

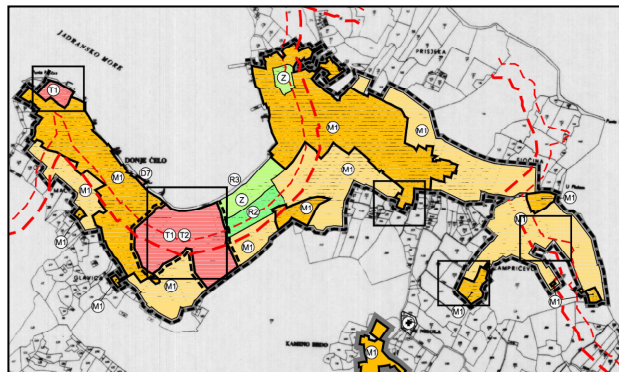
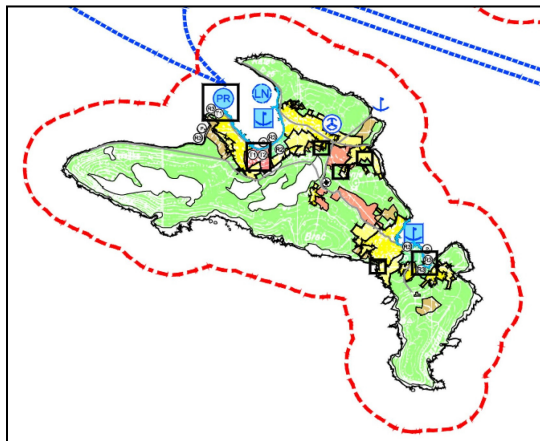
VII. SAŽETAK ZA JAVNOST

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE T1 UNUTAR NASELJA DONJE ČELO NA KOLOČEPU SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Obveza izrade i granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 unutar naselja Donje Čelo na Koločepu (u nastavku teksta: Plan) određena je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Grada Dubrovnika br. 07/05, 06/07, 10/07, 03/14 i 09/14-pročišćen tekst – u daljnjem tekstu: PPU Grada Dubrovnika (u nastavku teksta: PPU)).

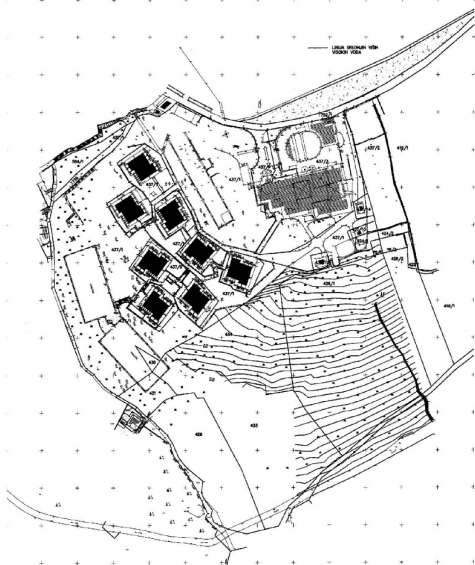
Površina obuhvata Plana iznosi 2.6ha.



izvod iz grafičkog dijela PPU: Korištenje i namjena površina i Građevinska područja naselja

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Cijela površina unutar obuhvata Plana je građevinsko područje u privatnom vlasništvu. Dio područja (cca 1.7ha od ukupno 2.6ha) je izgrađeno: unutar obuhvata Plana postojeći je hotel Koločep sa smještajnim kapacitetima (339 ležaja) i pratećim sadržajima (središnji hotelski objekt s restoranom i servisnim prostorima, vanjski bazen sa sunčalištem) te komunalnim i infrastrukturnim građevinama (trafostanica, bio-pročištač).



Na otoku Koločepu bujna je i raznolika vegetacija: na otoku ima više od 450 biljnih vrsta i podvrsta od čega 12 ilirsko-jadranskih endema te čitav niz egzotičnih vrsta koje su se uspješno aklimatizirale izvan svog prirodnog staništa. Upravo zbog bogatstva biljnog pokrova otok Koločep je, kao i cijelo otočje Elafiti, predložen za zaštitu prirode u kategoriji regionalnog parka.

