

Naziv plana:

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA JAKLJAN**



Ovaj elaborat sastavni je dio Odluke o  
donošenju Urbanističkog plana uređenja Jakljan.

KLASA: 350-02/20-01/05

URBROJ: 2117/01-09-21-72

Dubrovnik, 30. kolovoza 2021

(„Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br: 16/2021.)

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA DUBROVNIKA**

mr.sc. Marko Potrebica

Nositelj izrade: **GRAD DUBROVNIK**

Izrađivač: **URBOS** doo Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

*Dubrovnik, kolovoz 2021. godine*

Naziv plana:

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA JAKLJAN**

Nositelj Izrade:

**GRAD DUBROVNIK**

UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

Odgovorna osoba: Jelena Lončarić, dipl.iur.spec.admin.urb.

.....

Koordinator:

Ina Raguž, dipl.ing.arh.

Suradnici:

Branka Burić, dipl.ing.prom.

Erna Raguž-Lučić, dipl.ing.agr.

Izrađivač:

**URBOS** doo Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

direktorica: Gordana Radman, dipl.ing.arh.

.....

**STRUČNI RADNI TIM**

Gordana Radman, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj

Maja Madiraca, dipl.oec.

dr.sc.Zoran Radman, znanstveni suradnik

Larisa Bačić, dipl.ing.građ.

Ivana Bubić, spec.univ.oec.

Mislav Madiraca, stud.oec.

Zrinka Miočić, mag.ing.arch.

## SADRŽAJ

- i Izvod iz upisa u sudski registar poduzeća URBOS doo Split
- ii Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja za upis u sudski registar poduzeća URBOS doo Split
- iii Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata za odgovornu osobu u poduzeću URBOS doo Split (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)
- iv Imenovanje odgovornog voditelja

## A TEKSTUALNI DIO

### OBRAZLOŽENJE

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
  - 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže
  - 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

## B GRAFIČKI DIO

- |     |                                                     |        |
|-----|-----------------------------------------------------|--------|
| 0.  | Analiza postojećeg stanja                           | 1:1000 |
| 1.  | Korištenje i namjena površina                       | 1:1000 |
| 2.  | Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: |        |
| 2.1 | Promet i komunikacije                               | 1:1000 |
| 2.2 | Komunalna infrastrukturna mreža                     | 1:1000 |
| 3.  | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:     |        |
| 3.1 | Područja posebnih uvjeta korištenja                 | 1:1000 |
| 3.2 | Područja posebnih ograničenja u korištenju          | 1:1000 |
| 4.  | Način i uvjeti gradnje                              | 1:1000 |

## C SAŽETAK ZA JAVNOST

**a. Izvod iz upisa u sudski registar poduzeća URBOS doo Split**

---

SUBJEKT UPISA

---

MBS:

060095200

OIB:

01409263192

TVRTKA:

- 1 URBOS, biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, d.o.o.
- 1 URBOS, d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 4 Split (Grad Split)  
Karamanova 11

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |       |                                                                                                                                             |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 45    | - Građevinarstvo                                                                                                                            |
| 1 | 70    | - Poslovanje nekretninama                                                                                                                   |
| 1 | 72    | - Računalne i srodne aktivnosti                                                                                                             |
| 1 | 74.4  | - Promidžba (reklama i propaganda)                                                                                                          |
| 1 | 74.83 | - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti                                                                                                     |
| 2 | *     | - Stručni poslovi prostornog uređenja u svezi s izradom dokumenata prostornog uređenja i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola; |
| 2 | *     | - Obavljanje stručnih poslova izrade stručnih podloga i elaborata zaštite okoliša;                                                          |
| 2 | *     | - Stručni poslovi stručne pripreme i izrade studija utjecaja na okoliš.                                                                     |
| 3 | 74.13 | - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja                                                                                       |
| 3 | *     | - Kupnja i prodaja robe;                                                                                                                    |
| 3 | *     | - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu;                                                                                    |
| 3 | *     | - Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti: izrada nacрта (projektiranje) objekata, nadzor nad gradnjom;                         |
| 3 | *     | - Izrada nacрта za strojeve i industrijska postrojenja;                                                                                     |
| 3 | *     | - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti;                                                                              |
| 3 | *     | - Projekti iz područja niskogradnje, hidrogradnje, prijevoza;                                                                               |
| 3 | *     | - Izrada i izvedba projekata iz područja elektrike i elektronike, rudarstva, kemije, mehanike, industrije i sustava sigurnosti;             |
| 3 | *     | - Izrada projekata za kondicioniranje zraka,                                                                                                |

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćavanja i projekata akustičnosti itd.
- 6 \* - organiziranje i održavanje savjetovanja, seminara i tečajeva za korištenje i upravljanje europskim projektima
  - 6 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
  - 6 \* - organiziranje sastanaka i poslovnih sajmova
  - 6 \* - računovodstveni poslovi
  - 6 \* - usluge informacijskog društva
  - 6 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
  - 6 \* - usluge grafičkog dizajna
  - 6 \* - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 6 \* - izrada procjene ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
  - 6 \* - izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 7 GORDANA RADMAN, OIB: 19863082511  
Maslinica, PUT LOKVE 23
- 5 - član društva
- 5 Maja Madiraca, OIB: 62534404707  
Split, Starčevićeva 13
- 5 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 7 GORDANA RADMAN, OIB: 19863082511  
Maslinica, PUT LOKVE 23
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno
- 1 Maja Madiraca, OIB: 62534404707  
Split, Starčevićeva 13
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 19.600,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 4 Odlukom članova društva od 03. ožujka 2006. godine, izmijenjen je Društveni ugovor o usklađenju od 06. ožujka 2000. godine, u uvodu akta i u čl. 4 odredbe o sjedištu

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- društva. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora o usklađenju od 03. ožujka 2006. godine, pohranjen je u Zbirku isprava.
- 6 Odlukom članova društva od 30. ožujka 2015. godine, izmijenjen je Društveni ugovor od 3. ožujka 2006. godine, u uvodu, u čl. 2. odredbe o članovima društva, u čl. 4. odredbe o sjedištu, u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja, u čl. 7. odredbe o ulozima i poslovnim udjelima, u čl. 9. odredbe o raspolaganju poslovnim udjelima, u čl. 12. odredbe o skupštini, upravi i prokuri.
- U cijelom tekstu riječi "osnivač/članovi društva" i "temeljni ulog/ulozi", zamjenjuju se riječima "članovi društva" i "ulog/ulozi" u odgovarajućem padežu.

OSTALI PODACI:

1 RUL - I - 11023

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

|    | Predano  | God. | Za razdoblje        | Vrsta izvještaja  |
|----|----------|------|---------------------|-------------------|
| eu | 19.06.17 | 2016 | 01.01.16 - 31.12.16 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt             | Datum      | Naziv suda             |
|--------------------|------------|------------------------|
| 0001 Tt-95/5418-5  | 16.06.1998 | Trgovački sud u Splitu |
| 0002 Tt-99/1022-4  | 02.07.1999 | Trgovački sud u Splitu |
| 0003 Tt-00/508-4   | 05.04.2000 | Trgovački sud u Splitu |
| 0004 Tt-06/566-2   | 13.03.2006 | Trgovački sud u Splitu |
| 0005 Tt-10/3867-4  | 23.11.2010 | Trgovački sud u Splitu |
| 0006 Tt-15/1987-2  | 13.04.2015 | Trgovački sud u Splitu |
| 0007 Tt-16/12057-1 | 08.12.2016 | Trgovački sud u Splitu |
| eu /               | 30.06.2009 | elektronički upis      |
| eu /               | 21.06.2010 | elektronički upis      |
| eu /               | 29.06.2011 | elektronički upis      |
| eu /               | 30.06.2012 | elektronički upis      |
| eu /               | 28.06.2013 | elektronički upis      |
| eu /               | 24.06.2014 | elektronički upis      |
| eu /               | 29.06.2015 | elektronički upis      |
| eu /               | 28.06.2016 | elektronički upis      |
| eu /               | 19.06.2017 | elektronički upis      |

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Splitu, 05. lipnja 2018.

