primjedbe na Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika, str. 4/6, 2020.

**PREDMET: KOMPLEKS RADELJEVIĆ** - mišljenja, prijedlozi i primjedbe u javnoj raspravi za Prijedlog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika - **prilog**

**KONCEPT ALTERNATIVNOG PROMETNOG RJEŠENJA (IDEJNA SKICA)  
PROMETNOG POVEZIVANJA KOMPLEKSA RADELJEVIĆ NA ULIČNU MREŽU IZVAN  
UPU-a RADELJEVIĆ – LIBERTAS**

Sastavni dio primjedbe **ZONE 100, doo** kao opunomoćenika tvrtke **B2 KAPITAL doo** i tvrtke **Radeljević doo** u postupku javne rasprave ID GUP-a Dubrovnika, a povezano s vlasništvom zemljišta u obuhvatu UPU-a Radeljević – Libertas, čini razmatrana mogućnost onog načina priključenja na postojeću i planiranu uličnu mrežu koji bi olakšao i ubrzao realizaciju građevina i sadržaja planiranih na zemljištu tvrtke Radeljević doo. Mogućom izgradnjom na tom dijelu obuhvata UPU-a bi se stvorio barem dio Gradu interesantne ponude unutar poslovnog centra Gruž, a koji bi privukao posjetitelje/turiste s kruzera na putu od luke Gruž prema povijesnoj gradskoj jezgri.

**Ovim se konceptom alternativnog prometnog rješenja razmatra varijanta kojom bi se:**

- prometna veza kompleksa Radeljević ostvarila na postojeću i planiranu uličnu mrežu i preko zemljišta u vlasništvu tvrtke Radeljević, na sjevernoj strani obuhvata UPU-a

- stvorili uvjeti brže realizacije zahvata u obuhvatu UPU-a sukladno stanju vlasništva, ali u konačnici oba vlasnika (i Radeljević i Libertas), ali i sam Grad, dobili bi kvalitetno rješenje prometnih tokova i prometnih priključaka

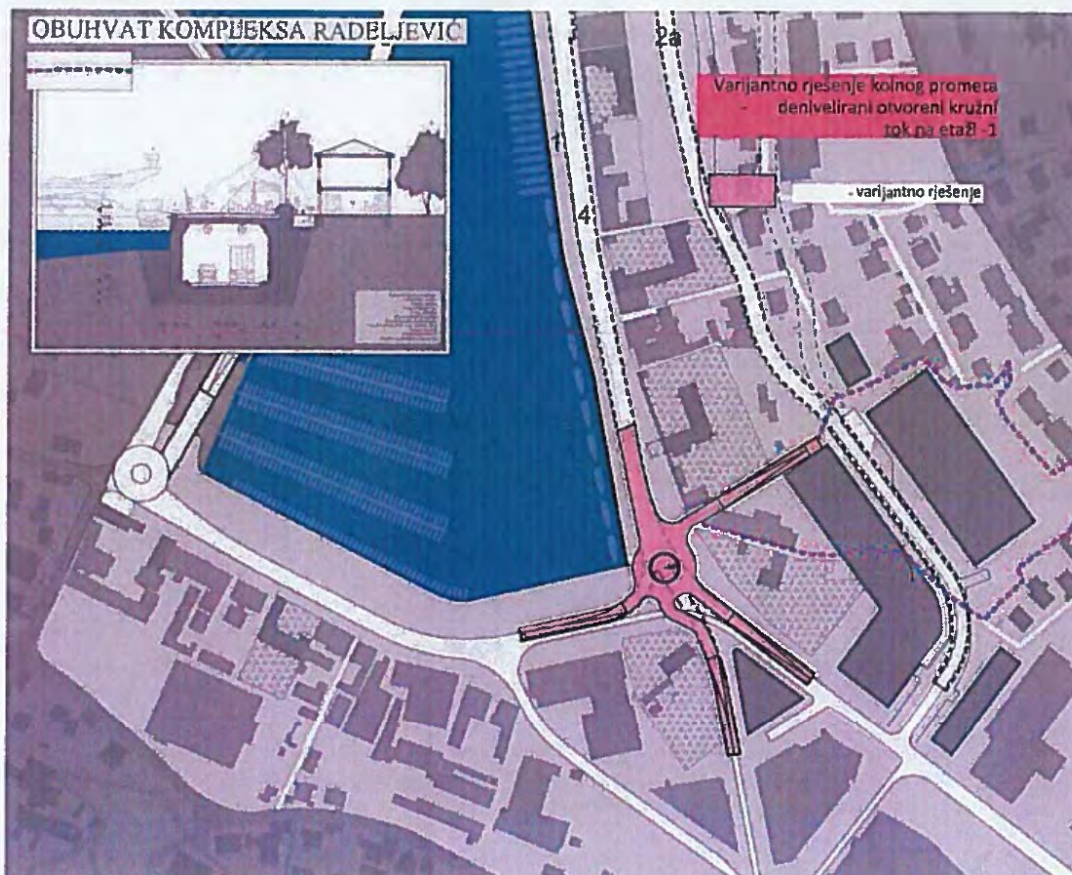
- akceptirala prometna vizija Grada iz elaborate "Riva Gruž" uključivanjem planiranog kolnog tunela u dokumentaciju za izgradnju u kompleksu Radeljević. Predlaže se, naime, da investitor prilagodi buduću projektnu dokumentaciju priključenju na kotu postojeće ulice, ali obvezno i priključenju na tuneliranu trasu odnosno na priključenje na deniveliranu prometnu površinu na razini -1

