

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

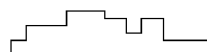


**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE T1
UNUTAR NASELJA DONJE ČELO NA KOLOČEPU**

PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

KNJIGA II PRILOZI
SEPARAT: IV. TEKSTUALNI DIO-OBRAZLOŽENJE

Izrađivač:

 **unifika**
doo za prostorno uređenje i projektiranje

zagreb medvedgradska 25
e-mail iva.gredelj@zg.t-com.hr
tel +385 1 2421 296 fax +385 1 2421 311

Prosinac 2015.



Elaborat:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE T1 UNUTAR NASELJA
DONJE ČELO NA KOLOČEPU**
PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

Dio elaborata:

KNJIGA II: PRILOZI

SEPARAT: IV. TEKSTUALNI DIO-OBRAZLOŽENJE

Naručitelj:

GRAD DUBROVNIK

Pred Dvorom 1, Dubrovnik

Gradonačelnik:

mr.sc. Andro VLAHUŠIĆ dr.med.

Nositelj:

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

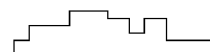
Pred Dvorom 1, Dubrovnik

Odgovorna osoba:

Jelena LONČARIĆ univ.spec.admin.urb.

Stručna osoba:

Izrađivač:

 **unifika**
doo za prostorno uređenje i projektiranje

zagreb medvedgradska 25

e-mail iva.gredelj@zg.t-com.hr

tel +385 98 476 742 fax +385 1 4817 643

Direktor Unifika d.o.o:

Iva GREDELJ dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

Iva GREDELJ dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Iva GREDELJ dipl.ing.arh.

Tamara VUKMIROVIĆ dipl.ing.arh.

 **unifika**
doo za prostorno uređenje i projektiranje
zagreb medvedgradska 25


 **IVA GREDELJ**
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
A 2406

Datum:

Prosinac 2015. godine

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE T1, UNUTAR NASELJA DONJE ČELO NA KOLOČEPU
PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

Naziv dijela prostornog plana:

KNJIGA II: PRILOZI
SEPARAT: IV. TEKSTUALNI DIO- OBRAZLOŽENJE

Odluka Gradskog vijeća Grada Dubrovnika o izradbi
Urbanističkog plana uređenja Turističke zone-T1 i T2,
unutar naselja donje Čelo na Koločepu
(Sl. glasnik Grada Dubrovnika 08/15)

Odluka Gradskog vijeća Grada Dubrovnika o donošenju
Urbanističkog plana uređenja Turističke zone-T1 i T2,
unutar naselja donje Čelo na Koločepu
(Sl. glasnik Grada Dubrovnika __/__)

Javna rasprava objavljena je:

Javni uvid održan:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

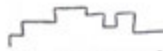
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Jelena LONČARIĆ, univ.spec.admin.urb.

Pravna osoba koja je izradila plan:

unifika
d.o.o za prostorno uređenje i projektiranje Zagreb, Medvedgradska 25

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

unifika
doo za prostorno uređenje i projektiranje
zagreb medvedgradska 25

Odgovorna osoba:

Iva GREDELJ, dipl.ing.arh.

Koordinatori plana :

za Nositelja - GRAD DUBROVNIK – Jelena LONČARIĆ, univ.spec.admin.urb.
za Izrađivača – UNIFIKA d.o.o. – Iva GREDELJ, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Iva GREDELJ, dipl.ing.arh.

Iva GREDELJ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
A 2406

Pečat Gradskog vijeća Grada Dubrovnika:

Predsjednik Gradskog vijeća Grada Dubrovnika:

M.P.

Mato FRANKOVIĆ

Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(Ime, PREZIME i potpis)

M.P.

SADRŽAJ

I OPĆI PRILOZI

1. Izvadak iz sudskog registra za tvrtku Unifika d.o.o.
2. Suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva za upis tvrtke Unifika d.o.o. u sudski registar za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu provedbenih dokumenata prostornog uređenja (detaljnih planova uređenja i urbanističkih planova uređenja)
3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornu osobu Ivu Gredelj dipl.ing.arh.

II. SUGLASNOSTI NA PLAN

1. **Mišljenje**
5. **Suglasnost** Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva prema čl. _ Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/10, 90/11, 50/12, 55/12), Klasa: _____, Urbroj: _____, od _____ godine

III. UVOD

1. Pravni okvir
2. Cilj izrade Plana
3. Sektorski dokumenti i propisi koje je bilo potrebno poštivati u izradi Plana
4. Prikupljena mišljenja državnih tijela i osoba s javnim ovlastima

IV. TEKSTUALNI DIO - OBRAZLOŽENJE

1. **POLAZIŠTA**
 - 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PROSTORU GRADA DUBROVNIKA
 - 1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU
 - 1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE
 - 1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST
 - 1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI
 - 1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA
 - 1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE
2. **CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**
 - 2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA
 - 2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ
 - 2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE
 - 2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
 - 2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI PODRUČJA UNUTAR OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
 - 2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA UNUTAR OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
 - 2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆA STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA
 - 2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA PODRUČJA UNUTAR OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA
3.2.	OSNOVNA NAMJENA PROSTORA
3.2.1	POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE T1
3.3.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA
3.4.	PROMETNA I ULIČNA MREŽA
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
3.5.1	JAVNE TELEKOMUNIKACIJE
3.5.2	ELEKTROOPSKRBA
3.5.3	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
3.6.1.	UVJETI I NAČIN GRADNJE
3.6.2.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA
3.7.	SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ
3.7.1	ZAŠTITA TLA
3.7.2	ZAŠTITA VODA I MORA
3.7.3	ZAŠTITA I POBOLJŠANJE KAKVOĆE ZRAKA
3.7.4	ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE
3.7.5	ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE
3.7.6	MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA, ZAŠTITA I SPAŠAVANJE)
3.7.7	MJERE OSIGURANJA PRISTUPAČNOSTI GRAĐEVINA OSOBAMA S INVALIDITETOM I SMANJENE POKRETLJIVOSTI
3.8.	POSTUPANJE S OTPADOM

V. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

- V.1. Očitovanje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije Klasa: 350-01/14-02/685, Ur.broj: 531-05-01-14-2 od 04. prosinca 2014. i Očitovanje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije Klasa: 350-01/14-02/685 Ur.broj: 531-05-01-14-3 od 19. siječnja 2015. na zahtjev Hoteli Koločep d.d. Donje čelo, Koločep o mogućnosti uređenja i gradnje novih smještajnih kapaciteta u ugostiteljsko-turističkoj zoni T1 i T2 unutar naselja vezano za izradu Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 unutar naselja Donje Čelo na Koločepu
- V.2. Konzervatorska dokumentacija UPU-a turističke zone unutar naselja Donje Čelo na otoku Koločepu TD: 10/15 od rujna 2015. koju je izradila tvrtka HABITAT d.o.o. iz Dubrovnika i na temelju koje je ishodoeno Stručno mišljenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku KLASA: 612-08/15-10/0408; URBROJ: 532-04-02-17/8-15-02 od 21.10.2015.

VI. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI U POSTUPKU IZRADE PLANA

VII. SAŽETAK ZA JAVNOST

IV. TEKSTUALNI DIO - OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA U PROSTORU GRADA DUBROVNIKA

Područje unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 unutar naselja Donje Čelo na Koločepu (u daljnjem tekstu: Plan) nalazi se u zapadnom dijelu naselja Donje Čelo na otoku Koločepu.

Od svog sjevernog dijela koji je u širini od cca 200m položen uz uvalu Donje Čelo područje se u blagom nagibu (do 31 m.n.m.) pruža u dva smjera: sjever – jugo-istok i sjever – jugo-zapad. Duž sjeverne granice planskog područja postojeća je javna prometna površina – pješačka staza (obalna šetnica) kojom je područje obuhvata Plana povezano s ostalim dijelovima naselja Donje Čelo.

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar geografske i prostorno planske cjeline Elafitski otoci (naseljeni otoci Koločep, Lopud i Šipan).

Obuhvat Plana određen je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika 07/05, 06/07, 10/07, 03/14 i 09/14-pročišćen tekst), a sastoji se od katastarskih čestica zemlje br.:

- 436,
- 437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 437/6, 437/7, 437/8, 437/9, 437/10, 437/11, 437/12, 437/13,
- 437/14,
- 422,
- 424/1, 424/2,
- 426/1, 426/2
- i katastarskih čestica zgrade br.*8/1, *8/2, sve k.o.Koločep.

Površina unutar obuhvata Plana iznosi cca 2.6ha.



Slika 1:
Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1
unutar naselja Donje Čelo na Koločepu
prikazana na katastarskoj podlozi

1.1.1. 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).

Područje unutar obuhvata Plana ima sredozemnu klimu, kao i cijelo područje Grada Dubrovnika. Ljeta su vruća s periodima suše, a ostala godišnja doba karakteriziraju obilnije oborine i umjerene temperature. Najviše godišnje temperature su u srpnju ili kolovozu - do 34°C. Za jake bure tijekom siječnja, preko noći, temperatura zraka može pasti i ispod 0°C. Mrazevi su vrlo rijetki. Srednja godišnja temperatura zraka iznosi cca 16.4° C. Uslijed žive ciklonalne aktivnosti najviše oborina padne na prijelazu iz jeseni u zimu - prosječno 200 mm u prosincu. Ljeti je pak dominantan utjecaj suptropske anticiklone s najmanjim prosječnom količinom oborina u srpnju - 35 mm.

Broj sunčanih dana u godini je 106 - 111, a oblačnih 87 - 101. U području Grada Dubrovnika prosječno 313 dana je vjetrovito, a prosječno 52 dana godišnje je tiho. Prosječna učestalost dominantnih vjetrova je: jugo do 30 %, bura 29 %, maestral 24 % i levanat do 15 %. Prosječno 88 dana godišnje je jak vjetar (12,3 m/s), najviše u prosincu a najmanje u lipnju i kolovozu. Olujnih dana s brzinom vjetra preko 18,9 m/s je prosječno 10 godišnje, gotovo uvijek u kasnu jesen ili zimi.

Na površini unutar obuhvata Plana niti na cijelom otoku nema kolnog prometa. Izvan obuhvata Plana, duž cijele sjeverne granice Plana, postojeća je javna prometna površina – pješačka staza (obalna šetnica), profila cca 3,0 m. U koridoru pješačke staze (obalne šetnice) izgrađen je vodoopskrbni cjevovod sustava Zaton – Orašac – Elafiti i postojeći glavni odvodni kanal kojim se otpadne vode odvođe do crpne stanice CS Plaža te ispuštaju u more. U koridoru obalne šetnice izgrađen je i telekomunikacijski kabel. Otpad iz naselja se odvozi na odlagalište Grabovicu izvan obuhvata Plana.

Na 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 prisrodnog staništa. Upravo zbog bogatstva biljnog pokrova otok Koločep je, kao i cijelo otočje Elafiti, predložen za zaštitu prirode u kategoriji regionalnog parka. Na otoku su zaštićene dvije park-šume i to Šuma alepskog bora (*Pinus halepensis* Mill.) i Makija na Donjem Čelu. Od vegetacije prevladavaju šuma česvine i alepskog bora, makija crnog jasena i česvine i čiste vazdazelene makije česvine s mirtom. Manji dio nalazi se u garizima, a ostalo su poljoprivredne površine, uglavnom maslinici.

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.

Arheološko nalazište Igalo predstavlja ostatke antičkog gospodarskog objekta koji je arheološki istražen i konzerviran u sklopu zaštitnih radova 70-ih godina 20. stoljeća, prilikom gradnje hotelskog kompleksa. S obzirom da tadašnja istraživanja nisu obuhvatila okolno područje ono predstavlja potencijalnu arheološku zonu unutar koje su mogući novi arheološki nalazi. Stoga nisu dopušteni bilo kakvi radovi bez suglasnosti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulture baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku. Zaštitom su obuhvaćene katastarske čestice 436 i 437/1 k.o.Koločep. K.č.br. 436 je neizgrađena. K.č.br. 437/1 k.o. Koločep uglavnom je izgrađena. Na izgrađenom dijelu čestice postojeće su građevine – vile.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Atraktivna lokacija - uz pjeskovitu uvalu i glavnu pješačku stazu u naselju – obalnu šetnicu te prirodna konfiguracija terena unutar obuhvata Plana pogoduju razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti. Planirana izgradnja novih smještajnih kapaciteta unutar zone logična je, naročito obzirom da već postoje strukture ugostiteljsko-turističke namjene koje su izgrađene i u funkciji.

Budući razvoj zone ugostiteljsko-turističke namjene temeljit će se na očuvanju i unaprjeđenju autohtonih vrijednosti prostora od kojih naročito kultiviranog krajobraza i arheološkog nalazišta Igalo ali i na poboljšanju komunalne infrastrukture. More i njegova ekološka ranjivost zahtijevaju dodatne napore u zaštiti od izgradnje i uništavanja obalnih prostora te u sprečavanju njegovog zagađenja ispuštanjem svekolikog otpada, čime se posredno štiti i njegova fauna i flora.

Uzimajući u obzir vrijednost i osjetljivost mikro i makro lokacije u zoni ugostiteljsko-turističke namjene može se unaprijediti postojeći ugostiteljsko-turistički sadržaj izgradnjom novih smještajnih kapaciteta te manjih komplementarnih sportsko-rekreacijskih sadržaja ali na načelima održivog razvoja-razvoja "koji kao temeljne kriterije uključuje ekološku, gospodarsku i socio-kulturnu održivost, i koji s ciljem unaprjeđenja kvalitete života i zadovoljavanja potreba današnjeg naraštaja uvažava iste mogućnosti zadovoljavanja potreba idućih naraštaja, te omogućuje dugoročno očuvanje kakvoće okoliša, georaznolikosti, bioraznolikosti te krajobraza." (čl 4 st 29 Zakona o zaštiti okoliša).

Osnovni preduvjet za razvoj svakako jest izgradnja planirane građevinske i komunalne infrastrukture a dobrodošla posljedica otvaranje novih radnih mjesta kao značajan element razvoja i poboljšanja kvalitete života lokalnog stanovništva.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Cestovni promet

Područje unutar obuhvata Plana dobro je prometno povezano s ostalim dijelovima naselja Donje Čelo preko postojeće prometne površine – obalne šetnice koja je Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika kategorizirana kao pješačka staza koja služi i kao gospodarska i kao protupožarna.

Pošta i telekomunikacije

Područje unutar obuhvata Plana je priključeno na nepokretnu mrežu elektroničke komunikacijske infrastrukture preko postojećeg mrežnog kabla koji je položen u koridoru prometne površine – obalne šetnice. Mrežni kabel je spojen na udaljeni pretplatnički stupanj UPS Koločep u naselju Donje Čelo.

Na području unutar obuhvata Plana nema izgrađene niti jedne bazne stanice u pokretnoj mreži i ne postoje građevine za RTV odašiljače, pretvarače i sustave veza.

Unutar obuhvata Plana nema poštanskog ureda.

Elektroopskrba

Središnjim dijelom područja unutar obuhvata Plana prolazi srednje-naponski 10 kV dalekovod (zračni): postojeća TS 10/0,4 kV na Lopudu – postojeća TS 10/0,4 kV unutar obuhvata Plana – postojeća TS 10/0,4 kV u naselju Donje Čelo.

Unutar postojeće turističke zone izgrađena je trafostanica snage 630 kV (Elektrojug).

Plinoopskrba

Na području unutar obuhvata Plana nije izvedena plinska mreža.

Postojeći hotel koristi plin kao energent i ima izgrađenu plinsku stanicu.

Vodoopskrba

Na području unutar obuhvata Plana, u koridoru prometne površine – obalne šetnice izgrađen je vodoopskrbni cjevovod sustava Zaton – Orašac – Elafiti. Postojeći hotel se opskrbljuje vodom priključkom na taj cjevovod.

Postojeći hotel ima hidrantsku mrežu pritiska 8 atm. Potrošnja vode je do 70 m³/dan. Hidrantska mreža je priključena na vodoopskrbni cjevovod u koridoru obalne šetnice.

Odvodnja

Na području unutar obuhvata Plana nije izgrađen sustav javne odvodnje.

Hotel ima izgrađeni bio pročistač s ispustom u more, kapaciteta cca 50 m³/dan za 300-350 ljudi. Kuhinja ima mastolovac.

Zbrinjavanje komunalnog otpada

Otpad se redovito odvozi na odlagalište Grabovicu izvan obuhvata Plana u okviru nadležne komunalne organizacije.

Zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje

Zbrinjavanje mulja vrši će se preko ovlaštene tvrtke registrirane za zbrinjavanje opasnog i neopasnog otpada, u skladu s propisima.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Zaštićene prirodne cjeline

Na području unutar obuhvata Plana nema zakonom zaštićenih prirodnih cjelina koje se štite temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/2013).

Krajobraz

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) područje unutar obuhvata Plana je u smislu prikaza područja i lokaliteta osobitih kulturno krajobraznih vrijednosti i mjera za njihovo očuvanje označeno kao osobito vrijedan predio – kultivirani krajobraz (otočje Elafiti) u kojem osobito treba očuvati istaknute zone visokovrijednog zelenila.

Obzirom da je Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika područje unutar obuhvata Plana određeno kao građevinsko područje za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene T1, za potrebe izrade ovog Plana i na temelju zahtjeva javnopravnih tijela koja sudjeluju u postupku izrade Plana izađena je krajobrazna studija. Krajobrazna studija dio je konzervatorske analize "Konzervatorska dokumentacija UPU-a turističke zone unutar naselja Donje Čelo na otoku Koločepu" koju je izradila tvrtka Habitat d.o.o. iz Dubrovnika u rujnu 2015. godine. Navedena studija sastavni je dio Plana: vidi KNJIGA II: PRILOZI, V. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA.

Krajobrazna studija (sažetak)

Područje unutar obuhvata Plana se prema načinu korištenja može podijeliti u dvije osnovne cjeline:

- izgrađeni središnji i zapadni dio zone s uređenim vanjskim površinama (sportsko/rekreacijski i krajobrazni elementi).
- neizgrađeni i neuređeni jugo-istočni dio zone.

Središnji izgrađeni dio sastoji se od više relativno nepovezanih cjelina različitih namjena, zbog čega se i u studiji tretiraju odvojeno. Postojeće uređenje krajobraza je na zavidnom nivou pa ne zahtjeva

drastične izmjene nego samo manje intervencije kako bi se prostor krajobrazno konsolidirao, te kako bi se iskoristili svi potencijali koje nudi.

Neizgrađeni dio zone obuhvata se nikad nije koristio za ugostiteljsko-turističku namjenu niti je bio krajobrazno uređivan. Slijedom navedenog, upravo je taj dio idealna lokacija za potencijalno širenje hotelskih kapaciteta radi obogaćivanja kvalitete ponude, dopunjavanje uređenih i uređenje neuređenih zelenih površina.

Planirani zahvati trebaju biti u skladu s planskim smjernicama koje bi osiguralo zadržavanje i omogućilo unaprjeđivanje krajobrazne kvalitete mikro lokacije.

Osnovna valorizacija krajobraznih elemenata unutar zone obuhvata

Središnji dio

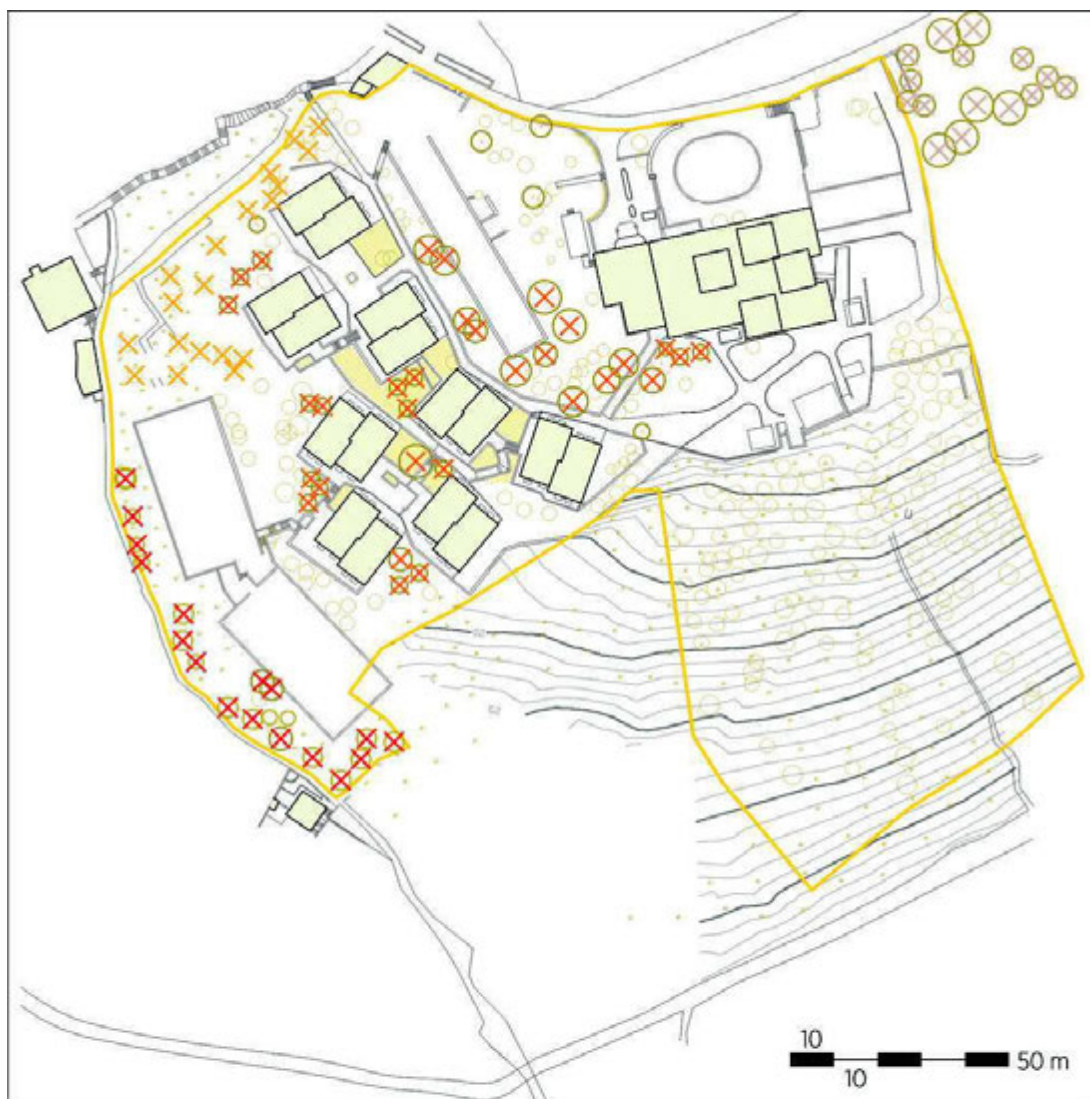
Relativno gusta izgrađenost u središnjem i zapadnom dijelu zone obuhvata kvalitetno je ukomponirana u krajobraz (dijela naselja ali i cijele uvale) zahvaljujući velikom broju kvalitetnih primjeraka srednjeg i visokog zelenila. Postojeće kvalitetno srednje i visoko zelenilo (*Cupressus sempervirens*, *Pinus* sp.) u najvećoj mjeri nalazi se uz smještajne jedinice hotela (jugo-zapadni dio zone obuhvata) te tvori iznimno vrijedan krajobrazni element. Spomenuto visoko zelenilo je u dijelu partera dodatno upotpunjeno različitim primjercima srednjeg i niskog zelenila: *Laurus nobilis*, *Myrta communis*, *Nerium oleander*, *Arbutus unedo*, *Lavandula angustifolia*, *Salvia officinalis*, *Rosmarinus officinalis* i dr. koji, svi zajedno, nisu osmišljena i krajobrazno kvalitetna cjelina. Prostor ispred te zapadno od centralnog hotelskog objekta prvenstveno je namijenjen ugostiteljskoj namjeni te je primjereno uređen za tu svrhu. U svojem zapadnom dijelu taj je prostor primjereno krajobrazno uređen primjercima niskog i srednje visokog zelenila. Taj zapadni dio je djelomično uređen kao travnjak i to u području uz lounge bar i sunčalište. Prostor neposredno uz centralni hotelski objekt nažalost nije dovoljno reprezentativno kvalitetno uređen.