Ovlaštena osoba

*[Signature]*



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

R3-

*4590/2018*

Ovaj izvadak istovjetan je podacima upisanim u Glavnoj knjizi  
sudskog registra.

Sudska pristojba plaćana u iznosu *4000* kn, po Tar.  
br. 28. Zakona o sudskim pristojbama (NN 74/95, 57/96 i 137/02)

U Splitu,

*05.06.2018*

Ovlašteni službenik

*[Signature]*

**b. Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja za upis u sudski  
registar poduzeća URBOS doo Split**



## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20  
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

**Uprava za prostorno uređenje,  
pravne poslove i  
programe Europske unije**

Klasa: UP/I-350-02/17-07/45  
Urbroj: 531-05-17-2  
Zagreb, 20. rujna 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11., zastupane po direktorici Gordani Radman, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

### RJEŠENJE

I. **URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacрта prijedloga svih prostornih planova i nacрта izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

### Obrazloženje

URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je URBOS d.o.o. iz Splita, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlenog ovlaštenog arhitekta urbanista :  
Gordana Radman, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 158
  - a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
  - b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana te
3. dokaze da u izradi nacrtu prostornog plana može osigurati sudjelovanje najmanje 3 stručnjaka različitih struka iz članka 15. stavka 1. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje :
  - Mladen Žanić, dipl.ing.el., ovlašten inženjer elektrotehnike br.ovl. E 394,
  - Margita Radman, mag.biol.ekol.mora i
  - Maja Madiraca, dipl.oec.,
 i to za svakog stručnjaka :
  - a) fotokopiju rješenja o upisu u imenik ovlaštenih inženjera određene struke, odnosno fotokopiju diplome za stručnjaka koji se ne upisuje u imenik ovlaštenih inženjera,
  - b) fotokopiju ugovora o poslovnoj suradnji, odnosno izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana za stručnjaka zaposlenog u pravnoj osobi i
  - c) dokaz o dvije godine radnog iskustva na poslovima prostornog uređenja (fotokopije sastavnica prostornih planova u čijoj je izradi stručnjak sudjelovao).

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. URBOS d.o.o., 21 000 Split, Karamanova 11  
n/p Gordana Radman, direktorica
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje

**c. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u poduzeću URBOS doo Split (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA**

Klasa: UP/I-034-02/16-02/190  
Urbroj: 505-04-16-2  
Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu GORDANE RADMAN, dipl.ing.arh., OIB: 19863082511, iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

### **RJEŠENJE**

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se **GORDANA RADMAN**, dipl.ing.arh., iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4, pod rednim brojem **158**, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista GORDANA RADMAN**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **ovlaštena arhitektica urbanistica** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista GORDANI RADMAN, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.
5. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

### **Obrazloženje**

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 15.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je GORDANA RADMAN:

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/00-01/1863, Urbroj: 314-01-00-1, od 06.07.2000. godine,
- da je položila stručni ispit dana 27.09.1973. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bila upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt i po toj osnovi obavljala poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovana je temeljem stečenih prava upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

#### **Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14 ) naplaćena je i poništena na podnesku.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata  
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

*Jurković*



Dostaviti:

1. GORDANA RADMAN, KLIS, PLEŠTINIĆI 4
2. U Zbirku isprava Komore

**d. Imenovanje odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga  
Urbanističkog plana uređenja JAKLJAN 1.24**



**BIRO ZA PROSTORNO PLANIRANJE URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA, d.o.o**  
Karamanova 11, SPLIT, HRVATSKA, Tel: 021/399-870, fax: 021/399-875  
E-mail: [zoran.radman@urbos.hr](mailto:zoran.radman@urbos.hr), Žiro račun br. 2360000–1101333735, MB:3911314, OIB:01409263192

---

Broj elaborata: 812/20

Split, 04.11.2020.godine

Na temelju članka 82. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) za odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja JAKLJAN 1.24 imenuje se:

**Ovlaštena arhitektica - urbanistica: GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja: A-U 158**

TEHNIČKI DIREKTOR:  
Maja Madiraca, dipl.oec.

  
**URBOS**  
d.o.o. SPLIT

|                         |
|-------------------------|
| <b>A TEKSTUALNI DIO</b> |
|-------------------------|

**OBRAZLOŽENJE**

# OBRAZLOŽENJE

## 1. POLAZIŠTA

### Pravna osnova

Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje u tekstu: Zakon), urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 9/14, 19/15, 18/16-pročišćeni tekst, 25/18, 13/19 i 2/21, dalje u tekstu: PPU Grada Dubrovnika) određena je obveza izrada Urbanističkog plana uređenja Jakljan za izdvojeno građevinsko područja izvan naselja (članak 148.).

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika je donijelo Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja JAKLJAN („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ 14/20. na 33. sjednici Gradskog vijeća održanoj 5. listopada 2020. godine). Izradi Urbanističkog plana uređenja JAKLJAN (dalje u tekstu: UPU) se pristupa radi stvaranja prostorno-planskih pretpostavki za uređenje ugostiteljsko turističke namjene, odnosno uređenje napuštenog bivšeg dječjeg odmarališta te urbana preobrazba izgrađenog prostora, a sve u skladu s načelima održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa. Kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja „Jakljan“ izrađena je objedinjena Krajobrazno-konzervatorska studija iz kolovoza 2020. kao stručna podloga za integralnu zaštitu krajobraza i kulturne baštine, te održivi razvoj otoka Jakljan.

### Obuhvat Urbanističkog plana uređenja

Obuhvat UPU-a određen je Odlukom o izradi UPU-a i obuhvaća površinu od približno 3,4 ha kopna od čega je za ugostiteljsko turističku namjenu (T4) oko 0,8 ha, za javnu i društvenu namjenu (D7) oko 0,2 ha dok je za ostalo područje određena rekreacijska namjena (R2) te dio čestica zemljišta izvan građevinskog područja na koje se obuhvat proširuje.

Odlukom o izradi je navedeno da je linija obale neprecizno utvrđena pa su moguća i odstupanja u površini i prikazu granice obuhvata. Granica obuhvata morskog dijela je načelno prikazana u grafičkom prilogu Odluke o izradi UPU-a.

U obuhvatu plana, a unutar granica građevinskog područja izvan naselja, nalaze se čest. zem. 2671/2, 2671/1, 2866/3, 2673, 2884, 2680/7, 2870/2, 2870/1, 2681, 2740/1, 2740/3, 2881, 2741/3, 2680/1 i kat čest. zgr. 397, 458, 396 i 459, sve k.o. luka Šipan.

Granica obuhvata se proširuje na čest. zem. 2880, 2565, 2566, 2575, 2574, 2576, 2883, 2578/2, 2577, 2882 i 2744/2 sve k.o. Luka Šipan.

Uvala Veliki Jakljan unutar koje je smješteno područje obuhvata Urbanističkog plana pruža se južnim dijelom otoka, od rta Perice do rta Krst, uz padine Pod gorom do vrha Dimovići i vrha od Ledina, uključujući i akvatorij uvale. Na početku ove široke i uvučene uvale, u njenom zaravnjenom dijelu, smjestilo se napušteno dječje odmaralište. Čine ga dvije glavne zgrade, više bungalova smještenih i vizualno zaklonjenih unutar okolne šumske vegetacije, kao i objekti infrastrukture (TS, dalekovod, a u prostoru se očitava i prosjeka za navedeni zračni dalekovod). Objekti su povezani mrežom zapuštenih betonskih staza, i obalnom šetnicom koja ujedno spaja dva pomorska gata na sjeveru i jugu uvale. Ispred glavnog objekta u središnjem

dijelu uvale, uz šetnicu je smještena i pješčana plaža. Na povišenom terenu u blizini glavnog objekta odmarališta smještena je manja i zapuštena crkva, Sv. Izidora.

