

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MLJET

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA SOBRA

KNJIGA 2.

OBVEZNI PRILOZI – OBRAZLOŽENJE PLANA
IZVOD IZ PPUO MLJET



OBRAZLOŽENJE PLANA

OBVEZNI PRILOG

OBRAZLOŽENJE PLANA

1 POLAZIŠTA

1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PROSTORA NASELJA SOBRA

1.1.1 OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Sobra (dalje u tekstu: Plan) obuhvaća današnje naselje Sobra, smješteno na sjevernoj obali otoka Mljeta, u istoimenoj uvali. U naselje se pristupa izlaskom s novoizgrađene zaobilaznice, odnosno državne ceste, D-120. Dva su ulaska, sjeverni u dolasku iz Zaglavca, trajektne luke otoka Mljeta, i južni u dolasku iz pravca središta Općine Mljet, Babinog Polja. Uvala je okružena strmim padinama nepovoljnih topografskih karakteristika. (Slika 1-1) Prema Popisu stanovništva 2001. godine naselje broji 120 stanovnika, s koeficijentom rasta u zadnjih deset godine prema Popisu 2001. godine 1,76.

Za naselje Sobra Prostornim planom uređenja Općine Mljet (Službeni glasnik Općine Mljet 03/02, 04/07) (dalje u tekstu: PPUO Mljet) planirana je izrada urbanističkog plana uređenja. (Slika 4-4)



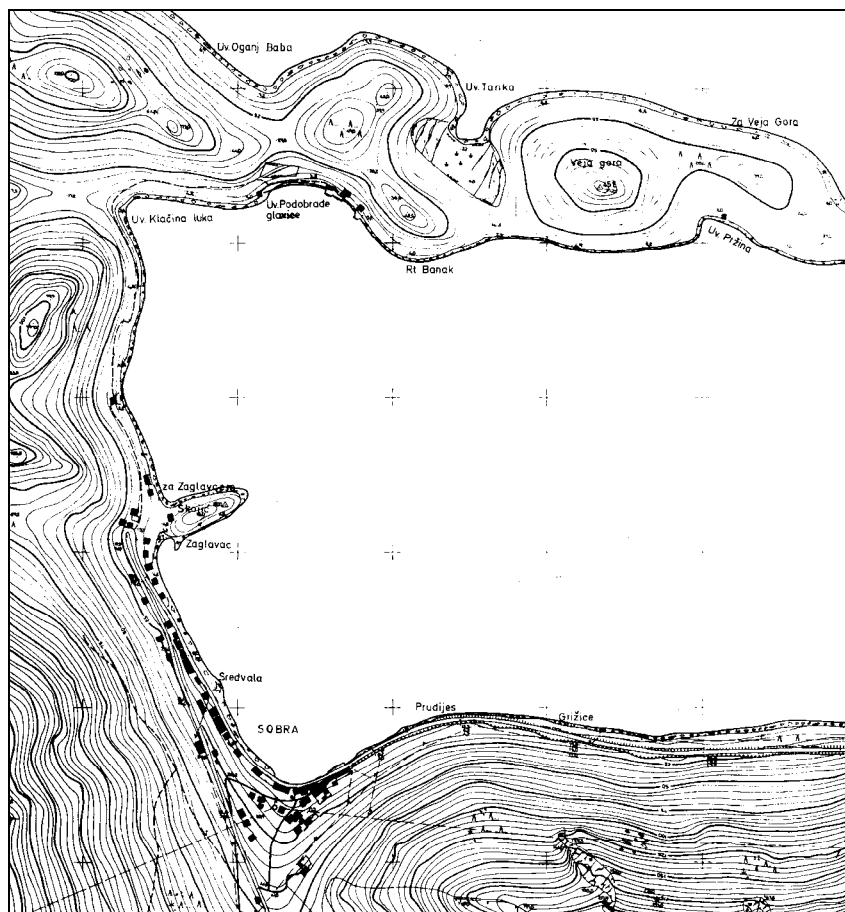
Slika 1-1: Zračni snimak područja naselja Sobra

U okviru zahvata građevinsko područje naselja dijelom je izgrađeno, a dijelom neizgrađeno. U izgrađenom dijelu nalaze se uglavnom građevne čestice jedne namjene – stambene. Nema nekih drugih zatečenih značajnijih namjena.

Kolni promet naselja temelji se na jednoj ulici, prijašnjoj državnoj cesti D120, koja je prolazila naseljem do izgradnje zaobilaznice. Izgradnjom zaobilaznice ova je cesta postala glavna i praktično jedina ulica naselja Sobra, sa dva spoja na državnu cestu, sada zaobilaznicu, južnim prema Babinom Polju i sjevernim prema Zaglavcu i Saplunari.

Očito je da su na području obuhvata Plana znatna prirodna ograničenja u smislu nepovoljne topografije, koja su utjecala na izgradnju. S jedne strane nalaze se strme padine, a s druge strane površina mora. U tom uskom pojasu razvila se linijska izgradnja oko male tradicijske jezgre ribarskih kuća u dnu uvale Sobre, koje su izgradili stanovnici naselja iz unutrašnjosti, koji su se doseljavali na more, posebno iz naselja Babino Polje. (Slika 1-2)

Prostor se tijekom vremena izgrađivao spontano. Ekstenzivnog je korištenja i izgradnje. Zračni prikaz naselja u obuhvatu Plana vidi se na slici 1-3.



Slika 1-2: Prikaz nepovoljne topografije oko naselja Sobra smještenog u zaštićenoj istoimenoj uvali.

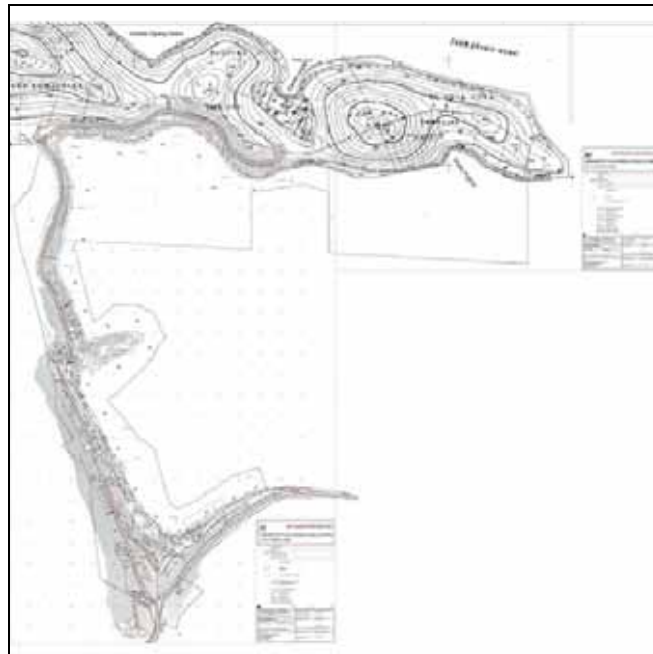


Slika 1-3: Zračni snimak područja obuhvata plana UPU naselja Sobra

1.1.2 PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Površina obuhvata Plana iznosi ukupno 55,11 ha (kopna i mora).

Činjenica da je teren dosta nepovoljan za izgradnju, uočava se u nepravilnoj geometriji katastra, koja se odražava u konačnom rješenju. (Slika 1-4)



Slika 1-4: Topografsko-katastarska snimka terena izrađena za izradu Plana.

Promatrano područje planirano za razvoj naselja topografski je sasvim nepovoljno i sa prostorno-planerskog stajališta predstavlja bitan ograničavajući čimbenik razvoja naselja. Izgrađeni dio naselja, kao i površine za njegov razvoj stisnute su između obalne linije i strmih padina u pozadini. Obzirom da ima dosta prirodnih ograničenja, koja predstavljaju problem, Plan je ograničen u izboru mogućih rješenja. Dapače, jedino moguće širenje naselja je duž obale prema Klačina Luci, Oganj Babi i Tankoj Uvali. (Slike 1-5-1 do 1-5-7)



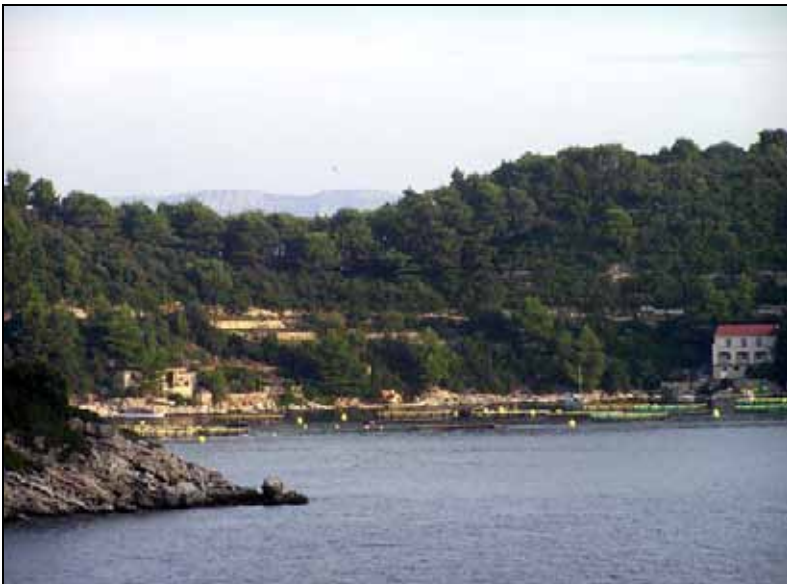
Slika 1-5-1.
Pogled na središnji dio naselja s juga. Točka na kojoj su sagrađene prve ribarske kuće i magazini.



Slika 1-5-2.
Pogled na središnji dio naselja sa sjevera.



Slika 1-5-3.
Područje Klačina Luke, Oganj Babe, orijentirano prema zaljevu, predstavlja jedino područje za daljnji razvoj naselja Sobra.



Slika 1-5-4
Današnji položaj ribogjilišta. Neposredno na kopnu područje buduće gradnje „M1“. S druge strane sedla područje TL „Oganj Baba“.



Slika 1-5-5
Centralno područje naselja Sobra. Odmah iz prvog reda kuća što tvori frontu prema središnjem dijelu obale.



Slika 1-5-6
Pogled na zaobilaznicu
odmah iznad zgrada naselja
Sobra.