Zapadni i jugozapadni dio

Zanimljiv i kvalitetan potez zelenila nalazi se na jugo-zapadnom dijelu uz samu granicu zone obuhvata. Taj potez, prvenstveno sastavljen iz srednje visokih primjeraka različitog rastlinja (*Quercus ilex*, *Myrta communis*, *Arbutus unedo*, *Laurus nobilis*) tvori iznimno kvalitetnu barijeru izmenu prostora unutar zone obuhvata Plana (ugostiteljsko-turistička namjena) te područja s kojim neposredno graniči (stambena namjena).

Istočni i jugoistočni dio

Neizgrađeni dio u jugo-istočnom dijelu zone obuhvata nalazi se na blagoj padini te je pretežno ozelenjen niskom i srednje visokom makijom. Taj je predio krajobrazno važan u vizuri naselja/uvale ali nažalost ne posjeduje kvalitetne primjere srednjega i/ili visokoga zelenila.

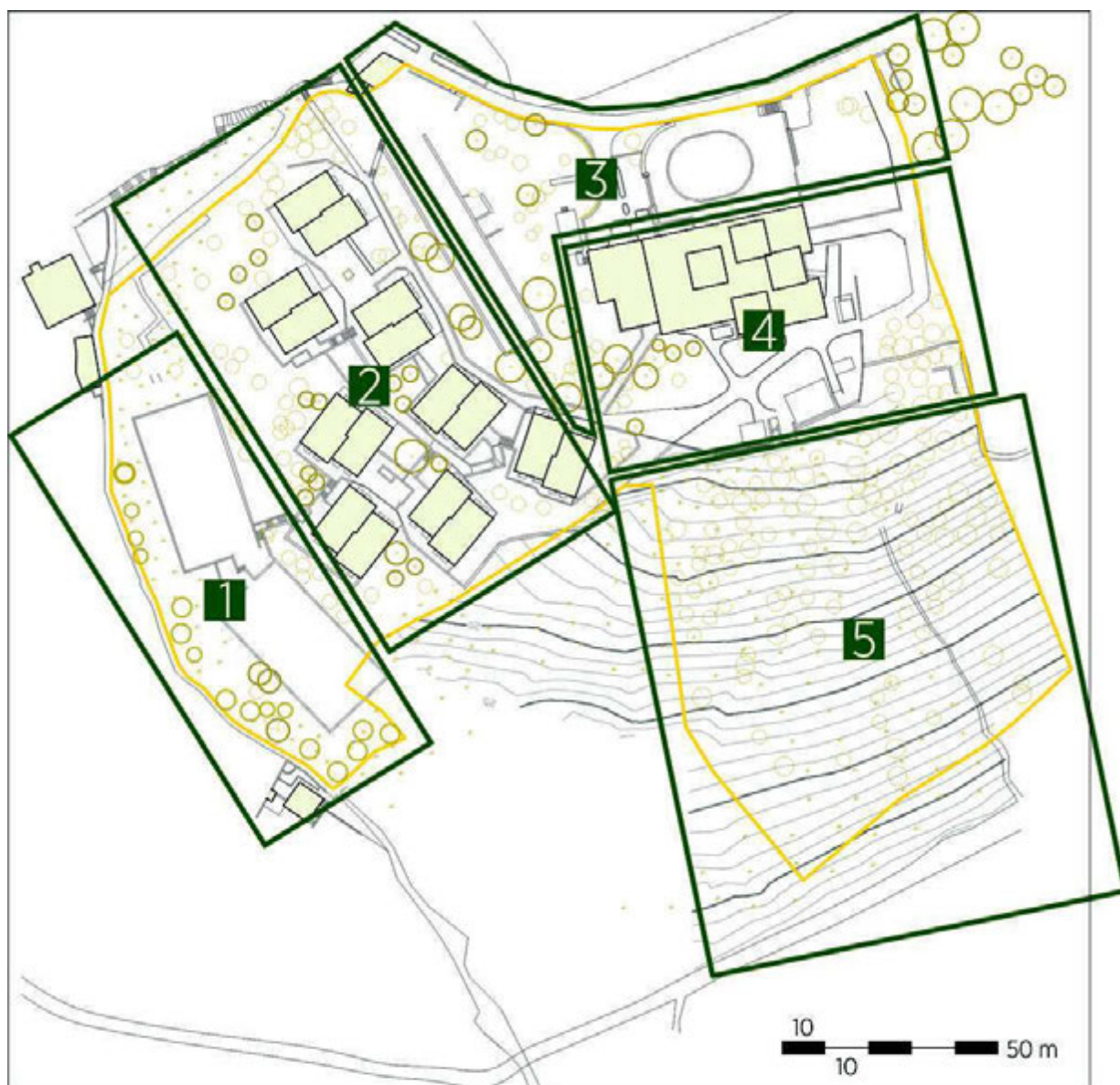


×	srednje visoko zelenilo	ambijentalna vrijednost/poveznica na širi kontekst krajobraza
×	visoko zelenilo	ambijentalna/klimatska vrijednost
×	srednje visoko zelenilo	ambijentalna vrijednost / definicija prostora, ruba
×	visoko zelenilo	ambijentalna/povjesna vrijednost/arheološki park
○	srednje visoko i nisko zelenilo	bez veće vrijednosti
—	granica zone obuhvata	

Slika 2:

Prikaz osnovne valorizacije krajobraznih elemenaza unutar obuhvata Plana

Radi lakšeg sagledavanja krajobraznih vrijednosti područje unutar obuhvata Plana je, na temelju krajobrazne studije (dio "Konzervatorske dokumentacije UPU-a turističke zone unutar naselja Donje Čelo na otoku Koločepu" koju je izradila tvrtka Habitat d.o.o. iz Dubrovnika u rujnu 2015. godine) podijeljeno je u 5 krajobraznih cjelina. Zone su prikazane i u Grafičkom dijelu Plana (vidi KNJIGA I, Grafički dio, Kartografski prikazu 4.2. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.



- granica zone obuhvata
- granica zone

Slika 3:
Prikaz podjele zone obuhvata Plana u krajobrazne cjeline

Valorizacija i smjernice za zaštitu krajobrnih cjelina

ZONA 1

	valorizacija	smjernice
Zeleni pojas	Izražen zeleni pas (niska i srednje visoka vegetacija) između dvije funkcionalne cjeline (T1, M1)	Izražen zeleni pas je potrebno sačuvati, održavati te po potrebi dopunjavati istim biljnim vrstama
Povezivanje sa okolnim prostorom	Formirana je neuređena pješačka staza koja povezuje prostor u zoni 1 sa šetnicom južno od zone obuhvata	Potrebno je uspostaviti pješačku vezu prema šetnici južno od zone obuhvata
Pogled na more	U krajnom sjevernom rubu sportskih terena otvara se pogled na more- vizualna poveznica sa uvalom i morem	Očuvanjem vizure prema moru, prostor sportskih igrališta zadržava ambijentalnu kvalitetu na pozicije koja je udaljena od središnjeg hotelskog dijela

ZONA 2

	valorizacija	smjernice
Reprezentativni parterni prostor	Osnove reprezentativnog parternog prostora su u urbanističkom smislu već definirane, ali nažalost u hortikulturnom smislu vizija prostora nije dosljedno izvedena.	Parterni prostor je potrebno hortikulturno i programsko osmisliti. Hortikulturno uređenje mora biti reprezentativno (jasno, čisto, jednakih biljnih vrsta, kako bi nastale homogeni biljni volumeni). Preporuča se korištenje (autohtonih) lokalno karakterizirane biljne vrste.
Ulazni predprostori - atriji	Urbanističko dobro organiziran prostor koji je nažalost oblikovno i funkcionalno prazan	Prostor je potrebno programsko definirati te primjereno opremiti urbanom opremom koja inicira spontano zadržavanje i druženje
Visoka i srednje visoka vegetacija	Daje naglasak prostoru sa velikom ambijentalnom vrijednošću – definira prostor te stvara mikroklimu – stvara hlad u ljetnim mjesecima. Visoku vegetaciju tvore primjerci bora i čempresa, srednje visoku pa primjerci maslina.	Očuvanje i primjereno stručno održavanje visoke vegetacije. Uklanjanje grana samo na osnovi stručno pripremljenog plana održavanja.
Zeleni pojas	Izražen zeleni pojas (niska i srednje visoka vegetacija) između dvije funkcionalne cjeline	Izražen zeleni pojas je potrebno sačuvati, održavati te dopunjavati novim biljnim vrstama. Nepravilan nasad maslina koji postepeno prelazi u zeleni pojas na rubu parcele.

ZONA 3

	valorizacija	smjernice
Pogled na more	Cijelim prostorom dominira impresivan pogled na uvalu	Širinu te impresivne vizure je potrebno očuvati te ne dopustiti postavljanje većih konstruktivnih elemenata koji bi zaklonili pogled
Visoka i srednje visoka vegetacija	Daje naglasak prostoru sa velikom ambijentalnom vrijednošću – definira prostor te stvara mikroklimu – stvara hlad u ljetnim mjesecima. Visoku vegetaciju tvore primjerci bora i čempresa, srednje visoku pa primjerci maslina.	Očuvanje i primjereno stručno održavanje visoke vegetacije. Uklanjanje grana samo na osnovi stručno pripremljenog plana održavanja.

ZONA 4

	valorizacija	smjernice
Zeleni pojas	Rubni dijelovi servisnog prostora su ozelenjeni kako bi se prostor izolirao od susjednih prostora namijenjenih gostima hotela	Potrebno je popunjavati zeleni pojas kako bi se prostor dodatno izolirao – vizualno i akustično

ZONA 5

	valorizacija	smjernice
Pogled na more	Sa područja unutar zone se pruža impresivan pogled na cijelu uvalu	Obavezno očuvati vizuru sa šetnice prema moru. Nikakva izgradnja ne smije zakriti taj pogled.
Povezivanje sa okolnim prostorom	Iznad zone 5, a izvan zone obuhvata prolazi djelomično uređena šetnica	Smisleno bi bilo uspostaviti pješačke staze prema šetnici – koja predstavlja potencijal za rekreaciju. U zoni bi bilo potrebno uspostaviti mini trim točke.
Povezivanje sa okolicom – u smislu vegetacije	Na postojećem terenu trenutno raste niska do srednje visoka vegetacija – makija, koja nema u hortikulturnom smislu veće vrijednosti.	Okolica zone 5 je pokrivena autohtonim rastlinjem, zato je potrebno prilikom uređenja zonu ozeleniti istim/sličnim biljnim vrstama.
Zeleni pojas	Prvenstveno sa južnog dijela zone 5 se otvara pogled prema servisnom dijelu hotela- što nije prihvatljivo	Prostor je potrebno izolirati od negativnih vizualnih i akustičnih utjecaja servisnog dijela hotela

Zaključak

Područje unutar obuhvata Plana ima niz kvalitetnih krajobraznih elemenata koji su omogućili relativno dobru integraciju hotelskog kompleksa u krajobraznu i urbanističku strukturu naselja. Nažalost, krajobrazni elementi unutar zone nisu odabrani na temelju jedinstvenog koncepta i pristupa oblikovanju, te se zbog toga preporuča njihovo preoblikovanje i popunjavanje kako bi se iskoristili svi dani potencijali. Važno je imati na umu da veliki dio parcele nikad nije korišten (za turističku ili drugu namjenu) pa zato predstavlja veliki potencijal u smislu formiranja novih kvalitetnih krajobraznih elemenata.

U smislu intervencije u zoni obuhvata istaknuta su dva glavna cilja:

1. oblikovna i hortikulturna konsolidacija postojećih ozelenjenih površina u zonama 1-3 na način funkcionalnog definiranja i hortikulturnog formiranja te popunjavanja postojećih zelenih površina;
2. buduću izgradnju usmjeriti u zonu 5 zbog velikog potencijala za kvalitetno smještanje objekta u prostor. Pri tom je potrebno potpuno preoblikovanje zone 4. Pod pojmom konsolidacija prvenstveno se misli na program kojim bi se kvalitetne ali oblikovno nedefinirane zelene površine oblikovale u jedinstvenu cjelinu koja bi bila osnova za upotpunjavanje i formiranje novih hotelskih sadržaja.

Zelene površine u zoni obuhvata već u postojećem stanju doprinose krajobraznim kvalitetama šireg prostora te vizualno, pozitivno utječu na hotelski kompleks.

Spomenutim intervencijama dodatno bi se cijeli hotelski kompleks upotpunio kvalitetnim elementima formiranim u jedinstvenu krajobrazu cjelinu.

Potencijal zone 5 je potrebno primjereno iskoristiti za uređivanje novih zelenih površina i/ili eventualnu izgradnju novih objekata za potrebe hotela. Pri tom je potrebno uzeti u obzir spomenute smjernice koje bi dovele do formiranja novih kvalitetnih sadržaja. Također, svi novi elementi u prostoru moraju biti u skladnom suodnosu sa ostalim, kako bi se postigla kvalitetna jedinstvenost svih elemenata unutar zone.

Analiza mogućnosti konfiguracije buduće gradnje unutar odabrane tipologije – lamele (niza)

Drugi aspekt odnosi se na zaštitu krajobraznih elemenata zone, što uključuje i poštivanje datih vizura s mora. Iako naselje Donje Čelo nema spomeničkih obilježja (niti je isto sukladno važećem Zakonu o zaštiti kulturnih dobara zaštićeno) važno je prilikom planiranja buduće izgradnje sačuvati spomenute morske vizure. Iz istog razloga, kao sastavni dio Konzervatorske dokumentacije izrađena je Urbanističko – arhitektonska studija modela moguće izgradnje.

Polazište za izradu ove studije je pretpostavka o mogućnosti gradnje dodatnih smještajnih hotelskih jedinica (84 sobe) na neizgrađenom dijelu unutar zone obuhvata. Ova studija analizira mogućnosti konfiguracije buduće gradnje unutar odabrane tipologije – lamele (niza).

Za potrebe studije izrađen je 3d model zone obuhvata sa apliciranim varijantama konfiguracije novih zgrada hotela kako bi se preispitao njihov utjecaj na vizuru naselja i uvale.

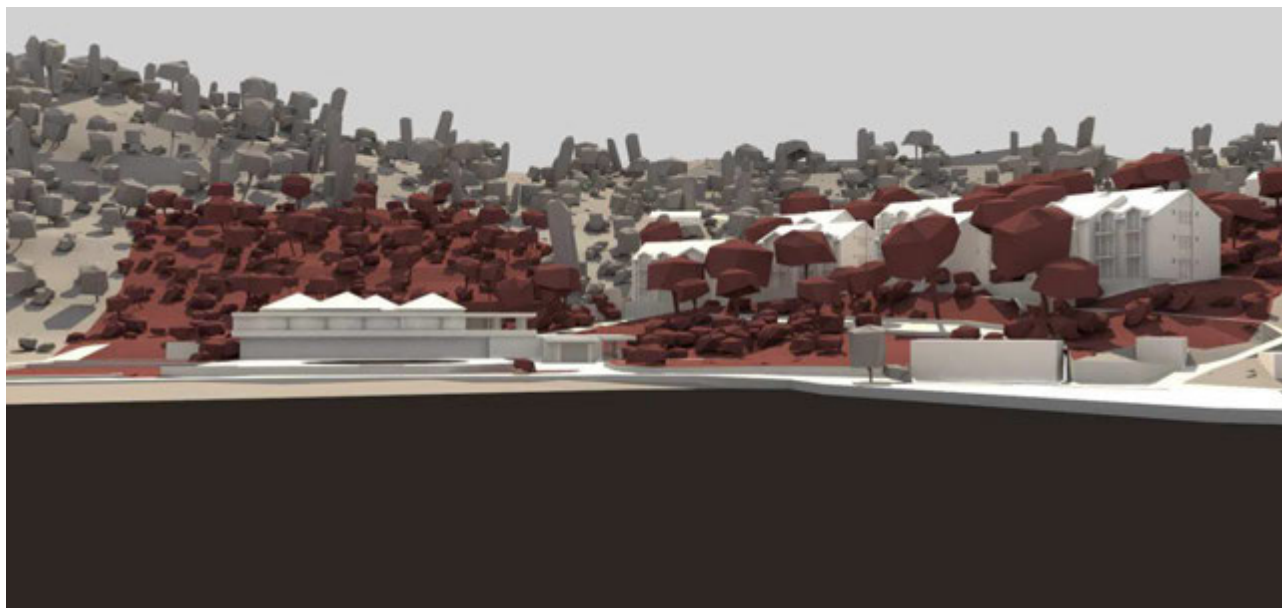
Nova gradnja prikazana je korištenjem postavljenog modula jedne hotelske sobe koji je sastavljen iz sobe, pristupnog hodnika, te terase.

Dimenzije modula (sa terasom) su:

- dužina 10,10 m
- širina 4,50 m
- visina 3,00 m (bruto visina etaže)

U svakoj od varijanti je prikazano ukupno 84 modula.

Investitor Hoteli Koločep je utjecao na projektantsko rješenje uvjetom da svaka hotelska soba ima neometani pogled na more.

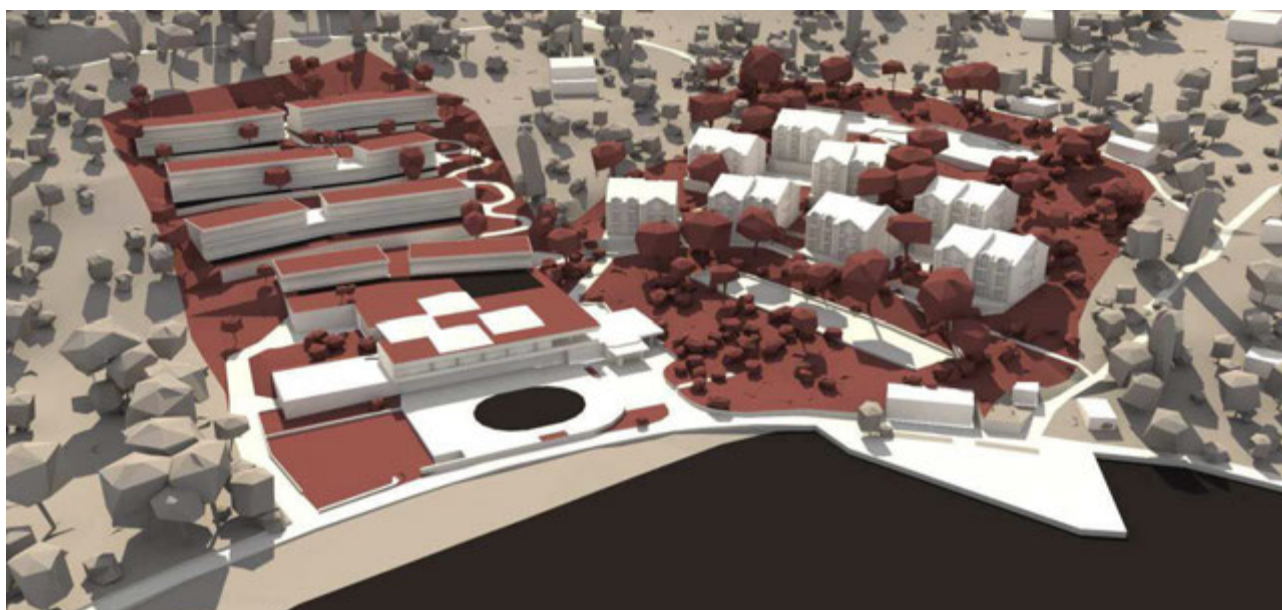


Slika 3:
3D model, pogled sa mora – postojeće stanje

Odabrana varijanta moguće buduće gradnje unutar odabrane tipologije – lamele (niza)

Varijanta je formirana rasporedom modula hotelske sobe u četiri lamele sa po dvije etaže. Lamele su kaskadne i tlocrtno izlomljene kako bi se stvorila dinamika cijelog kompleksa zgrada. Krovovi lamela i plažnog objekta su ozelenjeni, a hodnici djelomično otvoreni.

U vizuri sa mora lamele djeluju kako klasična kaskadna zgrada. Lamele su dodatno prekinute u gornjoj etaži kako bi se otvorili dodatni pogledi. Uz objekte postavljeni su uski i dugi bazeni. Pristup pojedinim etažama riješen je rampom uz zapadnu granicu dijela zone obuhvata.



Slika 4:
3D model, pogled iz zraka – planirano stanje



Slika 5:
3D model, pogled sa mora – planirano stanje

Ekološka mreža

Području unutar obuhvata Plana se prema podacima iz Odluke o donošenju PPU Grada Dubrovnika i sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 124/013) nalazi unutar Područja ekološke mreže značajne za vrste i stanišne tipove (POVS), *HR4000028* - Elafiti.

Kulturno povijesne cjeline

Čest. zem. 436 i 437/1 k.o. Koločep koje se nalaze unutar zone ugostiteljsko-turističke zone T1 - Arheološko nalazište Igalo, Rješenjem Ministarstva kulture: KLASA:UP/I-612-08/13-05/0107, URBROJ:532-04-18/9-13-01 od 23. srpnja 2013, su određene za preventivnu zaštitu do 23. srpnja 2019, odnosno do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra. Postupak zaštite kulturnog dobra usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra i njegovog povijesnog i prostornog okoliša s mogućnošću rekonstrukcije na temelju prethodnih istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Obzirom na prethodno navedeno radi ocjene utjecaja planirane izgradnje unutar obuhvata Plana na Arheološko nalazište Igalo, izrađena je konzervatorska analiza kao dio Elaborata "Konzervatorska dokumentacija UPU-a turističke zone unutar naselja Donje Čelo na otoku Koločepu" koju je izradila tvrtka Habitat d.o.o. iz Dubrovnika u rujnu 2015. godine.