### **Razlozi za izradu i donošenje Urbanističkog plana**

Odlukom o izradi određeni su razlozi za pokretanje postupka izrade Urbanističkog plana, a obuhvaćaju slijedeće:

- obveza iz Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika kojim su određene granice obuhvata Urbanističkog plana,
- Pismo namjere privatnog investitora KLASA:350-02/20-01/05 URBROJ: 378-20-01 od 19.ožujka.2020.,
- Zaključak o prihvaćanju pisama namjere od strane Gradonačelnika KLASA:350-02/20-01/05 URBROJ: 2117/01-01-20-5 od 03. travnja 2020.,
- osiguranje preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, uvjetima korištenja i zaštite prostora te stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata,
- potreba za programskom promjenom sadržaja te revitalizacijom postojećih planiranih zona,
- utvrđivanja uvjeta gradnje novih građevina sukladno krajobraznim i konzervatorskim smjernicama u odnosu na zaštitu otoka kao cjeline,
- poboljšanje i usklađenje infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima.



*Slika 1. Uvala Jakljan sa postojećom izgradnjom, pogled*

### **Zahtjevi javnopravnih tijela**

Nakon donošenja Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 1. 24 JAKLJAN („Službeni glasnik Grada Dubrovnika 14/20.) Nositelj izrade uputio je pozive za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana, a odazvala su se slijedeća javnopravna tijela:

1. HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
2. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik
3. HOPS, Hrvatski operator prijenosnog sustava doo, Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom
4. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski udjel za slivove Južnog Jadrana

5. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku (dostavljena dva zahtjeva)
6. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko neretvanske županije
7. VODOVOD Dubrovnik

U zahtjevima - smjernicama HAKOM, **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti** (Klasa: 350-05/20-01/319, Urbroj: 376-05-3-20-02 od 16. listopada 2020. godine), za izradu Urbanističkog plana navodi se obveza planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, a prema navedenim uvjetima.

U zahtjevu MUP-a, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, **Služba civilne zaštite Dubrovnik** (Klasa: 350-02/20-01/201, Urbroj: 511-01-369-20-2 od 22. listopada 2020. godine), propisane su mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća koje trebaju biti sadržane u Urbanističkom planu.

U očitovanju HOPS, **Hrvatski operator prijenosnog sustava** doo (Klasa: 700/20-16/162, Urbroj: 3-200-012-06/JM-20-02 od 20. listopada 2020. godine), navodi se da nema posebnih uvjeta i dodatnih traženja jer nema niti se planiraju energetski vodovi i postrojenja napona 400, 220 i 110 kV.

U zahtjevu **Hrvatskih voda**, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana (Klasa: 350-02/20-01/0000386 Urbroj: 374-24-1-20-2 od 27.10.2020. godine) navedeno je da je potrebno osigurati zakonom propisane mjere za korištenje te za zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora. Za sve potrošače koji će na javni sustav odvodnje otpadnih voda priključiti svoje otpadne vode čija je kvaliteta različita od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode), Planom je potrebno propisati obavezu predtretmana do standarda komunalnih otpadnih voda. Rješenje odvodnje onečišćenih oborinskih voda predvidjeti uz pročišćavanje na propisani način (putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda) prije dispozicije.

U zahtjevu MINISTARSTVA KULTURE, Uprave za zaštitu kulturne baštine, **Konzervatorski odjel u Dubrovniku** (Klasa: 612-08/20-10/0197, Urbroj: 532-04-02-17/8-20-4 od 30. studenog 2020. godine), navodi se slijedeće: Prihvaća se Krajobrazno konzervatorska studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja Jakljan, pa je u izradu Urbanističkog plana potrebno temeljiti na toj studiji. Također se navodi da je za podvodni arheološki lokalitet s ostacima ribnjaka u uvali Veliki Jakljan doneseno rješenje o preventivnoj zaštiti, Registar kulturnih dobara pod brojem P-6307.

U drugom zahtjevu MINISTARSTVA KULTURE, Uprave za zaštitu kulturne baštine, **Konzervatorski odjel u Dubrovniku** (Klasa: 532-04-02-17/8-20-01, Urbroj: 532-04-02-17/8-20-01 od 22. 10. 2020. godine) dostavljeno je rješenje o preventivnoj zaštiti i obuhvat zaštite na orto foto snimku. Arheološko podvodno nalazište Veliki Jakljan na otoku Jakljanu, grad Dubrovnik, stavlja se pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnoga dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovoga Rješenja (do 22.10.2026.).

U zahtjevu **Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode** Dubrovačko neretvanske županije (Klasa: 361-01/20-01/06, Urbroj: 2117/1-17-20-04 od 13. studenog 2020. godine) navedeni je da je otok Jakljan dio ekološke mreže HR4000028 Elafiti, područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove. Naglašen je značaj morske cvjetnice (*Posidonia oceanica*), endem Sredozemnog mora, koja gubi lišće i obnavlja ga svake godine, a odbačeno se lišće krajem ljeta i početkom jeseni akumulira na obali. Te naplavljene naslage lišća imaju

veliku važnost u ublažavanju djelovanja erozije, odnosno odnošenja i trošenja sedimenata s obale, posebno za vrijeme velikih valova. Posidonija je strogo zaštićena vrsta sukladno Zakonu o zaštiti prirode. Napominje se potreba za očuvanje tih nanosa prirodnog porijekla, odnosno morske vegetacije na planirano uređeno kupalište i prirodne plaže. Sukladno Zakonu o zaštiti prirode, pri planiranju uređenja i korištenju prirodnih dobara potrebno je osigurati očuvanje značajnih i karakterističnih obilježja krajobraza, koja su temeljem svoje linearne ili kontinuirane strukture ili funkcije bitna za migracije, širenje i genetsku razmjenu divljih vrsta.

U zahtjevu **Vodovod Dubrovnik** (Broj: 8634-20-C-MT/MT od 24. prosinca 2020. godine) navodi se da na otoku Jakljanu nema infrastrukture u održavanju. Da bi se izdali traženi uvjeti potrebno je dostaviti potrebe za vodom. Pod istim brojem i datumom dostavljen je dodatni zahtjev Vodovoda Dubrovnik u kojemu su ponuđene dvije mogućnosti za rješenje vodoopskrbe otoka Jakljan s priloženom situacijom.

Sukladno članku 64. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18.) proveden je postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja UPU-a na okoliš kojim je utvrđeno da nije potrebno provesti Stratešku procjenu utjecaja UPU-a na okoliš („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 14/20.). Jednako tako provedena je prethodna ocjena prihvatljivosti Urbanističkog plana za ekološku mrežu te je ishođeno obvezujuće mišljenje nadležnog upravnog odjela u Županiji (KLASA:351-01/20-01/24, URBROJ:2117/1-09/2-20-07 od 20. srpnja 2020. godine) da je Urbanistički plan uređenja „Jakljan“ prihvatljiv za ekološku mrežu uz slijedeće uvjete zaštite prirode:

- osigurati zbrinjavanje otpadnih voda s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja,
- u planiranoj luci izvesti ekološki prihvatljiva sidrišta kako bi se očuvali prisutni ugroženi rijetki stanišni tipovi.

## 1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

Otok Jakljan se nalazio na intenzivnim pomorskim rutama još u rimsko doba. Tome u prilog govore i sačuvani toponimi, prvenstveno sam latinski naziv otoka Jakljana – Insula Liciniana koji se dovodi u vezu s rimskim carskim posjedom i imenom cara Licinija (308-324.godine) te drugi naziv za morski prolaz Harpoti između Šipana i Jakljana – Pompejev prolaz koji se povezuje s ratom između Cezara i Pompeja u 1.st.pr.Kr. U srednjem vijeku otok, iako nenaseljen, kao posjed Dubrovačke republike korišten je u svrhu poljoprivrednih djelatnosti (obrađa tla i stočarstvo) za susjedne stanovnike otoka Šipana. U tom periodu benediktinci borave i periodički žive na otoku. Uz samostanske komplekse dubrovačke regije često su se nalazile poljoprivredne površine za potrebe samostanskih stanovnika, pa su se vjerojatno i terasirane površine uz crkvu Sv. Izidora i samostanskih objekata koristile za njihove potrebe. Katastarska mapa iz 1837 godine (prva katastarska izmjera), pokazuje kulture koje su tada sađene i daje sliku agrikulturnog prostora u 19. st. Vidljivo je da su padine uz uvalu Veliki Jakljan, i prostor uz južnu uvalu bili obrađivani, te su na terasiranim površinama uspijevali nasadi maslina, vinove loze, smokava i rogača. Ostale poljoprivredne površine otoka, točkasto rasprostranjene, bile su pod maslinama, agrumima, te manjim zonama vinograda, ali postojale su i pašnjačke površine. Ostali dijelovi otoka su bili pod šumom.