Slika 1-5-7
Izgled „rive“ koja se Planom
planira proširiti za šetnicu uz
mogućnost kolnog provoza.

1.1.3 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Promet

Do područja obuhvata Plana pristupa se s državne ceste D120. Sa dva mjesta, odnosno priključka. Sa sjevernog iz pravca Saplunare, i južnog sa pravca Babinog Polja. Nekadašnja državna cesta, izgradnjom je postala glavna ulica naselja. Ujedno i jedina. Izgradnja zaobilaznice bitno je olakšala prometnu situaciju mjesta, međutim ona niti danas ne zadovoljava uvjete normalnog odvajanja kolnog prometa. To prvenstveno zbog svoje širine, koju više nije moguće povećati, ali i zbog brojnih automobila parkiranih duž nje.

Telefon

Naselje je opremljeno fiksnom telefonskom infrastrukturom. Ona je dijelom položena podzemno. Međutim zgrade su većinom spojene zračnim vodovima. Nekad državnom cestom, a danas, izgradnjom zaobilaznice, mjesnom ulicom dijelom uređenom obalom, prolazi magistralni kabel u DTK. Ostalo je korisnički i spojni kabel u zemlji. U starom dijelu postoji položen korisnički i spojni kabel u DTK.

Postojeći telefonski razvod u naselju spojen je na magistralni kabel u DTK. Planira se daljnje proširenje mreže sukladno propisima i uvjetima lokalnog distributera.

Signali pokretnih telekomunikacija primaju se preko stupa smještenog izvan obuhvata Plana.

Elektroopskrba

Sve zgrade u naselju opskrbljene su električnom energijom. Naselje se opskrbljuje iz transformatorske stanice TS „Sobra“ 10(20)/04 Kv smještene u naselju. Od transformatorske stanice „Sobra“, elektroopskrba se vrši podzemnim vodovima do konzuma. Neosporno je da će porast konzuma zahtijevati i proširenje kapaciteta opskrbe izgradnjom novih TS kako u okviru građevne čestice namijenjene turizmu (T2): TZ „Oganj Baba tako i u okviru samoga građevinskog područja naselja.

Vodoopskrba

Vodoopskrba naselja vrši se putem okitenske cijevi Ø 200 mm s napajanjem iz desalinizatora blatine u Sobri kapaciteta 13 m³/h, preko vodospreme u Sobri kapaciteta 200 m³. Cijev je slobodno položena na tlo. Od Sobre prema Zaglavcu položena je okitenska cijev Ø 110 mm, a dalje prema Prožurskoj Luci Ø 63 mm.

U samom naselju također je improviziran, s cijevima koje dijelom nisu ukopane već su slobodno položene na tlo. Njime se pune i cisterne iz kojih se opskrbljuju stambene zgrade. Planira se daljnje proširenje mreže sukladno propisima i uvjetima lokalnog distributera.

Sustav odvodnje otpadnih voda

U naselju nema izgrađenih kanalizacijskih instalacija, već se otpadne vode domaćinstava putem septičkih jama upuštaju u okolni teren, odnosno more. Problem ovakve dispozicije otpadnih voda osobito dolazi do izražaja u ljetnim mjesecima kada se broj stanovnika naselja višestruko poveća. Situacija dovodi do vrlo loših sanitarnih uvjeta. Nemogućnost pristupa autocisterni do svih septičkih jama dodatna je negativna činjenica.

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

Na području obuhvata Plana nema nikakvih zaštićenih povijesnih ili prirodno ambijentalnih vrijednosti. Nema ih kao takovih niti za zaštitu. Zaštićeni podvodni arheološki lokaliteti nalaze se uz Lanternu, izvan obuhvata ovoga Plana.

Područje izvan GPN-a zbog svoje nepristupačnosti obraslo je makijom i šumom te ga nije bilo moguće u prošlosti obrađivati. Ostalo je u svom prirodnom zatečenom stanju.

Zbog prirodnih ograničenja planiranje građevinskih područja naselja bilo je moguće isključivo duž obale, oko Klačina Luke i Oganj Babe. (Slika 1-6-1 i Slika 1-6-2)



Slika 1-6-1
Strme litice sprječavaju izgradnju u dubinu.



Slika 1-6-2
Slika zorno prikazuje strmine iza zgrada smještenih duž obale. Strmina je tolika da se već ogolio kameni supstrat tla.

2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Općim ciljem prostornog razvoja općinskog značaja može se smatrati težnja za postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti i uređenosti prostora, kroz osiguranje stanja *održivog razvitka*, a **poradi bolje kvalitete života** stanovništva na svim područjima Općine, ali i šire.

Ključni čimbenik je stanovništvo. Njegovim kretanjem u okviru Općine ne možemo biti zadovoljni. Taj se tijek može promijeniti malim akcijama, kojima će se podizati kvaliteta života pojedinih sredina. Na obilježja kretanja stanovništva djeluju biološki, društveno-gospodarski, kulturno-obrazovni, zdravstveno-socijalni, psihološki, ali i politički čimbenici. Tome svemu nesumnjivo pridonosi na prvome mjestu osiguravanje prostornih uvjeta u najširem smislu.

Sve navedeno može se ostvariti:

- a) unutrašnjom konsolidacijom i integracijom naselja u prostor Općine kroz bolju prometnu povezanost, funkcionalnu organiziranost i sl. na razini Općine u užem i širem prostornom smislu;
- b) očuvanjem i povećanjem vrijednosti kvalitete prostora čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja i krajobraza;
- c) izgradnjom kvalitetne prometne mreže viših razina radi što boljeg uključivanja prostora naselja u općinske razvojne i integracione sustave.

S gledišta korištenja prostora, težište treba biti na:

- a) očuvanju fizičke cjelovitosti područja naselja, prvenstveno racionalnim korištenjem prostora za gradnju,
- b) uvažavanju prirodnih značajki prilagođivanjem planiranja lokalnim uvjetima bez komponente zagađivanja prostora;

U općem prostornom kontekstu Općina se nalazi u vrlo nepovoljnom geoprometnom položaju. Rečeno otvara mogućnosti potencijalno boljem gospodarskom i svekolikom drugom razvoju, ali s druge strane izaziva i znatne pritiske na prostor i njegovo korištenje.

Cilj PPUO Mljet bio je osiguranje prostornih uvjeta za ostvarivanje razvoja, kroz osiguravanje prostornih pretpostavki i planskih parametara za gospodarski razvitak. To je ostvareno planiranjem građevinskih područja. Dakle, PPUO Mljet osigurane su prostorne pretpostavke uz određenje parametara za realizaciju izgradnje.

Cilj UPU naselja Sobra detaljnija je prostorna i oblikovna razrada prethodno opisanih stavova i kriterijima.

2.1.1 ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja prostornog uređenja određenog kraja, kroz odabiranje prostornih i gospodarskih struktura, treba biti usmjeren prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki

racionalnijem iskorištavanju ukupnih raspoloživih zatečenih prostornih: prirodnih i fizičkih potencijala.

U tome smislu, temeljem analize zatečenog prirodnog stanja i fizičkih struktura, u okviru prostora za koji se donosi ovaj Plan, treba odabrati takovo prostorno uređenje, odnosno organizaciju korištenja prostora i odabrati takove djelatnosti, koje niti u kojem slučaju svojom veličinom, ili zagađenjem ili sve zajedno ne će remetiti zatečenu skladnost prostora.

Primarno, u uređenju ovoga prostora, jest usklađivanje želja i potreba korisnika s mogućnostima, koje prostor i njegova potencijalna gospodarska snaga pružaju, uz maksimalno očuvanje i zaštitu vrijednosti kulturne i prirodne baštine, koja ako već nema širu, ima lokalnu vrijednost.

Dakle, nije dobro temeljiti razvoj samo na monostrukturnoj orijentaciji. Naravno, promatrajući širi prostor. No, niti u okviru ovako razmjerno male površine zahvata, kao što je to UPU naselja Sobra, to ne bi bilo preporučljivo. Zato jedan od ciljeva, u kontekstu prostorne i gospodarske strukture rješenja, treba biti utemeljen i na osiguravanju prostornih pretpostavki za funkcionalnu diferenciranost i to u smislu namjena različitih, ali komplementarnih djelatnosti, a u smislu prostornih datosti kroz različitu veličinu građevinskih čestica osiguravajući takovim rješenjem određenu fleksibilnost.

Nije dobro temeljiti razvoj samo na stambenoj orijentaciji u planiranju namjena prostora, jer prostor može biti monofunkcionalan u smislu samo jedne (obične stambene) namjene. Stoga, je nužno prostor oplemeniti i drugim namjenama osobiti namjenama koje doprinose gospodarskom, ali i javnom standardu kao što su to trgovačke, rekreacijske, i slične namjene.

U svim mjerama i programima potrebno je voditi računa o specifičnosti života na otoku i privređivanja na ovakvim prostorima, unaprijeđujući povezanost otoka sa širim prostorom. Ovim planom osiguravaju se prostorno-planski elementi, koji u prostornom smislu osiguravaju mogućnost ostvarenja željenih ciljeva razvoja u okviru obuhvata Plana.

2.1.2 PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Sukladno postavljenim ciljevima u smislu planiranja fleksibilne funkcionalne strukture, rješenje prometne i komunalne infrastrukture treba biti usklađeno s proklamiranim ciljevima PPUO Mljet. Veličina obuhvata i položaj u odnosu na postojeće prometne i infrastrukturne sustave otežava rješenje.

Važan cilj organizacije prostora u okviru obuhvata bit će rješenje prometne mreže čija će realizacija biti otežana topografskim uvjetima i zatečenom izgradnjom.

Infrastrukturni kapaciteti postoje, ali većinom kao provizorna rješenja, pa će opremanje područja obuhvata biti razmjerno složeno. U okviru obuhvata bit će potrebno izvršiti sanaciju i urbanu obnovu zatečenih sustava infrastrukture i to:

- a) javnih prometnih površina;
- b) telekomunikacija;
- c) elektroenergije
- d) javne rasvjete;
- e) vodoopskrbe;
- f) odvodnje otpadnih voda
- g) regulirane odvodnje oborinskih voda;

2.1.3 OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA

Naselje se od početka koristi kao primorski dio naselja Babino Polje. Zadnjih desetljeća, stara tradicijska jezgra sastavljena od nekoliko ribarskih magazina transformirala se u naselje spontane urbane organizacije. Poljodjelske i ribarske djelatnosti mjesta postepeno su se napuštale. Izgradnja u ambijentu gdje se ribarske djelatnosti povlače u postupku neminovnog procesa urbanizacije, stvorila je zajedno s ostacima poljodjelskih površina današnju fizionomiju kultiviranog i kulturnog krajobraza, čiji je dio (u užem smislu) i područje obuhvata UPU naselja Sobra.