- omogućila etapnost i faznost gradnje kako građevina u obuhvatu UPU-a tako i prometnica u, uz i izvan obuhvata UPU-a, uključivo deniveliranu prometnu površinu na razini -1

- predloženim etapnim rješenjem ostvarilo priključenje na postojeću uličnu mrežu u prvoj etapi na nivou terena, a nakon izgradnje tunela priključenje deniveliranim priključkom kompleksa Radeljević (odnosno obuhvata cijelog UPU-a) na trasu tunela/denivelirane prometne površine na razini -1. Priključak na terenu bi se zadržao samo za interventna vozila

- olakšao pristup u zonu UPU-a iz svih današnjih smjerova prometa u kontaktnom prostoru

- formirao otvoreni kružni tok na deniveliranoj prometnoj površini na razini -1, s vizualnim kontaktom prema površinama na koti 0. Kružni tok predlažemo locirati u zoni križanja Vukovarske ulice, Obale S. Radića, Lapadske obale, Ul. A. Starčevića, a poradi složenosti prometnih tokova i poželjnog skraćivanja putovanja, odnosno poradi odterećenja prometne mreže. U konačnici bi se na njega priključio i kompleks Radeljević odnosno obuhvat UPU-a Radeljević-Libertas.



- Skica kružnog toka na deniveliranoj prometnoj površini



### **3.5. Obustava prethodno pokrenutog postupka izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije, 2022.**

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 3. sjednici održanoj 30. kolovoza 2021. donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 16/21).

Kao razlozi za pokretanje postupka uz ostalo se navode pismo namjere privatnog investitora, revidiranje statusa kulturne baštine unutar obuhvata zone „Libertas“ sukladno stvarnim podacima, izmjene planskih rješenja s ciljem stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju suvremene poslovne zone s podzemnom garažom, trgovačkim centrom, pratećim ugostiteljsko-turističkim sadržajima, poslovnim i uredskim sadržajima te stanovanjem, poboljšanje i usklađenje infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima te utvrđivanje uvjeta gradnje novih građevina sukladno konzervatorskim smjernicama u odnosu na zaštitu okolnog područja. Nadalje, navodi se da se dio UPU-a se stavlja izvan snage s obzirom na to da plansko rješenje više nije u skladu s daljnjim potrebama korištenja i razvoja zone „Libertas“.

Stupanjem na snagu predmetne Odluke o izradi započeo je postupak izrade izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“. 3. prosinca 2021. Izrađivač je dostavio Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša stručno rješenje na verifikaciju. Pregledom dostavljene dokumentacije Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zatražio je 13. prosinca 2021. mišljenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o zakonskim mogućnostima pokretanja jedinstvenog postupka izrade izmjena i dopuna prostornog plana uređenja, izmjena i dopuna generalnog urbanističkog plana te stavljanja izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdalo je mišljenje KLASA: 350-01/21-02/428, URBROJ: 531-06-1-21-2 od 20. prosinca 2021. kojim navodi da Zakonom nije propisana mogućnost da se zajedničkom odlukom o izradi pokrene, odnosno u jedinstvenom postupku provodi stavljanje izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja i izmjena i dopuna dva prostorna plana šireg područja. Slijedom navedenog započeti je postupak bilo potrebno obustaviti.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

UPRAVA ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I DOZVOLE DRŽAVNOG ZNAČAJA

KLASA: 350-01/21-02/428  
URBROJ: 531-06-1-21-2  
Zagreb, 20. prosinca 2021.g.

2108718		REPUBLIKA HRVATSKA	
		Grad Dubrovnik	
Primljeno:	28.12.2021		
Klasifikacijske oznake	Org. jed.		
350-02/19-02/03	2117/01-06;		
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednos:	
531-21-44	9		

**GRAD DUBROVNIK**  
Upravni odjel za urbanizam,  
prostorno planiranje i zaštitu  
okoliša  
Pred Dvorom 1  
20 000 Dubrovnik

**PREDMET:** Odluke o izradi izmjena i dopuna PPUG-a Dubrovnika, izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika i stavljanja izvan snage dijela UPU-a Radeljević-Libertas  
*- mišljenje, dostavlja se*

Vaš dopis: Klasa: 350-02/19-03, Ubroj: 2117/01-06-21-43 od 13. prosinca 2021.g.

Ovo Ministarstvo je zaprimilo vaš dopis kojim tražite mišljenje da li se može provoditi postupak stavljanja izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja te, ukoliko je to moguće, može li se navedeni postupak provoditi u jedinstvenom postupku izrade izmjena i dopuna prostornih planova šireg područja ili je isti postupak potrebno provoditi u zasebnom postupku. Povodom navedenog vas obavještavamo kako slijedi:

U prvom redu ističemo da sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/16, 114718, 39/19 i 98/19, u daljnjem tekstu: Zakon) nema zapreke stavljanja van snage dijela urbanističkog plana uređenja. Nadalje, donošenje odluke o izradi prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna, uređeno je odredbama članaka 86. - 89. Zakona, te je odredbom članka 89. stavka 3. Zakona propisano da se izrada i donošenje urbanističkog plana uređenja i s time povezanih izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja može provoditi u jedinstvenom postupku, u kojem se donosi zajednička odluka o izradi izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja i izradi urbanističkog plana uređenja.