Sagledavajući povijesno korištenje prostora, srednjevjekovne graditeljske strukture očuvane su u terasiranim površinama te kanalima za odvodnju bujičnih voda koje se mogu primijetiti unutar ovog područja. Vegetacijska obilježja pritom dokumentiraju povijesno korištenje, zastupljeno stablima maslina, rogača, smokava, posebno oko navedene crkve. Danas su ovi suhozidni elementi zarasli u (visoku) šumsku vegetaciju te ih je moguće primijetiti tek dolaskom na točnu

lokaciju. I unutar morskog dijela obuhvata ovog područja očitava se utjecaj čovjeka, u obliku ostataka ribnjaka u danas plitkom dijelu uvale

Nakon Drugog svjetskog rata, tj. nakon izgradnje dječjeg odmarališta, počinje proces napuštanja poljoprivrede. Prije nekoliko je godina raskršena veća šumska površina u svrhu stvaranja poljoprivrednog nasada smokava. Pri tome nisu korišteni tradicionalni oblici podzidavanja kamenom, a sam zahvat je rezultirao stvaranjem prostorno dominantne vizure. Ostale tradicionalne poljoprivredne površine su danas potpuno napuštene i zarasle visokom vegetacijom.

Mjerilom, načinom izvedbe i smještajem neprilagođen novi nasad smokava na vizualno izloženim i nekad prirodnim padinama, cijeloj uvali V. Jakljan daje nisku vizualno-doživljajnu vrijednost kojoj kontriraju tek netaknute, prirodne šumovite padine na istoku uvale. Navedene prirodne karakteristike ipak ne uspijevaju ublažiti izražen utjecaj ovog izgrađenog elementa - štoviše, naglašavaju ga.



*Slika 2. Katastarska mapa otoka Jakljan, izmjera 1837. godine s prikazom poljoprivrednih površina*

*Izvor: Krajobrazno - konzervatorska studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana Jakljan, kolovoz 2020. godine*

## **Vegetacija**

Najveći dio površine danas je obraslo šumskom vegetacijom, dok je manje površina livada i izgrađenog prostora. Šumska vegetacija uglavnom se nalazi uz rub područja, s iznimkom centralne površine ispred glavnog objekta odmarališta na kojoj pojedinačno rastu zasađena različita stabla šumske vegetacije.

Na sjevernom i sjeveroistočnom dijelu nalazi se šuma alepskog bora. To su rubni dijelovi povećeg šumskog kompleksa koji se penje prema vrhu od Ledina. Riječ je o zreloj sastojini gotovo bez podrasta, u dijelu koji se nalazi unutar obuhvata.

Neposredno uz crkvu (kapelicu) Sv. Izidora na istom području, u kontaktnoj zoni s livadom koja se nalazi ispred šume, u dužini od 50-ak metara nalazi se predio mješovite vegetacije u kojem se nalaze pojedinačna stabla čempresa (*Cupressus sempervirens* L.), rogača (*Ceratonia siliqua* L.), masline (*Olea europaea* L.), smokve (*Ficus carica* L.) i drugih mediteranskih vrsta.



*Slika 3. Detalji krajobraza i autohtone vegetacije*

Ispred glavne zgrade odmarališta nalazi se parkovna površina mješovitog sastava, unutar kojega se ističe drvored pitospora (*Pittosporum tobira* (Thunb. ex Murray) W.T.Aiton) i nekoliko izdvojenih (soliternih) odraslih stabala alepskog bora. Na nekoliko pozicija na toj površini rastu grmovi oleandra (*Nerium oleander* L.). Od alohtonih vrsta pojedinačno pridolaze stabla kanarske datulje (*Phoenix canariensis* hort. ex Chabaud). Ovo je jedna od najčešćih palmi na jadranskoj obali. Vrlo se lako samorazmnožava, što se može primjetiti po obilnom pomlatku na spomenutoj površini.

Na južnom i jugozapadnom rubnom području također se nalazi alepski bor. Neposredno uz obalu proteže se uzak pojas borovih stabala, predstavljajući granicu prema novopodignutom nasadu smokava. U produžetku s južne strane, iza veće zgrade odmarališta uz obalu, nastavlja se mješovita borova šuma s vrlo gustim slojem grmlja, u kojem mjestimično ima puno lovora. To su obronci borove šume koja se uzdiže prema vrhu Dimovići, južno od promatranog područja.



*Slika 4. Pogled na crkvu Sv. Izidora*

Izvor: [www.kumstvo.ba](http://www.kumstvo.ba)

### **Nagib terena**

Raspon visina terena kreće se do najviše 35 m. To je pretežno zaravnjen teren dijelom s visinama do 5 m n.v., a samo krajnji jugoistočni dio na padinama bilježi više nadmorske visine.

Najveći dio otoka je na padinama nagiba 20-32°, a kategorije 0-2° i 2-5° prisutne su prvenstveno na području obuhvata Urbanističkog plana, odnosno u zaravnjenom središnjem dijelu uz napušteno turističko naselje, kao i na terasiranim padinama uz obalni pojas navedenog područja.

Uvala Veliki Jakljan, posebno u obuhvatu Urbanističkog plana, je plitka. Na najvećem dijelu akvatorija dubine su ispod 5,0 m, a plicina mora (dubina do 2,0 m) zauzima više od polovine obuhvaćenog akvatorija.

### **Ekspozicija**

Područje obuhvata moguće je podijeliti u tri dijela – sjeverni dio u kojem prevladavaju tople ekspozicije (južne i jugozapadne), obalni dio u podnožju terasiranih padina sjeveroistočne ekspozicije i središnji (najveći) dio orijentiran prema sjeverozapadu.

### **Izgrađene strukture**

Na području obuhvata Urbanističkog plana izgrađene su četiri zgrade i upisane u katastar s oznakom kat. čestica zgrade. Dakle to su postojeće zgrade u smislu Zakona, a sve ostale zgrade nisu ozakonjene. Postojećom građevinom se može smatrati trafostanica koja se napaja preko 10 kV dalekovoda koji sa Šipana preko prolaza Harpoti vodi do TS u sklopu bivšeg dječjeg odmarališta na Jakljanu. Za postavljenje zračnog voda izvršen je pravocrtni šumski prosjek od obale do TS unutar odmarališta.

Kompleks bivšeg dječjeg odmarališta (beogradsko odmaralište) izgrađen u drugoj polovini

prošlog stoljeća, a sastoji se od dvije veće zgrade i 25 bungalova s više od 200 ležajeva. Smješten je na najnižem, ravnom dijelu uvale u blizini pješčane plaže. U središtu prostorne kompozicije je glavna zgrada udaljena od mora, do koje vodi pravocrtna, osno postavljena staza asocirajući na moguću kompoziciju vrta benediktinskog samostana. Stazu obostrano naglašava drvored grmolikih stabalaca pitospora. Druga zgrada nalazi se uz morsku obalu na južnom dijelu uvale, dok su bungalovi smješteni na sjevernom, nešto povišenijem terenu. Od pogleda s mora zaštićeni su visokim, starim stablima borova. Sportski tereni i parkovno uređene površine protezale su se između glavne zgrade i plaže.