Dominantne elemente, koji utječu na prepoznatljivost i raznolikost bilo kojega kraja treba njegovati i sprečavati zahvate, koji bi do kraja uništili i obezvrijedili prirodne posebnosti krajobraza.

(Slika 2-1)



Slika 2-1: Širenje duž obale naselja Sobra kao jedina mogućnost razvoja naselja.

2.2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

2.2.1 RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Planiranje i uređivanje prostora naselja mora obuhvatiti ne samo prostor i njegovo funkcionalno uređenje, već i sve pojave okoliša koje se pojavljuju u tom prostoru (more, zrak, tlo, vegetaciju) i to ne samo kao površine nego kao sveobuhvatni sadržaj životnog međudjelovanja. (Slika 2-2)

S gledišta održivog razvitka, i danas naglašenog ekološkog, pristupa nameće se nužnost drugačijeg promišljanja prostora, gdje ne će u centru biti uvijek čovjek i njegove često puta nepromišljene i sebične potrebe, kao temeljni i prvi zadatak planiranja. U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnog holističkog pristupa razvitku usko vezanom za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i uz njegovo trajno očuvanje kao razvojnog vrela od neprocjenjive vrijednosti. U tržišnom gospodarstvu prostor ima svoju uporabnu vrijednost, dok se vrijednost okoliša (pojam okoliša je širi od prostora) još uvijek teško vrednuje. I prostor i okoliš, međutim, ograničeni su i zato je neophodno sveobuhvatno i sustavno racionalno planiranje i gospodarenje prostorom i okolišem.



Slika 2-2: Sobra i njena obala. Uređenje prostora nastoji se usmjeriti od spontane prema planskoj izgradnji.

Principi racionalnog korištenja prostora utvrđeni su *Zakonom o prostornom uređenju i gradnji*. Može se smatrati da su to društvena opredjeljenja u odnosu na prostor, shvaćanje njegove vrijednosti, njegove neobnovljivosti, te svijesti o štetnosti neracionalne i neorganizirane potrošnje prostora.

Planom će se osigurati prostorni preduvjeti za gradnju stambenih obiteljskih zgrada mješovite namjene s racionalnom gustoćom naseljenosti, tako da prosječna bruto gustoća stanovanja (Gbst) iznosi preko 30 st./ha, gdje se pod brojem stanovnika podrazumijeva zbroj stalnih i povremenih stanovnika (broj korisnika prostora).

Ovim Planom nastoji se pozitivno odgovoriti na prethodno navedena opredjeljenja u smislu sanacije već uništenog prostora ljudskom nepažnjom i bezobzirnim ponašanje prema zatečenim vrijednostima prostora koje nisu sagledane i shvaćene. U ovom kontekstu neophodno je naglasiti da je uz sanaciju, u rješenje nužno unijeti i segment humanosti, koji se u ovom Planu treba očitovati u organizaciji i prijedlogu uređenja, osobito obale.

2.2.2 UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Obzirom na razmjerno mali površinski, ali i funkcionalni udio, doprinos Plana cjelini Općine bit će mali, ali samom naselju njegovo uređenje i izgradnja nužne infrastrukture bitno će doprinijeti boljitku života i izgledu naselja. Potrebno će biti:

- a) obnoviti, rekonstruirati i urediti zatečene strukture zgrada,
- b) usmjeravati novu stambenu i drugu izgradnju u nedovoljno i neracionalno izgrađene predjele te u prostorne cjeline naselja, koje će biti opremljene komunalnom infrastrukturom,
- c) komunalnu infrastrukturu prilagođavati i širiti sukladno planiranim potrebama izgradnje,
- d) dovršiti modernizaciju telekomunikacijskog sustava,
- e) nisku naponski mrežu modernizirati i modernizaciju provoditi tako da se postojeći zračni vodovi zamijene podzemnim,
- f) u rekonstrukcijama i novim gradnjama osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu ugradnjom dovoljnih profila cjevovoda i hidranata, ali osigurati i dovoljnu količinu vode,
- g) izgraditi razdjelni sustav odvodnje, kako bi se otpadne vode pročišćavale, a oborinske ne bi opterećivale sustav odvodnje otpadnih voda.

3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Urbanistički plan uređenja naselja Sobra nastoji elemente suprotnih razvojnih procesa i prostornih težnji uskladiti i preokrenuti u smjeru osiguravanja mogućnosti za usklađeniji prostorni razvitak kako stanovanja tako i drugih djelatnosti i namjena na području obuhvata, koji će sigurno imati povoljan utjecaj na život i rad ljudi u naselju.

Temeljna zamisao rješenja zasniva se na preuzimanju postojeće stambene izgradnje razvijene oko inicijalne jezgre u dnu uvale Sobra i ceste, nekada državne ceste D-120, koja je prolazila naseljem. Također, zasniva se na valorizaciji zatečenih putova, postojećeg vrijednijeg zelenila i zatečene geometrije katastra.

Sva ograničenja, koja je bilo moguće spoznati tijekom izrade ovoga Plana, kao i PPUO Mljet, uzeta su u obzir prilikom planiranja uređenja ovog prostora.

3.2 OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Kao što je to već prethodno naglašeno, a u želji da se izbjegne monofunkcionalna, samo čista stambena namjena prostora u obuhvatu Plana, ovim se Planom, umjesto samo stambene namjene, planira „*mješovita stambena namjena*“ M1 te neke druge, već spomenute namjene za koje se misli da će doprinijeti višem standardu ambijenta, kako je to već planirano PPUO Mljet.

U okviru građevinskog područja naselja, u obuhvatu Plana, planirana je i razgraničena namjena površina koja je prikazana u tablici 1.

TABLICA 1.: **NAMJENA POVRŠINA U OKVIRU OBUHVATA PLANA**

a)	mješovita namjena pretežito stambena	(M1)
b)	gospodarska namjena – površine uzgajališta marikultura	(H)
c)	gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička turističko naselje TL „Oganj Baba“	(T2)
d)	zaštitne zelene površine dio građevinskog područja naselja nije dio građevinskog područja naselja	(Z1) (Z2)
e)	uređena obala dio građevinskog područja naselja	(UO)
f)	površine infrastrukturnih sustava sabirne ulice kolno-pješačke ulice pješačke ulice privezište – morski dio i kopneni dio obale	(P) (KP) (PJ) (PR)
g)	ostale površine površina uređene plaže površine prirodne obale morska površina	(UP) (PO) (MP)

Razgraničenje namjena prikazano je na kartografskom prikazu broj 1. „*Korištenje i namjena površina*“ u mjerilu 1:1000.

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

Na području obuhvata Plana površine 26,2 ha kopna, ukupne površine obuhvata 55,11 ha, planirane su namjene čiji su brojčani pokazatelji zauzeće površina prikazani u tablici 2:

TABLICA 2: BROJČANI POKAZATELJI ZBIRNIH POVRŠINA PREMA NAMJENAMA – KOPNO

NAMJENA	PLANSKI ZNAK	KOPNO	MORE	UKUPNO OBUHVAT	POVRŠINSKI UDIO NAMJENA
		M2	M2	M2	% (kopno)
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - IZGRAĐENO	(M1)	59153,0			22,6
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - NEIZGRAĐENO	(M1)	21683,0			8,3
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TL "OGANJ BABA"	(T2)	23220,0			8,9
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (u GPN-u)	(Z1)	36121,0			13,8
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (izvan GPN-a)	(Z2)	66134,0			25,2
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - UREĐENA OBALA	(UO)	5557,0			2,1
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - SABIRNE ULICE (u GPN-u)	(P-1)	18430,0			7,0
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - SABIRNE ULICE (izvan GPN-)	(P-2)	8157,0			3,1
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - KOLNO-PJEŠAČKE ULICE	(KP-1)	2811,0			1,1
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - PJEŠAČKE ULICE	(Pj)	2164,0			0,8
POVRŠINA PRIRODNE OBALJE (izvan GPN-a)	(PO)	18588,0			7,1
MORSKE POVRŠINE U OBUHVATU 8izvan GPN-a)	(MP)		289087,0		
UKUPNO obuhvat		262018,0	289087,0	551105,0	100,0

Površine mješovite namjene – pretežito stambene i površina ugostiteljsko turističke namjene razgraničene su na pojedinačne površine („blokove“):

- mješovite namjene – pretežito stambene označene kao (M1)
- gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke – turističko naselje označeno kao (T2)

Površina u okviru granice obuhvata Plana razgraničena je i za građevinska područja javnih prometnih površina:

- površine infrastrukturnih ulica - sabirne ulice (P)
- površine infrastrukturnih ulica - kolno-pješačke ulice (KP)
- površine infrastrukturnih ulica - pješačke ulice (PJ)
- površine infrastrukturnih ulica - uređena obala (UO)

TABLICA 3: BROJČANI POKAZATELJI ODNOSA POVRŠINA GP IZMEĐU UPU SOBRA I ONOGA PLANIRANOGA U PPUO MLJET

NAMJENA	PLANSKI ZNAK	KOPNO	MORE	UKUPNO OBUHVAT	POVRŠINSKI UDIO NAMJENA
		M2	M2	M2	% (kopno)
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - IZGRAĐENO	(M1)	59153,0			22,6
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - NEIZGRAĐENO	(M1)	21683,0			8,3
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TL "OGANJ BABA"	(T2)	23220,0			8,9
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (u GPN-u)	(Z1)	36121,0			13,8
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - SABIRNE ULICE (u GPN-u)	(P-1)	18430,0			7,0
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - KOLNO-PJEŠAČKE ULICE	(KP-1)	2811,0			1,1
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - PJEŠAČKE ULICE	(Pj)	2164,0			0,8
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - UREĐENA OBALA	(UO)	5557,0			2,1
UKUPNO obuhvat		169139,0	0,0	169139,0	64,6

		GP po UPU	% OD GP PPUOM
PREMA PPUO MLJET m2		169139,0	100,26
168700	plus 10% je	185570	GRANIČNA VRIJEDNOST
439,0		-16431,0	

Površina u okviru granice obuhvata Plana razgraničena je, osim na površine namijenjene pojedinačnim „blokovima“ i površinama namijenjenim koridorima prometnica, zelenim površinama (Z1) i (Z2), morskim površinama u obuhvatu Plana (MP) i površinama prirodne obale (PO).