1

**Prilog 43.** Mišljenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 350-01/21-02/428, URBROJ: 531-06-1-21-2 od 20. prosinca 2021., str. 1/2

Iz navedenog proizlazi da Zakonom nije propisana mogućnost da se zajedničkom odlukom o izradi pokrene, odnosno u jedinstvenom postupku provodi stavljanje izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja i izmjena i dopuna dva prostorna plana šireg područja, pa je sukladno tome potrebno donijeti zasebne odluke o izradi izmjena i dopuna navedenih planova, odnosno stavljanja izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja.

Međutim napominjemo da je, sukladno odredbi čl. 113. stav. 2. Zakona izmjene i dopune prostornih planova različitih obuhvata i/ili razine moguće izrađivati i donositi istodobno pa je i u ovom postupku moguće sva tri postupka provoditi paralelno.

**RAVNATELJ**

**izv.prof.dr.sc. Milan Rezo, dipl. ing. geod.**



2

**Prilog 43.** Mišljenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 350-01/21-02/428, URBROJ: 531-06-1-21-2 od 20. prosinca 2021., str. 2/2

75

## 4. ANALIZA I ZAKLJUČAK

### 4.1. Polazišta

Izrada stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna propisana je člankom 85. Zakona o prostornom uređenju i osnova je za utvrđivanje prijedloga odluke za izradu prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna. Budući da je primarni cilj analize utvrditi osnovanost zaprimljene inicijative u kontekstu strateških prostorno-planskih usmjerenja jedinice lokalne samouprave, ona predstavlja polaznu osnovu u izradi detaljnog projektnog zadatka za izradu prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna. Posljedično, stručna analiza kojom je utvrđena osnovanost pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna, predstavlja prilog odluci o izradi prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša u 2019. godini zaprimio je ukupno dvije, a u 2021. jednu inicijativu s prijedlozima za izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije za zonu Radeljević-Libertas u Gružu, za koju je 2011. godine donesen urbanistički plan uređenja.

30. rujna 2019. zaprimljeno je Pismo namjere tvrtke Pemo centar d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge iz Dubrovnika. U predmetnom dopisu tvrtka Pemo centar d.o.o. obavještava Grad Dubrovnik o namjeri izgradnje poslovnog kompleksa na lokaciji Libertas. Pritom navodi neusklađenost između važećeg Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika i Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ te traži pokretanje postupka izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije za područje Libertas čiji je vlasnik. Tvrtka je također izrazila spremnost za sufinanciranje izrade izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije. 22. listopada 2019. zaprimljena je dopuna Pisma namjere iste tvrtke. U predmetnom dopisu iskazana je namjera izgradnje kompleksa hotelsko-poslovne namjene s pratećom garažom uz izmještanje planirane prometnice, redefiniranje sadržaja na etaži -1, kao i redefiniranje ukupne dopuštene maksimalne visine budućeg kompleksa. Dopuni Pisma namjere priložen je i grafički prikaz prijedloga izmještanja planovima predviđene prometnice te je zatražen prijedlog optimalne forme izmjena ili stavljanja van snage prostorno-planske dokumentacije.

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 3. sjednici održanoj 30. kolovoza 2021. donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 16/21). Kao razlozi za pokretanje postupka uz ostalo se navode pismo namjere privatnog investitora, revidiranje statusa kulturne baštine unutar obuhvata zone Libertas sukladno stvarnim podacima, izmjene planskih rješenja s ciljem stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju suvremene poslovne zone s podzemnom garažom, trgovačkim centrom, pratećim ugostiteljsko-turističkim sadržajima, poslovnim i uredskim sadržajima te stanovanjem, poboljšanje i usklađenje infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima



utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima te utvrđivanje uvjeta gradnje novih građevina sukladno konzervatorskim smjernicama u odnosu na zaštitu okolnog područja. Nadalje, navodi se da se dio UPU-a se stavlja izvan snage s obzirom na to da plansko rješenje više nije u skladu s daljnjim potrebama korištenja i razvoja zone Libertas. Stupanjem na snagu predmetne Odluke o izradi započeti je postupak izrade izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“.

4. listopada 2021. zaprimljena je Inicijativa i pismo namjere tvrtke B2 kapital d.o.o. iz Zagreba, vlasnika zone Radeljević, kojim se traži ravnopravno uključivanje u započeti postupak Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika te stavljanja izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“. U predmetnom dopisu navodi se kako je od donošenja UPU-a „Radeljević-Libertas“ 2011. godine Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika prošao procedure šest izmjena i dopuna. Također se spominju višestruke izmjene legislative kojom se reguliraju pitanja prostornog uređenja i gradnje, pri čemu se nije uspjelo realizirati prometno i komunalno opremanje zemljišta koje bi omogućilo pokretanje odgovarajućih postupaka i ishodenje akata za gradnju. Smatrajući kako je jedan od bitnih ograničavajućih čimbenika u realizaciji izgradnje način na koji se zona Radeljević povezuje na postojeću mrežu gradskih i glavnih gradskih ulica, inicijativom se predlaže novo prometno rješenje (neposredno priključenje zone Radeljević na postojeću prometnu mrežu – na Vukovarsku ulicu i Obalu Stjepana Radića). Nadalje, u odredbe GUP-a traži se unošenje onih veličina prostornih pokazatelja, načina i uvjeta gradnje i zaštite prostora koje je imao UPU „Radeljević-Libertas“ i na kojima se temeljilo rješenje urbanističko-arhitektonskog natječaja.