Glavna zgrada odmarališta (čest.zgr. 458), smještena je u središnjem dijelu područja sa kotom prizemlja od 4,0 m i visine Po+P+3+dvostrešni krov, odnosno 14,16 m. Pročelje prema moru oblikovano je sustavom lođa koje se protežu njegovom cijelom dužinom. Do zgrade vodi pješačka površina s drvoredom pitospora u okruženju parkovski obrađene površine. Tlocrtna površina zgrade (ZK) iznosi 461 m<sup>2</sup>, izgrađeno je ukupno 565 m<sup>2</sup>, a građevinska bruto površina iznosi 1840 m<sup>2</sup>. Zgrada je u lošem stanju radi neodržavanja.

Druga zgrada (čest.zgr. 459), visine P+2+Pk smještena je uz uređenu obalu unutar pomorskog dobra, uz tzv mali mul. Zgrada je izgrađena puno prije građenja vezanih za odmaralište. Zgradu je gradila obitelj Herman na temeljima i ostacima postojeće ruševine. Obitelj je zgradu koristila do 1958. godine a kasnije je prodana beogradskom odmaralištu. Prema dostupnim fotografijama razvidna je velika razlika od zgrade u izvornom obliku do one rekonstruirane (tek nakon gradnje druge velike zgrade odmarališta). Sadašnja zgrada ima visinu P+2+Pk, odnosno 9,42 m, a tlocrtna površina (ZK) iznosi 320 m<sup>2</sup>, izgrađena površina je 397 m<sup>2</sup> a ukupna bruto građevinska površina je 995 m<sup>2</sup>. U potkrovlju su izvedene krovne kućice s obje duže strane zgrade. Zgrada je u lošem stanju radi neodržavanja, mada je još uvijek skladnih dimenzija.



*Slika 5. Pogled na zgradu uz obalu prije rekonstrukcije*

Izvor: Miro Bronzić



*Slika 6. Pogled na uvalu V. Jakljan sa zgradom uz obalu prije rekonstrukcije*

Izvor: Miro Bronzić

Pomoćne zgrade nalaze se u unutrašnjem dijelu uvale, na višim padinama. Jedna od njih je nadograđena povijesna gospodarska zgrada (čest.zgr. 396), prikazana na katastarskoj karti iz 1830. godine od koje su ostali prepoznatljivi kameni dovratnici. Nadograđena je i preoblikovana u vrijeme gradnje odmarališta. Ta postojeća zgrada se nalazi na krajnjem jugoistočnom dijelu područja, visine je prizemlje i tlocrtna površina 36 m<sup>2</sup>. Zgrada je dograđena pa ukupna površina iznosi 70 m<sup>2</sup>.



*Slika 7. Detalji postojeće gradnje*

Najznačajnija zgrada na ovom području je crkva Sv. Izidora (čest.zgr. 398) i zaštićena samo odredbama prostorno planske dokumentacije.

Sve ostale zgrade, uglavnom prizemni bungalovi za smještaj, nisu ozakonjene. Na vrhu brda nalazi se vodosprema i vjerojatno kaptaža izvora. Osim crkve ni jedna od zgrada nema arhitektonsku ni kulturno-povijesnu vrijednost. Zgrade su danas bez namjena, neodržavane i zapuštene, iako su konstruktivno u dobrom stanju.

Uz sportske terene smještene uz obalu, nalazi se manja zgrada prizemne visine. Druge dvije gospodarske zgrade nalaze se na istočnim padinama u šumom obraslom području. Jedna od zgrada dječjeg odmarališta prizemne visine položena okomito na smjer obale nedavno je srušena. Pročelja svih zgrada su žbukana i bojana svijetlim tonom (bijela boja).

Uz crkvu Sv. Izidora te istočno od glavne zgrade, prirodni teren se diže te su očuvane terase podzidane kamenim zidovima koji vrlo lijepo prate konfiguraciju terene. Dio tih zidova je u lošem stanju.

Na dijelu čest.zem. 2578 (2578/2) k.o. Luka Šipan, na dio koji se odnosi na pomorsko dobro, na površini od 30 m<sup>2</sup> dodijeljena je koncesija za posebnu upotrebu pomorskog dobra. Odlukom Županijske skupštine koncesija za upotrebu pomorskog dobra je u svrhu postavljanja spomen obilježja žrtvama zločina počinjenog nakon II Svjetskog rata.

Obala i pomorski gatovi, iako građeni u različitim razdobljima, u funkciji su i u relativno dobrom stanju. Pristanište na sjevernoj strani uvale građeno je kamenim blokovima krajem 19. stoljeća, dok je ono na južnoj strani betonsko iz druge polovine 20. stoljeća. Uz njega je izveden mali pristan - lučica za dva čamca. Na obalnoj crti na rubu pješčane plaže, odnosno nekadašnjeg ribnjaka, u vrijeme gradnje dječjeg odmarališta izvedena je šetnica završno obrađena betonom koja je danas u zapuštenom stanju.

Obala je uglavnom izrađena do visine 1,0 do 1,3 m nm. Izgrađena su dva gata, južni koji zaklanja malu "lučicu" i sjeverozapadni gat uz koji je dubina mora na njegovom vrhu oko 3,0 m. Najvažniji su i trenutno jedini prometni pristup za buduće goste turističke zone jer se na otok stiže isključivo morskim putem. Lučka kapetanija Dubrovnik na svojim mrežnim stranicama navodi taj, sjeverozapadni gat kao luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja. Oba gata s prilaznom obalom su u dobrom stanju.

Na području je izgrađena javna rasvjeta. Na višem dijelu područja izvedena je stara vodosprema s vjerojatnom kaptažom izvora. Kako nema vode postoje dvije veće cisterne s bunarima. Otpadne vode (fekalne) odvodile su se u sabirne jame.

## 1.2 Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvaćeno UPU-om pruža dobre mogućnosti za uređenje kvalitetnih ugostiteljsko turističkih sadržaja. To je moguće postići uređenjem i revitalizacijom trenutno zapuštenog područja (izgradnja novih i/ili rekonstrukcija postojećih objekata, uređenje šetnice uz more, otvorenih sportskih igrališta, dječjih igrališta, tematskih vrtova i sl.).

Potrebna je rekonstrukcija, uređenje i prenamjena postojećih objekata te revitalizacija okolnih sadržaja u turističke svrhe (planiranje novih smještajnih kapaciteta sa popratnim sadržajima).

Postojeća pristaništa kao prometni morski pristup za prihvat budućih gostiju i posjetitelja turističke zone treba osuvremeniti za dobru daljnju funkciju.

Svi zahvati na uređenju prostora trebaju se temeljiti na očuvanju krajobraza i prirodnih vrijednosti.

Povijesna slojevitost ostavila je traga na kopnu i moru pa je moguća revitalizaciju povijesnih i kulturnih vrijednosti područja te njihovo uvrštavanje u turističku ponudu uz osiguranje posebnih mjera zaštite.