U okviru svakog koridora propisani su posebni uvjeti namjene, korištenja i uređivanja.

3.4 PROMETNA MREŽA

3.4.1 JAVNE PROMETNE POVRŠINE – ULICE

Rješenje prometne mreže temelji se dijelom na elementima zatečenog, spontano izgrađenog, sustavu javnih prometnih površina. Temeljni okvir sustava su:

- površine infrastrukturnih sustava - sabirne ulice (P)

Obzirom na reduciranost obuhvata Plana samo na građevinska područja, neki dijelovi sabirnih ulica nisu u obuhvatu Plana, ali su bitni za prometno funkcioniranje naselja. Zbog toga je došlo zbog rada na podlozi koja nije bila kvalitetna.

U naselje se pristupa s državne ceste, zaobilaznice D-120 na dva mjesta, kako je to već rečeno. Prvi je ulaz, „južni ulaz“ preko sabirne ceste (P) koja se odvaja od D120 i ulazi u mjesto, a drugi je ulaz „sjeverni ulaz“ preko sabirne ulice (P) koja se također odvaja od D-20 iz pravca Saplunare i nastavlja se na uređenu obalu (UO) u mjestu..

Dakle, nekadašnja državna cesta D120, koja je prolazila kroz naselje Sobru (do izgradnje zaobilaznice) sada je mjesna ulica dijelom ovim Planom kategorizirana kao:

- ✓ „sabirna“ ulica označena kao (P), u gornjem dijelu naselja,
- ✓ „uređena obala“ – provozna šetnica označena kao (UO) u priobalnom dijelu naselja.

Od sabirne ulice (P), koja prolazi središtem mjesta odvaja se sabirna ulica (P), koja vodi duž obale preko Klačina Luke i TL „Oganj Babe“ do Tanke Luke.

Prethodno rečenim zaokružena je temeljna prometna matrica naselja Sobra.

Planirana širina kolnika sabirne ulice označene kao (P), kao i širina provodne - uređene obale (UO) (obzirom na topografiju i činjenicu da je zbog toga, tijekom vremena, izgradnja ostavila minimalne mogućnosti za planiranje širokog kolnika) širinu kolnika treba planirati s minimalno 5,0 m, s nogostupom barem s jedne strane širine 1,5 m. Tamo gdje to više objektivno nije moguće širina nogostupa, a potom i kolnika prilagodit će se stanju u naravi.

Planirana širina kolnika sabirne ulice (P) prema Tankoj Luci, iznosi 6,0 m s (barem) jednostranim nogostupom, planiranim na strani kolnika koja je bliže moru, širine 1,5 m.

Koridorima prolazi sva planirana infrastruktura i s njih se na infrastrukturu priključuju građevne čestice na koje se pristupa s ovih ulica.

- površine infrastrukturnih sustava - kolno-pješačke ulice (KP)

Kolno pješačka ulica (KP) u središtu naselja odvaja se od sabirne ulice označene kao (P) te kao slijepa završava parkiralištem, povezujući s javnom prometnom površinom (P) njoj gravitirajuće pojedinačne površine „blokove“ mješovite namjene – pretežito stambene (M1).

Planirana širina kolnika kolno-pješačkih ulica je 4,0 m (iznimno 3,5 m, ako ulica nije dulja od 60,0 m).

Koridorima prolazi sva planirana infrastruktura i s njih se na infrastrukturu priključuju građevne čestice na koje se pristupa s ovih ulica.

- površine infrastrukturnih sustava - pješačke ulice (PJ)

Pješačke ulice označene kao (PJ) planirane su u okviru zatečenih izgrađenih dijelova naselja. Građene su tijekom vremena spontanom načinom izgradnje i promjene njihovih zatečenih širina više nisu moguće. Položene su do već postojećih, izgrađenih građevnih čestica i površina. Dijelom su to ravne pješačke površine, dijelom stube. Zbog njihove širine očekuju se poteškoće u polaganju infrastrukturnih vodova. Očito je da će tom prilikom važnu ulogu odigrati fleksibilnost u tumačenju propisa od strane lokalnih distributera.

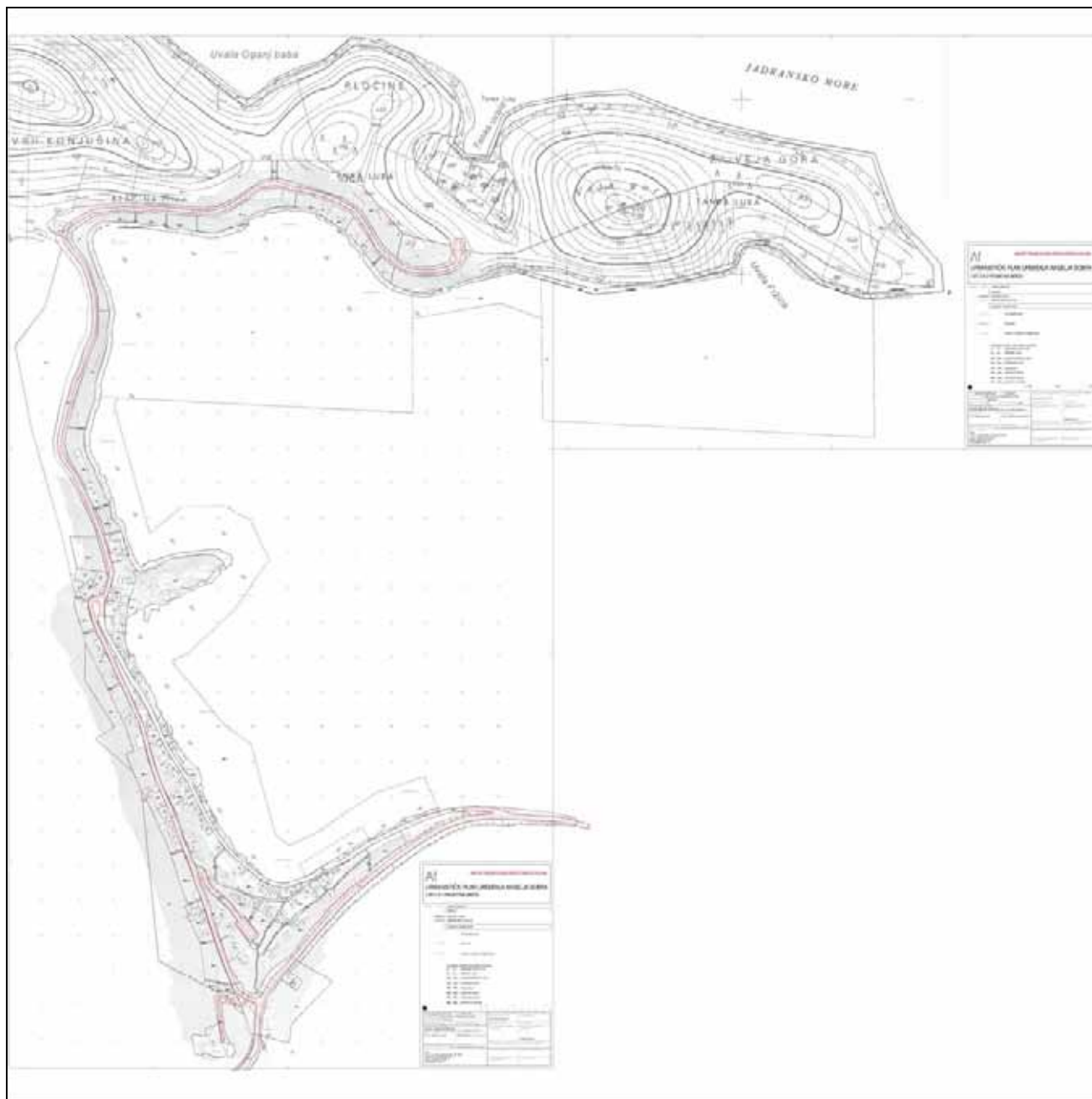
Pješačke ulice označene kao (PJ) planirane prema Tankoj Luci planiraju se u širini 3,0 m sa nogostupom širine 2,0 m. Njihova svrha je da se osigura pristup do prirodne obale.

- luka otvorena za javni promet – Sobra-Zaglavac - izdvojeni dio u Sobri (PR)

Luka otvorena za javni promet označena kao L1 smještena je izvan obuhvata ovoga Plana u istočnom dijelu uvale Sobra na lokaciji Zaglavac. U okviru obuhvata ovoga Plana planiran je njen izdvojeni dio u vidu privezišta koji služi za održavanje brze katamaranske putničke pješačke veze otoka Mljeta sa županijskim središtem Dubrovnikom.

Razgraničenje planiranog privezišta na kopnu i moru izvršit će nadležne ustanove dogovorom.

Rješenje je prikazano na kartografskom prikazu list broj: 2A : „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1000 i slici 3-1.



Slika 3-1: Prikaz prometne mreže naselja Sobra. Kartografski prikaz list broj: 2A : „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1000.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE - PARKIRALIŠTA

PP-1 planirano je pri ulazu u Sobru iz pravca Saplunare i Zaglavca uz uređenu obalu (UO).

PP-2 planirano je na kraju kolno-pješačke ulice (KP) u središtu mjesta.

PP-3 planirano je duž sabirne ulice (P) prema Klačina Luci.

P4-4 planirano je duž sabirne ulice (P) pri ulazu u TL „Oganj Baba“.

PP-5 planirano je na kraju sabirne ulice (P) na lokaciji Tanka Luka.

Rješenje je prikazano na kartografskom prikazu list broj: 2A : „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1000

TABLICA 4.: PLANIRANI KAPACITETI PLANIRANIK PARKIRALIŠTA

PARKIRALIŠTE	PM
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-1	20
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-2	12
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-3	30
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-4	10
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-5	10
UKUPNO PM	829

U okviru obuhvata Plana primjenjuju se za pojedine namjene ili kombinacije namjena normativ sukladno tablici 5.