Arheološko istraživanje na lokalitetu "Igalo"

Tijekom priprema za novogradnju hotela „Koločep“ 1969. godine u istočnom dijelu uvale naselja Donje Čelo pronađeni su ostaci nepoznate starije građevine. Hitnom intervencijom Dubravke Beritić, tadašnje direktorice Zavoda za zaštitu spomenika kulture, pripremni su radovi zaustavljeni i započela su zaštitna arheološka istraživanja koja su trajala tijekom kolovoza i rujna 1969. godine. Na osnovi već ranije provedenog rekognosciranja istog terena moglo se po vidljivim dijelovima zida ustanoviti da je riječ o antičkom objektu. Tu pretpostavku potvrdili svi brojni površinski nalazi rimske keramike, koja se nalazila posvuda u velikim količinama. Prilikom početka istraživanja prve dvije sonde povučene su izravno na zid koji se djelomično vidio. Sonde su odmah dale prve rezultate - bilo je vrlo mnogo fragmenata antičke keramike, dijelova amfora i tegula. Tijekom radova oslobođen je veliki zid u čitavoj svojoj dužini, koja iznosi više od 60 metara, a da se do kraja istraživanja nije našao njegov drugi kraj. Pokazala se solidna antička konstrukcija zida koji je građen od lomljenoga lokalnog kamena, sлагanoga u redove i čvrsto vezanoga žbukom. Na čitavoj dužini zid je širok 60 cm, bez odstupanja po stalnoj antičkoj stopi.

Nakon prvih sonde, koje su i s vanjske i unutarnje strane otvorile fasadu, prešlo se na unutarnje poprečne sonde, koje su trebale otvoriti objekt po čitavoj širini i ujedno utvrditi postoji li pod. U prvom jugoistočnom dijelu objekta naišlo se nakon 130 cm na živu stijenu, ali tragovi poda nisu nađeni. Tijekom daljnjih istraživanja nađen je zid paralelan prvome i iste širine, dužine više od 60 metara, na udaljenosti od gotovo 10 metara. Oba zida vezana su poprečnim zidom na južnoj strani, dok na sjevernoj strani poprečni zid nije nađen. Kad su oba zida bila očišćena i oslobođena, prešlo se na otvaranje zidova koji su pod pravim kutem bili vezani za uzdužne zidove. S vanjske strane prvoga zida nađeni su novi zidovi, koji su formirali dvije manje prostorije.

Sudeći prema tehnici zidanja, kasnoantička tradicija gradnje je nepobitna. Ispod tih zidova bio je vidljiv sloj paljevine, koji potvrđuje da su zidovi, tj. dvije manje prostorije prvobitnom objektu dodane kasnije. Na isti zid nastavlja se u ravnoj liniji zid koji spaja oba spomenuta uzdužna zida. Taj je zid građen od velikoga masivnog i neobrađenog kamena. Prema jačini temelja, moglo se pretpostaviti da je taj zid bio nosač krovne konstrukcije. Popratni sitni arheološki materijal redovito se nalazio u kulturnom sloju u ogromnim količinama. Taj sloj leži između dva sloja pijeska, pa kako je čitav taj teren bio klizav i kulturni sloj je tijekom vremena klizio, pa je tako bilo dosta nalaza i daleko izvan zidova samog objekta. Od spomenutoga arheološkog materijala nađeno je mnogo amfora u većim ili manjim fragmentima. Uz obilne nalaze amfora nađeno je vrlo mnogo velikih komada pitosa, koji su isto tako služili za čuvanje žita i drugih proizvoda. Osobito su važni nalazi velikog broja poklopaca za amfore. Oni su kružni s malom izbočenom bradavičastom drškom u sredini, u pravilu promjera 9 cm i debljine 1 cm. Ti poklopci obiluju velikim obiljem ukrasnih motiva, simbolima i žigovima pojedinih radionica. Svakako su zanimljivi zbog svoje tipološke specifičnosti, i tim više što mogu govoriti o broju amfora koje su bile u objektu, ako se uzme logični i uobičajeni postotak onoga što je stradalo tijekom stoljeća. Među keramičkim nalazima ističu se brojni fragmenti fine rimske keramike, tanjura s vrlo finim ukrasima i malih posudica u različitih oblika koje su sve rađene na lončarskom kolu i katkad obojene, a katkad ukrašene vrlo finim i preciznim ukrasima. Uz keramiku nađen je i jedan uteg za ribarsku mrežu, rađen na lončarskom kolu, neobično precizne i fine obrade. Od ostalih nalaza je pronađeno dosta komada čavala od željeza, jedna brončana udica, dio olovne oplate s vidljivim rupama za čavle, jedan uteg za mrežu od olova, komad bakrenog novca i zub divlje svinje. Stručno mišljenje je dao prof. dr. Marin Zaninović s Arheološkog instituta Filozofskog fakulteta u Zagrebu i on je ocijenio kako je ovaj objekt vrlo važan iz nekoliko razloga. Kao arhitektonski objekt kasnije profane rimske arhitekture s tipičnim načinom gradnje, kao i popratnim arheološkim materijalom, on je, prema njegovu mišljenju, vrlo izrazit primjer. U trenutku dok istraživanja nisu bila završena, definitivna valorizacija nije bila moguća, a *de facto* je u cjelini izostala i kasnije. Na osnovi dimenzija, načina gradnje i tehnike, te ostalog materijala mogle su se postaviti samo izvjesne hipoteze. Objekt ima vrlo velike i specifične dimenzije: njegova sadašnja dužina bez jednoga otkrivenog kraja iznosi više od 60 metara. Kroz čitav objekt prati se kulturni sloj s vrlo mnogo vrijednih nalaza, a čitav je bio izgrađen u ogromnom sloju pijeska (pržine) koji je mjestimično prelazio debljinu od dva metra. Čitav objekt sa svim svojim nalazima vrlo je zanimljiv primjer kasne rimske profane, provincijalne arhitekture. To potvrđuje vrlo solidno i dobro obrađen zid širine koja u cijeloj dužini ne prelazi 60 cm te sav materijal koji je pronađen.

Prema njegovom, možda donekle egzaltiranom mišljenju: „Ako čitav objekt kulturno-povijesno i materijalno smjestimo u regiju, njegovo je značenje neprocjenjivo. Otok Koločep je u znanosti već odavno poznat po svojim bogatim kulturno-povijesnim vrijednostima ne samo lokalnog značenja. Tu tradiciju i slijed upotpunjuje sada i jedan objekt kasne rimske arhitekture. No njegova vrijednost nije čak ni samo u tome - on je znatno važniji. Cijela dubrovačka regija gotovo i nema rimskih objekata (osim Cavtata), a pogotovo ne objelodanjenih. Sumirajmo sada sve ove značajke objekta, sagledajmo ga u svim vidovima, koji se i nestručnjaku nameću sami po sebi, pa izvedimo zaključke. Objekt treba biti do kraja i temeljito istražen (a ne samo sondiran) i konzerviran te je prijeko potrebno da dobije apsolutno prvorazredno značenje u smislu istraživanja, konzervacije, konačne

valorizacije i zaštite, jer je zaista sjajan dragulj u cijelom nizu važnih kulturno povijesnih spomenika i vrijednosti, ne samo otoka nego i čitave dubrovačke regije.“

Postavlja se pitanje koja je bila njegova namjena? Po svemu sudeći radi se o gospodarskom objektu; može se reći da se radilo o skladištu u funkciji neke obližnje ville ili naselja. Zaninović zaključuje da se radi o objektu u funkciji neke lokalne ville rustice (koja nije pronađena) – vjerojatno je to bila cella vinaria ili cella olearia (spremište vina ili ulja) neke vile, posebice s obzirom na prikladnu blizinu pješčane morske obale i puča s vodom. Nedostatak sustavnih istraživanja onemogućio je sagledavanje cjelovite slike rimskog horizonta nalazišta, pa su definitivni odgovori ostali neizrečeni.

Nakon završetka istraživanja nalazi zida su očišćeni i konzervirani, zidovi su plombirani kamenim poklopnicama i mjestimično cementnom žbukom te su prezentirani u blizini novoizgrađenog hotelskog objekta. Jedina intervencija na nalazištu bila je u proljeće 2014. godine kada je u dogovoru vlasnika i Konzervatorskoga odjela u Dubrovniku na nalazištu formirana terasa lounge bara u sklopu hotela. Tom je jednostavnom intervencijom područje unutar zidova zaravnjeno skidanjem sloja zemlje do 10 cm te je stavljena folija koja je ponovno prekrivena pijeskom dok je prezentacija lokaliteta ostala netaknuta. S obzirom na važnost lokaliteta i velik broj posjetitelja nužno je postaviti ploču s kratkim opisom.

Potencijalna podmorska arheološka zona uvala Donje Čelo

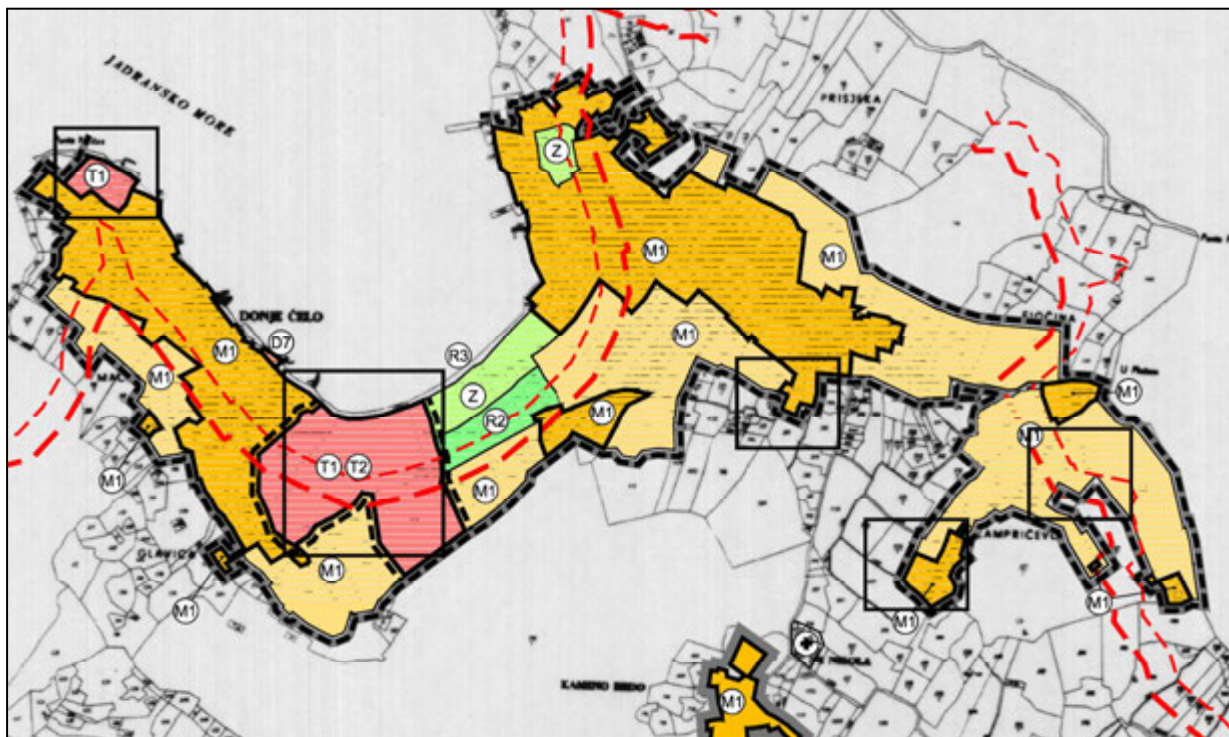
Cijeli prostor uvale Donje Čelo predstavlja potencijalno podmorsko arheološko nalazište. Na to nas upućuju slučajni, pojedinačni arheološki nalazi pronađeni na prostoru uvale kao i sam smještaj uvale i konfiguracija terena. Naime, riječ je o uvali posebice od južnih i sjeverni vjetrova) koja je pogodna za sidrište, a ujedno se nalazi na centralnom istočnojadranskom plovidbenom putu. Navedeno potvrđuju i pojedinačni arheološki nalazi od antičkih do novovjekovnih razdoblja, kao posljedica odbacivanja slomljenog brodskog tereta na mjestima gdje se obavlja sidrenje.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Osnovni uvjeti za uređenje prostora: namjena, način gradnje i režimi korištenja prostora unutar obuhvata Plana su određeni 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).

Za područje unutar obuhvata Plana dređeno je:

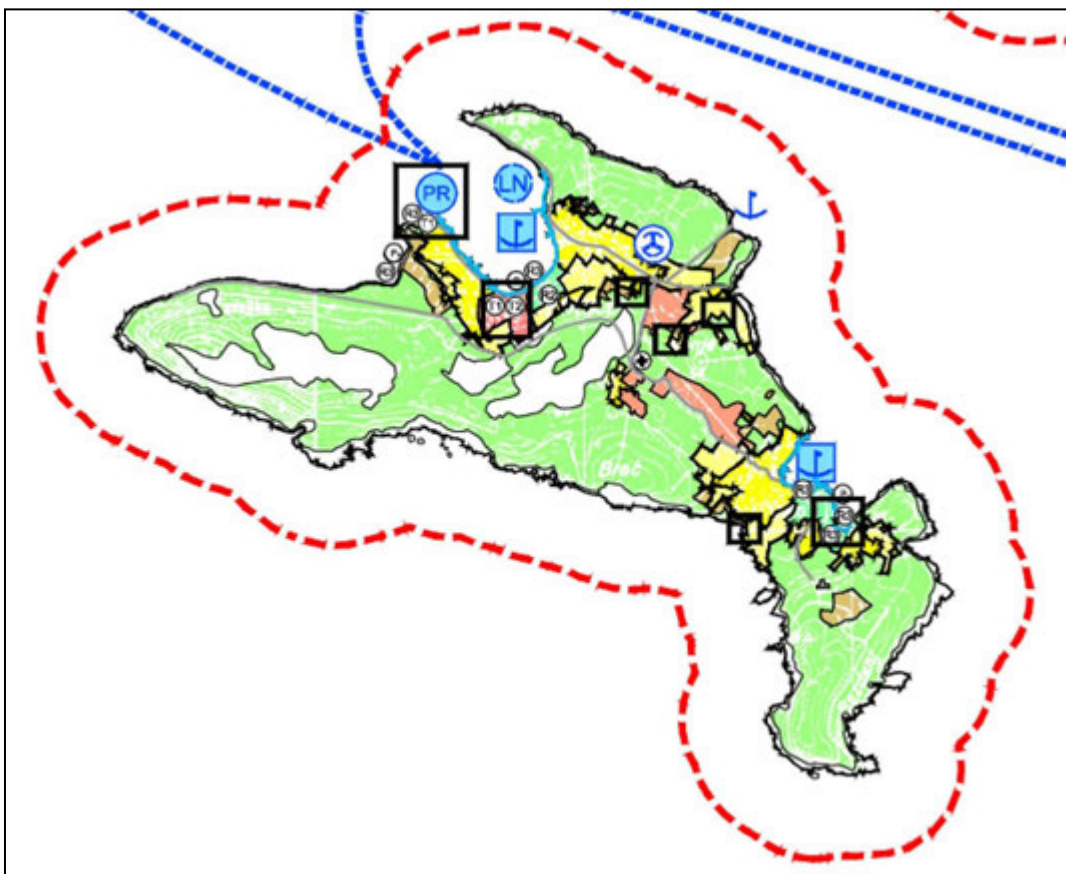
- 1. obveza donošenja prostornog plana užeg područja** (urbanističkog plana uređenja) - prema članku 148. Odluke - UPU 1.35 Koločep – Donje Čelo.
- 2. obuhvat** - u skladu s kartografskim prikazom br. 4.5. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – KOLOČEP u mj. 1:5000;



Slika 6:

Izvod iz kartografskog prikaza br.4.5 Građevinska područja naselja - Koločep

3. **namjena** - planirana namjena na području unutar obuhvata Plana jest: ugostiteljsko-turistička namjena – hotel (T1) ili turističko naselje (T2), u skladu s kartografskim prikazom 1: Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:25000 i članku 13. Odluke:



Slika 7:

Izvod iz kartografskog prikaza br.1. Korištenje i namjena površina

4. uvjeti smještaja gospodarskih građevina u ugostiteljsko-turističkim zonama unutar naselja – prema članku 67. i 68. Odluke:

"3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – Ugostiteljstvo i turizam:

• Članak 67.:

(1) Ugostiteljsko-turistički sadržaji grade se sukladno posebnim propisima (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli - u daljnjem tekstu: posebni propisi).

(2) Postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene – hoteli (T1) mogu se sukladno mogućnostima na terenu i posebnim propisima proširivati i rekonstruirati (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.) uz uvjet da se zadržava postojeća gustoća korištenja. Navedeno je moguće u svrhu postizanja poboljšanja u poslovanju ("tehnološkom procesu") što može podrazumijevati i podizanje kvalitete na usluge više kategorije, a kako je regulirano posebnim propisima. Svaka intervencija mora biti odobrena od strane posebnog povjerenstva Grada Dubrovnika.

• Članak 68.:

(1) Izgrađene i djelomično izgrađene zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se rekonstruirati radi povećanja kvalitete ponude, što podrazumijeva višu kategoriju smještajnih građevina i pratećih sadržaja (prateći sadržaji, športsko-rekreacijski sadržaji, ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, plaža, kupališta i sl.).

(2) Nova smještajna građevina s pripadajućim zemljištem planira se izvan postojećih javnih površina uz obalu.

(3) Radi povećanja kvalitete ponude omogućuje se rekonstrukcija, dogradnja i zamjena postojećih građevina, gradnja novih građevina uz povećanje postojećeg koeficijenta izgrađenosti i postojećeg koeficijenta iskorištenosti maksimalno za 30% postojeće građevinske čestice i postojeće bruto-površine građevine (građevina).

(4) Ako je potrebna zamjena postojećih građevina, nove građevine ne moraju biti na mjestu postojećih ako je time povećana kvaliteta ponude i kvaliteta rješenja građevinske čestice. U tom slučaju kis i kig moraju odgovarati onima propisanim u prethodnom stavku.

(5) Odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(6) Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom moraju biti osigurane na građevnoj čestici, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis). Nadzemni 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. Udaljenost podzemne etaže od javne prometnice može biti i manja od 5 m ako se zadovolje konstruktivni uvjeti i građevine i prometnice.

(7) Podrumske etaže koje se izvode kao potpuno ukopane i koje služe isključivo za parkiranje vozila, mogu zauzeti do 70% građevinske čestice.“

5. postojeće pješačke staze i pomorski promet – sukladno kartografskom prikazu br. 2.1."Infrastrukturni sustavi – Promet" u mj. 1:25000 i člancima 90a stavak (3), 101.Odluke.

• Članak 90.a st. (3):

“Priključci na javnu cestu izvode se na temelju posebnih uvjeta mjerodavnih tijela ili na temelju dokumenta prostornog uređenja za uže područje.“

• Članak 101.:

“(1) Sve morske luke i drugi zahvati na uređenju obale izvan obuhvata Generalnog urbanističkog plana Dubrovnika, grade se i uređuju na temelju urbanističkog plana uređenja.

(2) Morske luke otvorene za javni promet:

- Naselje – Donje Čelo
- /lokalitet – Muo
- Nazivi luka – Luka Donje Čelo
- Vrsta – putnička
- Značaj – lokalna

Morske luke posebne namjene županijskog značaja – luke nautičkog turizma:

- Naselje – Koločep
- Lokalitet – Donje Čelo
- Kapacitet (broj vezova) – do 100
- Postojeća/planirana – planirana

Unutar obuhvata Plana sukladno posebnim propisima određuju se unutar luka otvorenih za javni promet:

1. iskrcajna mjesta za ribarska plovila duljine preko 15 metara:

- 1.1. Sustjepan,
- 1.2. Gruž,

2. iskrcajna mjesta za ribarska plovila duljine ispod 15 metara

- 2.1. Gradska luka,
- 2.2. Zaton,
- 2.3. Koločep,
- 2.4. Lopud,
- 2.5. Suđurađ,
6. Šipanska Luka.

Planom su utvrđuju lokacije priveza:

- Naselje – Koločep
- Lokalitet – Hoteli Koločep – Donje Čelo
- Postojeći/planirani – postojeći

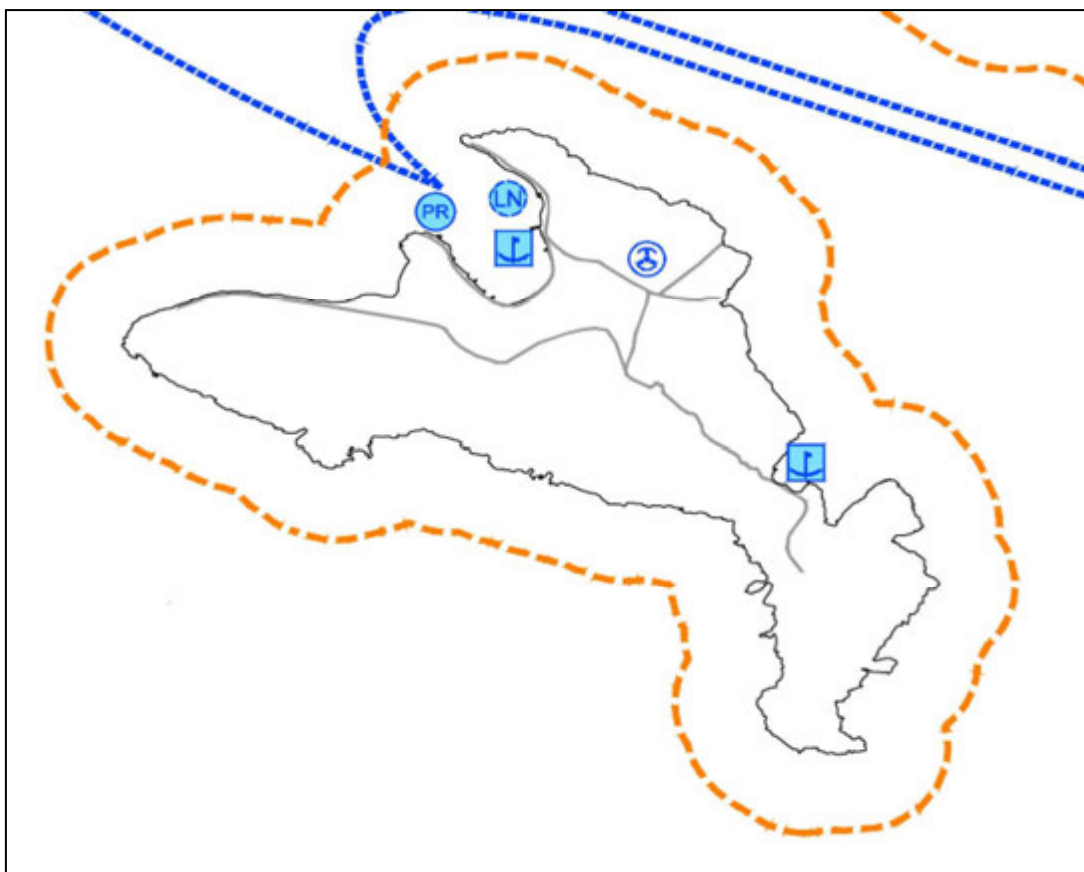
Sukladno mogućnostima na terenu i maritimnim uvjetima određene su lokacije priveza za zone ugostiteljsko-turističke namjene (T) gdje broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20 % ukupnog broja smještajnih jedinica zone za koju se planira. Po istom kriteriju je moguće odrediti priveze i na drugim lokacijama koje zadovoljavaju gornji uvjet.