### **1.3 Zaštićene prirodne, kulturno povijesne cjeline, ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

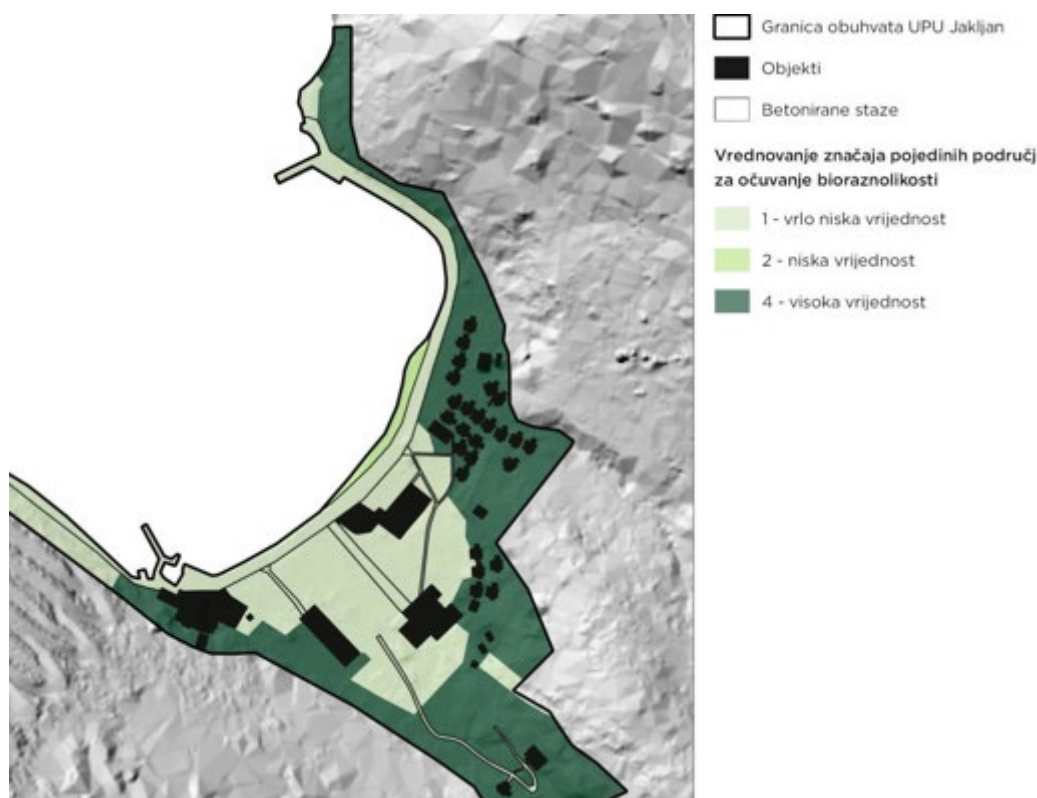
Na samom otoku nema pojedinačnih zaštićenih područja, no cijeli su Elafitski otoci (među njima i otok Jakljan) i Sv. Andrija predloženi za zaštitu u kategoriji Regionalnog parka.

Cjelokupan prostorni sustav Elafitskog otočja je prema PPU Grada Dubrovnika zaštićen kao osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz, dok je prema PPDNŽ navedeno područje zaštićeno kao kulturni ladanjski krajolik.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema zaštićenih dijelova prirode ali je čitav otok Jakljan u smislu krajobraza vrlo vrijedan.

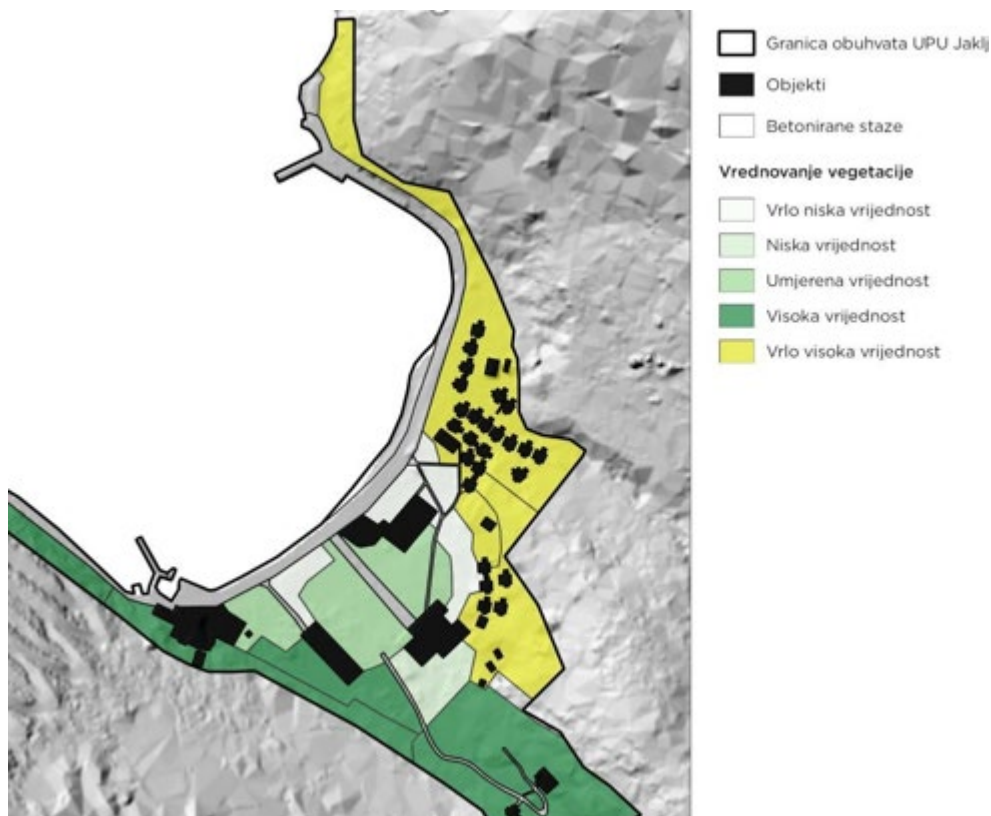
Vrednovanjem krajobraza s aspekta bioraznolikosti (prema Krajobrazno konzervatorskoj studiji) na području obuhvata Urbanističkog plana nema niti jednog dijela prostora koji je dobio najvišu ocjenu prilikom vrednovanja, s obzirom da nema područja s makijom. Staništa s najvišom ocjenom su borove šume koje okružuju turistički kompleks. Šuma alepskog bora s tršljom' okružuje kompleks s južne i istočne strane, dok ga stanište mješovite šume alepskoga bora i crnike okružuje sa sjeverne strane. Kako borove šume zauzimaju skoro polovinu površine to je ocijenjeno kao područje visoke vrijednosti za bioraznolikost. Međutim, ostatak područja je ocijenjen kao prostor vrlo niske vrijednosti za bioraznolikost, s obzirom da se radi o antropogeno iznimno izmijenjenim staništima, s niskom propusnošću podloge, malim udjelom vegetacije te povremenim izvorom uznemiravanja. Stoga je brojnost i raznolikost flore i faune vezane uz takva staništa relativno malena. Jedine iznimke tako niskoj ocjeni su dijelovi obalnog pojasa koji nisu antropogeno mijenjani, odnosno zadržali su svoj prirodan izgled.

U morskom dijelu područja obuhvata, vrlo visoka vrijednost dodijeljena je staništu posidonije koje je važno stanište za morske organizme u Jadranu i značajno doprinosi bioraznolikosti u moru.



**Slika 8. Prikaz prirodno-ekoloških kvaliteta krajobraza s aspekta bioraznolikosti**  
Izvor: Krajobrazno konzervatorska studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana

Vrijednu vegetacija predstavlja odrasla, kompaktna sastojina alepskog bora koja se pruža uz sjeveroistočni rub odmarališta. Posebno je vrijedan njen rub uz crkvu Sv. Izidora u kojem raste nekoliko pojedinačnih stabala drugih vrsta (masline, rogači, čempres...) koja su individualno prepoznata kao vrlo vrijedni primjerci šumske vegetacije. Visoka vrijednost je i izraženiji sloj makije kao degradacijski stadij autohtone vegetacije na otoku. Vegetacija u središnjem dijelu (neposredno ispred odmarališta) ima umjerenu vrijednost kao šumska sastojina. To je parkovna površina koju treba održavati individualnim odabirom i njegom stabala. Kao vrijedni primjerci ističu se soliterna stabla borova koja svakako treba uklopiti u buduće uređenje prostora. U neposrednoj blizini oko objekata odmarališta nalazi se još nekoliko manjih livadnih površina na kojima mjestimično (površina južno od središnje zgrade) raste niža ukrasna (grmolika) vegetacija. Na njima nema većih stabala te su s aspekta vrednovanja vegetacije dobila najmanju ocjenu.



**Slika 9. Prikaz vrednovanja vegetacije na užem području obuhvata**  
Izvor Krajobrazno konzervatorska studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana

Prostor obuhvaćen UPU-om nalazi se unutar područja ekološke mreže važnog za očuvanje vrsta i stanišnih tipova (POVS) HR4000028 Elafiti koje obuhvaća prostor nekoliko južno dalmatinskih otoka (Olipa, Tajana, Jakljana, Crkvina, Mišnjaka, Kosmeča, Šipana, Lopuda, Koločepa).