3. prosinca 2021. Izrađivač je dostavio Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša stručno rješenje na verifikaciju. Pregledom dostavljene dokumentacije Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša zatražio je 13. prosinca 2021. mišljenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o zakonskim mogućnostima pokretanja jedinstvenog postupka izrade izmjena i dopuna prostornog plana uređenja, izmjena i dopuna generalnog urbanističkog plana te stavljanja izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdalo je mišljenje KLASA: 350-01/21-02/428, URBROJ: 531-06-1-21-2 od 20. prosinca 2021. kojim navodi da Zakonom nije propisana mogućnost da se zajedničkom odlukom o izradi pokrene, odnosno u jedinstvenom postupku provodi stavljanje izvan snage dijela urbanističkog plana uređenja i izmjena i dopuna dva prostorna plana šireg područja. Slijedom navedenog započeti je postupak bilo potrebno obustaviti.

Uzimajući u obzir sve novonastale okolnosti, a u cilju zaštite javnog interesa i unaprjeđenja kvalitete urbanog prostora, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika iznova je detaljno razmotrio ranije zaprimljene inicijative za pokretanje postupaka izmjena i dopuna važeće prostorno-planske dokumentacije.

## 4.2. Sažeti pregled stanja u prostoru

Kronološkim pregledom sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata utvrđeno je kako intenzivnije promišljanje mogućnosti i potencijala za urbanu preobrazbu zone Radeljević-Libertas u suvremeni gradski poslovni centar započinje još početkom 2000-ih godina kada je izrađen natječajni program za izradu programske-prostorne studije gradskog predjela Gruž. Već u samom programu natječaja navodi se kako je na predmetnom području preostalo vrlo malo slobodnog mjesta za artikuliranje javnog interesa, odnosno formiranje suvislog javnog prostora, dok su rezultati natječaja pokazali kako je glavne gradske prometnice potrebno osloboditi od izravnih kolnih pristupa garažnim objektima.

Godine 2005. usvojeni su Prostorni plan uređenja i Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika. Već tada je PPU-om navedeno kako obuhvati urbanističkih planova uređenja propisanih u okviru GUP-a predstavljaju i obuhvate gradskih projekata kao prioritarnih zahvata od interesa za Grad Dubrovnik, te nadalje, kako utvrđeni gradski projekti predstavljaju složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad. Urbanim pravilom za zonu Radeljević-Libertas GUP je definirao uvjete gradnje, pri čemu je kroz zonu planiran koridor u istraživanju – alternativna trasa ceste koja povezuje Vukovarsku ulicu i Ulicu Andrije Hebranga te Vukovarsku ulicu i Obalu Stjepana Radića (tzv. *cesta kroz povijesne vrtove*).

Izmjenama i dopunama GUP-a 2007. godine povećali su se maksimalni dozvoljeni koeficijenti iskorištenosti za zone Radeljević i Libertas, a izmijenile su se i odredbe vezane za smještaj građevina na građevnoj čestici, definicija visokih građevina, kao i odredbe vezane za gradnju podrumskih etaža. Također su određeni poprečni presjeci Vukovarske i ostalih ulica te je određen kapacitet planirane javne garaže od 400 parkirališnih mjesta.

Godine 2011. usvojen je Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“ koji je propisao detaljne uvjete provedbe planiranih zahvata unutar obuhvata te konzervatorske smjernice za registrirana i evidentirana kulturna dobra unutar obuhvata. Prema navedenom planu, zaštitni koridor Vukovarske ulice predstavlja građevinski pravac prema kompleksu Radeljević-Libertas, uvažavajući zonu zaštite kulturnog dobra u zoni Libertas. Građevna čestica na spoju ulica različitog značenja obvezno se priključuje na ulicu nižega značenja. Okosnica prometnog rješenja unutar obuhvata Plana je realizacija prve faze planirane dvosmjerne glavne gradske ulice u zaleđu postojeće obalne prometnice Stjepana Radića, od Ulice Grada Vukovara do zapadne granice zone obuhvata Plana.

Sukladno uvjetima UPU-a „Radeljević-Libertas“ tvrtka Radeljević d.o.o. je u suradnji s Udruženjem hrvatskih arhitekata 2012. godine provela natječaj za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kompleksa Radeljević-Libertas. Predmetnim natječajem definirane su smjernice te je predstavljen cjeloviti prijedlog uređenja i izgradnje trgovačko-poslovno-stambenog centra koji uključuje i rješenje kolnog i pješačkog prometa, prometa u mirovanju i hortikulturno rješenje javnih trgova i okoliša. Ocjenjivački sud je pritom istaknuo kako je prvonagrađenim natječajnim rješenjem postignut visoki urbanistički i oblikovni standard koji doprinosi razvoju nove slike ulaza u Gruž, pri čemu je naročita vrijednost

prvonagrađenog rada uvlačenje visokog volumena unutar zone Libertas u dubinu čime se oslobađa koridor Vukovarske ulice te formira pristupni trg.