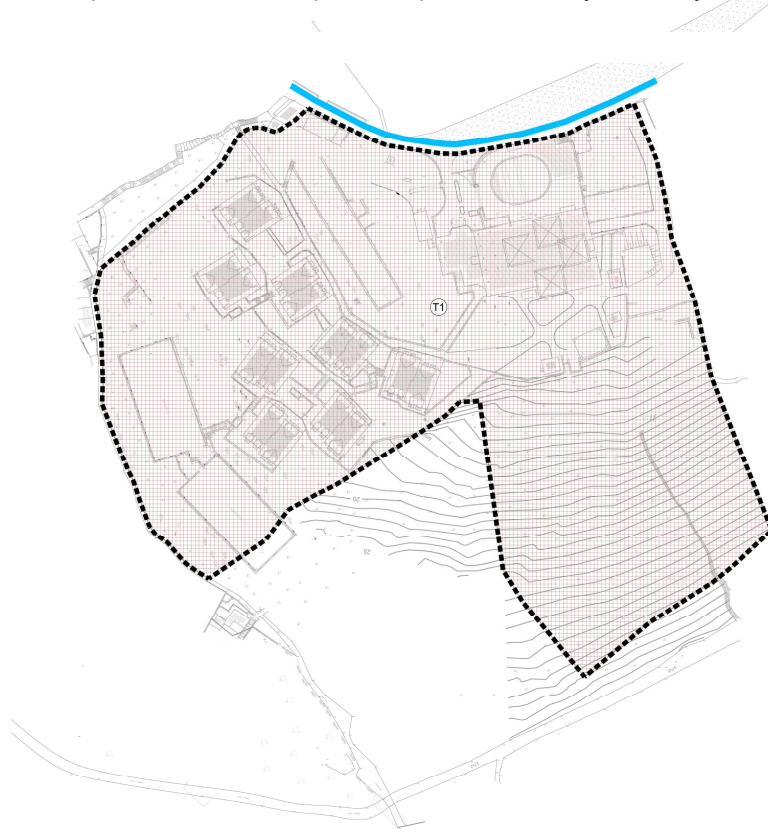
Na području unutar obuhvata Plana nalazi se Arheološko nalazište Igalo, zaštićeno prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (NN 69/99, 151/01, 157/03, 87/09 i 88/10, 61/11, 25/12, 136/12 i 157/13) Rješenjem o preventivnoj zaštiti Konzervatorskog odjela u Dubrovniku (KLASA: UP/I-612-08/13-05/0107, URBROJ: 532-04-18/9-13-01 OD 23. srpnja 2013. godine) i upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem P-4618, do 23. srpnja 2019, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Za područje unutar obuhvata ovog Plana PPU-om je određena ugostiteljsko-turistička namjena – hotel T1.

Na površini ugostiteljsko-turističke namjene T1, unutar jedinstvene građevne čestice površine 2.6ha, može se realizirati ugostiteljsko-turistički sadržaj koji je obzirom na vrstu usluge koju pruža razvrstan u skupinu "Hoteli" sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15) i koji sadrži smještajne jedinice u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14 i 92/14).

Unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene T1 moguće je graditi komunalne građevine za potrebe hotela te uređivati interne infrastrukturne – prometne i komunalne površine, sportske i rekreacijske sadržaje i sl.



izvod iz grafičkog dijela Plana:
 Kartografski prikaz 1.
 Korištenje i namjena površina –
 razvoj i uređenje naselja

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

PROMET

Na području unutar obuhvata Plana niti na cijelom otoku Koločepu nema kolnog prometa. Području unutar obuhvata Plana se pristupa pješačkom površinom – obalnom šetnicom koja se nalazi izvan obuhvata Plana.

TELEKOMUNIKACIJE

Priključak na nepokretnu mrežu elektroničke komunikacijske infrastrukture osiguran je spajanjem na postojeći mrežni kabel koji je položen u koridoru prometne površine – pješačke staze.

ELEKTROOPSKRBA

Na području unutar obuhvata Plana jedna je trafostanica: postojeća TS1 od 10(20)/0,4 kV u kabelskoj izvedbi tipske snage od 630 kVA nadogradit će se do naponskog nivoa 1000 kV. Proračun je baziran na planiranom broju ležajeva u zoni.