### Kulturna baština

Na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara preventivno je zaštićen arheološki podmorski lokalitet ribnjaka u uvali Veliki Jakljan temeljem Rješenja o preventivnoj zaštiti i upisan u Registar kulturnih dobara pod brojem P-6307. Osim pozicije samog ribnjaka preventivna zaštita nalazišta odnosi se i na područje u radijusu od 200 metara od pozicije središnje točke nalazišta.

Na području ribnjaka primjenjuje se sljedeći sustav mjera zaštite:

- na poziciji na kojoj se kulturno dobro nalazi i unutar njegovih prostornih međa nije dopušteno sidrenje plovila;
- unutar prostornih međa kulturnoga dobra ne dozvoljava nikakva ronilačka aktivnost bez prethodnog odobrenja nadležnoga tijela;
- ne dopušta se bilo kakvo diranje, premještanje ili oštećivanje artefakata;
- ne dopušta se foto ili video snimanje za javnu objavu bez prethodne dozvole nadležnoga tijela;
- ne dopušta se bilo kakvo kopanje dna ili dizanje mulja radi otkrivanja artefakata ili nepokretnih nalaza;
- zaštitni i drugi radovi na području ribnjaka i na području u radijusu od 200 m mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnoga tijela.

Ostaci ribnjaka u uvali Veliki Jakljan predstavljaju jedinstveni primjer takove arhitekture na dubrovačkom području s tek rijetkim analogijama na istočnoj jadranskoj obali, a konačna valorizacija i utvrđivanje starosti lokaliteta biti će moguća nakon obavljenih istraživanja.



*Slika 10. Uvala Veliki Jakljan*

S obzirom na izvjesni arheološki potencijal čitave uvale Veliki Jakljan sa zaleđem te činjenicu da je prostor unutar obuhvata UPU-a u potpunosti arheološki neistražen, kao jedna od mjera zaštite potreban je stalni arheološki nadzor tijekom izvođenja svih zemljanih građevinskih radova. Prema traženju konzervatora predviđa se mogućnost prenamjene ili usklađivanja granica korištenja površina u slučaju pozitivnih arheoloških rezultata.



*Slika 11. Položaj ribnjaka u uvali Veliki Jakljan*

Značajna zgrada na ovom području je crkva Sv. Izidora koja nije evidentirana kao kulturno dobro u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ali je zaštićena odredbama prostorno planske dokumentacije. Crkva Sv. Izidora dakle nije formalno zaštićena upisom u Registar kulturnih dobara. U izvorima se prvi put spominje 1285. godine. Na mjestu izvorne crkve, 1455. godine dao je sagraditi vlastelin Nikola Pavov Gondola-Gundulić novu crkvu o čemu svjedoči sačuvani natpis na nadvratniku ulaza te je uz nju planirana izgradnja benediktinskog samostana koja nije nikad realizirana. Posjed sa crkvom pripao je benediktincima 1465. godine koji ga povremeno koriste, a uz crkvu grade manju redovničku kuću čiji su ostaci navodno bili vidljivi još 60-ih god. 20. stoljeća. Tako bi se i ostaci ribnjaka mogli povezati s djelatnošću benediktinaca, no s obzirom na ranije navedene analogije, mogli bi potjecati i iz ranijeg, rimskog razdoblja. Crkva je građena na mjestu starije crkve, kao jednostavno oblikovana kamenom građena jednobrodna zgrada s polukružno istaknutom apsidom, zaključena dvostrešnim krovom pokrivenim kupom kanalicom. Zbog višegodišnjeg neodržavanja crkva je u lošem građevinskom stanju, urušenog krovišta, statički ugroženog zida zapadnog pročelja, obrasla vegetacijom te joj prijeti urušavanje.

Unutar šire zone obuhvata UPU-a postoje površine koje su terasirane i pripadaju strukturno pravilnima, ali zapuštenim terasama. Kako nema velike varijacije njihovih širina, pripadaju jednoj kategoriji koja je određena na temelju strukture (duljine i širine terasa), uzimajući u obzir nagib terena i pedološka obilježja područja. Čine tako kategoriju zapuštene pravilne terase. Njihova struktura je određena pružanjem koje je paralelno sa slojnicama i time usko povezano s reljefom. Istovremeno one skladište znanja o tehnikama izgradnje, ali se očituju i kao informacije o vremenu u kojem su nastale i bile aktivne, te se stoga moraju sagledavati kao element graditeljstva kulturne baštine mediteranskog ruralnog prostora. Danas su povijesne terasirane površine većinom zapuštene, mjestimično oštećenih ili urušenih potpornih zidova i nisu jasno vidljivi njihovi elementi s obzirom na sukcesivne procese, tj. činjenicu da su danas prekrivene gustom borovom šumom.

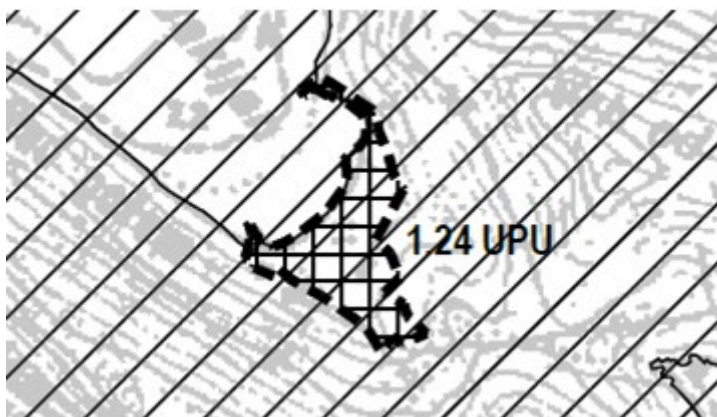


*Slika 12. Zapadno pročelje crkve Sv. Izidora*    *Slika 13. Unutrašnjost crkve Sv. Izidora*  
 Izvor: Krajobrazno - konzervatorska studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana Jakljan

Memorijalno obilježje postavljeno je na mjestu stradanja zarobljenika koji su se predali partizanima u Istri i kod Trsta. Brodom su prevezeni do Jakljana, ubijeni i pokopani u jami nastaloj prijašnjim iskapanjem pijeska. Iako postavljeno obilježje nema skulptorsku ni oblikovnu vrijednost, njegovo značenje je memorijalnog karaktera te ga treba održavati. Memorijalno obilježje nalazi se uz obalnu šetnicu, približno na polovini puta od namjene R2 do sjevernog gata luke otvorene za javni promet u uvali Veliki Jakljan. Prilikom izvođenja svih zemljanih radova potreban je arheološki nadzor jer su mogući nalazi posmrtnih ostataka i na širem području.

#### 1.4 Obveze iz Prostornog plana uređenja grada Dubrovnika

Kako je već navedeno Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 9/14, 19/15, 18/16-pročišćeni tekst, 25/18 i 13/19.) određena je izrada Urbanističkog plana uređenja Jakljan za izdvojeno građevinsko područja izvan naselja (članak 148. Odredbi za provođenje).