(8) Luke posebne namjene - luke nautičkog turizma, kapaciteta od 50 do 100 vezova, planirane su na Elafitima (Jakljan, Šipanska Luka, Suñurañ, Lopud, Donje Čelo na Koločepu) i Zatonu.

(9) Detaljni kapacitet luka nautičkog turizma utvrdit će se urbanističkim planom uređenja kojim će se ispitati prostorne mogućnosti te provođenjem postupka procjene utjecaja na okoliš kojom će se ispitati kapacitet eko-sustava.

(13) Mogućnost priveza unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene (T) gdje broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20 % ukupnog broja smještajnih jedinica zone u kojoj se planira, moguće je sukladno posebnim propisima predvidjeti unutar luke otvorene za javni promet lokalnog značaja

(16) Luke otvorene za javni promet i luke posebne namjene prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana na kartografskom prikazu broj: “1. Korištenje i namjena površina” u mjerilu 1:25.000 i kartografskom prikazu broj: “2. Promet” u mjerilu 1:25.000.

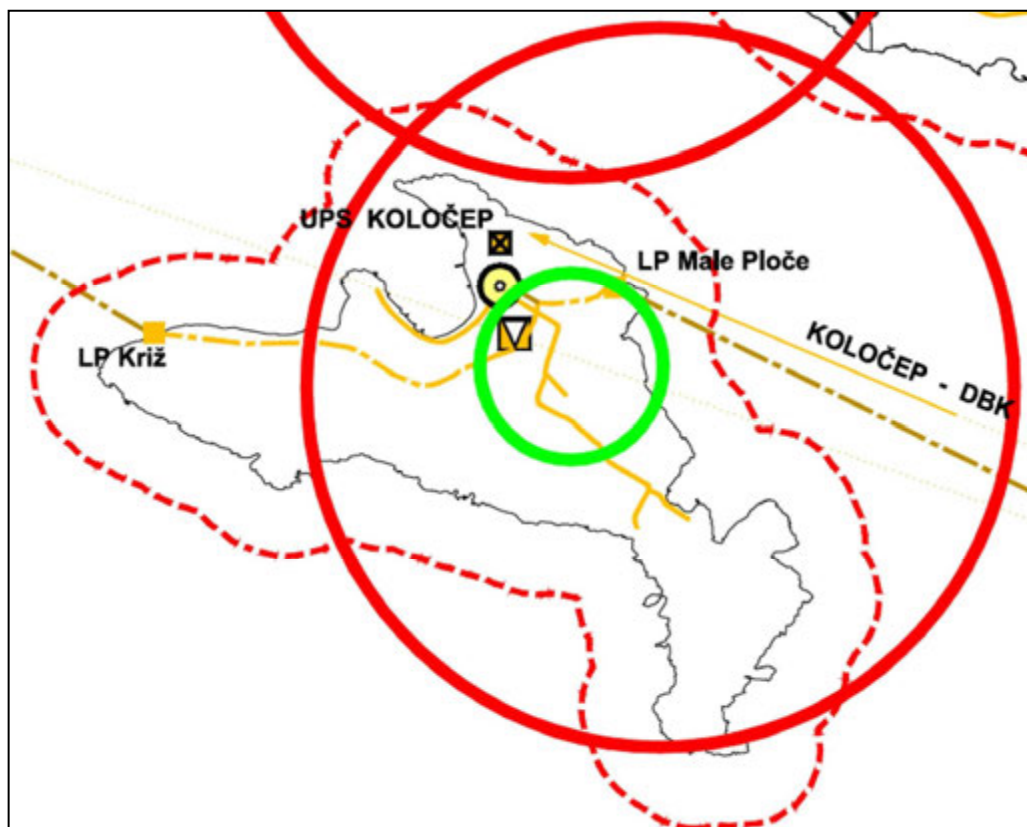


Slika 8:
Izvod iz kartografskog prikaza br.2.1 Infrastrukturni sustavi - promet

6. **telekomunikacijska mreža** – sukladno kartografskom prikazu br. 2.2. "Infrastrukturni sustavi – Pošta i telekomunikacije" u mj. 1:25000 i čl. 106. Odluke:

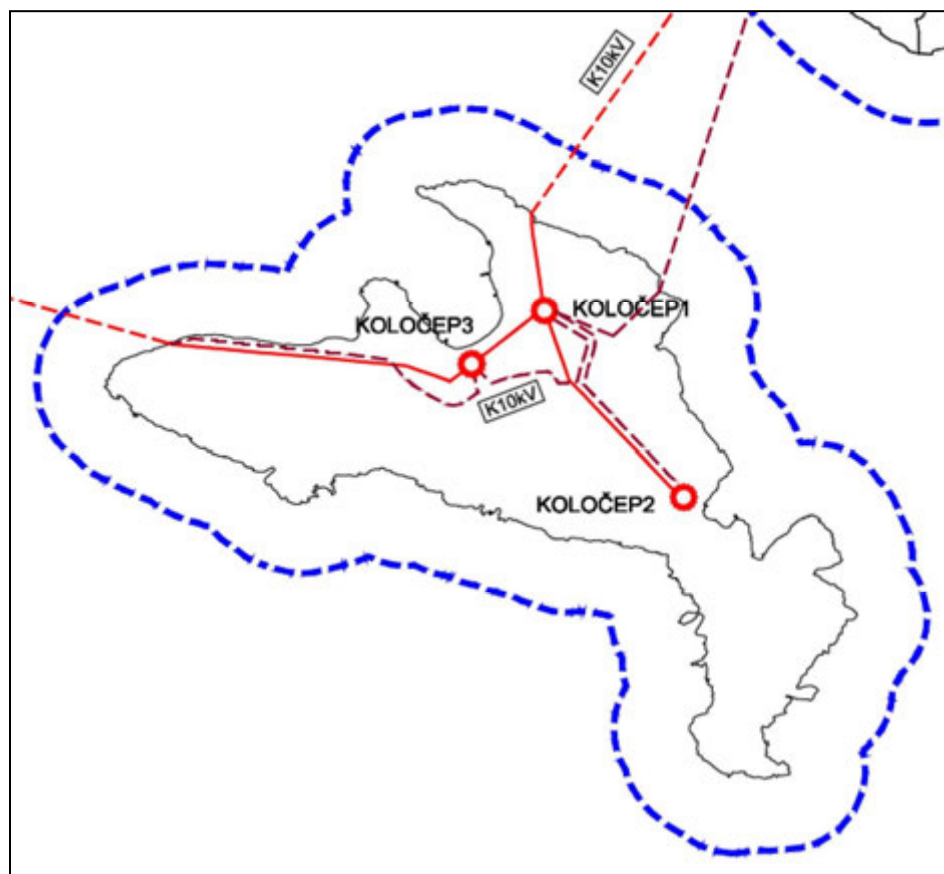
“(1) Projektiranje i izvođenje TK-mreže rješava se sukladno posebnim propisima, a prema planskim rješenjima ovoga prostornog plana.

(2) Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevinskim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.“



Slika 9:

Izvod iz kartografskog prikaza br.2.2 Infrastrukturni sustavi – Pošta i telekomunikacije



Slika 10:

Izvod iz kartografskog prikaza br.2.3 Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav

7. **elektroopskrba** – sukladno kartografskom prikazu br. 2.3."Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav" u mj. 1:25000 i članak 109. st. (1- 2), članak 111.- st.(1 i 3), članci 112-114.:

- Članak 109. st. (1-2):

“(1) Na ukupnom području Grada Dubrovnika planira se gradnja mjesnih TS 10(20)/0,4 kV u kabelskoj izvedbi tipske snage od 630 kVA, a izuzetno, na području Gornjih sela i sela na Šipanu moguća je gradnja stupnih TS 10(20)/0,4 kV odgovarajuće snage.

(2) Mjesne TS 10(20)/0,4 kV postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljene u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine, obvezno je hortikulturno urediti okoliš. Udaljenost transformatorske stanice od kolnika ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m. (3) Na užem području grada Dubrovnika i u ostalim obalnim i otočnim naseljima obvezno je kablirati elektroenergetsku mrežu. Kabeli se postavljaju redovito u javnu prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija.”

- Članak 111. st. (1 i 3):

“(1) Planom su predviđene minimalne građevinske parcele za planirane trafostanice:

1. Za izgradnju transformatorskih stanica 110/ x kV određuju se sljedeće površine:

1.1. otvorena postrojenja izvedba: cca 100x100 m,

1.2. zatvorena izvedba - GIS: cca 60x60 m,

2. za trafostanicu 35/10 (20)kV 1.000 m² ,

3. za trafostanicu 10/04 kV 40 m².

(3) Moguća odstupanja u pogledu rješenja trasa elektroenergetskih vodova i lokacije elektroenergetskih građevina utvrđenih ovim planom, radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima, neće se smatrati izmjenama Plana. Veličine transformatorskih stanica 110/x kV zatvorene izvedbe (GIS) prilagodit će se veličini postrojenja, tehnološkim zahtjevima i zoni koja ih okružuje.“

- Članak 112.:

“(1) Za svaku postojeću i novoplaniranu građevinu mora biti osiguran priključak na elektromrežu. Elektromreža se projektira i izvodi sukladno posebnim propisima, a prema planskim rješenjima.

(2) Sve trafostanice, osim stupnih, trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim česticama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su im definirane veličinom opreme i postrojenjem koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima. Do svake trafostanice treba biti osiguran kolni pristup.”

- Članak 113.:

“(1) Svi podzemni elektrovodovi izvode se kroz prometnice, tj. priključci za pojedine građevine kroz priključne kolne putove.

(2) Nije dopušteno projektirati niti polagati elektrovodove kojima bi se ometalo izvođenje građevina na građevinskim česticama, tj. realizacija planiranih građevina, iz razloga izmještanja uvjetovanog naknadnom gradnjom planiranih građevina.”

- Članak 114:

“(1) Instalacije javne rasvjete redovito se izvode postojećim, tj. planiranim nogostupom uz prometnice.

(2) U ulicama u koje se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija – redovito jedna strana prometnice za energetiku, druga strana za telekomunikacije i vodoopskrbu, a sredina ceste za kanalizaciju i oborinske vode. Zaštitni pojasevi za podzemne elektroenergetske vodove jesu:

Podzemni kabeli

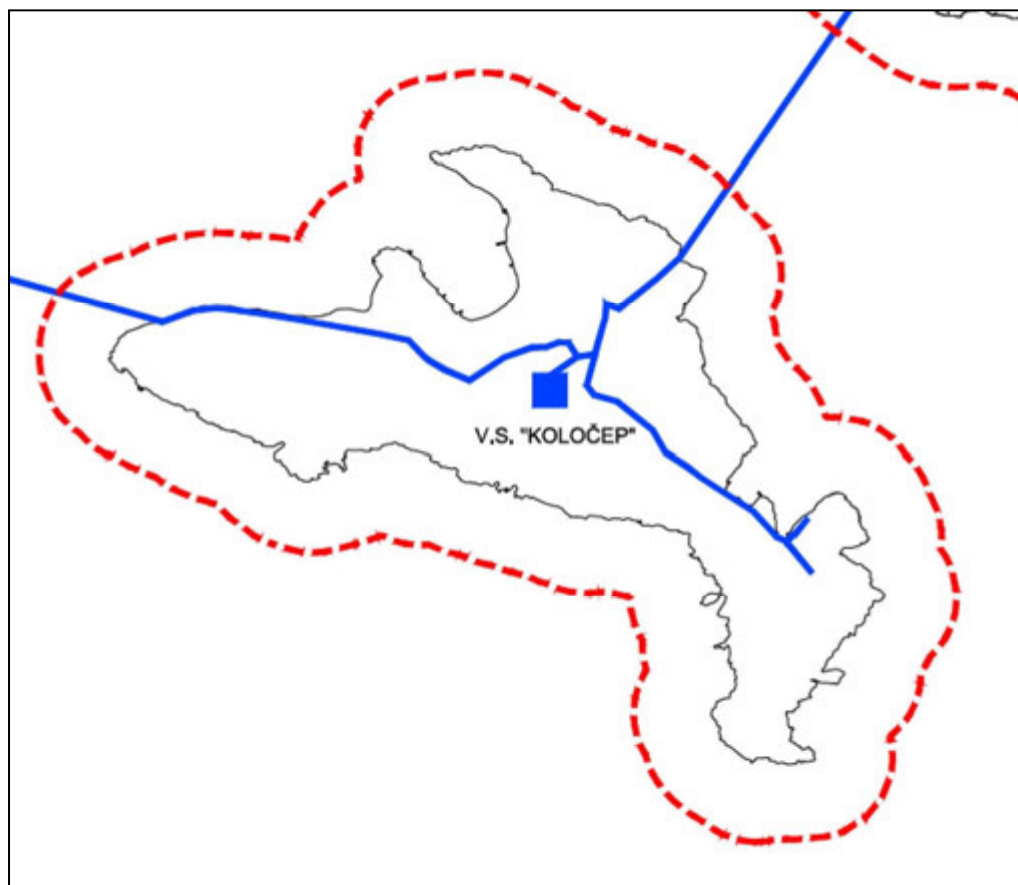
KB 110 kV – postojeći 5 m, planirani 10 m

KB 35 kV – postojeći 2 m, planirani 5 m

KB 10 kV – postojeći 2 m, planirani 5 m

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora za kabele trebaju biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima mjerodavnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.”

8. **vodoopskrba** – sukladno kartografskom prikazu br. 2.4. "Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – korištenje voda" u mj. 1:25000 i člancima 118, 120. i 121. Odluke:



Slika 11:

Izvod iz kartografskog prikaza br.2.4 Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav- Korištenje voda

- Članak 118.:

“Vodoopskrbni sustav s izvorom Palata formira četiri zone:

1. područje Primorja, od Vrbice do Brsečina,
2. područje Primorja - Gornja sela, Orašac (Ljubač, Gromača, Kliševo, Mrčevo, Mravinjac, Ričica),
3. Elafitski otoci,
4. područje općine Dubrovačko primorje, od Brsečina (Grad Dubrovnik) do Dola. U tu je zonu uključeno dubrovačko naselje Dubravica.”

- Članak 120.:

“(1) Za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih vodoopskrbnih građevina potrebno je osigurati kolni pristup do parcele građevine te zaštitnu, transparentnu ogradu visine do najviše 2,0 m. Sve važnije građevine u sustavu vodoopskrbe potrebno je osvijetliti.

(2) Vodoopskrbne se cijevi postavljaju, redovito, u javnu prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Vodovodne se cijevi, u pravilu, polažu s nizbrdne strane ulice ili ceste. Na istoj su strani i TK-kabli, dok je uzbrdna strana ostavljena za odvodnju i elektrokabele. Prilikom rekonstrukcije vodovodne mreže ili rekonstrukcije ceste potrebno je istodobno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste.

(3) Moguća su odstupanja od predviđenih trasa vodovoda ako se tehničkom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje.”

- Članak 121.:

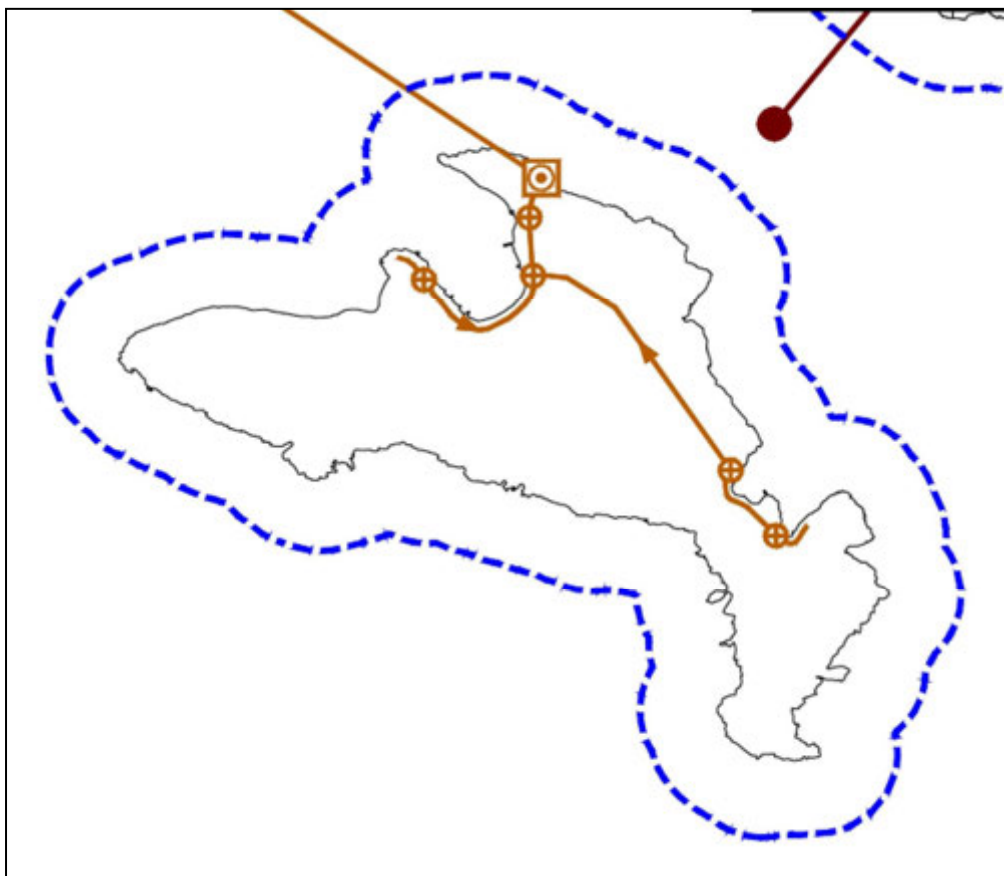
“(1) Svaka postojeća i nova građevina mora imati osiguran priključak na vodoopskrbnu mrežu na području gdje je izgrađena javna mreža vodoopskrbe. Na područjima gdje mreža nije izgrađena, do njezine izgradnje objekti se opskrbljuju prema mjesnim prilikama.

(2) Vodoopskrbna mreža, osim magistralne za koju je Plan definirao koridore, sa svim pratećim elementima redovito se izvodi kroz prometnice.

(3) Pojedinačni kućni priključci izvode se kroz pristupne putove do građevinskih čestica. Isto se odnosi i na hidrantsku mrežu.

(4) Sve građevine na vodoopskrbnom sustavu projektiraju se i izvode sukladno propisima i uvjetima kojima je regulirano projektiranje i gradnja tih građevina.”

9. **odvodnja otpadnih voda** – sukladno kartografskom prikazu br. 2.4. "Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – korištenje voda" u mj. 1:25000 i člancima 122. St.(4 i 5), 123 st. (1). i 125. Odluke:



Slika 12:

Izvod iz kartografskog prikaza br.2.5 Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav
- Odvodnja otpadnih (fekalnih) voda, obrada, skladištenje i odlaganje otpada

- Članak 122. St.(4 i 5):

“(4) Konceptcija razvoja sustava odvodnje obuhvaća dvije osnovne prostorne cjeline: 1. područje gradskog naselja Dubrovnik, 2. izvangradsko područje, u koje spada: 2.1. otok Lokrum i Elafitski otoci, 2.2. obalna naselja: Brsečine, Tršteno, Orašac Zaton, 2.3. naselja u zaleđu.

(5) Prostornim planom naznačeni su orijentacijski položaji građevina sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, a točna se lokacija određuje na temelju razrađenih idejnih rješenja i prethodno izrađene tehno-ekonomske studije isplativosti.“

- Članak 123. St.(1):

“(1) Za otok Lokrum i Elafitske otoke (Koločep, Lopud, Šipan i Jakljan) planiraju se zasebni sustavi odvodnje s uređajem za pročišćavanje i podmorskim ispustom u otvoreno more.”

- Članak 125.:

(1) Za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina potrebno je osigurati kolni pristup do čestice građevine te zaštitnu, transparentnu ogradu visine do najviše 2,0 m. Sve značajnije građevine treba osvijetliti.

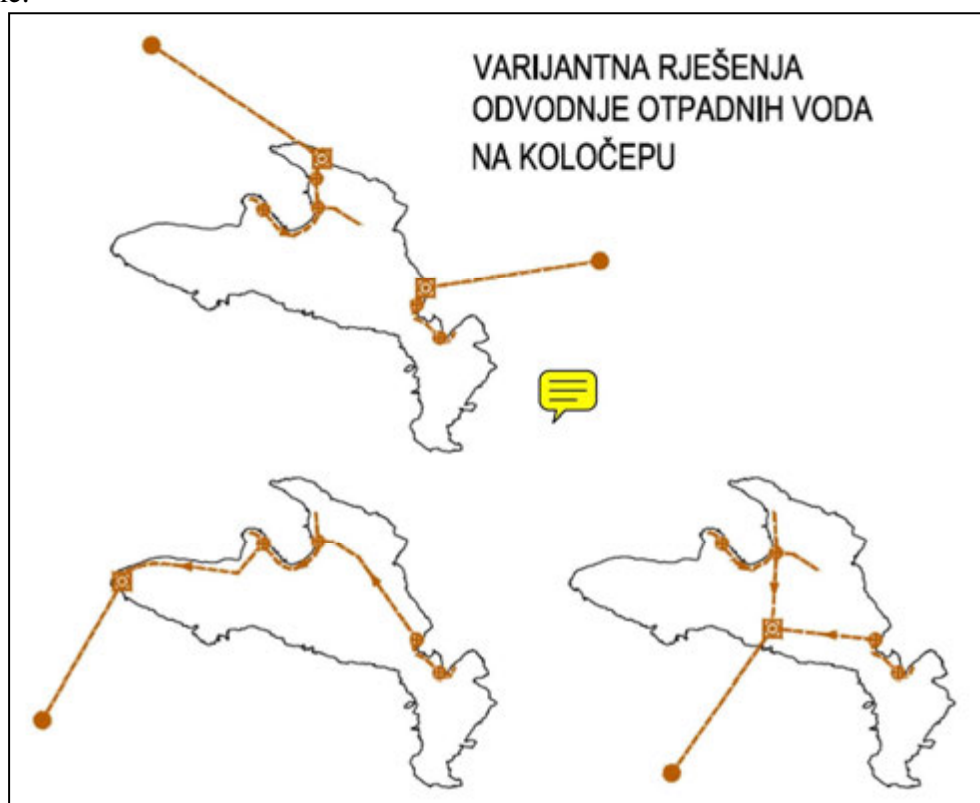
(2) Cijevi odvodnje postavljaju se u javnu prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Cijevi se odvodnje polažu na uzbrdnu stranu ulice ili ceste. Na istoj su strani i električni kabeli, dok je nizbrdna strana ostavljena za vodovod i TK-kabele. Pri rekonstrukciji odvodnje ili rekonstrukcije ceste potrebno je istodobno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste.

(3) Moguća su odstupanja od predviđenih trasa odvodnje, ako se tehničkom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje.

(4) U izgrađenom dijelu građevinskog područja koje nema izgrađen sustav javne odvodnje, moguće je do njegove izgradnje niske stambene građevine i građevine s kapacitetom manjim od 10 es (korisnika) priključiti na nepropusnu septičku jamu odgovarajuće veličine i tehničkih svojstava.