VODOOPSKRBA

Građevna čestica-zona ugostiteljsko-turističke namjene priključena je na vodovodnu mrežu. Postojeći priključak planira se zadržati. Daljnjoj izgradnji novih turističkih kapaciteta pristupit će se po osiguranju adekvatne vodoopskrbe, što će se konstatirati u suradnji s nadležnim komunalnim poduzećem "Vodovod Dubrovnik" d.o.o.

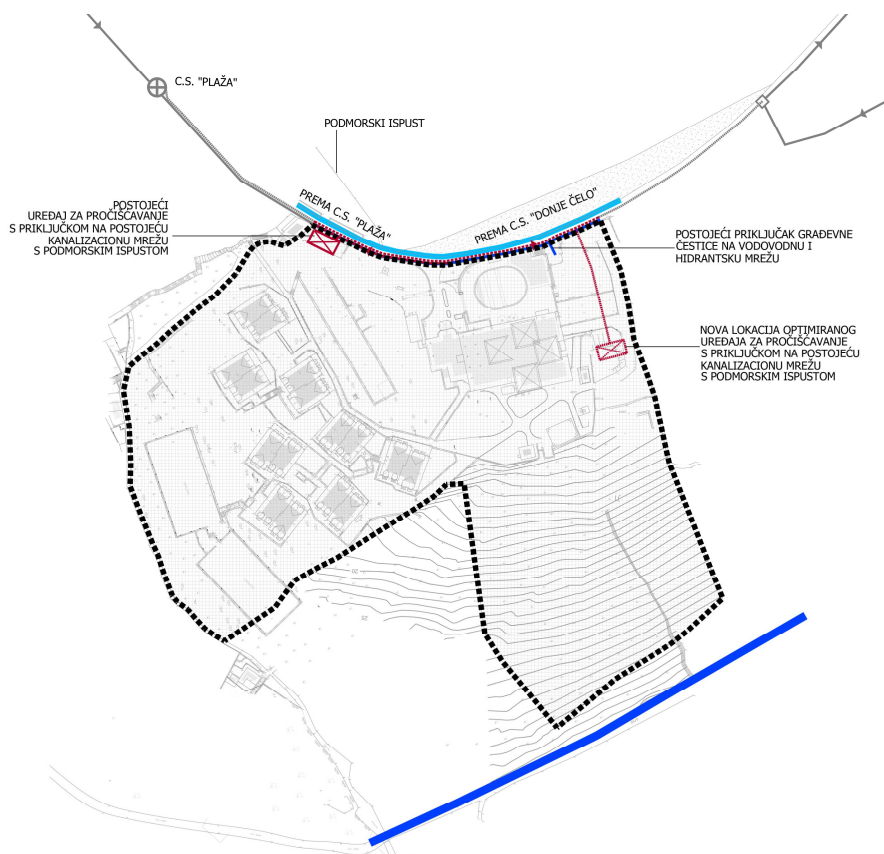
Planirani vodoopskrbni cjevovodi na građevnoj čestici položiti će se unutar internih prometnih površina – pješačkih staza.

ODVODNJA

Za područje obuhvata Plana planirano je priključenje na jedinstveni kanalizacijski sustav na otoku Koločepu za oba naselja (Donje i Gornje Čelo). Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (10000 ES) planiran je na istočnoj strani otoka (kod rta Ploče) s ispuštanjem pročišćenih otpadnih voda u Koločepski kanal koji se nalazi izvan obuhvata Plana. Sanitarne otpadne vode s područja unutar obuhvata Plana odvodit će se planiranim glavnim priobalnim kanalom položenim unutar koridora javne prometne površine – pješačke staze prema planiranoj crpnoj stanici Donje Čelo (izvan obuhvata Plana) te dalje prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (izvan obuhvata Plana).

Do izgradnje planiranog sustava odvodnje, površina ugostiteljsko-turističke namjene priključit će se na vlastiti zatvoreni sustav – postojeći uređaj za pročišćavanje, kojim se sanitarne otpadne vode tretiraju te potom upuštaju u more.