TABLICA 5.: NORMATIVI ZA PLANIRANJE BROJA PARKIRALIŠNIH MJESTA U OBUHVATU OVOGA PLANA

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade	100 m ² BRP	1,0
Stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Obiteljski pansion	75 m ² BRP	1,0
Obiteljski pansion	Jedna smještajna jedinica	1,0
Trgovina	100 m ² korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² korisnog prostora	4,0

Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Turističko naselje (T2)	Smješt. jedinica s 3 ležaja	1,0
	Smješt. jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smješt. jedinica sa 6 ležaja	2,0

Za planiranje uzimaju se vrijednosti, koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

3.4.2 JAVNE PROMETNE POVRŠINE – UREĐENA OBALA



Slika 3-2: Obala Sobre označena u Planu kao (UO), planirana kao uređena obala – šetnica.

Uređena obala dio je bivše državne ceste D120, koja je prolazila mjestom do izgradnje zaobilaznice. Zatečeno stanje nužno zahtijeva uređenje, moguće i proširenje gdje to eventualno bude moguće. Ovo uređenje treba promatrati zajedno s mogućnošću da se prirodnom obalom između uređene obale i obalne crte uredi šetnica – „lungo mare“. To bi uključilo i uređenje improviziranih gradnji u istom prostoru građenih za parkirališta, pomoćne građevine stambenih zgrada preko puta i sl. (Slika 3-2)

Planirano uređenje mora biti rezultat detaljnog plana uređenja i posebnog projekta zbog specifičnih maritimnih uvjeta. Cilj bi bio:

- nasipavanje obale i uređenje šetnice duž obalne crte „lungo mare“ do poluotoka,
- saniranje građevina, koje su se nadvile nad prirodnu obalu s morske strane planiranog poteza uređene obale,
- realizacija poteza same uređene obale i njeno proširenje gdje bi to bilo moguće,
- nasipavanje obale i formiranje „središta mjesta“ na poziciji današnje drvene gradnje na moru.

Time bi se skučenost prostora između pročelja naselja, koje formira plašt fasada zgrada smanjila. Prostor bi se oplemenio smislenim rješenjem pa bi mjesto dobilo žarišnu točku oko koje bi se moglo nastaviti razvijati. (Slika 3-3)



Slika 3-3: Improvizirane gradnje na samom pomorskom dobru, koje je potrebno sanirati uređenjem cijelog poteza između „uređene obale“ označene u Planu kao UO i obalne crte.

Na proširenoj uređenoj obali planira se uređenje nasada sadnjom autohtonog visokog drveća i ostalog sadnog materijala, te osiguravanje uređenih površina za sezonski smještaj stolova ispred ugostiteljskih sadržaja.

3.4.3 POMORSKI PROMET

Ovim je planom u akvatoriju uvale Sobra (naselje) izvršeno je razgraničenje i uređenje privezišta: PR-1 morski dio i PR-2 kopneni dio izdvojenog dijela luke otvorene za javni promet lokalnog značaja „Sobra - Zaglavac“. Ovaj izdvojeni dio služi za privez brodova brze linije (katamarana) i sličnih brodova čiji gaz dozvoljava privez u centru mjesta Sobra.

Razgraničenje i uređenje priveza domicilnog stanovništva i turista riješeno je izvan obuhvata ovoga Plana na lokaciji Zaglavac.

3.5 KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1 TELEKOMUNIKACIJE

U naselju telekomunikacijski vodovi planirani su u koridorima javnih prometnih površina, podzemno, sukladno prostornim mogućnostima (širinama) ulica. Iznimno, zbog racionalnosti rješenja moguć je i zračni priključak, ali sve u skladu s propisima lokalnog distributera.

Eventualno, potrebno premještanje telekomunikacijskih vodova i trošak tih radova izvodi se sukladno propisima.

Planom se planira izgradnja samostojećeg antenskog stupa za osnovnu postaju pokretnih komunikacija izvan obuhvata Plana.

Rješenje polaganja telekomunikacijskih vodova prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

3.5.2 ELEKTROENERGETIKA

3.5.2.1 ELEKTROOPSKRBA – VISOKI I NISKI NAPON

Od trafostanice i napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, elektroenergetski vodovi planirani su u koridorima javnih prometnih površina.

Ako to bude potrebno, ovim Planom **predlažu** se lokacije novih transformatorskih stanica u to na području prema Klačina Luci i na potezu prema izlazu iz mjesta prema Saplunari. Precizne lokacije odabrat će lokalni distributer temeljem projekta elektroopskrbe sukladno konzumu.

Vodovi se planiraju podzemno. Eventualno potrebno premještanje elektroenergetskih vodova i trošak tih radova izvodi se sukladno propisima.

Radi poboljšanja kvalitete opskrbe postojeća zračna mreža će se zamijeniti podzemnom kabliranom mrežom.

Rješenje polaganja elektroenergetskih vodova prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

3.5.2.2 JAVNA RASVJETA

Javna rasvjeta na standardnim stupovima položena je duž uređene obale i svih javnih prometnih površina.

Rješenje s prikazom rasporeda stupova javne rasvjete prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

3.5.3 VODOOPSKRBA

Od napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, desalinizatora u blatini Sobre i vodospreme iznad Sobre, vodovi vodoopskrbe položeni su podzemno, a dijelom i slobodno u prostoru.

U slučaju osiguravanja dovoljne količine vode, uz javne prometnice treba izgraditi hidrantsku mrežu. Najveća međudaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80,0 metara, a najmanji presjek dovodne priključne cijevi iznosi 150,0 mm.

Veći korisnici gospodarske namjene na parcelama većim od 10.000 m² mogu graditi zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu. Po potrebi se može izgraditi i podzemna/nadzemna cisterna za prikupljanje kišnice, a što se odnosi na TL „Oganj Baba“.

Rješenje s prikazom rasporeda vodova vodoopskrbe prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

3.5.4 ODVODNJA

U okviru obuhvata Plana planiran je **razdjelni** odvodni sustav:

- **otpadne** vode trebaju se sakupljati i odvoditi kanalizacijskim sustavom do pročištača otpadnih voda, dijelom gravitacijskim, a dijelom tlačnim sustavom, a potom se ispuštaju u more;
- **oborinske** (čiste) vode:
 - ✓ upija teren na samim građevnim česticama, koje smiju biti izgrađene do iznosa propisanih ovim Planom. Proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata. Planirane javne površine moraju također biti zauzete nasadima, sukladno odredbama ovoga Plana, radi upijanja oborinske vode i na ovim površinama.
 - ✓ oborinske vode s javnih prometnih kolnih površina trebaju se voditi u vlastiti sustav odvodnje (sistemom ulične kanalizacije) (koji bi na većim manipulativnim, parkirališnim i prometnim površinama trebao imati *skupljač motornih ulja* ispranih s kolovoza, pa bi se tek tako pročišćene vode ispuštale u more). Nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više manjih pojedinačnih sustava s kontroliranim ispuštima u more, a radi racionalnije izgradnje i održavanja.

Sve sukladno propisima.

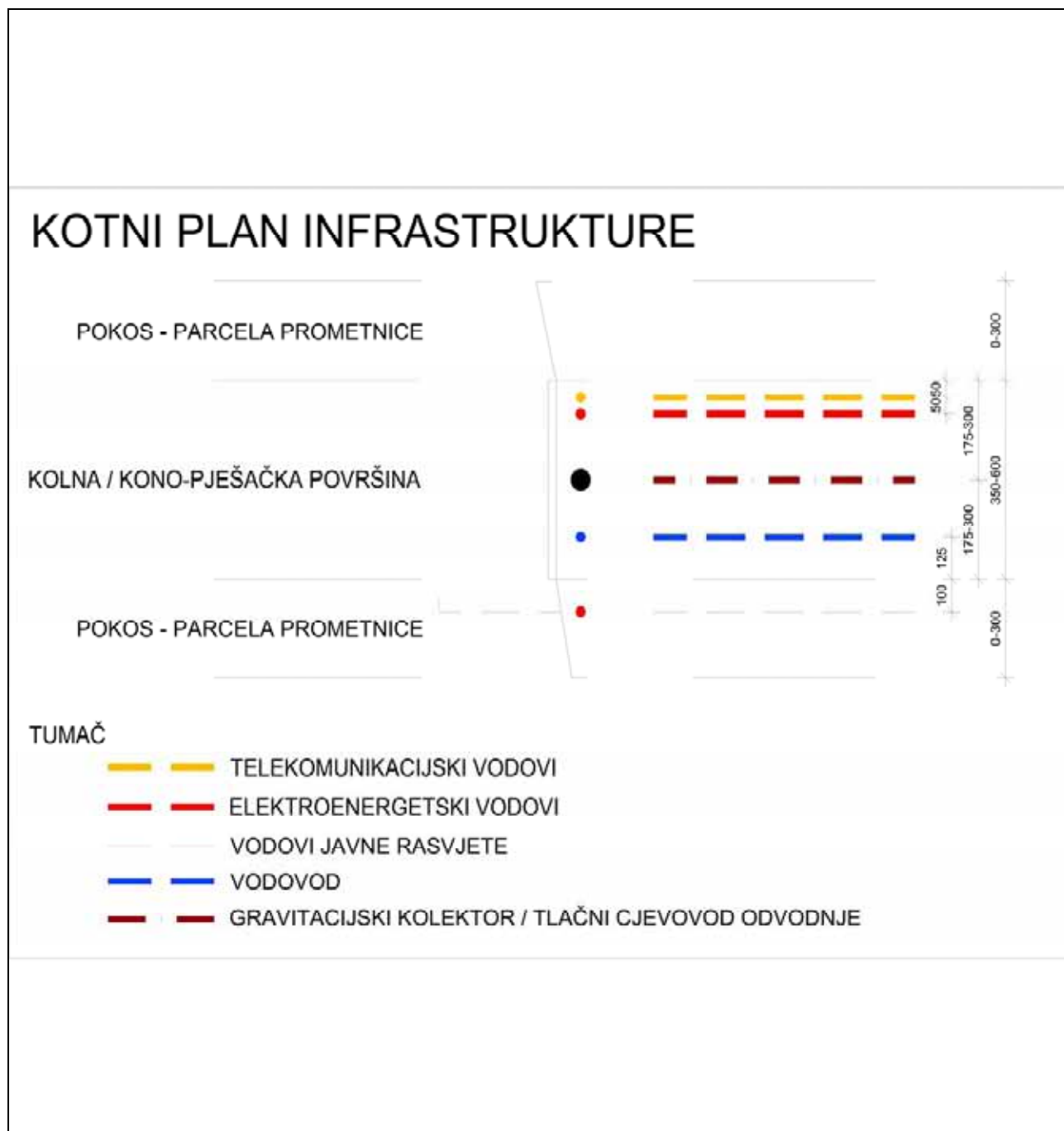
Sukladno odredbama prostornog plana šireg područja propisano je, da se u zaštićenom obalnom području mora (ZOP-u), u kojem se nalaz i naselje Sobra, obavezno mora izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda. Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno, unutar izgrađenog dijela mješovite namjene (M1) dozvoljava se priključak na nepropusnu sabirnu jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet obavezna je izgradnja zasebnog uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda do II. stupnja pročišćenosti. Pražnjenje nepropusnu sabirnih jama vrši se putem ovlaštenog koncesionara za tu vrstu djelatnosti.