(5) Pri gradnji sabirne jame potrebno je: 1. izvesti jamu kao trodijelnu i nepropusnu, 2. smjestiti jamu izvan zaštitnog pojasa prometnice i javnoga pomorskog dobra, 3. udaljiti jamu najmanje 3,0 m od granice susjedne građevinske čestice.

(6) Za građevine kapaciteta većega od 10 es potrebno je izgraditi pojedinačni uređaj uz ugradnju bio-diskova. Ugradnja bio-diskova potrebna je i kad nije moguće osigurati pražnjenje nepropusne septičke jame.



Slika 13:
Varijantna rješenja odvodnje otpadnih voda na Koločepu

10. **zaštita mora** – sukladno članku 127. St.(2-3) Odluke:

(2) Stupanj pročišćavanja u uređajima za pročišćavanje otpadnih voda, prije ispuštanja u more podmorskim ispustima, utvrđuje se na temelju informacija o maksimalnom opterećenju otpadnim vodama i o prijemnoj moći akvatorija, što se utvrđuje oceanografsko-hidrografskim mjerenjima.

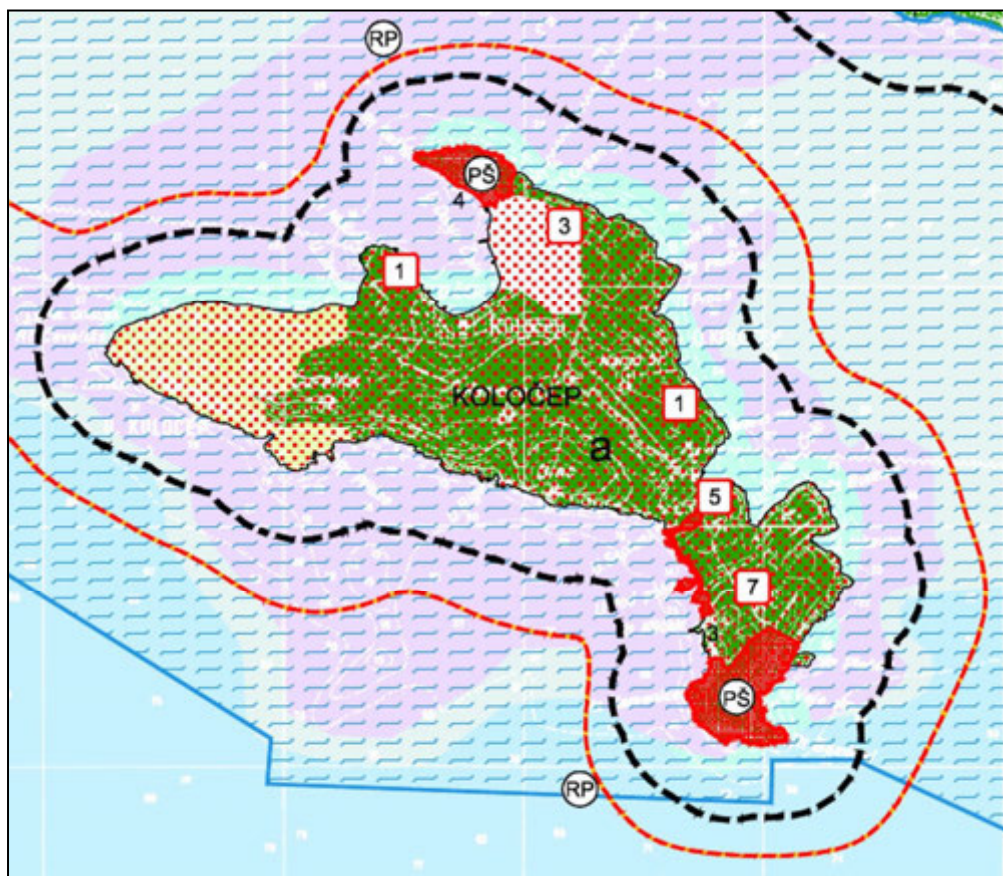
(3) Difuzor podmorskog ispusta treba locirati na područjima s većom učestalošću pojava morskih struja paralelnih s obalom, uz određivanje optimalnog rješenja vrjednovanjem pokazatelja troškova gradnje i rizika.

11. mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina

Priroda

- čl. 129. St (1) Odluke:

(1) Na području obuhvata Plana predlaže se temeljem Zakona o zaštiti prirode zaštititi sljedeće prirodne vrijednosti: 1. Elafitske otoke i Sv. Andriju u kategoriji regionalni park.



Slika 14:

Izvod iz kartografskog prikaza br. 3.1 Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora
– Područja posebnih uvjeta korištenja – Prirodna baština

Krajobraz

- čl. 130. St (2 i 4) Odluke:

(2) Sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji šireg područja, osobito vrijedan predio – kulturni krajobraz obuhvaća:

1. estuarij rijeke Omble,
2. Elafitski otoci,
3. šira zona sela Ljubač,
4. obalni potez Orašca,
5. uvala Brsečine.

(4) Osobito vrijedni predio - prirodni krajobraz prikazan je u grafičkom dijelu elaborata prostornog plana na kartografskom prikazu broj: "3.3. Područja posebnih ograničenja u korištenju - krajobraz" u mjerilu 1:25000.

Ekološka mreža

- čl. 130.a Odluke:

(1) Ekološka mreža je sustav funkcionalno povezanih područja važnih za ugrožene vrste i staništa. Funkcionalnost ekološke mreže osigurana je zastupljenošću njezinih sastavnica. Područja ekološke mreže sukladno EU ekološkoj mreži NATURA 2000 podijeljena su na područja važna za ptice te područja važna za divlje svojte osim ptica i stanišne tipove. Unutar ekološke mreže njezini dijelovi povezuju se prirodnim ili umjetnim ekološkim koridorima. Ekološki koridor je ekološka sastavnica ili niz takvih sastavnica koje omogućuju kretanje populacijama živih organizama od jednog lokaliteta do drugog. U Hrvatskoj je ekološka mreža propisana Zakonom o zaštiti prirode, a obuhvaća tzv. Ekološki važna područja od međunarodne i nacionalne važnosti koja su međusobno povezana koridorima. Sukladno mehanizmu EU Direktive o staništima, Zakon propisuje da se dijelovi ekološke mreže mogu štiti kao posebno zaštićena područja ili provedbom planova upravljanja, kao i kroz postupak ocjene prihvatljivosti za prirodu svakog ugrožavajućeg zahvata. Negativno ocijenjen zahvat se može odobriti samo u slučajevima prevladavajućeg javnog interesa i uz Zakonom utvrđene kompenzacijske uvjete. Važan mehanizam je i mogućnost sklapanja ugovora s vlasnicima i ovlaštenicima prava na područjima ekološke mreže, uz osiguranje poticaja za one djelatnosti koje doprinose očuvanju biološke raznolikosti.

Važna područja za divlje svojte i stanišne tipove unutar obuhvata plana:

- Naselje – Suđurađ, Šipanska luka, Lopud, Koločep

- Naziv – Elafiti

- Smjernice:

- 17 – Moguće je provoditi šumske zahvate uključujući i sanitarnu sječu uz posebno dopuštenje Ministarstva zaduženog za zaštitu prirode

- 22 – Kontrolirati ili ograničiti gradnju objekata i lučica na muljevitim i pjeskovitim morskim obalama

- 23 – Sprječavati nasipavanje i betonizaciju obala

- 25 – Ograničiti sidrenje

- 30 – Osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti (POP)

- 31 – Regulirati akvakulturu

- 32 – Regulirati ribolov povlačnim ribolovnim alatima

- 132 – Očuvati povoljnu građu i strukturu morskoga dna, obale, priobalnih područja i riječnih ušća

- 133 – Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme

- 135 – Sanirati oštećene dijelove morske obale gdje god je to moguće, Održavati povoljne stanišne uvjete

(2) Za ugrožena i rijetka staništa treba provoditi sljedeće mjere očuvanja:

1. očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje (monitoring),

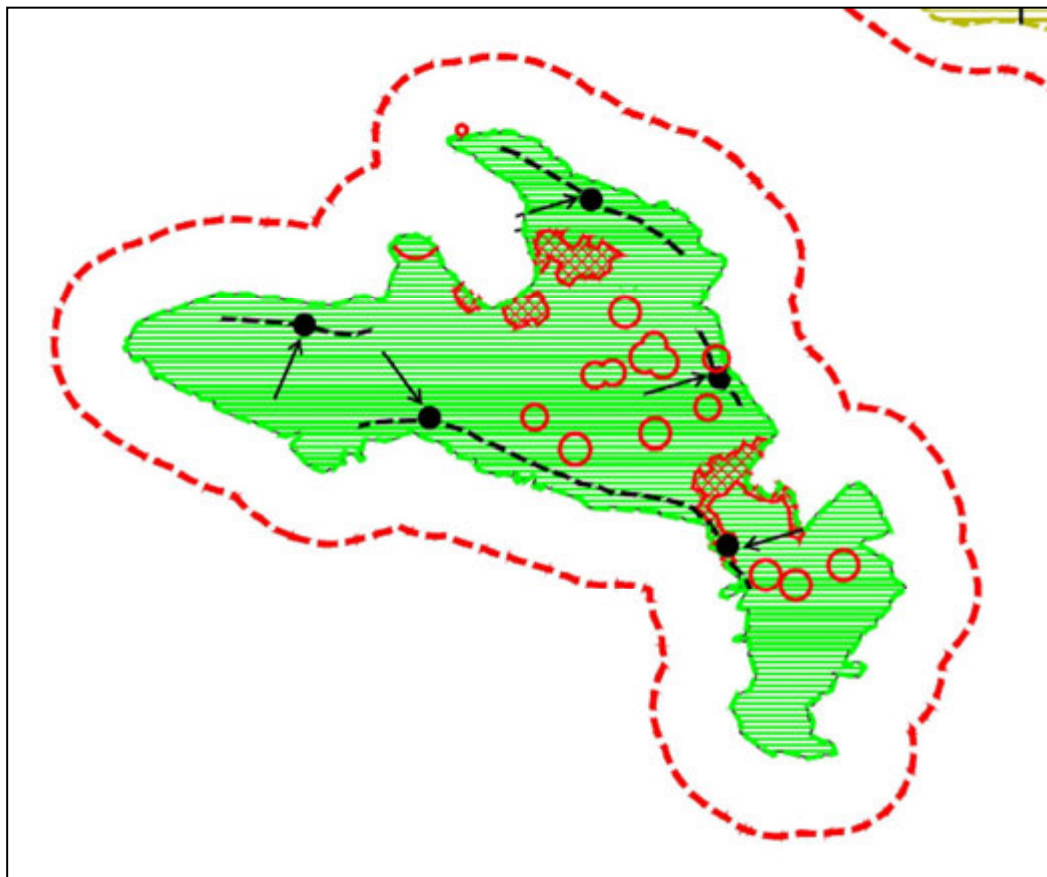
2. spriječiti nestajanje kamenjarskih pašnjaka i planinskih rudina (putem ispaše, košnje, poticati ekstenzivan način stočarstva),

3. u gospodarenju šumama treba očuvati šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) i šumske rubove, produljiti ophodnju gdje je to moguće, prilikom dovršnog sijeka ostavljati manje neposječene površine, ostavljati zrela, stara i suha stabla, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu, pošumljavanje ukoliko je potrebno vršiti autohtonim vrstama, uzgojne radove provoditi na način da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik,

4. očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna i obale i priobalnih područja i ne iskorištavati sedimente iz sprudova u priobalju, očuvati fizikalna i kemijska svojstva morske vode,

5. na područjima naselja posidonie preporuča se zabrana sidrenja, odnosno prilikom sidrenja

obavezno je korištenje postojećeg mrtvog veza (colpo morto) te je zabranjen ribolov povlačnim ribolovnim alatima.



Slika 15:

Izvod iz kartografskog prikaza br. 3.3 Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora
 – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Krajobraz

Kulturno-povijesne cjeline

- članak 132. St (1) Odluke

(1) Radi zaštite graditeljske baštine i povijesnih graditeljskih cjelina, utvrđene su zone zaštite i prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana na kartografskom prikazu broj: 3.2.a, 3.2.b, 3.2.c, 3.2.d, 3.2.e “Područja posebnih uvjeta korištenja - graditeljska baština” u mjerilu 1:25000 te detaljnije u konzervatorskom elaboratu (poseban prilog) u mj. 1:5000, koji je sastavni dio Prostornog plana.

- članak 133. st (1) Odluke:

(1) Unutar zone stroge zaštite zasebnu cjelinu čine registrirani, preventivno zaštićeni ili evidentirani arheološki lokaliteti na kojima su pronađeni materijalni ostatci starijih struktura. Postupak zaštite odnosi se na dokumentaciju te konzervaciju i prezentaciju ostataka kulturnog dobra, bez mogućnosti izgradnje.

- Članak 134. Odluke:

Zaštićeni kultivirani krajobraz izdvojen je kao zasebna kategorija u okviru režima zaštite i označen je režimom stroge zaštite, koji uvjetuje očuvanje krajobraznih obilježja, a obuhvaća zaštitu obalnog područja, istaknutih zona visoko - vrijednog zelenila, obradivih površina; prikazan je na kartografskom prikazu 3.3. u mj. 1:25000.

- Članak 135. Odluke:

Područja posebnih ograničenja u prostoru prikazana su na karti broj: 3.3. u mj. 1:25000, i odnose se na sljedeće površine i zone:

1. osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,

2. osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz,
3. oblikovno vrijedno područje gradskih (urbanih, poluurbanih i ruralnih) cjelina - zona umjerene zaštite,
4. oblikovno vrijedno područje gradskih (urbanih, poluurbanih i ruralnih) cjelina - zone stroge zaštite,
5. zaštitna područja uz posebno vrijedne spomenike i spomeničke cjeline.

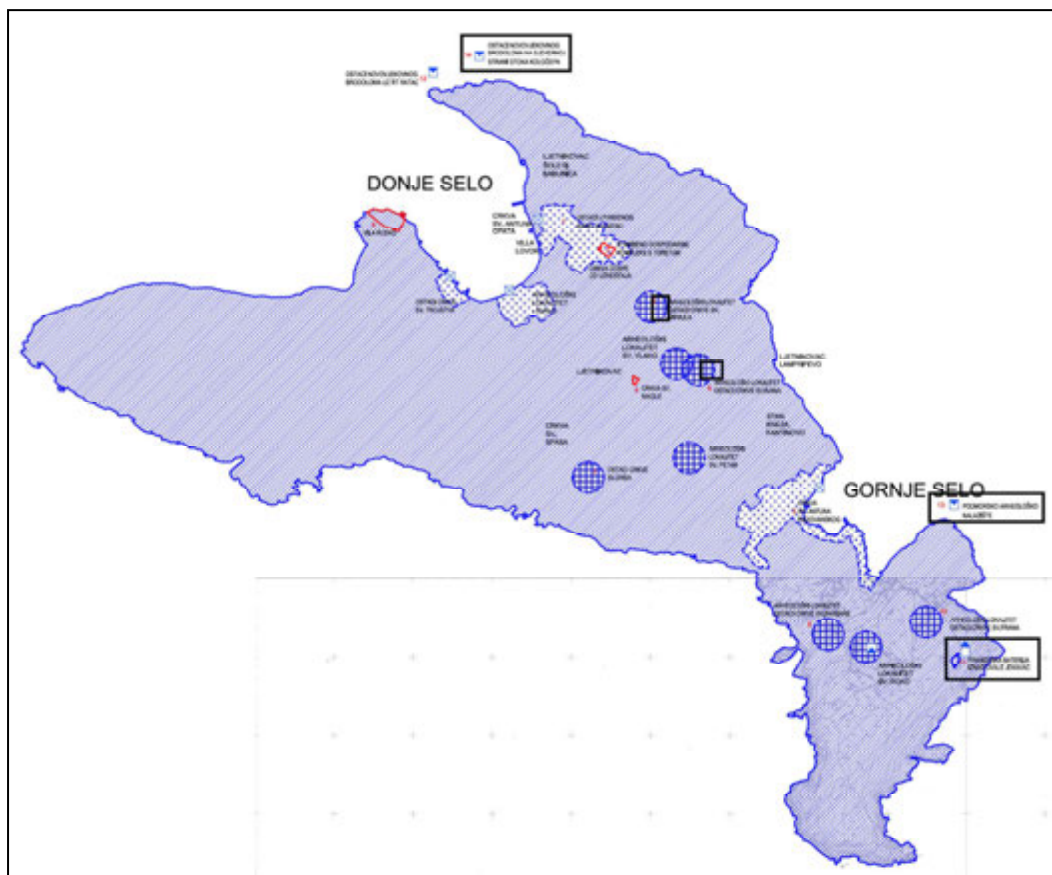
• Članak 137. st. (1 i 3) Odluke:

(1) Mjere uređenja zemljišta odnose se na očuvanje i unapređenje krajobraznih vrijednosti prostora, tj. na područja koja zahtijevaju: 1. pošumljavanje, 2. ozelenjavanje, 3. oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne koridore.

(3) Ozelenjavati je potrebno područja kultiviranog krajobraza, posebno terasastih poljoprivrednih površina na potezu Trsteno - Orašac - Zaton, padine Rijeke dubrovačke, plodna polja na otocima, u zaleđu i u Komolačkoj dolini i kultivirana područja ladanjskih sklopova, tj. povijesnih vrtova.

• Članak 139. Odluke:

Posebna ograničenja u korištenju prostorom istaknuta su uz sve izdvojene spomenike i spomeničke cjeline te uz spomenike i spomeničke cjeline unutar urbanih i poluurbanih te ruralnih sredina, i prikazana su radijusima zaštite. Radijus obuhvaća registrirano i preventivno zaštićeno kulturno dobro s pripadajućom česticom i neposrednim kontaktnim prostorom. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegova povijesnog i prostornog okoliša, s mogućnošću rekonstrukcije na temelju prethodnih istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

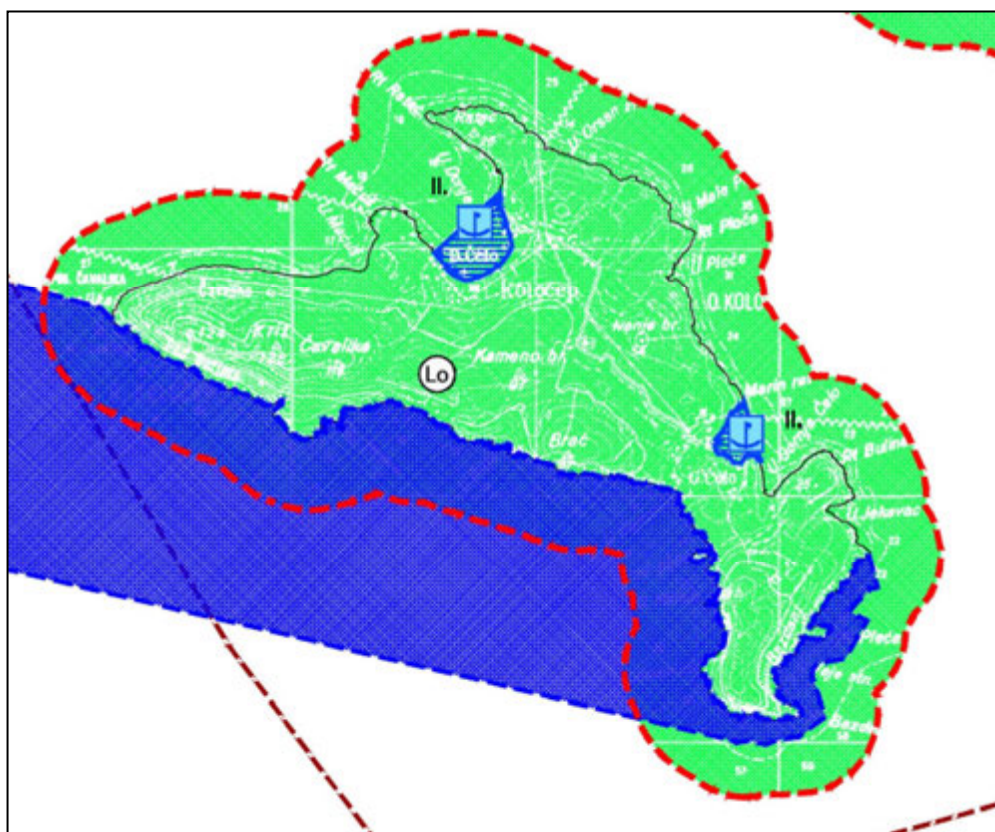


Slika 16:

Izvod iz kartografskog prikaza br. 3.2d Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora
– Područja posebnih uvjeta korištenja – Graditeljska baština (Lopud, Koločep)

12. mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

- Mjere zaštite tla, vode, more, zraka, smanjenje prekomjerne buke, zaštita od svjetlosnog onečišćenja, zaštita od požara i mjere sklanjanja stanovništva, zaštita od potresa i ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu sukladno čl. 144. Odluke:



Slika 17:

Izvod iz kartografskog prikaza br. 3.4 Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora
– Područja posebnih ograničenja u korištenju – Tlo, vode i more



Slika 18:

Izvod iz kartografskog prikaza br. 3.5 Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora
– Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

8.1. Zaštita okoliša

(1) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš jesu:

1. Očuvanje i poboljšanje kvalitete tla:

- 1.1. u okviru katastra emisija u okoliš vode se očevidnici za emisije onečišćavajućih tvari u tlo,
- 1.2. opožarene površine predviđene Prostornim planom za pošumljavanje pošumljavat će se kako bi se smanjio učinak erozije tla,
- 1.3. izgradnja naseljskih cjelina, gospodarskih građevina, prometnica i sl. planirana je izvan osobito vrijednog i vrijednog poljoprivrednog zemljišta,
- 1.4. uz ceste s velikom količinom prometa planirani su pojasevi zaštitnog zelenila i drvoredi primjerene širine.

2. Očuvanje i poboljšanje kvalitete voda:

- 2.1. planirana je gradnja građevina za odvodnju otpadnih voda i dža pročišćivanje otpadnih voda,
- 2.2. predviđen je obvezan predtretman otpadnih voda iz gospodarskih pogona i dovođenje otpadne vode na razinu tzv. gradskih otpadnih voda prije upuštanja u gradski sustav odvodnje otpadnih (fekalnih) voda,
- 2.3. planirano je povećati kapacitet prijemnika gradnjom potrebnih vodnih građevina,
- 2.4. divlji deponiji moraju se sanirati u sljedećem petogodišnjem razdoblju uz osiguranje kontroliranog odlaganja otpada,
- 2.5. nije previđeno građevinsko područje u blizini postojećeg izvorišta za opskrbu vodom - Ombla,
- 2.6. planira se ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnika,
- 2.7. ugradit će se fine rešetke ili neka druga rješenja na ispuštima preljevnih voda radi sprječavanja ispuštanja krupnih suspenzija u more.

3. Očuvanje i poboljšanje kvalitete mora: 3.1. ograničena je izgradnja u obalnom području,

3.2. izrada planova sanacije ugroženog obalnog mora od onečišćenja s kopna,

3.3. obvezna je izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda za dijelove naselja s većim brojem stanovnika i turističkih sadržaja.

4. Očuvanje čistoće zraka:

4.1. redovito će se pratiti emisija i voditi registar izvora emisija s podacima o prostornom smještaju, kapacitetu te vrsti i količini emisija, na temelju kojih se vodi katastar emisija na gradskoj i županijskoj razini.