Postojeći uređaj za pročišćavanje planira se optimirati i premjestiti na novu lokaciju unutar površine građevne čestice. Planirani rok za optimizaciju i premještanja postojećeg uređaja za pročišćavanje je početak turističke sezone 2017. godine.



izvod iz grafičkog dijela Plana:
Kartografski prikaz 2.2.
Prometna, ulična i komunalna
infrastruktura mreža
– vodoopskrba i odvodnja

NAČIN I UVJETI GRADNJE

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Građevine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu – hotel s pratećim ugostiteljskim sadržajima

Na površini ugostiteljsko-turističke namjene postojeće gospodarske građevine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu se rekonstruiraju a nove grade prema slijedećim općim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice:

Za potrebe gradnje i uređenja ugostiteljsko-turističkih građevina od svih katastarskih čestica koje se nalaze unutar obuhvata Plana formirat će se jedinstvena građevna čestica čija je površina jednaka površini zone ugostiteljsko-turističke namjene i iznosi 2.6ha;

2. Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Najveći koeficijent izgrađenosti i najveći koeficijent iskorištenosti jedinstvene građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene T1 određuje se: $k_{ig} = 0.30$, a $k_{is} = 0.7$.

Najveći broj etaža novih građevina osnovne namjene je P+1 ili S+P, najveća visina građevine (h) određuje se: 7.0 m.

Najveći broj etaža novih građevina pratećih sadržaja je S+P+1, najveća visina građevine (h) određuje se: 11.0 m.

Komunalne građevine grade se sukladno posebnim propisima izgradnje ali njihova visina ne može biti veća od najvećih visina građevina propisanih ovim Planom.

Minimalna udaljenost građevine od susjedne građevne čestice je 4.0 m, a od regulacijskog pravca obalne šetnice 5.0 m.

3. Način gradnje građevina

Unutar građevne čestice dopušteno je graditi više građevina osnovne namjene koje zajedno čine jednu gospodarsku i oblikovnu cjelinu (hotel) te više građevina pratećih sadržaja na način i u smislu interpolacija oblikovno primjerenih objekata koji će se uklopiti u već postojeću cjelinu, kao i rekonstruirati već postojeće objekte i zaštititi arheološko nalazište Igalu sukladno konzervatorskim smjernicama.

3 OBLIKA KORIŠTENJA GRAĐEVNE ČESTICE

1. Dio jedinstvene građevne čestice koji je određen za Održavanje i manje zahvate sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene nalazi se u zapadnom dijelu građevne čestice.

Na ovom dijelu građevne čestice izgrađeno je 8 građevina-vila.

Dopušteno je rekonstruirati postojeće građevine-vile i graditi zamjenske građevine-vile uz zadržavanje postojećih legalnih tlocrtnih i visinskih gabarita i poštivanje slijedećih uvjeta:

- površina dijela građevne čestice je 1.2ha;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti je jednak postojećem i iznosi $k_{ig} \max = 0.2$;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti je jednak postojećem i iznosi: $k_{is} \max = 0.5$;

- najveća dopuštena vertikalna projekcija građevine-vile iznosi 210m²;
- najveći dopušteni broj građevina-vila iznosi 8;
- najveći broj etaža građevina-vila određen je 2 nadzemne etaže: prizemlje i 2 kata (P+2), pri čemu je 2. kat oblikovan kosim krovom s nadozidom višim od 1.2m i krovnim kućicama;
- arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti u skladu s namjenom, tradicionalnog arhitektonskog izraza;
- najveći dopušteni kapacitet svih građevina-vila ukupno iznosi 339 ležajeva.

U ovom dijelu nalazi se arheološki lokalitet Igalo, zaštićen Rješenjem o preventivnoj zaštiti sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturne baštine. Rješenje o preventivnoj zaštiti odnosi se na k.č. 437/1 i 436 k.o. Koločep. Ovdje se nalaze arheološki ostatci pretpostavljenog antičkog gospodarskog objekta te se na tom dijelu predmetne katastarske čestice ne predviđaju nikakvi građevinski radovi izuzev manjih zahvata na održavanju i adekvatnoj prezentaciji smještajnih jedinica i njihovih pristupnih platoa.

2. Dio građevne čestice koji je određen za Sanaciju građevina i dijelova zone ugostiteljsko-turističke namjene te promjenu stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova) nalazi se u sjeveroistočnom dijelu građevne čestice.