Cjelokupnu mrežu odvodnje otpadnih voda naselja treba spojiti na sustav, koji vodi do planiranog pročištača. Planirani pročištač smješten je u zoni TL „Oganj Baba“. Njegova precizna lokacija i građevna čestica odredit će se projektom kanalizacije.

Otpadne vode gospodarskih namjena, koje ne odgovaraju propisima o sastavu kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do propisanog stupnja (turistička lokacija „Oganj Baba“ i sl.).

Rješenje s prikazom rasporeda kanalizacijske mreže prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

3.6 KOTNI PLAN INFRASTRUKTURE



Slika 3-4.: Kotni plan infrastrukture.

3.7 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.7.1 UVJETI I NAČIN GRADNJE

Od najveće važnosti za buduće korištenje, uređenje i zaštitu prostora u obuhvatu Plana jest način detaljnije parcelacije prostora u obuhvatu ovoga Plana na pojedine građevinske čestice.

Korištenje, uređenje te zaštita prostora planirani su:

- a) kroz način planiranja građevinskih čestica;
- b) kroz obvezu planiranja minimalnih građevinskih čestica;
- c) kroz način rasporeda građevinskih čestica u obuhvatu Plana;
- d) kroz obvezu u načinu planiranja i uređenja prometnih koridora;
- e) kroz obvezu planiranja zelene površine u okviru obuhvata Plana;
- f) kroz zadržavanje zatečenih namjena, odnosno građevinskih čestica u funkciji.

Na cijelom prostoru obuhvata Plana planiranje građevinskih čestica prilagodilo se:

- a) zatečenim građevnim česticama,
- b) postojećim prometnim koridorima prometnica,
- c) zatečenom javnom pomorskom dobru,

Oblik i veličina građevnih čestica u okviru građevinskih područja svake prostorno-korisničke zone utvrdit će se parcelacijom sukladno propisima i odredbama za provođenje ovoga Plana. Posebni su uvjeti dani za:

- građevne čestice namijenjene zgradama stambene namjene u pojedinačnim površinama mješovite namjene pretežito stambene („blokovima“) označenim kao „M1“, u okviru **izgrađenog** dijela GPN-a,
- građevne čestice namijenjene zgradama stambene namjene u pojedinačnim površinama mješovite namjene pretežito stambene („blokovima“) označenim kao „M1“, u okviru **neizgrađenog** dijela GPN-a,
- građevnu česticu za gospodarsku: ugostiteljsko-turističku namjenu „T2“: TL „Oganj Baba“,
- zaštitne zelene površine „Z1“ i „Z2“ ,
- privezište (PR) u mjestu Sobra kao izdvojeni dio luke otvorene za javni promet na lokaciji Zaglavac izvan obuhvata Plana.
- građevne čestice javnih prometnih površina: ulica: „P“, „KP“, „PJ“ i „UO“ ,
- površine prirodne obale „PO“ .

Način i uvjeti gradnje prikazani su i na grafičkom listu br. 4: „*Način i uvjeti gradnje*“ u mjerilu 1: 1000 Na listu su prikazana područja specifičnih načina te uvjeta korištenja i načina gradnje.

Oblici korištenja i načini gradnje propisani odredbama za provođenje ovoga Plana podijeljeni su na kategorije:

- a) Prvu kategoriju predstavljaju **izgrađeni dijelovi naselja**, kojima treba posvetiti posebnu pažnju. U okviru ovih površina provodi se održavanje, manji zahvati, sanacije, adaptacije i rekonstrukcije zgrada uz poneku interpolaciju na neizgrađenoj građevnoj čestici, kako bi se zgrade dovršile te povećala oblikovna vrijednost i kvaliteta prostora ovoga dijela naselja, osobito u obalnom dijelu orijentiranom prema rivi. Veličine

- građevnih čestica, njihov „kig“ i „kis“ zadržava se u zatečenom stanju i ne mogu se pogoršavati, ako su im vrijednosti prekoračene. Predviđeni tip izgradnje je „M1“;
- b) Drugu kategoriju predstavljaju **neizgrađeni dijelovi naselja** (za razvoj i širenje naselja). U ovom dijelu određeni su rasponi mogućih veličina građevnih čestica, moguće veličine „kig“ i „kis“ za pojedinu veličinu građevne čestice. Predviđeni tip izgradnje je „M1“;
- c) Treću kategoriju predstavlja TL „Oganj Baba“. Tip izgradnje „T2“;
- d) Četvrtu kategoriju predstavljaju **javne površine**:
- zaštitne zelene površine, označene kao „Z1“ i „Z2“,
 - javne prometne površine označene kao „P“, „KP“, „PJ“,
 - uređena obala kao šetnica „UO“,
 - privezište u mjestu Sobra (PR).



Slika 3-5: Obalno pročelje Sobre. Nužna je sanacija i oblikovno međusobno usklađivanje izgradnje. Nasipavanje i proširenje obale radi formiranja obalne šetnice i komunalnog privezišta.

Prostor naselja karakterizira prepoznatljiv stil spontane, neskladne izgradnje svojstvene priobalnom području, tek s ponekom arhitektonskim akcentom u obliku ruralne arhitekture prošlih vremena. Kako se naselje razvilo linijski duž obale to zbog svog položaja zahtijeva uvođenje režima izgradnje obalnog pročelja i poseban režim uređenja obalne šetnice.

Zelene površine unutar naselja ovisno o njihovoj kvaliteti i položaju u odnosu na naselje uređivat će se više ili manje intenzivno. Kao posebno važne zelene površine tretiraju planiranje zelene i hortikulturno uređene površine uređene obalne šetnica. Površina obalne šetnice tretira se u širine 5,0 m i kao put za interventno vozilo.

Prostorne odnose i uklapanje novih građevina u visine i vizure slike naselja određeno je postavljanjem uvjeta o načinu i visini gradnje koje su utvrđene analizom a proizlaze iz zatečene heterogenosti postojeće izgradnje i potrebe opće uklopljenosti izgradnje u krajobrazne kvalitete prostora. Ograničenje visine izgradnje u odnosu je s nagibom terena na kojemu se planira izgradnja: na „ravnom“ i na „kosom“ terenu.

3.7.2 MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

U okviru obuhvata ovoga Plana zaštićene prirodne vrijednosti ili posebnosti, štite se ovim Planom.

U smislu **zaštite prirodne baštine** cijeli otok Mljet tretira se kao „osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz“. Kao „osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz“ tretira se akvatorij – more.

U smislu **zaštite kulturne baštine** pretpostavljeno arheološko područje u uvali Sobra izvan je obuhvata ovoga Plana.

Sukladno ZPUG-u određene su granice, koje određuju udaljenost od obalne crte:

- 70,0 m,
- 100,0 m na kopnu,

dok granica 300,0 m na moru izlazi izvan okvira obuhvata Plana.

Prikaz je dan na grafičkom listu br. 3: „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*“ u mjerilu 1: 1000.

3.8 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš treba provoditi mjerama prevencije i aktivnim mjerama sanacije.

Prostorno planiranje jest jedan od najvažnijih instrumenata pri ostvarivanju što kvalitetnije organizacije i preraspodjele korištenja i namjena prostora. Zadovoljenje ovoga kriterija omogućuje kroz određeni vremenski period usmjerenu i održivu politiku gospodarenja prostorom. Rezultati ovakvog gospodarenja prostorom vide se kroz smanjenje nepovoljnih utjecaja na prirodu, usmjerenjem potencijalno opasnih i štetnih djelatnosti u za to određene dijelove prostora.

Zaštita okoliša postiže se: predviđanjem, praćenjem, sprečavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, sprečavanjem rizika i opasnosti po okoliš, poticanjem upotrebe proizvoda i korištenja proizvodnih postupaka najpovoljnijih za okoliš, ujednačenim odnosom zaštite okoliša i gospodarskog razvoja, sprečavanjem zahvata koji ugrožavaju okoliš, sanacijom oštećenih dijelova okoliša, razvijanjem svijesti o potrebi zaštite okoliša u odgojnom i obrazovnom procesu i promicanjem zaštite okoliša, donošenjem pravnih propisa o zaštiti okoliša, obavještavanjem javnosti o stanju u okolišu i njenim sudjelovanjem u zaštiti okoliša, povezivanjem sustava i institucija zaštite okoliša. Zaštite okoliša temelji se na učinkovitom očuvanju prostora i teži višoj razini kakvoće života.

Na području Općine i na području obuhvata ovoga Plana mjere zaštite okoliša treba provoditi: trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti prostora, očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode i racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara, te unapređenjem stanja okoliša i osiguravanjem boljih uvjeta života i rada. Posebno se to odnosi na planiranje namjena i određivanja uvjeta korištenja prostora s ciljem zaštite prostora od prekomjernog izgrađivanja i neracionalnog građenja, gradnju infrastrukturnih sustava i sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, privremenog i trajnog zbrinjavanja otpada, zaštitu zraka, zaštitu tla i drugog. Stoga se ovim Planom utvrđuje minimalna površina pojedine parcele koja se mora ozeleniti, odnosno maksimalna površina izgrađenosti parcele.

Ovim Planom utvrđuju se ciljevi i mjere kojima se doprinosi poboljšanju i održavanju prirode, okoliša i urbanih dijelova kroz određeni budući period vremena.