Godine 2013. Grad Dubrovnik je s tvrtkom Radeljević d.o.o. sklopio Ugovor o financiranju i gradnji objekta komunalne infrastrukture unutar obuhvata predmetnog plana. Tvrtka Radeljević d.o.o. se kao investitor obvezala financirati izradu projektne dokumentacije za glavnu pristupnu prometnicu sukladno važećem UPU-u i prvonagrađenom rješenju iz provedenog arhitektonsko-urbanističkog natječaja te istu ustupiti Gradu Dubrovniku. S druge strane, Grad Dubrovnik se obvezuje riješiti imovinsko-pravne odnose za potrebe ishođenja upravnih akata za gradnju glavne pristupne prometnice te istu izgraditi. Sve ostale dijelove prometnice sukladno prometnom rješenju UPU-a Radeljević-Libertas i prvonagrađenom rješenju iz arhitektonsko-urbanističkog natječaja koje se nalaze na zemljištu u vlasništvu tvrtke Radeljević d.o.o. trebala je izgraditi i Gradu Dubrovniku ustupiti tvrtka Radeljević d.o.o. Ugovorne strane također su utvrdile kako će stručnu koordinaciju tijekom izrade pojedinog posla za Grad obavljati Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte Grada Dubrovnika. Pristupna prometnica do danas nije izgrađena, a predmetni ugovor i dalje je na snazi i u slučaju bilo kakvih izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije, prethodno ga je potrebno raskinuti.

2014. godine donesene su Izmjene i dopune GUP-a Grada Dubrovnika. Usporedbom predmetnih izmjena i dopuna s UPU-om „Radeljević-Libertas“ iz 2011. utvrđena je neusklađenost u pogledu kapaciteta javne garaže, čiji je kapacitet u predmetnoj zoni smanjen sa 400 na 200 parkirališnih mjesta. Nadalje, prometnica kroz predmetnu zonu GUP-om je definirana kao glavna gradska ulica profila oznake D2.

Na javnoj dražbi u ožujku 2016. godine tvrtka Pemo centar d.o.o. kupila je nekretnine unutar zone Libertas. U travnju 2016. godine tvrtka IGH Urbanizam d.o.o. u suradnji s tvrtkom Apozito d.o.o. za novog je vlasnika izradila Studiju lokacije „Remiza“ s urbanističko-tehničkim uvjetima. Studija obuhvaća lokaciju parcele nekadašnjeg Javnog poduzeća Libertas površine 6000 m<sup>2</sup> i parcele u vlasništvu tvrtke Villa Zaton d.o.o. površine 1435 m<sup>2</sup>. Cilj studije bio je dati novi prijedlog rješenja prostorne organizacije i uvjeta korištenja na području obuhvata, a koji bi podrazumijevao izmjene i dopune važeće prostorno-planske dokumentacije. Studijom su razrađena nova četiri varijantna rješenja različita po površini obuhvata, a sve predložene varijante podrazumijevale bi izmjenu važeće prostorno-planske dokumentacije, budući da su Odredbama za provođenja UPU-a „Radeljević-Libertas“ urbanističke smjernice i parametri buduće gradnje u zoni „Libertas“ definirane prema Upravnoj zgradi „Dubrovačke električne željeznice“, što je izrađenom studijom zanemareno.

U svibnju 2016. Uprava za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva kulture na prijedlog Konzervatorskog odjela u Dubrovniku donosi rješenje kojim se Upravna zgrada „Dubrovačke električne željeznice“ trajno štiti kao kulturno dobro. Međutim, nakon žalbe vlasnika zgrade, Povjerenstvo za žalbe Ministarstva kulture poništava rješenje. Za vrijeme ponovljenog postupka koji je pokrenuo Konzervatorski odjel u Dubrovniku, u svibnju 2017. zgrada je srušena unatoč tome što su upravo prema njoj definirane urbanističke smjernice i parametri buduće gradnje u zoni „Libertas“. Važno je napomenuti kako Zakon o gradnji propisuje uvjete uklanjanja građevina. Iako se uklanjanju građevine može pristupiti na temelju projekta



uklanjanja, a nakon prijave početka radova, istim se ne smije utjecati na javni interes te projekt uklanjanja mora biti sukladan prostorno-planskoj dokumentaciji.

U narednim godinama Grad Dubrovnik naručuje izradu više studija i projekata čiji je osnovni cilj unaprjeđenje stanja u prostoru, odnosno poboljšanje kvalitete stanovanja.

Strateškom projektnom studijom „Integrirani gradski projekt Gruž-Grad“ 2019. godine utvrđeno je kako je za poboljšanje kvalitete života lokalnog stanovništva i povećanje urbane mobilnosti potrebno razvijati sustav javnog gradskog prijevoza, odrediti optimalni prometni režim te razvijati alternativne oblike urbane mobilnosti.

Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem rive u Gružu 2019. godine planirana je izgradnja tunela Gruško polje – Solska baza, odnosno predviđeno je izmještanje kolnog prometa podzemno u cilju oslobađanja površine uz obalu i uređenje reprezentativne gradske rive. Gradska riva doprinijela bi revitalizaciji povijesnih ljetnikovaca i vrtova, uređenju gradskog parka i tržnice, razvoju sadržaja u prizemlju građevina uz rivu te uređenje zelenih površina.