5. Smanjenje prekomjerne buke:

5.1. za potrebe utvrđivanja i praćenja razine buke potrebno je izraditi karte buke za područje Grada Dubrovnika (osim povijesne jezgre Dubrovnika, za koju je već izrađena),

5.2. razina buke uvjetovana prometom smanjit će se optimalizacijom utjecaja prometa na okoliš, razdvajanjem pješačkih i glavnih kolnih prometnih tokova, rješavanjem prometa u mirovanju izgradnjom podzemnih garažnih objekata, izgradnjom zapadnog ulaza u grad, pretvaranjem šire gradske zone u pješačku, izgradnjom kompleksa autobusnog terminala u Gruškoj luci, dislokacijom Atlasovih garaža iz Gospina polja, pogona JP Libertas i drugim mjerama urbane politike,

5.3. razina buke uzrokovana bukom iznad dopuštene razine radom ugostiteljskih objekata regulirat će se reguliranjem vremena rada ugostiteljskih objekata sukladno zakonskoj regulativi, primjenom karte buke za određeno područje i inspekcijskim nadzorom.

6. Zaštita od svjetlosnog onečišćenja

6.1. utvrđivanje izloženosti svjetlosnom onečišćenju i prekomjernom rasvjetljenosti kontinuiranim svjetlo-tehničkim mjerenjem te izradom karata rasvjetljenosti za odgovarajuća izložena područja,

6.2. izraditi i sustavno provoditi akcijski plan za održavanje i rekonstrukciju postojeće rasvjete i rasvjetljavanja na području Grada,

6.3. Izrada i provedba programa energetske učinkovitosti, uključujući završetak projekta "Rasvjete Grada - Dubrovnika",

6.4. Zaštitom ugroženih vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih zaštićenih staništa,

6.5. Ograničenja i zabrane vezano za rasvjetljavanje i razdoblja rasvjetljavanja tijekom 24 sata.

8.2. Zaštita od požara i mjere sklanjanja stanovništva

(2) Mjere zaštite od požara obuhvaćaju sljedeće:

1. ograničiti visinu izgrađenosti u pojedinim urbanim cjelinama na maksimalno 30 m od puta za intervenciju do poda etaža sa prostorima za boravak.
2. U objektima naselja gdje odnos razvijene površine etaža i brutto površine zone prelazi 1 ne smije se povećavati etažnost s obzirom na zatečeno stanje. Pri rekonstrukciji starih dijelova naselja treba osigurati po mogućnosti prostor za nesmetan pristup vatrogasnih vozila i tehnike.
4. Radi nesmetanog pristupa ugroženim objektima valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima.
5. U starim dijelovima grada treba pri adaptaciji objekata smanjivati požarno opterećenje zone i provesti zoniranje izvedbom objekata vatrootporne konstrukcije. Objekte javne namjene na granici zona, posebno u Staroj jezgri Dubrovnika, potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnih sustava za dojavu i gašenje požara.
6. Planirane granice požarnih zona poštivati. Na mjestima gdje je granica preuska, treba provesti druge mjere zaštite od požara.
7. U staroj jezgri ne smije se projektirati i izvoditi gradnja prostora u kojima se odvijaju djelatnosti koje koriste zapaljivim plinovima i tekućinama. Lokali i skladišta moraju biti nisko požarno opterećeni, i to ograničiti na 500 MJ/m² u prodajnom i skladišnom prostoru.
8. Sve gorivi dijelovi stropnih i krovnih konstrukcija te pregradnih zidova i stubišta u Starom gradu tijekom rekonstrukcija i adaptacija moraju se zamjenjivati negorivim, vatrootpornosti min. 60 minuta.
9. Hotelske, turističke i druge javne objekte valja izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pažnju posvetiti evakuaciji gostiju iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata. Autokampove pravilno zonirati i grupirati te opremiti adekvatnim sredstvima i opremom te vodom za gašenje požara.
10. Svi važniji javni objekti na području Dubrovnika moraju se projektirati s potrebnim instalacijama za dojavu požara. Požarne zone treba uspostaviti u svim naseljima, a gustoću izgrađenosti izvesti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora.
11. Dokumentima prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade valja riješiti pristupe do objekata te izbjegavati zatvorene blokove.
12. Za potrebe Grada Dubrovnika uspostaviti će se učinkovita dimnjačarska službu koja će uoči sezone loženja provoditi operativno-preventivne mjere na čišćenju i održavanju dimovodnih kanala.
13. Ako za određenu građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, u postupku izdavanja građevinske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu za glavni projekt od ovlaštene policijske uprave za mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, na temelju posebnih zakonskih propisa i podzakonskih akata.
14. Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji ako građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti duljine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
15. U svrhu sprečavanja širenja požara ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s propisima o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Posebno pripaziti na sigurnosnu udaljenosti dviju susjednih građevina. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,00 metara od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom) potrebno je spriječiti širenje

požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida. Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.

16. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ako ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. To se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost MUP-a. Tu je zaštitu potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradsko naselje. Na tim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno propisima.

17. Pri planiranju skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, treba se pridržavati propisa.

18. Deponije komunalnog i krutog otpada potrebno je predvidjeti na mjestima koja udovoljavaju propisima.

19. Za svaku složeniju građevinu ili građevinu koja spada u visoke, ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

Na mjestima i trasama dalekovoda ne dopušta se gradnja građevina.

21. U okviru ugostiteljsko-turističkih građevinskih područja moraju se poštovati propisi posebnih podzakonskih akata.

22. Pri gradnji ili rekonstrukciji vodoopskrbnih mreža potrebno je voditi računa o izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema posebnim podzakonskim aktima.

23. Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse,

24. Unutar obuhvata ovog Plana moguća je gradnja i rekonstrukcija protupožarnih putova sukladno posebnim propisima.

25. Sve pristupne putove, kojima se može koristiti kao vatrogasnim pristupima, potrebno je označiti i održavati prohodnim. Slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište.

26. Urediti će se i opremiti najmanje četiri motrilačke postaje, i to na Srđu, Velji vrh na Šipanu, na brdu sv. Nikola između Orašca i Zatona te na koti 639 mnm - Gradina kod Dubravice,

27. Osigurat će se uvjeti za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara. U tu je svrhu potrebno utvrditi zone ugroženosti, i to uglavnom za gradsko područje Dubrovnika (potez Rijeke dubrovačke, od Sustjepana do Orsule, uključujući Srđ i Žarkovicu), s obzirom da ostala naselja Grada Dubrovnika imaju manje od 2.000 stanovnika pa za njih nije obvezna gradnja skloništa. Zbog pograničnog položaja Grada, potrebna je detaljnija procjena ugroženosti i manjih naselja, o čemu ovisi hoće li se utvrditi obveza gradnje skloništa za ljude i materijalna dobra.

28. Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti propise o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara.

29. Na trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se gradnja objekata.

8.3. Zaštita od potresa

(3) U svrhu efikasne zaštite od mogućih potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju na području intenziteta potresa IX°/X° stupnjeva po MCS ljestvici uskladiti s posebnim propisima za navedenu seizmičku zonu. Pri projektiranju svih građevina planiranih za izgradnju nužno je provesti mjere koje omogućuju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa:

1. proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica),
2. geološka i geotehnička ispitivanja tla,

3. kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene navedenih standarda i normativa.
4. razmještaj vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima te mjere koje omogućuju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):
5. sklanjanje - mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa te radijusom gravitacije,
6. način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva uz lokacije i domet čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva,
7. plan provođenja evakuacija i zbrinjavanje stanovništva,
8. putovi evakuacije i lokacije za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara.

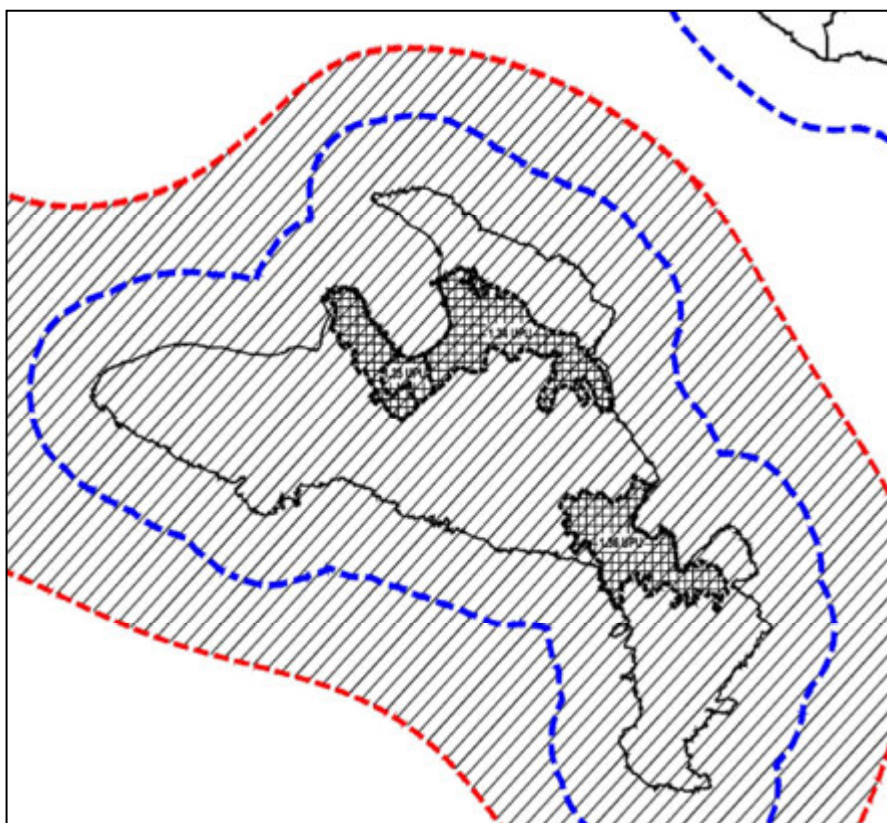
13. mjere provedbe plana

- Članak 149. St (1) Odluka:

„Planovima užeg područja moguće je obuhvatiti prostor do obalne crte neposredno uz turističku namjenu radi uređenja pristupa obali.“

- Članak 154. st (2) Odluka

„Pri prijenosu linija iz kartografskih prikaza prostornog plana na druge podloge odgovarajućeg mjerila, dopuštena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge. Detaljno određivanje, razgraničavanje i definiranje morske obale, trasa prometnica, komunalne, energetske i druge infrastrukture koji su određeni u Prostornom planu, utvrdit će se detaljnim planovima ili lokacijskom dozvolom, ovisno o lokalnim uvjetima.“



Slika 19:

Izvod iz kartografskog prikaza br. 3.6 Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora
– Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Osnovne smjernice daljnjoj izgradnji i uređenju prostora unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 unutar naselja Donje Čelo na Koločepu zacrtane su Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika: određeno je područje za gradnju i njegova namjena te uvjeti za izgradnju građevina i uređenje prostora; u tom segmentu ograničenja nema.

Osnovno obilježje planskog područja jest položaj: u neposrednoj blizini mora, na iznimno atraktivnoj lokaciji. Područje unutar obuhvata plana je djelomično izgrađeno a na neizgrađenom dijelu područja planirana je izgradnja novih smještajnih kapaciteta. Potrebno je odrediti optimalan način korištenja, uređenja i zaštite kako bi se realizirao koncept cjelovite turističke zone i ostvarili značajni učinci na gospodarski razvoj mikro i makro lokacije.

Unutar obuhvata Plana nema građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku ili Dubrovačko-neretvansku županiju. Područje unutar obuhvata Plana cijelom je površinom se u ZOP-u (Zaštićeno obalno područje mora od posebnog interesa za Državu). Važno je to jer se planiranje i korištenje prostora ZOP-a, radi zaštite i ostvarenja ciljeva održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog razvoja provodi uz ograničenja definirana Zakonom o prostornom uređenju. Ograničenja razvoja odnose se u najvećoj mjeri na obavezu očuvanja prirodne i graditeljske baštine: krajobraznih vrijednosti i arheoloških područja. Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda i mora te zaštititi tla, te propisati optimalne mjera zaštite. Svi planirani zahvati izgradnje i rekonstrukcije trebaju se svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem na najbolji mogući način uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena. Posebno ograničenje odnosi se na zaštitu arheološkog nalazišta Igalo koje treba štititi u skladu s konzervatorskim smjernicama.

Postojeća ograničenja, uvjetovana nedovoljnom komunalnom opremljenosti zone, riješit će se povećanjem kapaciteta sustava komunalne infrastrukture.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Obzirom da je područje unutar obuhvata Plana određeno za ugostiteljsko-turističku namjenu stanovanje nije dopušteno pa demografski razvoj nije relevantan pokazatelj za planiranje unutar definiranih granica Plana.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Osnovne smjernice za odabir prostorne i gospodarske strukture zacrtane su Odkulom o donošenju PPU-a Grada Dubrovnika - određivanjem veličine pojedinih zona i njihovom namjenom, te kapacitiranjem nove izgradnje.

PPU-om je za područje unutar obuhvata Plana određena ugostiteljsko-turistička namjena T1 koja se sukladno mogućnostima na terenu i posebnim propisima može proširivati i rekonstruirati (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.) uz uvjet zadržavanja postojeće gustoće korištenja, pri čemu je osnovni cilj je unaprijediti postojeću ugostiteljsko-turističku djelatnost u zoni.

Ugostiteljsko-turistički sadržaji na području unutar obuhvata Plana grade se sukladno posebnim propisima (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli - u daljnjem tekstu: posebni propisi).

Razvitak turizma pretpostavlja visoku razinu zaštite okoliša i ekološke svijesti ali i odgovarajuću kvalitetu života, bez koje nije moguće postići ni odgovarajuću razinu kvalitete turizma.

Prostorno-planska intervencija bit će usmjerena na propisivanje uvjeta za izgradnju građevina uz visoki standard opremanja objekata i okolnog prostora te potpunu komunalnu opremljenost zone.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Plana nema kolnog prometa. Pješački promet se odvija pješačkom stazom-obalnom šetnicom kojom je moguće i prometovanje interventnih i opskrbnih vozila.

U oblasti pomorskog prometa i luka planirana je obnova postojeće infrastrukture i suprastrukture. Potrebno je optimirati povezivanje otoka s kopnom i otoka među sobom, osigurati obnovu luka županijskog i lokalnog značenja, te osigurati preduvjete za izgradnju luka posebne namjene. Postojeća luka izvan je obuhvata ovog Plana.

Komunalno opremanje zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar obuhvata Plana odnosi se prvenstveno na:

- rekonstrukciju i modernizaciju postojeće TK mreže (iznajmljene TK veze, kompjutersko povezivanja i dr.) ali i postizanje dobre pokrivenosti područja mobilnom telefonijom, odnosno sustavom baznih stanica;
- kod distribucijskog sustava elektroenergetike racionalizaciju 10 kV vodova te vršenje priprema za prijelaz na 20 kV napon, kombinacijom transformacije 110/25/20 kV i 110/20 kV te izgradnju dvaju kablskih vodova od 10 kV iz TS Koločep 3 koja se nalazi unutar obuhvata Plana i to jedan prema zapadnoj strani otoka, a drugi do planiranog kablskog voda 10 kV između TS Koločep 1 i TS Koločep 2, uz obvezno kabliranje elektroenergetske mreže;
- izgradnju javnog razdjelnog kanalizacijskog sustava naselja Donje Čelo.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Cijelo područje Grada Dubrovnika karakteriziraju artikulirani prostori s obiljem prirodnih raznolikosti i artificijelnih vrijednosti koje zajedno čine neprocjenjivo vrijednu prirodnu i kultiviranu krajobraznu osnovu. Prirodni krajobraz, koji je na obali i otocima uglavnom obrastao vazdazelenim biljnim vrstama, osobito je vrijedan predio i ima ambijentalni karakter.

Osnovni cilj zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti jest:

- očuvati raznolikost i prepoznatljivost fizionomije mediteranskog krajobraza stvaranog stoljećima;
- prilagoditi buduću izgradnju i korištenje prostora vrijednostima krajobrazne osnove;
- evidentirati i obaviti sustavni pregled povijesnih vrtova, predvrtova, dvorišta i sličnih prostora pripadajućih stambenih i drugih objekata kao i postojećih javnih otvorenih prostora, zabilježiti zatečeno stanje, izvršiti vrednovanje, srediti, pohraniti i objaviti dokumentaciju;
- istražiti stanje ogradnih zidova, vrtnih terasa, potpornih zidova, šetnih staza, obrubnih zidića, pergola, vrtnih stubišta, vidikovaca, vrtnih plastike, inventara i uređaja;
- zelene površine poimati akcentom u prostoru pa pored ekološkog, rekreacijskog ili zdravstvenog značenja, one trebaju imati i "umjetničko" tj. povijesno dokazano oblikovno i identifikacijsko značenje. Potrebno je formirati promišljene i oblikovno dorečene tvorevine krajobrazne arhitekture na tragu tradicijskog prepoznavanja vrta i perivoja kao stvaralačke vrijednosti i kulturnog prostora koji nosi poruku, koji je vidljiv i prepoznatljiv u slici grada.

Osnovni cilj zaštite kulturno-povijesnih cjelina jest:

- s ciljem učinkovitije zaštite uspostaviti funkcionalni odnos i vizualnu ravnotežu zona zaštite pojedinačnih objekata i graditeljskih cjelina s okolnim prostorom umjesto čvrstih ograničenja i izdvajanja;
- svaki proces planiranja temeljiti na direktnom odnosu s prostornim i kulturno-povijesnim vrijednostima graditeljskog nasljeđa;
- dosljedno provoditi sve oblike pravne zaštite kulturne baštine, od zaštitnog popisa preko preventivne zaštite, do registra kulturne baštine u prostoru, uz određivanje režima zaštite, odobravanje intervencija, nadzor i primjerene kaznene mjere za oštećivanje ili uništavanje baštine u prostoru; neophodna je primjena načela integralne aktivne zaštite radi izbjegavanja ili pomirbe mogućih sukoba interesa u procesima zaštite graditeljske baštine u zaštićenim područjima ili zonama;
- kontaktnu zonu (preostalo područje naselja s specifičnim ambijentalnim i ostalim kulturno-povijesnim elementima) izgrađivati na način koji neće svojim oblikovanjem, namjenom i funkcijom obezvrijediti izvorne vrijednosti, odnosno, ograničiti mogućnost nove izgradnje;
- zona istraživanja, odnosno arheološke zone koje obuhvaćaju utvrđeno ili potencijalno područje arheoloških nalaza znanstvene ili stručne vrijednosti sačuvati od bilo kakve izgradnje.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA UNUTAR OBUHVATA PLANA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Osnovni cilj izrade predmetnog Plana je svrhovita organizacija, korištenje i namjena prostora te propisivanje uvjeta za uređenje, unapređenje i zaštitu prostora turističke zone unutar naselja Donje čelo u ukupnom obuhvatu oko 2,6 ha. Dodatno, cjelina otoka je zaštićena rješenjem PZ UP/I-59/69. od 12. lipnja 1969. godine. Planom je stoga potrebno propisati uvjete korištenja u skladu s mjerilom naselja a zahvate u prostoru unutar obuhvata UPU-a usmjeriti na interpolaciju oblikovno primjerenih objekata po načelu uklapanja u postojeću cjelinu. Planom je potrebno odrediti mjere zaštite arheološkog nalazišta Igalo sukladno konzervatorskim smjernicama.

Posebni su ciljevi razvoja specifični za turističku zonu unutar naselja Donje čelo:

- poboljšanje komunalne infrastrukture,
- rekonstrukcija postojećih građevina, izgradnja novih smještajnih kapaciteta i rekonstrukcija postojeće infrastrukture uz poštivanje zahtjeva očuvanja okoliša, te lokalnih povijesnih i kulturnih vrijednosti, temeljem smjernica konzervatorske dokumentacije i krajobrazne studije,
- trajno čuvanje biološke izvornosti i raznolikosti te ekološke stabilnosti, racionalnim korištenjem prirodnih dobara u cilju zaštite obale i podmorja,
- dogradnja i poboljšanje vlastitog razdjelnog sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

Obzirom da je planiranom namjenom zone na prostoru unutar obuhvata Plana onemogućeno stanovanje, demografski razvoj nije relevantan pokazatelj za planiranje unutar definiranih granica Plana.

U budućoj strukturi gospodarskih djelatnosti na području Grada Dubrovnika i dalje će dominantnu ulogu imati turizam ali ne kroz gradnju novih turističkih kapaciteta već onaj koji se temelji na rekonstrukciji i modernizaciji turističke ponude. Plansko područje je dokumentima prostornog uređenja određeno kao zona ugostiteljsko-turističke namjene namjene u kojoj je planiran smještaj hotela T1 ili turističkog naselja T2. Kako na tom prostoru već posluje hotel, logičan je odabir razvoja zone u smjeru daljnjeg razvitka i modernizacije hotela uz organizaciju ekskluzivne turističke ponude, koja će se svojom organizacijom i funkcioniranjem unaprijediti postojeću strukturu naselja.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA PODRUČJA UNUTAR OBUHVATA PLANA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Obzirom na djelomičnu izgrađenost planskog područja i nedovoljnu komunalnu opremljenost planskim rješenjem treba osigurati preduvjete za postizanje odgovarajućeg nivoa komunalne opremljenosti cijelog planskog područja.

Minimalni komunalni standard obuhvaća izgradnju mreže i objekata za potrebe vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbe i javne rasvjete te telekomunikacija. Stoga će prostorno-planska intervencija na području unutar obuhvata Plana biti usmjerena na izgradnju novog sustava komunalne infrastrukture i rekonstrukciju postojećeg.

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži za buduće korisnike zone potrebno je izvršiti dogradnju postojeće vodoopskrbne mreže i proširenje na cijelu zonu. Glavna točka opskrbe zone vodom i dalje će biti postojeća vodosprema. Unutar obuhvata plana neophodno je osigurati dostatne količine vode za potrebe budućih potrošača sukladno predviđenim normama potrošnje i izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarne svrhe. Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu pješačkih staza polaganjem distributivnog vodoopskrbnog cjevovoda adekvatnog profila.

Do izgradnje sustava javne kanalizacije sanitarne otpadne vode ugostiteljsko-turističke zone tretiraju se u vlastitom zatvorenom sustavu – uređaju za pročišćavanje otpadnih voda. Postojeći bio-pročištač treba optimirati i izmjestiti na novu lokaciju unutar obuhvata Plana koja nije toliko vizualno izložena. Nakon tretmana u uređaju za pročišćavanje otpadne vode se ispuštaju u more preko postojećeg podmorskog ispusta.

U sustavu elektroenergetike mrežu 10(20) kV vodova treba izgraditi na način da u cijelosti zadovolji potrebe opskrbe zone. Snaga i broj trafostanica odredit će se s ciljem zadovoljavanja potreba ukupne potrošnje električne energije svih potrošača i javne rasvjete.

U sustavu telekomunikacija treba dopuniti telekomunikacijsku mrežu na način da zadovolji potrebe prema kapacitetu unutar obuhvata Plana. Gradnjom kabelske kanalizacije treba osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka polaganjem prijenosnih medija (žični ili svjetlosni komunikacijski kablovi) u cijevi kabelske kanalizacije. Izgradnjom kabelske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta komunikacijske mreže, te uvođenje novijih tehnologija povezne opreme bez naknadnih građevinskih radova.