Zrak, na području naselja do sada nije bio onečišćen zbog činjenice što nema zagađivača, niti brojnih vozila, koja bi mogla sniziti kvalitetu zraka. Eventualno manji potencijalni zagađivači trebaju biti opremljeni sukladno propisima propisanim uređajima za filtriranje i pročišćavanje zraka.

Kopno i more zagađuju više ili manje posredno ili neposredno svi korisnici prostora ispuštanjem najrazličitijih otpadnih tvari u kopno (ali i u more). Ovim Planom propisano je da se odlaganje krutog otpada vrši na za to određenim javnim mjestima – uređenim skupljalištima otpada uglavnom planiranim parkiralištima radi lakšeg odvoza. Radi što efikasnijeg skupljanja i odvoženja bilo bi potrebno sortirati otpad sukladno propisanim kriterijima, čiju bi provedbu trebao provesti lokalno komunalno poduzeće zaduženo za gospodarenje otpadom. Planom se regulira sustav odvodnje, koji se treba izgraditi za cijelo područje naselja.

Mjere za sprječavanje utjecaja od incidentnih zagađenja trebale bi biti obuhvaćene planovima zaštite okoliša za svakog pojedinog zagađivača namjenu odnosno građevinsku česticu. Potrebno je pravodobno djelovati na suzbijanju takvih zagađenja. Rješenje odvodnje otpadnih voda temelji se na uređaju za pročišćavanje, koji treba ispuštati otpadne vode II razine.

Razina zagađenja mora varirati sezonski kad se broj stanovnika naselja višestruko poveća.

Izradom ovoga Plana urađen je prvi korak u ostvarivanju navedenih ciljeva.

IZVOD IZ PPUO MLJET

OBVEZNI PRILOG

4. OBVEZE IZ PPUO MLJET

1. OBAVEZE IZ KARTOGRAFSKOG MATERIJALA

Zakon o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/2007.) u članku 60., stavku (1) kaže: „Dokument prostornog uređenja užeg područja mora biti usklađen s dokumentom prostornog uređenja šireg područja“. U stavku (6) istog članka piše: „U slučaju međusobne neusklađenosti dokumenata prostornog uređenja, predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mora odlučiti u roku od najviše tri mjeseca o izmjeni i/ili dopuni, odnosno o stavljanju izvan snage neusklađenog dokumenta prostornog uređenja“.

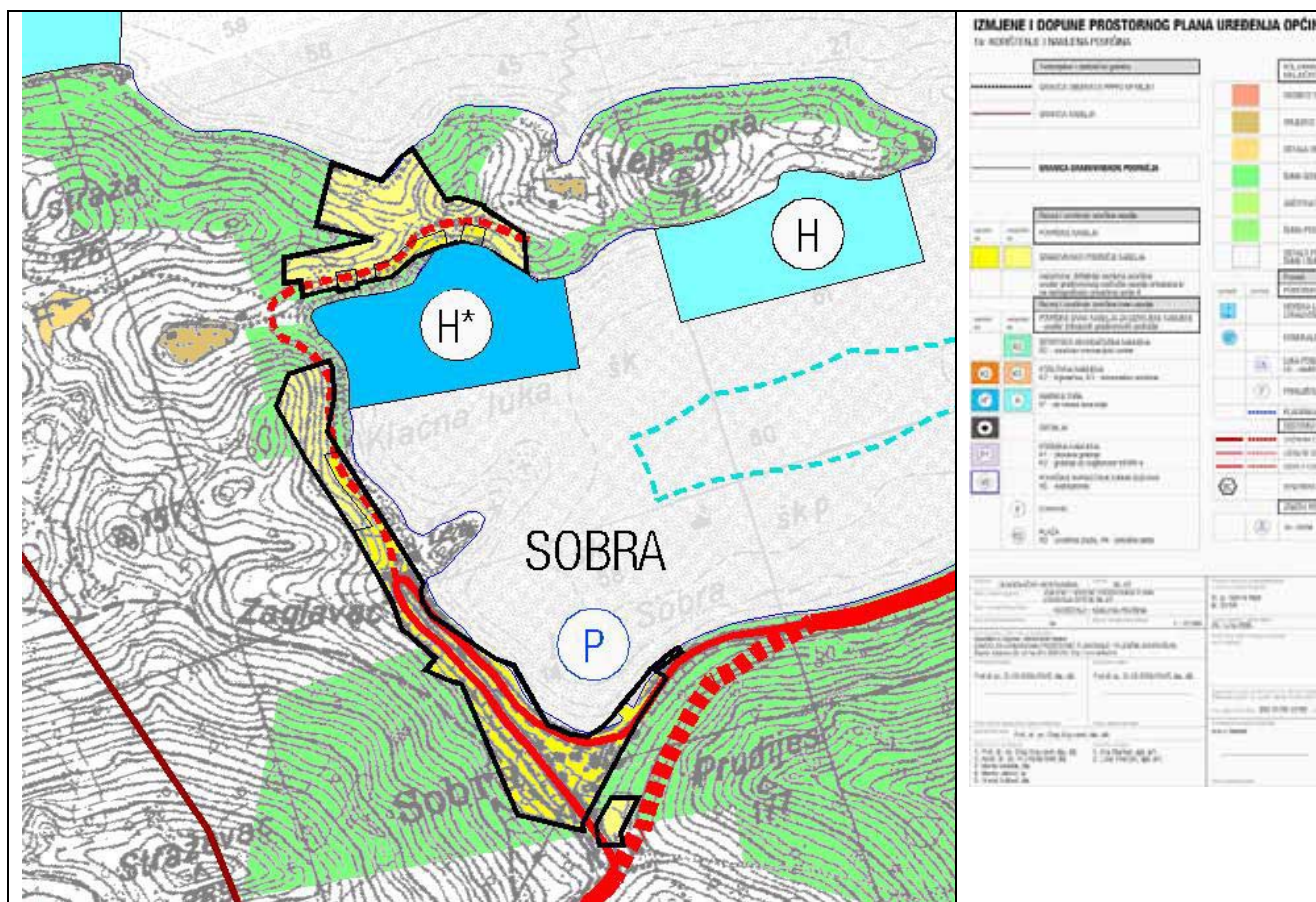
Sukladno rečenim zakonskim odredbama podredilo se i rješenje ovoga Plana. Stoga su se pri određivanju prostornog razvoja naselja morale uzeti u obzir obaveze proizašle iz dokumenata šireg područja, a to se prvenstveno odnosi na PPUO Mljet.

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 06/03, 03/05, 03/06) na području uvale Sobra planirano je građevinsko područje naselja, područje ribogojilišta, prirodna plaža, dok je luka otvorena za javni promet planirana na području Zaglavca izvan naselja Sobra. (Slika 4-1)



Slika 4-1: Izvod iz PPDNZ list: Korištenje i namjena površina“ (Službeni glasnik DNŽ 06/03) Žuti krug: naselje, plavi trokut: plaža, H2 ribogojilište, dok sidro označava morsku luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja smještenu na lokaciji Zaglavac izvan naselja Sobra.

PPUO Mljet, detaljnije razrađuje postavke Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije. Spomenutim planom cijelo područje naselja Sobra planirano je kao građevinsko područje naselja. (Slika 4-2 i Slika 4-3)



Slika 4-2: Izvod iz ID PPUO Mljet, kartografski prikaz, list 1.: „Korištenje i namjena površina“. Iz Slike se vidi potpuna usklađenost PPUO Mljet s rješenjima PPDNŽ.

U okviru obuhvata GPN Sobre planirana je:

- gospodarska: ugostiteljsko-turistička namjena TL „Oganj Baba“

kao namjena u okviru do 20% površine GPN. Ova namjena planirana je kao turistička lokacija - „TL“ (oznaka „TL“ koristi se da se ostvari razlika u odnosu na „TZ“, odnosno, turističku zonu (izvan naselja)).

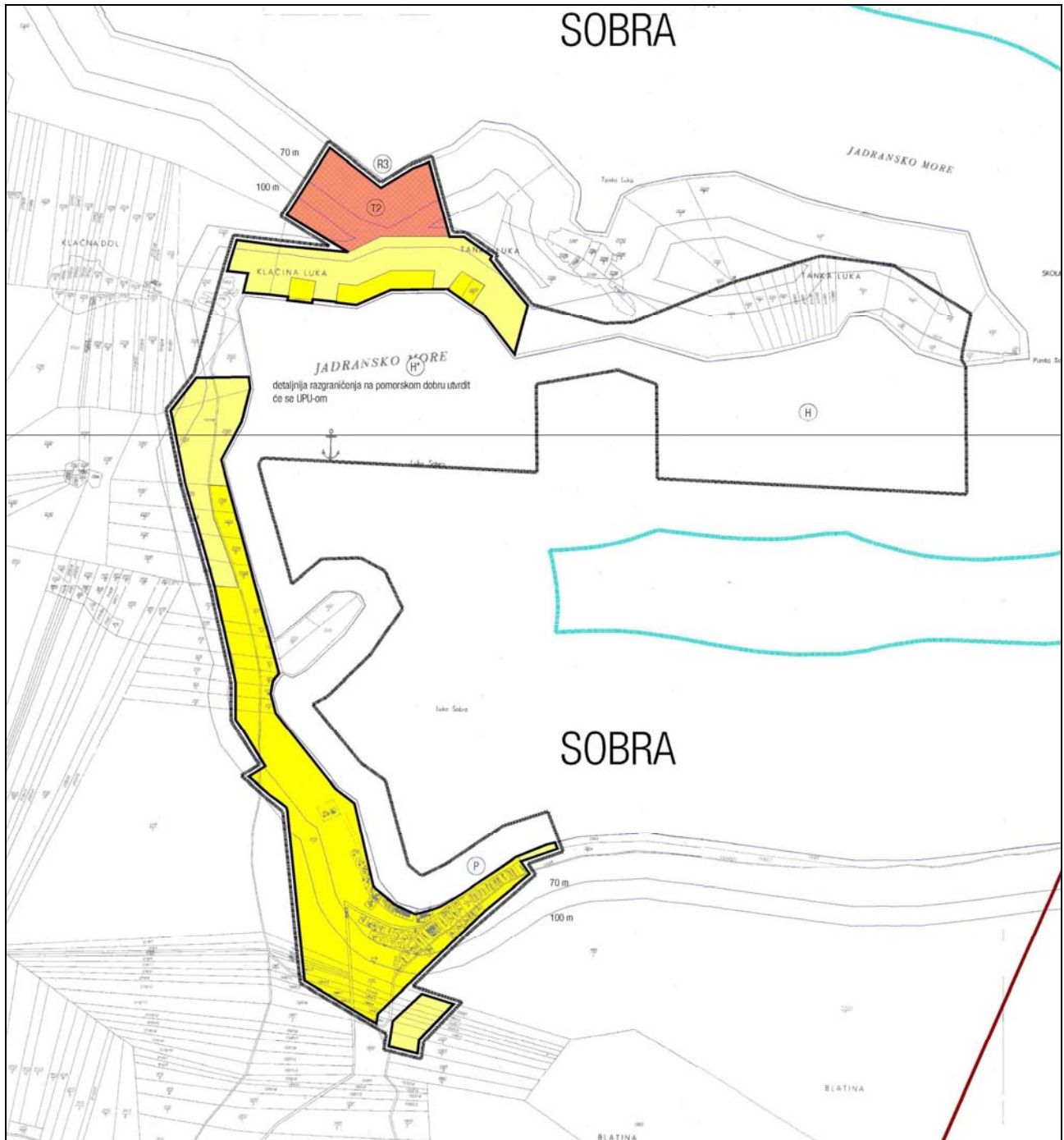
Nadalje, PPDNŽ, a time i PPUO Mljet, u uvali Sobra planirano je:

- ribogojilište.