2019. godine izrađen je i Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti. Cilj elaborata je integralni prijedlog sustavnog urbanističkog razvoja i prijedlog sustavnih mjera i projekata za poboljšanje urbane mobilnosti. Poboljšanje održive urbane mobilnosti se planira destimuliranjem individualnog kolnog prometa uvođenjem posebnih prometnih režima, razvojem sustava za upravljanje prometom, poboljšanjem protočnosti gradske mreže, razvojem sustava diversificiranog javnog gradskog prijevoza, pješačkog prometa i prometa lakim električnim vozilima.

Godine 2020. prema narudžbi Grada Dubrovnika izrađeno je Idejno rješenje prometnog priključka zone UPU-a „Radeljević-Libertas“ na gradsku cestovnu mrežu preko trase Vukovarske ulice i Ulice Andrije Hebranga. Izrađena su četiri varijantna rješenja prometnog priključka zone UPU-a „Radeljević-Libertas“ koja nude optimalno funkcioniranje prometa kako povećanjem prometnog opterećenja ne bi došlo do prometnog zagušenja na postojećoj uličnoj mreži, a na način da prometni priključak na predmetnu zonu ne predstavlja zapreku razvoju gradskog projekta Rive u Gružu.

Godine 2020. Ministarstvo kulture i medija izradilo je Konzervatorsku podlogu za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, a koja je dala smjernice za novu gradnju na predmetnom području. Za novu gradnju na području poslovne zone Gruž propisana je gradnja samostojećih zgrada sa znatnim udjelom visokog zelenila na česticama. Gradnja ceste koja sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji prolazi kroz prostor povijesnih vrtova ljetnikovaca prema Konzervatorskoj podlozi nije prihvatljiva.

Konačno, početkom 2021. donesene su Izmjene i dopune PPU-a Grada Dubrovnika i GUP-a Grada Dubrovnika, kojima su, uz ostalo, propisani restriktivniji uvjeti provedbe zahvata u prostoru, detaljno definirani vrste, dijelovi i visine građevina, koridori prometnica, hortikulturno uređeni teren i dr. Urbano pravilo za zonu Radeljević-Libertas ostalo je nepromijenjeno. Ove izmjene i dopune ujedno predstavljaju svojevrsnu prethodnu mjeru u

međuvremenu pokrenutim sveobuhvatnim izmjenama i dopunama PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika, s obzirom na prethodno postignuti stav kako Dubrovniku trebaju novi prostorno-planski dokumenti razvojnoga usmjerenja, koji će kao takvi u sebi inkorporirati jasnu viziju grada za dugoročni period. Takvi planovi nužno trebaju počivati na novim stručnim podlogama, analizama, studijama, provjerama, procjenama, strategijama i smjernicama, a na osnovu kojih bi se odredile pojedinačne prostorno-funkcionalne i vizualne cjeline, namjena zemljišta i pojedinačni parametri uređenja i gradnje.



**Prilog 44.** Fotografija postojećeg stanja, 2020.

### **4.3. Stručna analiza**

Na temelju prethodnog razvidno je kako dugogodišnje promišljanje i urbanističko planiranje zone Radeljević-Libertas ukazuje na svijest o prepoznatim vrijednostima, značaju i potencijalima za urbanu preobrazbu područja u suvremeni gradski poslovni centar. Za predmetnu lokaciju trenutno se primjenjuju odgovarajući parametri i odredbe za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (uz opća pravila i urbano pravilo 2.20a.), Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ i prvonagrađeno rješenje Natječaja za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa Radeljević-Libertas.

Urbanizacijom predmetne zone formirat će se nova slika tog dijela grada. Nedvojbeno će se utjecati i na buduću prometnu protočnost ne samo Gruža, već i grada Dubrovnika uopće, zbog čega pitanje rješavanja prometne (u prvom redu cestovne) infrastrukture, a uz to i

pitanje buduće namjene, odnosno broja i vrste novih sadržaja (ukupno dozvoljeni kapaciteti), treba predstavljati okosnicu u budućem promišljanju i urbanističko-arhitektonskom planiranju. Slijedom navedenog, stručna analiza pokazuje kako se stavljanje dijela ili cijelog UPU-a izvan snage, te planiranje buduće izgradnje na nivou GUP-a ne može smatrati opravdanim niti prihvatljivim.

U odnosu na navode Pisma namjere tvrtke Pemo centar d.o.o. od 30. rujna 2019., stručnom analizom je utvrđeno kako sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji ne postoje prepreke za izgradnju poslovnog kompleksa poslovne i garažno-poslovne namjene na lokaciji Libertas.

Nadalje, u pogledu neusklađenosti u prostorno-planskoj dokumentaciji Zakon o prostornom uređenju u čl. 62 navodi kako se *prostornim planom lokalne razine užega područja mogu propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih prostornim planom lokalne razine širega područja, te se njime ne moraju planirati sve namjene prostora određene prostornim planom širega područja kao mogućnost, ako takvih ima.* Također, u čl. 123. st. 1 navodi kako se *u slučaju protivnosti prostornog plana niže razine prostornom planu više razine prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje prostorni plan više razine, dok u st. 2 stoji kako se 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 odredba, odnosno dio prostornog plana šireg područja.* Stručnom analizom utvrđena je neusklađenost tek u kapacitetu garaže, kao i u stanju na terenu u pogledu kulturnih dobara.