Na otoku Koločepu nema plinske distributivne mreže. Dopušteno je koristiti ukapljeni naftni plin za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode u zoni.

Iako na otoku nema većih pogona koji koriste obnovljive izvore energije Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije u zoni.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Urbanističkim planom uređenja utvrđen je osnovni način korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže.

Površina obuhvata iznosi 2,6 ha i predstavlja površinu za koju je PPU-om Grada Dubrovnika određena obveza izrade detaljnijeg plana odnosno Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1, unutar naselja Donje Čelo na Koločepu.

Građenje ili uređivanje prostora provodit će se temeljem osnovnih planskih pokazatelja kojima je definirana namjena površina, standardi komunalnog opremanja te uvjeti zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora proizašla je koncepcije uređenja Grada Dubrovnika koja je utvrđena Odlukom o donošenju PPU-a Grada Dubrovnika. Za područje unutar obuhvata ovog Plana PPU-om je određena ugostiteljsko-turistička namjena – hotel T1.

Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su prikazani na Kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina – razvoj i uređenje naselja u mj. 1:1000.

3.2.1. POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE T1

Površina ugostiteljsko-turističke namjene T1 unutar obuhvata Plana od 2.6ha je djelomično izgrađena i komunalno opremljena površina (izgrađeno cca 1.7ha) namijenjena održavanju i rekonstrukciji postojećih građevina (postojeći hotel Koločep sa smještajnim kapacitetima: 339 ležajeva i pratećim sadržajima: središnji hotelski objekt s restoranom i servisnim prostorima, vanjski bazen sa sunčalištem) ali i gradnji novih ugostiteljsko-turističkih građevina i pratećih sadržaja kao što su infrastrukturne-komunalne građevine, ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, sportsko-rekreacijski sadržaji i sl.

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).

Kapacitet površine ugostiteljsko-turističke namjene određuje se: 511 ležajeva od čega 172 ležaja u novim građevinama i i 339 ležajeva u postojećim građevinama.

Ukupni broj ležajeva odnosno broj ležajeva u novim građevinama određen je na temelju analize postojećeg i planiranog stanja površine ugostiteljsko-turističke namjene na način da se zadrži postojeća gustoća korištenja sukladno članku 67 Odluke o donošenju PPU-a Grada Dubrovnika, odnosno, da omjer ukupnog broja ležajeva u zoni i ukupne površine zone bude jednak omjeru postojećeg broja ležajeva i površine izgrađenog dijela zone, te Očitovanja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije Klasa: 350-01/14-02/685, Ur.broj: 531-05-01-14-2 od 04. prosinca 2014. i Očitovanje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske Klasa: 350-01/14-02/685 Ur.broj: 531-05-01-14-3 od 19. siječnja 2015. na zahtjev Hoteli Koločep d.d. Donje čelo, Koločep o mogućnosti uređenja i gradnje novih smještajnih kapaciteta u ugostiteljsko-turističkoj zoni T1 i T2 unutar naselja vezano za izradu Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 unutar naselja Donje Čelo na Koločepu. Predmetna Očitovanja sastavni su dio Plana, vidi: KNJIGA II PRILOZI, V. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA.

Na površini ugostiteljsko-turističke namjene T1, unutar jedinstvene 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 Igalo sukladno konzervatorskim smjernicama.

Postojeće i nove građevine osnovne namjene prema načinu gradnje grade se i rekonstruiraju kao slobodnostojeće i dvojne.

Građevine pratećih sadržaja grade se kao slobodnostojeće i dvojne.

Otvoreni sportsko-rekreacijski sadržaji ne ulaze unutar ovim Planom određenog maksimalnog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice.

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.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Osnovni pokazatelji za područje obuhvata Plana

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.

Površina obuhvata Plana - izgrađeni i neizgrađeni dio

• Površina obuhvata = površina jedinstvene građevinske čestice	= 2.60 ha(100%)
• Izgrađene površine (T1)	= 1.71 ha (66%)
• Neizgrađene površine (T1)	= 8.90 ha (34%)

Površina obuhvata Plana – oblici korištenja zone ugostiteljsko-turističke namjene

• Površina obuhvata = površina jedinstvene građevinske čestice	= 2.6 ha (100%)
• Održavanje i manji zahvati sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene	= 1.2 ha (46%)
• Sanacija građevina i dijelova zone ugostiteljsko-turističke namjene te promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova)	= 0.7 ha (27%)
• Nova gradnja	= 0.7 ha (27%)

Površina obuhvata Plana – smještajni kapaciteti

• Površina obuhvata = površina jedinstvene građevinske čestice	= 511 ležajeva (100%)
• Održavanje i manji zahvati sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene	= 339 ležajeva (66.5%)
• Sanacija građevina i dijelova zone ugostiteljsko-turističke namjene te promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova)	= 8 ležajeva (1.5%)
• Nova gradnja	= 164 ležajeva (32%)

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Na otoku Koločepu nema kolnog prometa.

Neposredni pristup građevnoj čestici je s pješačke staze - obalne šetnice koja se nalazi izvan obuhvata Plana.

Oborinske vode s internih asfaltiranih i/ili popločenih prometnih površina (prilazi, staze, trгови i dr.) u sklopu uređenja građevne čestice treba sustavom slivnika i kolektora prikupiti, provesti mrežom oborinske odvodnje te upustiti u tlo putem upojnih građevina.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Komunalnu infrastrukturu graditi unutar površine postojećih i planiranih pješačkih staza uz poštivanje minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Aktom kojim se odobrava građenje odredit će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže unutar prometnih površina kao i infrastrukturnih građevina unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene. Izgradnju uskladiti s posebnim uvjetima nadležnih komunalnih poduzeća.

3.5.1. JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Telekomunikacijska mreža na području unutar obuhvata Plana prikazana je na Kartografskom prikazu 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – cestovni promet, telekomunikacije i elektroopskrba u mj.1:1000.

Priključak na nepokretnu mrežu elektroničke komunikacijske infrastrukture osiguran je spajanjem na postojeći mrežni kabel koji je položen u koridoru prometne površine – pješačke staze. Mrežni kabel spojen je na udaljeni pretplatnički stupanj UPS Koločep u naselju Donje Čelo.

Kabli se uvlače u PVC ili PE cijevi. DTK zdenci trebaju omogućavati manevriranje prespajanja priključaka svih korisnika, s potrebom ugrađivanja i na križanjima pješačkih staza, mjestima loma DTK, mjestima kablskih nastavaka i priključnim točkama.

Dubina ukopavanja elemenata telekomunikacijske mreže na uređenim površinama predviđenim za promet vozila treba iznositi najmanje 0,8 m, a na ostalim površinama 0,6 m. Telekomunikacijski priključci do pojedinih objekata gradit će se podzemno.

Priključni ormarić mora biti od nehrđajućeg materijala (INOX, PVC) i ugradit će se na fasadu zgrade okrenutoj prema pješačkoj površini s koje je predviđen priključak ili u ulazni hol zgrade uz uvjet da je omogućen nesmetani pristup ormariću na visini 0,8–1,5 m od terena, odnosno poda.

Kod projektiranja i paralelnog vođenja trase kabela treba se pridržavati udaljenosti prema Pravilniku o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture (NN88/01).

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat), i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostalnim antenskim stupovima.

Smještaj samostalnih antenskih stupova na području Dubrovačko-neretvanske županije utvrđen je temeljem stručne podloge „Zajednički plan razvoja pokretne komunikacijske infrastrukture“ izrađen od Udruge pokretnih komunikacija Hrvatske i potvrđen od Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije i mora biti u skladu s uvjetima iz Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishoda odgovarajućeg akta za gradnju.

3.5.2. ELEKTROOPSKRBA

Elektroopskrbni sustav za područje unutar obuhvata Plana prikazan je na Kartografskom prikazu 2.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – cestovni promet, telekomunikacije i elektroopskrba u mj.1:1000.

Opskrba strujom

Izračun potrebne količine struje za obuhvat Plana:

Najveći dopušteni broj ležajeva u zoni	= 511
Potrebna snaga po ležaju	= 1.5kW / ležaju
UKUPNO	= 766.5kW

<u>Struja potrebna za optimirani bio-pročistač:</u>	= 83.5kW
---	----------

<u>Javna rasvjeta-uređenje parcele, pogoni, i dr:</u>	=150kW
---	--------

<u>UKUPNO obuhvat plana:</u>	=1000 kW
------------------------------	----------

Prema izračunu potrebne količine struje za cjelokupni obuhvat Plana planirana jedna 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.

Niskonaponska mreža izvodi se kao podzemna ili nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima na betonskim ili željeznim stupovima

Svi su planirani vodovi 20 kV naponskog nivoa predviđeni za izvedbu isključivo podzemnim kabelima. Polaganje kablova vrši se u trupu budućih pješačkih staza na dubinu od 0,80 m.

Javna rasvjeta

Elektroenergetsko napajanje javne rasvjete (pješačke staze - obalne šetnice i površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar obuhvata Plana) izvest će se iz ormarića javne rasvjete koji će biti priključeni na planirane transformatorske stanice.

Mjesta ugradnje i visina stupova javne rasvjete razradit će se zasebnom projektnom dokumentacijom kojom će se odrediti napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, armatura i rasvjetna tijela te traženi nivo osvjetljenosti.

Pri projektiranju voditi računa o minimalnim dopuštenim razmacima između elektroenergetskih vodova i ostalih komunalnih instalacija.

Opskrba plinom

Planom se ne predviđa izgradnja distributivne plinske mreže.

Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

Trase planirane plinske mreže definirat će se projektnom dokumentacijom u fazi ishoda odgovarajućeg akta za gradnju, sukladno prethodnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima.

Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije.

3.5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Rješenje sustava vodnogospodarskog sustava unutar obuhvata Plana prikazan je na Kartografskom prikazu 2.2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja" u mjerilu 1:1000.

3.5.3.1. Vodoopskrba

Planirani sustav vodoopskrbe za područje unutar obuhvata Plana prikazan je na Kartografskom prikazu 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja u mjerilu 1:1000.

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.

Priključne vodove vodoopskrbne mreže unutar obuhvata Plana izvesti iz cijevi minimalnog profila DN 150 mm. Vodopskrbnu mrežu formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.

Profile vodoopskrbnih cjevovoda prema objektima odrediti na temelju hidrauličkog proračuna za svaku pojedinu građevinu. Vodovodne cijevi polagati u rov čija širina će se utvrditi u odnosu na profil samog cjevovoda. Cijevi pri gradnji polagati na adekvatnu pješčanu posteljicu uz zatrpavanje šljunkom iznad tjemena cijevi, na propisnoj dubini radi zaštite od smrzavanja i mehaničkog oštećenja cijevi.

Građevna čestica-zona ugostiteljsko-turističke namjene priključena je na hidrantsku mrežu. Potrebna količina vode odredit će se projektnom dokumentacijom u fazi ishoda akata za građenje, sukladno zakonskim i podzakonskim aktima koji obrađuju problematiku zaštite od požara.

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Za područje obuhvata Plana planirano je priključenje na jedinstveni kanalizacijski sustav na otoku Koločepu za oba naselja (Donje i Gornje Čelo), uz gravitacijski režim tečenja (preporučene PVC ili PEHD cijevi) u kanalizacijskoj mreži, u kombinaciji s povremenim tlačnim transportom (preporučene PEHD cijevi nazivnog tlaka 10 bara). Sve cijevi u kanalizacijskoj mreži predviđene su min. profila DN/ID 250 mm. 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. (Idejno rješenje odvodnje pročišćavanja otpadnih voda Koločepa izrađeno od „VODOVOD – DUBROVNIK“, d.o.o. od srpnja 2015.g.).

Sanitarne otpadne vode s područja obuhvata Plana odvoditi 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).

Osigurati da sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav bude u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda i Uredbi o standardu kakvoće voda.

Do izgradnje planiranog sustava odvodnje, površina ugostiteljsko-turističke namjene priključiti će se na vlastiti zatvoreni sustav – 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, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja u mjerilu 1:1000. Planirani rok za optimizaciju i premještanja postojećeg uređaja za pročišćavanje je početak turističke sezone 2017. godine.

Optimirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda bazirat će se na klasičnom biološkom aeracijskom tipu uređaja sa aktivnim muljem i ekstenzivnom aeracijom. Sastojat će se od primarnog taložnika za separaciju krutih nečistoća, aeracijskog bazena u kojem se odvija biokemizam pročišćavanja uz suvišak kisika koji se uvodi u otpadnu vodu intenzivnom aeracijom, te od sekundarnog taložnika u kojem iz vode zasićene sa kisikom izdvajamo višak aktivnog mulja i vraćamo ga u sustav aeracije pomoću zračne pumpe. Pročišćena voda će se bistra, bez mirisa i sukladna zakonskim standardima ispuštati u recipijent. Suviškom zraka odnosno kisika koji se unosi u sustav pročišćavanja postiže se sigurnija i efikasnija obrada i dobra prozračenost otpadnih voda čime se eliminira mogućnost pojave neugodnih mirisa.

Oprema za pročišćavanje smjestit će se unutar zvučno izolirane strojarnice. Ugraditi rezervne dijelove da u slučaju kvara rezervna oprema preuzme funkciju.

Višak aktivnog mulja koji nastaje na kraju turističke sezone podvrgnuti aerobnoj stabilizaciji u cilju mineralizacije aktivnog mulja, a nakon toga dehidracijom osigurati višestruko manji volumen za zbrinjavanje ili kompostiranje i ponovnu uporabu kao kompost.

Zbrinjavanje mulja vršit će se preko ovlaštene tvrtke registrirane za zbrinjavanje opasnog i neopasnog otpada, u skladu s propisima.

Automatiziranost sustava pročišćavanja osigurat će se preko elektroormara s potrebnim elektronskim dijelovima i tajmerima koji će osigurati da se programiranim radom minimalizira potreba čovjeka za nadzor uređaja i maksimalizira pouzdanost sustava pročišćavanja.

Područje unutar obuhvata Plana prema Odluci o granicama vodnih područja NN (79/10) nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13), područje zahvata nalazi se unutar područja malog sliva "Neretva-Korčula" koje pripada sektoru F.

Oborinske vode sa krovova građevina i ostalih površina zbrinjavaju se u upojne bunare ili spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici. Ne dopušta se ispuštati vode s predmetne građevne čestice na susjedne građevine, građevne čestice niti javne prometne površine.

Oborinske vode s internih pješačkih površina i s površina uređenih dijelova građevinske čestice sustavom slivnika i kolektora prikupiti, provesti mrežom oborinske odvodnje i upustiti u tlo putem upojnih građevina.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav treba biti u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi.

Revizijska okna na trasi cjevovoda izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina).

Sve zahvate na sustavu odvodnje izvesti u skladu s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima, te drugim važećim propisima iz područja vodnog gospodarstva.

Cijeli kanalizacijski sustav izvesti kao vodonepropustan.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje određeni su i prikazani na Kartografskim prikazima 4.1 Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite i 4.2. Uvjeti gradnje u mj. 1:1000.

Na Kartografskom prikazu 4.1 Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite određene su i prikazane površine unutar kojih je moguća nova gradnja odnosno održavanje i rekonstrukcija postojećih građevina, odnosno, određen je oblik korištenja za pojedini dio građevne čestice.

Na Kartografskom prikazu br. 4.2. Uvjeti gradnje određen je način gradnje građevina (slobodnostojeće i dvojne), planirani regulacijski pravac, granica gradivog dijela, udaljenost granice gradivog dijela od granice građevne čestice te mogući smjer priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu. Građevinska čestica se može priključiti na javnu prometnu površinu u bilo kojoj točki javne prometne površine s kojom neposredno graniči a na koju upućuje prikazani smjer priključenja.

U smislu ispunjenja zahtjeva o zadržavanju postojeće gustoće korištenja propisanih člankom 67 Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika (Sl. glasnik Grada Dubrovnika 03/14) gustoća korištenja određuje se kako slijedi:

Postojeći Hotel Koločep ima 339 ležajeva. Izgrađen je samo na dijelu zone namjene T1 i T2: ukupna površina izgrađenog dijela zone iznosi cca 1.7ha (17.070,00m² u odnosu na 25.832,00m²) pa se postojeća gustoća korištenja izračunava omjerom: 339 ležajeva / cca 1.7ha = ~198 ležajeva / ha.

Dopušteni broj ležajeva u cijeloj zoni određen je kao umnožak postojeće gustoće i ukupne površine zone: 198 ležajeva / ha x cca 2.6ha = 511 ležajeva. Obzirom da se postojeći Hotel Koločep planira zadržati u postojećem tlocrtnom i visinskom gabaritu (nedavno je obnovljen), od dopuštenog broja ležajeva u cijeloj zoni oduzimamo postojeći broj ležajeva pa broj ležajeva u novim smještajnim kapacitetima iznosi 511 - 339 = 172 ležaja.

Planom bi se, dakle, u cijeloj zoni osiguralo 511 ležajeva, odnosno, 172 nova ležaja uz zadržavanje 339 postojećih ležajeva.

Gore navedeno je i grafički prikazano u tablicama:

P _{obuhvata} Plana (ha)	P _{izgrađenog dijela} (ha)	Broj ležajeva _{postojeće}	Gustoća korištenja _{postojeće}
2.6	1.7	339	~198 ležajeva / ha

P _{obuhvata} Plana (ha)	Gustoća korištenja _{planirano} = Gustoća korištenja _{postojeće}	Broj ležajeva _{u cijeloj zoni}	Broj ležajeva _{novi smještajni kapaciteti}
2.6	~198 ležajeva / ha	511 ležajeva	172

Sukladno Analizi planiranog stanja koeficijent izgrađenosti zone određuje se: kig = 0.3 a koeficijent iskoristivosti kis = 0.7 (prema Analizi postojećeg stanja kig cijele zone iznosi 0.20 a kis 0.37).

3.6.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI –

- **Građevine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu – hotel s pratećim ugostiteljskim sadržajima**

Unutar građevne čestice mogu se graditi građevine osnovne namjene koje su obzirom na vrstu usluga koju pružaju svrstane u skupinu “Hoteli” sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15) i koji sadrži smještajne jedinice i prateće sadržaje 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).

Osim građevina osnovne namjene mogu se graditi i građevine pratećih sadržaja kao što su infrastrukturne-komunalne građevine, ugostiteljski objekti, objekti brze prehrane, objekti za zabavu, sportsko-rekreacijski sadržaji i sl.

Uz građevine osnovne namjene i građevine pretećih sadržaja unutar građevne čestice mogu se graditi i uređivati interne infrastrukturne – prometne i komunalne površine, sportski i rekreacijski sadržaji i sl.

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), tj. visina građevine mjerena od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca određuje se: 7.0 m.

Najveći broj etaža novih građevina pratećih sadržaja je S+P+1. Najveća visina građevine (h), tj. visina građevine mjerena od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca 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 javne prometne površine pješačke staze (obalne šetnice) 5,0 m, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Građevine graditi isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati:

- pješačke staze, stepeništa i sl;
- potporni, obložni, ogradni zidovi i sl;
- urbana i druga nadzemna oprema u funkciji građevne čestice.

Bazene s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) udaljiti od granice građevinske čestice najmanje 4,0 m, a od regulacijskog pravca javne prometne površine pješačke staze (obalne šetnice) 5,0 m, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000. Iznimno, udaljenost legalnog postojećeg bazena manja od propisane može se zadržati.

Ako je površina bazena maksimalno 100 m² onda se ne uračunava u ukupni koeficijent izgrađenosti kig na građevinskoj čestici na kojoj se nalaze i ostali objekti. Ako je bazen veći od 100 m² uračunava se u ukupni koeficijent izgrađenosti (kig) s ostalim pomoćnim građevinama.

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 Igalo sukladno konzervatorskim smjernicama.

Postojeće i nove građevine osnovne namjene prema načinu gradnje grade se i rekonstruiraju kao slobodnostojeće i dvojne.

Građevine pratećih sadržaja grade se kao slobodnostojeće i dvojne.

Otvoreni sportsko-rekreacijski sadržaji ne ulaze unutar ovim Planom određenog maksimalnog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice.

4. Oblici korištenja građevne čestice

Planom su predviđena 3 oblika korištenja jedinstvene građevne čestice: Održavanje i manji zahvati sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene, Sanacija građevina i dijelova zone ugostiteljsko-turističke namjene te promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova) te Nova gradnja. Koji oblik korištenja se odnosi na koji dio površine ugostiteljsko-turističke namjene tj. građevne čestice određeno je i prikazano na Kartografskom prikazu 4.1. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite, u mjerilu 1:1000.

4.1. 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, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 4.1. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite, u mjerilu 1:1000.

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

Na ovom dijelu jedinstvene građevne čestice koji je određen za Održavanje i manje zahvate sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene 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 $kig_{max}=0.2$;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti je jednak postojećem i iznosi: $kis_{max}=0.5$;
- 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.

Ako se umjesto postojećih građevina-vila grade zamjenske građevine-vile one ne moraju biti na mjestu postojećih ako se time povećava kvaliteta ugostiteljsko-turističke ponude i kvaliteta arhitektonsko-urbanističkog rješenja za uređenje građevinske čestice.

Na dijelu građevne čestice koji je određen za Održavanje i manje zahvate sanacije građevina – dovršeni dio zone ugostiteljsko-turističke namjene 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. Sukladno Konzervatorskoj dokumentaciji UPU-a turističke zone unutar naselja Donje Čelo na otoku Koločepu TD: 10/15 od rujna 2015. koju je izradila tvrtka HABITAT d.o.o. iz Dubrovnika i na temelju koje je ishodoeno Stručno mišljenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku KLASA: 612-08/15-10/0408; URBROJ: 532-04-02-17/8-15-02 od 21.10.2015 i koja je sastavni dio Plana na sjevernom dijelu k.č. 437/1 k.o. Koločep nalaze se 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.

Ukoliko bi se Investitor u datom vremenu odlučio na prezentaciju ostataka arheološkog lokaliteta Igalo, moguće bi bilo pristupiti njegovoj re-konzervaciji. U tom postupku bilo bi nužno ukloniti cement kao vezivni materijal, kao i kamene poklopnice, te na adekvatan način, primjenom usvojenih metoda isti prezentirati. Minimalno potrebno je obilježiti lokalitet, a sve u suradnji sa nadležnim Konzervatorskim odjelom;

- 4.2. 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, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 4.1. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite, u mjerilu 1:1000.

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

Na ovom dijelu jedinstvene građevne čestice koji je određen za Sanaciju građevina i dijelova zone ugostiteljsko-turističke namjene te promjenu stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova) 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.

Rekonstrukcija podrazumijeva dogradnju, nadogradnju, uklanjanje vanjskog dijela građevine ali i izvođenje svih onih radova koji su potrebni radi promjene tehnološkog procesa i/li povećanja kvalitete ponude. Postojeće građevine komunalne infrastrukture se mogu dograditi i nadograditi radi optimizacije tehnologija i uređaja te prilagodbe novim uvjetima priključenja i opskrbe;

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;

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

čestice, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 4.1. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite, u mjerilu 1:1000.