Sukladno rješenjima prostornih planova šireg područja, PPDNŽ i PPUO Mljet u okviru obuhvata urbanističkog plana uređenja naselja Sobra planirane su slijedeće glavne namjene:

- građevinsko područje naselja (bez isključivih namjena) (GPN);
- građevinsko područje naselja „T2“ (isključiva namjena) (TL)

Na morskoj površini u zaljevu Sobre planirana je gospodarska namjena – marikultura (H)

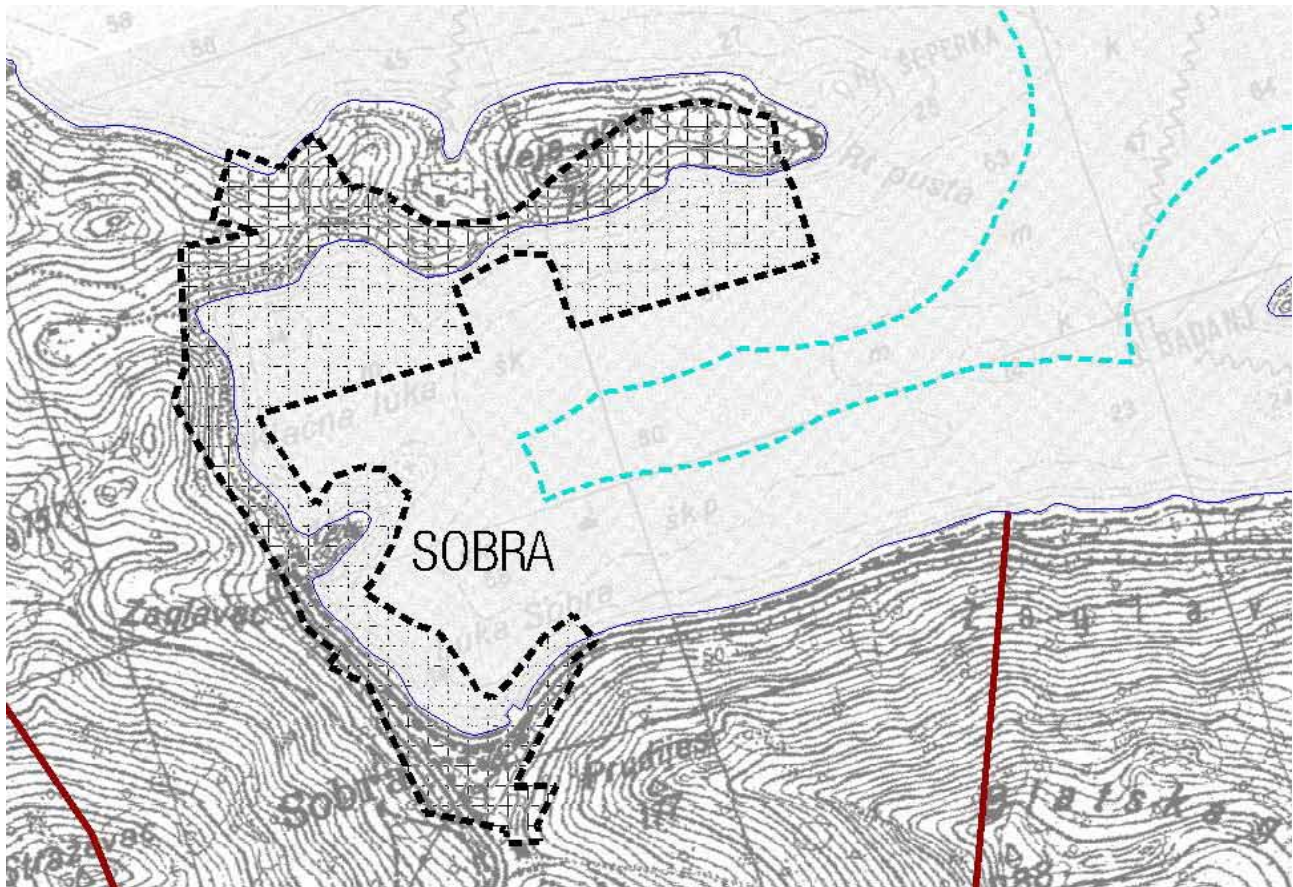


Slika 4-3: Izvod iz ID PPUO Mljet, kartografski prikaz, list 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ 1:5000.

Navedene namjene ovim se planom dopunjuju sa:

- e) zelenim površinama
- f) površinama infrastrukturnih sustava uključivo javne prometne površine

Također, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, članak 75., stavak (2): „Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja ta za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu“ PPUO Mljet za područje naselja Sobra planirano je donošenje urbanističkog plana uređenja (Slika 4-4)



Slika 4-4: Obuhvat urbanističkog plana uređenja naselja Sobra. Izvod iz PPUO Mljet, kartografski prikaz, list 3d.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – pregled planova užih područja“.

2. OBAVEZE IZ ODREDAKA ZA PROVOĐENJE PPUO MLJET (Izvod)

Obaveze iz odredaka za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Mljet, koje se smatraju ključnim za izgradnju „*obiteljskih stambenih zgrada*“ te „*zgrada mješovite i poslovne namjene*“, a čije se odredbe ne mogu prekoračiti i koje se ovdje daju kao izvod odabranih ključnih članaka su:

2.2.2. Obiteljske stambene zgrade

Članak 43.

OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) U Općini se planiraju:
- a) **obiteljske stambene zgrade** s do tri samostalne stambene jedinice (*individualni tip izgradnje*) - uključivo i obiteljske kuće sukladno propisima;
- (2) Pod obiteljskim stambenim zgradama podrazumijevaju se zgrade u kojima obiteljska stambena namjena zauzima više od 70% površine zgrade.

Članak 44.

POLAZIŠNI UVJETI

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade mora omogućiti projektiranje zgrade, koja će zadovoljiti osnovne uvjete suvremenog stanovanja, odnosno sve propisane higijenske i tehničke standarde, te na zadovoljavajući način participirati u fizičkoj strukturi i izgledu naselja.
- (2) Obiteljska stambena zgrada ne može biti manja od 60 m² bruto razvijene površine.

Članak 45.

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade u Općini ne može biti manja od:
- a) za građenje **samostojeće zgrade**: 300 m² u neizgrađenom, a 250 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 14,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, a 11,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;
- b) za građenje **poluugrađene zgrade**: 250 m² u neizgrađenom, a 200 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a,
- c) za građenje **ugrađene zgrade**: 150 m² u neizgrađenom, a 120 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 6,0 m.

Iznimno, u izgrađenim tradicijskim dijelovima naselja, te u slučajevima zakonito izgrađenih postojećih zgrada na česticama manjim od veličina navedenih u alinejama a), b) i c), građevinske čestice mogu biti i manjih površina od navedenih te se prema zatečenom stanju mogu zadržati u postojećim veličinama i oblicima, a zgrade u postojećim gabaritima.

Članak 46.

(1) Okućnicu postojeće zakonito izgrađene obiteljske stambene zgrade može tvoriti i nekoliko neposredno povezanih katastarskih čestica, koje služe normalnoj uporabi osnovne zgrade i koje se mogu parcelacijskim elaboratom objediniti u jednu građevinsku česticu veličine do 1500,0 m². To je slučaj redovito u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja gdje okućnicu često tvori više katastarskih čestica, a sve one zajedno tvore prostor koji služi uporabi osnovne građevine izgrađene na jednoj od čestica.

Članak 47.

VISINA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

(1) **Najveća dozvoljena katnost (Emax) obiteljskih stambenih zgrada** te proizlazeća najveća visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba $< 1:3$, do: $P_0 + P + 1 + P_{ks}$;
moguće je i do $P_0 + P + 2$ ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada takve ili veće visine;
- b) na strmom terenu ($> 1:3$) do: $NP + VP + 1$.

(2) U dijelovima svih području stroge i umjerene zaštite, najveće dozvoljene visine obiteljskih stambenih zgrada mogu biti i drugačije od propisanih u stavku 1. ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku.

(3) U neizgrađenom dijelu razgraničenom u GPN-u (svakog od naselja i izdvojenih dijelova naselja), UPU-om treba preispitati mogućnost gradnje obiteljskih stambenih zgrada na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - vrlo strmim terenima te, ako je gradnja opravdana, pobliže odrediti predjele s takvim nagibom i visinu gradnje u njima ograničiti do $NP + VP + P_{ks}$.

Članak 48.

kig, kis – OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

(1) Moguće su slijedeće izgrađenosti (IZGR), odnosno koeficijenti izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) građevinskih čestica novogradnjama obiteljskih stambenih zgrada:

- a) za **samostojeće zgrade**, a za različite veličine građevinskih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 225 m²;
- b) za **poluugrađene zgrade**, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 175 m²;
- c) za **ugrađene zgrade** (zgrade u nizu) do 50%, ali ne više od 150 m².