Dopuni Pisma namjere tvrtke Pemo centar d.o.o. od 22. listopada 2019. nedostaje stručno obrazloženje predloženih izmjena i dopuna prostorno-planske dokumentacije. Ipak, s obzirom na izvjestan protok vremena od perioda izrade i usvajanja UPU-a „Radeljević-Libertas“ i provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja, izmijenjene društveno-gospodarske okolnosti, novu zakonsku regulativu 2013. i njezine naknadne višestruke izmjene i dopune, a osobito nove stručne spoznaje i smjernice od utjecaja za izgradnju u zoni Radeljević-Libertas (novi strateški gradski projekti i studije izrađeni tijekom 2019. i 2020. godine te Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika iz 2020. godine), razmatranje mogućnosti redefiniranja pojedinih planskih postavki za predmetno područje može se smatrati opravdanim isključivo u postupku izmjena i dopuna UPU-a „Radeljević-Libertas“ te s tim u vezi izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika, odnosno uz uvjet uzimanja u obzir stručnih smjernica definiranih sljedećim dokumentima:

- Prostorno-programska studija gradskog predjela Gruž u Dubrovniku – katalog natječajnih radova, *svibanj 2005., Grad Dubrovnik i Društvo arhitekata Dubrovnik,*
- Prometna studija Grada Dubrovnika, *svibanj 2012., Promel projekt d.o.o. i Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu,*
- Natječaj za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kompleksa „Radeljević – Libertas“ u Dubrovniku – katalog natječajnih radova, *listopad 2012., Udruženje hrvatskih arhitekata,*
- Integrirani gradski projekt Gruž-Grad, *prosinac 2019., Održivo d.o.o.,*

- Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti, *prosinac 2019., Održivo d.o.o.*,
- Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje Rive u Gružu, *prosinac 2019., ARP d.o.o.*,
- Idejno rješenje prometnog priključka zone „Radeljević – Libertas“ na Vukovarsku ulicu, *kolovoz 2020., Proposta d.o.o.*,
- Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, *rujan 2020., Ministarstvo kulture i medija*,
- Stručna analiza zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Radeljević-Libertas“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika, travanj 2022., *Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša*

U odnosu na prethodno osobito vrijedi istaknuti kako se izmještanje prometnice prema rješenju dostavljenom kao prilog dopuni Pisma namjere sa stručne strane ne može smatrati prihvatljivim. Izrađene stručne studije i projekti, kao i analize opterećenja prometne mreže ukazuju kako u Dubrovniku ne postoji sustavni prometni režim, odnosno da je grad preopterećen individualnim kolnim prometom te turističkim autobusima izletnika i posjetitelja brodova na kružnim putovanjima.

S obzirom na to da Gruško polje sve više poprima značaj financijskog, trgovačkog, uslužnog i administrativnog središta grada, primjetna su kontinuirana povećanja kolnog i pješačkog prometa. Također je primjetna i rastuća potreba za osiguranjem smještajnog kapaciteta prometa u mirovanju. Prethodno spomenuti sadržaji pružaju se u nizu s obje strane najfrekventnije gradske prometnice – Vukovarske ulice koja je po svim bitnim kriterijima prometne uslužnosti i dostupnosti kritično opterećena. Prometna zasićenost je posljedica izrazito velike atrakcije i generacije prometa koju uzrokuju uz nju smješteni sadržaji, brojnih križanja i preplitanja kolnih i pješačkih prometnih tokova koja ugrožavaju sigurnost i usporavaju promet, velikog pritiska tranzitnog prometnog toka uključujući i daljinsku matricu ulaz/izlaz iz grada, višestruko nedostatne ponude parkirnog kapaciteta u odnosu na potražnju, brojnih linija JGPP-a s velikom frekvencijom polazaka te naposljetku, kritičnog pomanjkanja (nepostojanja) rasteretnih sekundarnih cestovnih koridora sposobnih privući dio prometnog toka s Vukovarske ulice i brzo ga raspršiti dalje na vanjsku mrežu izvan primarne zone.

Vukovarska ulica je jednosmjerna prometnica, na referentnom dijelu izvedena u profilu s tri prometna traka s dodatnim označenim trakom za uzdužno parkiranje vozila, opterećena brojnim poprečnim priključcima, uličnim parkiranjem i stajalištem javnog gradskog putničkog prijevoza u kolniku koji opterećuju i usporavaju glavni prometni tok. S obzirom na to da će nova gradnja dodatno prometno opteretiti već iznimno prometno opterećeni dio grada, nužno je izraditi kvalitetno rješenje za optimalno funkcioniranje prometa kako ne bi došlo do zagušenja i zastoja prometa na postojećoj uličnoj mreži.