Na ovom neizgrađenom dijelu građevne čestice koji je određen za Novu gradnju 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. Eventualno rekognosciranje terena, te moguće potrebna probna sondažna arheološka istraživanje radi blizine arheološkog lokaliteta provesti u tijeku pripremnih i zemljanih radova u suradnji sa stručnim suradnicima nadležnog Konzervatorskog odjela;

5. Način i uvjeti priključenja građevina na prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu određeni su i prikazani na Kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA te na Kartografskom prikazu 4.2 Način i uvjeti gradnje u mj. 1:1000.
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu – pješačku stazu (obalnu šetnicu) širine najmanje 3,0 m. Površina ugostiteljsko-turističke namjene može se priključiti i na javnu prometnu površinu – pješačku stazu koja se nalazi s južne strane izvan obuhvata Plana, kako je prikazano na Kartografskom prikazu br. 4.2 Način i uvjeti gradnje.

Kote prilaza građevnoj čestici prilagoditi niveleti prilazne javne prometne površine ili koti okolnog terena.

U postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi posebne uvjete od mjerodavnih tijela iz oblasti prometa radi priključenja na javnu prometnu površinu-šetnicu.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru osigurati vatrogasni pristup prema posebnim propisima;

U svrhu sprečavanja sirenja požara ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s propisima o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zablatni) zid udaljen manje od 3,00 metara od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida. Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati istu otpornost na požar kao i vanjski zidovi;

- građevine priključiti na elektroopskrbu i telekomunikacijsku mrežu na način propisan od mjerodavnih tijela, od kojih se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje za svaku pojedinu građevinu unutar obuhvata ovog Plana treba zatražiti posebne uvjete priključenja;

- sve građevine priključiti na vodovod koji će biti izveden prema projektno-tehničkoj dokumentaciji. Pojedini priključci i hidrantska mreža izvest će se do pojedine građevine kroz interne pješačke površine.
Prilikom gradnje i/ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.
Potreba za hidrantskom mrežom pojedine građevine odredit će se projektno-tehničkom dokumentacijom, na temelju požarnog opterećenja sukladno zakonskim i podzakonskim aktima koji obrađuju problematiku zaštite od požara;
- otpadne vode građevina zbrinjavati priključenjem na razdjelni kanalizacijski sustav javne odvodnje, kako je prikazano na Kartografskom prikazu br. 4.2 Način i uvjeti gradnje u mj. 1:1000. Do izgradnje sustava javne odvodnje obavezno izvesti vlastiti razdjelni kanalizacijski sustav odvodnje s pročišćavanjem. U postupku izdavanja akta za građenje za svaku pojedinu građevinu zatražiti vodopravne uvjete od Hrvatskih voda;

6. Uređenje građevne čestice

Pri gradnji građevine čuvati prirodnu konfiguraciju terena građevinske čestice tako da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja, a kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Najmanje 40% površine građevne čestice urediti kao interne prometne površine (šetnice, staze, trgovi i dr.) te parkovne i/ili zaštitne zelene površine pri čemu najmanje 20% terena zadržati u svom prirodnom obliku odnosno isplanirati i urediti prema Projektu krajobraznog uređenja kao dio terena koji nije popločan nego ima upijajuća svojstva. Podzide planirati na način da se zadrži prirodan nagib terena. Visina potpornih zidova ne smije prijeći 3,0 m bez smicanja zidova i interpolacije zelenila. Iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, *pižule* i sl. Visina tih elemenata ne smije premašiti 0,85 m.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici. Predvidjeti sadnju visokog zelenila i ukrasnog grmlja kako bi se omekšali volumeni novih građevina i ublažile vizure na novoizgrađene površine. Rubne dijelove građevne čestice prema susjednim građevnim česticama urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila.

Ogradu građevinske čestice izgraditi do 1,5 m visine, tradicionalnim načinu građenja.

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina.

Predvidjeti mogućnost natkrivanja postojećih nenatkrivenih terasa ili suterenskih pomoćnih građevina na tradicionalan način (pergole, glorijske i sl.) bez mogućnosti formiranja zatvorenih prostora, što se ne obračunava u koeficijent izgrađenosti (kig).

Urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada na način da se omogući odvojeno prikupljanje otpada. Mjesto za odlaganje treba biti pristupačno s javne prometne površine ali ne i vizualno izloženo.

Osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje i boravak osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u najvećoj mogućoj mjeri.

10. Mjere zaštite okoliša

Tijekom rekonstrukcije građevina kao i tijekom izgradnje zamjenskih i novih građevina osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) u skladu s posebnim propisima.

3.6.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području unutar obuhvata Plana nije dopušteno graditi građevine društvenih djelatnosti kao građevine osnovne namjene. Iznimno, sadržaji društvene namjene se mogu uređivati kao prateći, u sklopu građevina ugostiteljsko-turističke namjene – hotela, i kada upotpunjuju osnovnu namjenu građevne čestice.

3.6.1.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Na području unutar obuhvata Plana nije dopušteno graditi stambene građevine kao građevine osnovne namjene.

3.6.1.4. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Unutar obuhvata Plana nema postojećih niti planiranih javnih zelenih površina.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Prirodna baština na području unutar obuhvata Plana određena je i prikazana na Kartografskom prikazu br. 3.1A Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – prirodna baština u mj. 1:1000.

Graditeljska baština na području unutar obuhvata Plana određena je i prikazana na Kartografskom prikazu br. 3.1B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – graditeljska baština u mj. 1:1000.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

Na području unutar obuhvata Plana nema zaštićenih područja niti područja predviđenih za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti prirode ali je područje unutar obuhvata Plana Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika predloženo za zaštitu dijelova prirode u kategoriji regionalnog parka Elafiti i Sv. Andrija RP.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/2013), područje unutar obuhvata Plana nalazi se u Području očuvanja značajnim za vrste i stanišne tipove (POVS), HR4000028 – ELAFITI.

Sukladno članku 21. Zakona o zaštiti prirode, za područje unutar obuhvata Plana utvrđuju se slijedeći uvjeti zaštite prirode:

- planirane građevine smjestiti što dalje od obale,
- prilikom planiranja građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- osigurati pročišćavanje otpadnih voda koje se ulijevaju u more.

Na području obuhvata Plana prisutni su ugroženi i rijetki stanišni tipovi: Stenomediteranske čiste vazdazelenе šume i makija crnike, bušici te primorske, termofilne šume i šikare medunca te čitav niz egzotičnih vrsta koje predstavljaju uspješne pokušaje aklimatizacije. Na otoku raste 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.

Ugrožena i rijetka staništa treba očuvati u što prirodnijem stanju, posebice očuvati biološke vrste

značajne za stanišni tip, uklanjati strane invazivne vrste, ne unostiti strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme, očuvati povoljni sastav mineralnih i hranjivih tvari u vodi i tlu. U što većoj mjeri očuvati cjelovitost staništa bušika te sprječavati sukcesiju povremenim uklanjanjem nekih drvenatsih vrsta i kontroliranim paljenjem.

Za cijelo područje otoka Koločepa Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika određena je mjera ozelenjavanja i pošumljavanja.

Područje unutar obuhvata Plana je Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika određeno kao osobito vrijedan predio – kultivirani krajobraz te oblikovno vrijedno područje gradskih (urbanih, poluurbanih i ruralnih) cjelina označeno režimom stroge zaštite i koji unutar obuhvata Plana uvjetuje očuvanje krajobraznih obilježja osobito istaknute zone visoko – vrijednog zelenila.

Obzirom da je područje unutar obuhvata Plana Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika određeno kao građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu, zbog lakšeg sagledavanja krajobraznih vrijednosti HABITAT d.o.o. iz Dubrovnika je u rujnu 2015. godine izradilo Konzervatorsku dokumentaciju UPU-a turističke zone unutar naselja Donje Čelo na otoku Koločepu. Sukladno konzervatorskoj dokumentaciji zona obuhvata Plana podijeljena je u 5 zona. Zone su određene i prikazane na Kartografskom prikazu 3.1A Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – prirodna baština u mjerilu 1:1000. Konzervatorska dokumentacija je sastavni dio ovog Plana.

U smislu intervencija u zoni obuhvata plana dva su glavna cilja:

1. oblikovno i hortikulturno konsolidirati postojeće zelene površine u zonama 1-3 na način funkcionalnog definiranja i hortikulturnog formiranja te popunjavanja postojećih zelenih površina;
2. izgradnju novih građevina planirati u zoni 5 zbog velikog potencijala za kvalitetno smještanje objekata u prostor. Pri tome je zonu 4 potrebno potpuno preoblikovati a kvalitetne ali oblikovno nedefinirane zelene površine oblikovati i osmisлити kao jedinstvenu cjelinu koja bi bila osnova za upotpunjavanje i formiranje novih hotelskih sadržaja.

Potencijal zone 5 iskoristiti za uređivanje novih zelenih površina i gradnju novih objekata za potrebe hotela. Pri tome je potrebno uzeti u obzir spomenute smjernice koje bi dovele do formiranja novih kvalitetnih sadržaja. Također, svi novi elementi u prostoru moraju biti u skladnom međuođnosu kako bi se postiglo unificirano oblikovanje svih elemenata unutar zone.

Smjernice su:

- Stručno uklanjanje i tretiranje neautohtonih biljnih vrsta;
- Šetnica južno od zone obuhvata je iznimno kvalitetan element u prostoru – težiti primjerenom uređenju i opremanju urbanom opremom;
- vizure sa šetnice prema moru očuvati i osigurati da se ne zakrije budućom izgradnjom;
- koristiti autohtone (lokalno karakterizirane) biljne vrste;
- reprezentativne prostore partera homogenizirati;
- rubne dijelove zone obuhvata ozeleniti (zeleni pojasevi), postojeće dopunjavati i održavati.

Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

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. Zaštitom su obuhvaćene katastarske čestice 436 i 437/1 k.o.Koločep, kako je prikazano na Kartografskom prikazu br. 3.1B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – graditeljska baština u mj. 1:1000.

Arheološko nalazište Igalo predstavlja ostatke antičkog gospodarskog objekta koji je arheološki istražen i konzerviran u sklopu zaštitnih radova 70-ih godina 20. stoljeća, prilikom gradnje hotelskog kompleksa. S obzirom da tadašnja istraživanja nisu obuhvatila okolno područje ono predstavlja potencijalnu arheološku zonu unutar koje su mogući novi arheološki nalazi. Stoga nisu dopušteni bilo kakvi radovi bez suglasnosti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulture baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

K.č.br. 436 je neizgrađena. Nikakvi zahvati osim uređenja partera, izgradnje internih pješačkih staza i sl. nisu planirani.

K.č.br. 437/1 k.o. Koločep uglavnom je izgrađena. Na izgrađenom dijelu čestice postojeće su građevine – vile koje se mogu rekonstruirati i graditi zamjenske građevine uz zadržavanje postojećih legalnih tlocrtnih i visinskih gabarita. Na neizgrađenom dijelu čestice ne predviđaju se nikakvi građevinski radovi izuzev manjih zahvata na održavanju i adekvatnoj prezentaciji smještajnih jedinica - vila i njihovih pristupnih platoa.

Izgradnja novih smještajnih kapaciteta planirana je u jugoistočnom dijelu zone, na k.č.br. 426/1 i 426/2 k.o. Koločep koje nisu obuhvaćene Rješenjem o preventivnoj zaštiti. Predmetne katastarske čestice nisu izgrađene. Eventualno rekognosciranje terena, te eventualno potrebna probna sondažna arheološka istraživanje provest će se u tijeku pripremnih i zemljanih radova u suradnji sa stručnim suradnicima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Na području unutar obuhvata Plana zabilježen je arheološki kopneni lokalitet – ostaci pretpostavljenog antičkog gospodarskog objekta nalazišta Igalo. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti cjeline, njezina povijesnog i prostornog okoliša. Rekonstrukcija ili eventualna nova gradnja moguća je na osnovi istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Cijela uvala Donje Čelo je arheološka zona (evidentirani arheološki lokalitet). Sustav mjera zaštite obuhvaća detaljno podmorsko arheološko rekognosciranje terena, te prema potrebi probno sondiranje, a koje je nužno provesti prije bilo kakve intervencije ili zahvata koji zadiru u podmorje uvale Donje Čelo. Ovisno o rezultatima rekognosciranja i sondiranja, nadležni konzervatorski odjel odredit će daljnje uvjete i eventualno nastavak sustavnih podmorskih arheoloških istraživanja, dokumentiranja, te konzervacije nalaza i nalazišta.

Područje unutar obuhvata Plana je Odlukom o donošenju PPU Grada Dubrovnika obuhvaćeno zonom zaštite nepokretnih kulturnih dobara i to Zonom “B” – djelomična zaštita povijesnih struktura. Režim zaštite uvjetuje očuvanje izvornih karakteristika pojedinačnih kulturnih dobara, kompleksa i povijesnih ambijenata te izvornu konfiguraciju obale.

Na području unutar obuhvata Plana prema dosadašnjim spoznajama i situaciji na terenu (rijetki povijesni nalazi) postoji mogućnost pronalaženja novih arheoloških nalazišta ili nalaza.

Ako osoba koja izvodi građevinske ili koje druge radove naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, dužna je radove prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo (Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Dubrovniku), koje će dalje postupiti sukladno zakonskim ovlastima.

U slučaju pronalaska arheološkog nalazišta, investitor radova dužan je osigurati provođenje arheoloških istraživanja, dokumentiranje i konzervaciju pokretnih i nepokretnih nalaza u skladu sa člankom 45. i 46. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/01, 157/03, 87/09 i 88/10, 61/11, 25/12, 136/12 i 157/13) te odgovarajućeg pravilnika o arheološkim istraživanjima.

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar Donjeg Čela, naselja visoke ambijentalne vrijednosti te će planirani zahvati rekonstrukcije i nove gradnje uzrokovati dodatnu promjenu fizionomije povijesnog naselja jer je „**mjerilo naselja** već narušeno jedino izgradnjom ugostiteljskog objekta na potezu obale“ (izvod iz konzervatorske dokumentacije).

Planiranu turističku izgradnju, kao i rekonstrukciju postojećih objekata potrebno je primjereno oblikovati te tlocrtnim i visinskim gabaritima prilagoditi konfiguraciji terena na način da se uklope u postojeću cjelinu naselja u najvećoj mogućoj mjeri.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite određena su i prikazana na Kartografskom prikazu br. 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju.

Prilikom izdavanja akta kojim se odobrava građenje potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš (zaštita od buke, zagađenja zraka, vibracija, elektroenergetskog zračenja, pročišćavanje otpadnih voda, tehnološki otpad i sl.)

3.7.1. ZAŠTITA TLA

Unutar obuhvata Plana zabranjeno je odlaganje otpadnog materijala na nezaštićeno tlo, te unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

U sklopu uređenja građevne čestice treba čuvati ozelenjene površine u što je moguće većoj mjeri i/ili urediti nove zelene površine u skladu sa uvjetima ovog Plana.

Mjere za uređenje i zaštitu zemljišta

Planom se određuju obvezni uvjeti uređenja površine ugostiteljsko-turističke namjene:

- tijekom izvođenja zahvata na građevinskom području izvođač je dužan djelovati tako da u najmanjoj mogućoj mjeri oštećuje prirodu, a po završetku radova mora u zoni utjecaja zahvata uspostaviti ili približiti stanje u prirodi onom stanju koje je bilo prije izvođenja zahvata,
- prije planiranja zahvata na građevinskom području potrebna je izrada elaborata valorizacije postojećeg zelenila te, pri potrebi uklanjanja, određivanje kompenzacijskih uvjeta, tj. vrijednosti zamjenskog zelenila,
- zelenilo I. i II. kategorije boniteta ne smije se uklanjati,
- projekt hortikulturnog uređenja je sastavni dio projektne dokumentacije za ishodenje akata za građenje.

3.7.2. ZAŠTITA VODA I MORA

Prije izrade tehničko-projektne dokumentacije za gradnju pojedinih građevina unutar obuhvata Plana dužnost je investitora ishoditi vodopravne uvjete u skladu s Zakonom o vodama i posebnim propisima.

Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda na području unutar obuhvata Plana su:

- priključiti građevine na javni odnosno do izgradnje javnog sustava odvodnje na vlastiti zatvoreni sustav odvodnje otpadnih voda s pročišćivačem,
- ugrađivati fine rešetke ili koristiti neka druga rješenja na ispustima preljevnih voda radi sprječavanja ispuštanja krupnih suspenzija u more.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik,

tretirati sukladno odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13)

Cijeli kanalizacijski sustav izvesti kao vodonepropustan.

3.7.3. ZAŠTITA I POBOLJŠANJE KAKVOĆE ZRAKA

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti.

Suglasno zakonskoj regulativi provoditi potrebne mjere sprečavanja štetnih i prekomjernih emisija i u tom smislu poduzimati sljedeće mjere i aktivnosti:

- stacionarne izvore onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) evidentirati, izvesti, opremiti te koristiti i održavati na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih zakonskim i podzakonskim aktima od kojih naročito Zakonom o zaštiti zraka i Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora,
- održavati javne površina naselja redovitim čišćenjem, očuvanjem postojećeg zelenila te izvedbom i održavanjem novih zaštitnih zelenih površina,
- redovito održavati uređaje za pročišćavanje otpadnih voda,
- promicati i poticati upotrebu plina i obnovljivih izvora energije.

3.7.4. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Mjere zaštite od buke provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona.

Uređaje redovito kontrolirati i održavati kako u radu ne bi došlo do povećane emisije buke. Prilikom instalacija novih uređaja kao bitan parametar treba uzeti u obzir njihove akustične karakteristike.

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

3.7.5. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Potrebno je dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

Osnovne preventivne mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara za svaku pojedinu građevinu ili sklop građevina u sklopu projektne dokumentacije te osiguranje potrebne infrastrukture i neophodne protupožarne otpornosti građevina.

U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13). Posebno pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,0 metra od susjedne građevine (postojeće ili planirane) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida. Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koji bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova treba se pridržavati pozitivnih hrvatskih propisa.

Kod gradnje određenih građevina koje se grade unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene poštivati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99).

Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obavezno primjeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL. Br. 7/84), a koji se primjenjuje čl. 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti (NN br. 158/03, 79/07).

Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se izgradnja objekata.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže posebnu pažnju obratiti izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidtatanskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

3.7.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA, ZAŠTITA I SPAŠAVANJE)

3.7.6.1. SKLANJANJE LJUDI

Sukladno važećem Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu za područje unutar obuhvata Plana nije određena obaveza izgradnje skloništa.

Sklanjanje ljudi na području unutar obuhvata Plana osigurava se putem privremenog izmještanja stanovništva, izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

Zaklони se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materijala, u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.

3.7.6.2. ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA

Planom su utvrđene najmanje dopuštene udaljenosti građevina od javnih prometnih površina i građevina na susjednim građevnim česticama te najveće dopuštene visine građevina kako bi se spriječilo da eventualne ruševine zapriječe prometne površine i tako onemoguće pristup interventnim vozilima i evakuaciju.

Građevine naglašene ugroženosti na području unutar obuhvata Plana su planirane građevine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu jer se u njima okuplja veći broj ljudi, pa se iste utvrđuju kao prioritet u raščišćavanju terena.

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se u skladu sa zakonskim i podzakonskim aktima, tehničkim propisima i pravilima struke.

Do izrade nove seizmičke karte Dubrovačko-neretvanske županije, protupotresno projektiranje provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine X. stupnja MCS ljestvice.

Kod projektiranja građevina koristiti tzv. projektnu seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikrosezmičkoj rajonizaciji

Dubrovačko-neretvanske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.

Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

3.7.6.3. ZAŠTITA I SPAŠAVANJE

Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva na području obuhvata Plana provodi jedinstveni operativno-komunikacijski centar – Županijski centar 112, Područnog ureda za zaštitu i spašavanje Dubrovnik.

Vlasnici i korisnici ugostiteljsko-turističkih objekata na području unutar obuhvata Plana dužni su poduzeti propisane mjere zaštite i spašavanja koje mogu spriječiti nastalu prijetnju za sigurnost, zdravlje i živote ljudi te osigurati uvjete za provedbu osobne i uzajamne zaštite osoba i zajedničke imovine, te na tim objektima dopustiti postavljanje instalacija i uređaja za uzbunjivanje građana sukladno odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11 i 10/15).

Mogući izvori tehničko-tehnološke nesreće na prostoru obuhvata Plana mogu biti podzemni i nadzemni spremnici energenata (nafte, naftnih derivata i ukapljenog plina) ugostiteljsko-turističkih sadržaja u zoni.

Površine pogodne za okupljanje evakuiranih osoba (izvan zona urušavanja) su sve veće zelene površine kako je prikazano na Kartografskom prikazu br. 4.1. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite u mj. 1:1000).

Pogodna lokacija za zbrinjavanje (izmještanje ljudi) je planirana građevina namijenjena turizmu i ugostiteljstvu – hotel (T1).

Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode privremeni deponiji utvrđuju se posebnom odlukom Grada. Privremeni deponiji mogu se organizirati i na većim zelenim površinama kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 4.1. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja i mjere posebne zaštite u mj. 1:1000.

Obzirom da na području unutar obuhvata Plana ne postoji mogućnost urušavanja građevina na javnu prometnu površinu - pješačku stazu, ista je određena za evakuaciju u izvanrednim uvjetima. Planom je određen građevinski pravac koji ne može biti bliži od 5.0 m od regulacijskog pravca, a najveća visina nove građevine ne može biti veća od 7,0 m odnosno 11,0 metara. Opisano je odredbama i prikazano na Kartografskom prikazu 4.2 "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1000.

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti na radu (NN 71/14, 118/14 i 154/14.) izraditi plan evakuacije i spašavanja te osposobiti odgovorne osobe za provođenje evakuacije i spašavanja

3.7.7. MJERE OSIGURANJA PRISTUPAČNOSTI GRAĐEVINA OSOBAMA S INVALIDITETOM I SMANJENE POKRETLJIVOSTI

S ciljem osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti kod projektiranja i rekonstrukcije i/ili izgradnje na području unutar obuhvata Plana primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative, u skladu s posebnim propisima.

3.8. POSTUPANJE S OTPADOM

Na području unutar obuhvata Plana prikupljanje otpada i njegovo zbrinjavanje na sanitarnom

odlagalištu lociranom izvan obuhvata ovog Plana provodi se sukladno sustavu za gospodarenje otpadom u okviru Dubrovačko-neretvanske županije.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a prikuplja ga ovlaštena pravna osoba.

Prikupljanje komunalnog otpada do njegovog odvoza na sanitarno odlagalište ostvaruje se spremnicima – kontejnerima. Na građevnoj čestici mora se odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Komunalni otpad odvoziti će se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća.

Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavom tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnoj čestici za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

Za postavljanje spremnika iz stavaka (4) ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor na rubu javne zelene površine prema posebnim uvjetima nadležne gradske komunalne službe. Navedeni prostor treba biti dostupan komunalnim vozilima bez ometanja kolnog i pješačkog prometa, te mora biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada na postojeće odlagalište,
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

Svi poslovni i gospodarski pogoni trebaju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su postupati s otpadom u skladu s važećim zakonskim propisima.