Na ovom dijelu građevne čestice izgrađeni su prateći sadržaji hotela – središnji hotelski objekt s restoranom, vanjski bazen sa sunčalištem i servisni prostori hotela.

Dopušteno je rekonstruirati postojeće građevine i graditi zamjenske građevine uz poštivanje slijedećih uvjeta:

- površina ovog dijela građevne čestice je je 0.7ha;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti određuje se: 0.5;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti određuje se: 1.0;
- najveći broj etaža određen je 3 nadzemne etaže: S+P+1 pri čemu je 1. kat oblikovan ravnim ili zelenim krovom;
- arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti u skladu s namjenom;
- najveći dopušteni kapacitet ovog dijela građevne čestice iznosi 8 ležajeva.

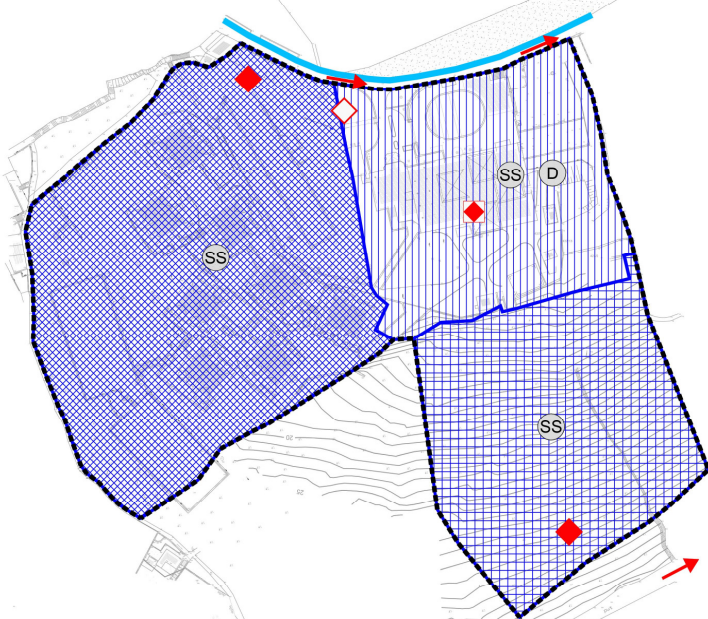
Za rekonstrukciju postojećeg središnjeg hotelskog objekta s restoranom i servisnim prostorom potrebno je provesti probna arheološka istraživanja. Probna arheološka istraživanja uz prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela moguće je provesti u fazi pripremnih radova;

3. Dio građevne čestice koji je određen za Novu gradnju nalazi se u jugoistočnom dijelu građevne čestice.

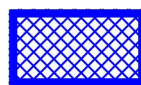
Na ovom neizgrađenom dijelu građevne čestice planira se izgradnja novih građevina uz poštivanje slijedećih uvjeta:

- površina ovog dijela građevne čestice je 0.7ha;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti određuje se: 0.4;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti određuje se: 0.6;
- najveći dopušteni broj građevina određuje se: 4;
- najveći dopušteni broj etaža određuje se: 2 nadzemne etaže: suteran + prizemlje (S+P) ili prizemlje + kat (P+1) pri čemu je najviši kat oblikovan zelenim krovom;
- arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti u skladu s namjenom;
- najveći dopušteni kapacitet svih građevina ukupno iznosi 164 ležaja.

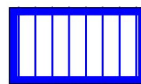
Dio građevne čestice koji je određen za Novu gradnju nije obuhvaćen Rješenjem o preventivnoj zaštiti pa u tom smislu nema ograničenja.



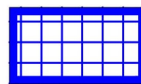
OBlici KORIŠTENJA



ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI
SANACIJE GRAĐEVINA - DOVRŠENI
DIO ZONE UGOSTITELJSKO-
TURISTIČKE NAMJENE



SANACIJA GRAĐ. I DIJELOVA ZONE
UGOST-TURISTIČKE NAMJENE TE
PROMJENA STANJA GRAĐEVINA
(UKLANJANJE, ZAMJENA,
REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)



NOVA GRADNJA

izvod iz grafičkog dijela Plana:

Kartografski prikaz 4.1.

Način i uvjeti gradnje –

oblici korištenja i mjere posebne zaštite