Cjelokupna prostorno-planska dokumentacija na predmetnom području, kao rezultat višegodišnjeg promišljanja i planiranja, te svih naručenih studija prometa, pokazuje kako se



promet Vukovarskom ulicom kontrolirati može samo formiranjem ili uređenjem dva nova križanja sukladno svim kartografskim prikazima GUP-a, a na način da dvije spojne ceste Ante Starčevića i Vukovarske formiraju pravce koji pod pravim kutom obostrano sijeku Vukovarsku. Odstupanje od rješenja prometa definiranog prostorno-planskom dokumentacijom, a koje bi uključivalo izmještanje planiranog ulaza u zonu obuhvata predmetnog UPU-a (koji je usklađen s projektom gradske ceste između zgrade Atlant centra i gradskog bazena) te dopuštanje novog priključka u području između planiranog ulaza u zonu obuhvata UPU-a i križanja Lapad stanice onemogućilo bi izvedbu tunela projekta Riva u Gružu i buduću rekonstrukciju Lapad stanice (neovisno o izvedbi) te svakako imala nesagledive posljedice za odvijanje prometa na jednom od najvećih križanja u gradu. Stoga je umjesto rješenja dostavljenog u dopuni Pisma namjere potrebno razmotriti varijantna rješenja tvrtke Proposta d.o.o. ili eventualno ponuditi alternativno rješenje s kolnim priključkom na mjestu na kojem je predviđen i važećom prostorno-planskom dokumentacijom, pri čemu je od izrazite važnosti paralelno voditi računa o budućoj namjeni, odnosno broju i vrsti novih sadržaja (ukupno dozvoljenim kapacitetima zone).

Sva prethodna obrazloženja ujedno predstavljaju i očitovanja na Inicijativu i pismo namjere tvrtke B2 kapital d.o.o. od 4. listopada 2021. kojom se također ukazuje na protok vremena od perioda izrade i usvajanja UPU-a „Radeljević-Libertas“ i provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja, izmijenjene društveno-gospodarske okolnosti i vlasničku strukturu, novu zakonsku regulativu i njezine višestruke izmjene i dopune od 2013. godine do danas. Kako je prethodno već istaknuto, stavljanje dijela ili cijelog UPU-a izvan snage, te planiranje buduće izgradnje na nivou GUP-a ne može se smatrati opravdanim niti prihvatljivim. Nadalje, buduće prometno rješenje, odnosno kolni priključak, kao i veličine prostornih pokazatelja, načina i uvjeta gradnje, te zaštite prostora potrebno je razmatrati kumulativno na nivou obuhvata UPU-a „Radeljević-Libertas“.

#### 4.4. Zaključak

Zaključno, na temelju ove stručne analize proizlaze sljedeći ciljevi i programska polazišta u mogućoj izradi Izmjena i dopuna UPU-a „Radeljević – Libertas“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna PPU-a Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika:

- revidiranje urbanističkih parametara i uvjeta gradnje sukladno stanju na terenu i novim stručnim spoznajama artikuliranim u stručnim studijama, podlogama i dokumentima, na način da se daju smjernice za izgradnju novih struktura koje će unaprijediti modele i tipove buduće gradnje uz povećanje udjela visokog zelenila na česticama, odnosno očuvati ambijentalne karakteristike prostora i ostvariti harmoničan sklad cjeline,
- omogućavanje realizacije planom predviđenih sadržaja uz unaprjeđenje planirane infrastrukturne mreže unutar obuhvata,
- formiranje novih javnih i hortikulturno uređenih površina,
- osiguranje planskih preduvjeta za realizaciju gradskih projekata.

Kao preporuka svakako ostaje i provedba novog urbanističko-arhitektonskog natječaja za cijelu zonu.



**Prilog 45.** Ortofoto karta s označenom zonom obuhvata

## IZVORI

- *City in the Making (ili o rušenju dubrovačke Remize)*, časopis Kvartal XIV-1|2-2017, Antun Baće
- *Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika*, „Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 10/05, 10/07, 08/12, 03/14, 09/14-pročišćeni tekst, 04/16, 25/18, 13/19, 08/20-pročišćeni tekst, 05/21, 08/21-pročišćeni tekst
- *Idejno rješenje Gruške rive*, prosinac 2019., ARP d.o.o.
- *Idejno rješenje prometnog priključka zone „Radeljević-Libertas“ na Vukovarsku ulicu*, kolovoz 2020., Proposta d.o.o.
- *Integrirani gradski projekt Gruž-Grad*, prosinac 2019., Održivo d.o.o.
- *Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika*, rujan 2020., Ministarstvo kulture i medija
- *Natječaj za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kompleksa „Radeljević-Libertas“ u Dubrovniku – katalog natječajnih radova*, listopad 2012., Radeljević d.o.o. i Udruženje hrvatskih arhitekata
- *Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika*, „Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 09/14, 19/15, 18/16-pročišćeni tekst, 25/18, 13/19, 07/20-pročišćeni tekst, 02/21, 05/21-isp., 07/21-pročišćeni tekst
- *Prostorno-programska studija gradskog predjela Gruž u Dubrovniku – katalog natječajnih radova*, svibanj 2005., Grad Dubrovnik i Društvo arhitekata Dubrovnik
- *„Remiza“ – studija lokacije s urbanističko-tehničkim uvjetima*, travanj 2016., IGH Urbanizam d.o.o. u suradnji s APOZITO d.o.o.
- *Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti*, prosinac 2019., Održivo d.o.o.
- *Urbanistički plan uređenja „Radeljević-Libertas“*, „Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 03/11
- *Zakon o gradnji*, „Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- *Zakon o prostornom uređenju*, „Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19