*Slika 14. Izvod iz PPU Grada Dubrovnika, kartografski prikaz 3.6 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite u mjerilu 1:25000*

Za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja (izgrađeno) na prostoru ograničenja određeni su slijedeći uvjeti (članak 70. Odredbi za provođenje):

| broj | naselje       | lokalitet           | Vrsta zone | površina (ha) | broj ležaja | koeficijenti |     |
|------|---------------|---------------------|------------|---------------|-------------|--------------|-----|
|      |               |                     |            |               |             | kig          | kis |
| 1.   | Orašac        | Orašac-vrtovi sunca | T1,T2      | 36,00         | 1700        | 0,3          | 0,8 |
| 2.   | Zaton         | Rt-Gaj-Zaton        | T3         | 1,00          | 70          | -            | -   |
| 3.   | Šipanska luka | Jakljan             | T4         | 1,00          | 80          | 0,3          | 0,8 |

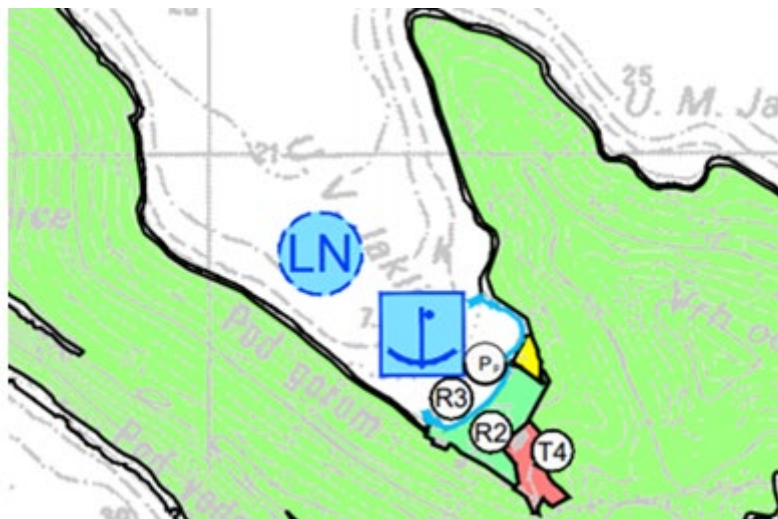
Ugostiteljsko turistička namjena T4 - turističke vile određena je samo za otok Jakljan. Na kartografskom prikazu 1. Korištenja i namjene prostora, za područje Jakljan (T4) određeno je:

- ugostiteljsko turistička namjena T4 – turističke vile, izgrađena
- cjelina izgrađenog dijela naselja (žuto)
- športsko rekreacijska namjena R2
- športsko rekreacijska namjena R3 – kupališne zone,
- morska luka lokalnog značaja simbol - lokalni značaj
- luka nautičkog turizma LN – županijski značaj
- mogućnost intervencija na obali (označen obalni rub)
- prirodna plaža Pp

Prema tumaču znakova u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora označene namjene:

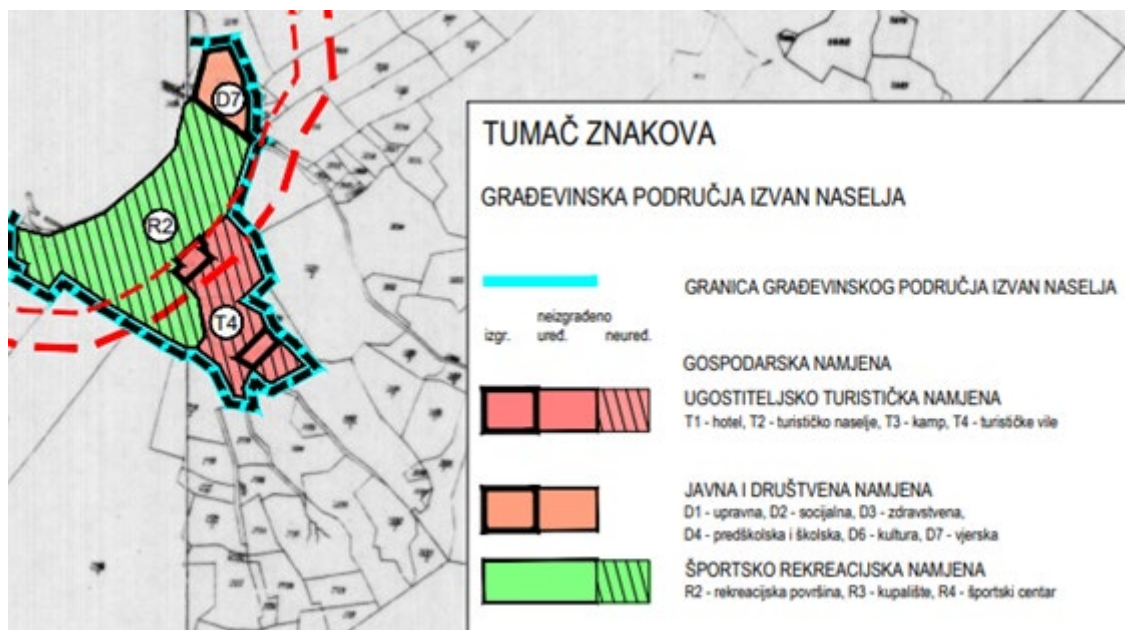
- sportsko rekreacijska namjena R2 – športska igrališta i
- zona cjeline izgrađenog dijela naselja (žuto)

određene su samo za površina za razvoj i uređenje naselja a ne i za razvoj i uređenje površina izvan naselja.



Slika 15. Izvod iz PPU Grada Dubrovnika, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora u mjerilu 1:25000

Na kartografskom prikazu Građevinska područja određen je obuhvat Urbanističkog plana i granica građevinskog područja izvan naselja. Sve namjene, osim izgrađenih građevina unutar ugostiteljsko turističke namjene (T4) i javne i društvene namjene (D7 vjerska) su planirane kao neuređene.



Slika 16. Izvod iz PPU Grada Dubrovnika, kartografski prikaz 4. Građevinska područja JAKLJAN u mjerilu 1:5000

Od značaja je i pojas 100 m od obalne crte unutar kojega prema Zakonu, članak 49. st. 1., nije moguće planirati smještajne građevine za izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene. Isto je planirano u PPU Grada Dubrovnika (Članak 71. Odredbi za provođenje) ali samo za sadržaje neizgrađene ugostiteljsko turističke namjene. Za izgrađene ugostiteljsko turističke namjene to ograničenje u PPU Grada Dubrovnika nije eksplicitno navedeno.

Odredbama Prostornog plana uređenja grada Dubrovnika nisu propisani uvjeti uređenja ili rekonstrukcije izgrađenih ugostiteljsko turističkih namjena izvan naselja. Odredbama za provođenje daju se prostorno planski pokazatelji samo za izdvojeno *neizgrađeno* građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja.

Člankom 71. PPU Grada Dubrovnika određeno:

(1) Za izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene (neizgrađena) izvan naselja namijenjena su gradnji hotela, turističkih naselja, kampova i pratećih sadržaja obvezno je poštivanje sljedećih uvjeta:

- minimalna površina zemljišta turističke zone je 120 m<sup>2</sup> po ležaju,
- minimalna udaljenost smještajnih kapaciteta od granice obalne crte je 100m
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuju se proporcionalno u odnosu prema svakoj fazi izgradnje smještajnih građevina,
- gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50 do 120 kreveta/ha,
- izgrađenost građevinske čestice ne može biti veća od 30%,
- koeficijent iskoristivosti građevinske čestice ne može biti veći od 0,8,
- najmanje 40% svake građevinske čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti,
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

Člankom 78. PPU Grada Dubrovnika određeno je:

(1) U izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja i neizgrađenom dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u pojasu najmanje od 100 m obalne crte ne može se planirati građenje građevina, osim građevina komunalne infrastrukture koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali i podzemne infrastrukture, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilište, luke i sl.) te uređenje javnih površina.

(2) Uz morsku obalu u građevinskim područjima naselja, turističkim zonama i zaštitnim zelenim i pejzažnim površinama u naselju, predviđena je izgradnja šetnica "lungo mare", minimalne širine 1,5, a maksimalne 3,0 m, namijenjenih samo biciklistima i pješacima.

(3) Uvjete za izgradnju šetnica potrebno je prilagoditi uvjetima zaštite okoliša i prirode uz maksimalno očuvanje prirodne sredine i staništa.

(4) Obala mora izvan građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene čuva se u prirodnom obliku, bez mogućnosti intervencija.

(5) Unutar obuhvata Plana je sukladno mogućnostima na terenu moguća izgradnja biciklističkih staza.

Člankom 80. Prostornog plana uređenja grada Dubrovnika, za zonu rekreacije (R3) unutar ugostiteljsko-turističke zone određuje se:

(1) Prostornim se planom određuje da se unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene na obalnom području uređuju kupališta (u smislu uređenih plaža prema posebnim propisima), označena simbolom: "R3".

(2) Uređena kupališta obuhvaćaju otvorene površine namijenjene sunčanju i kupanju, nadzirane i pristupačne svima s morske i kopnene strane, a čine ih šljunčane ili pješčane površine i kamena obala.

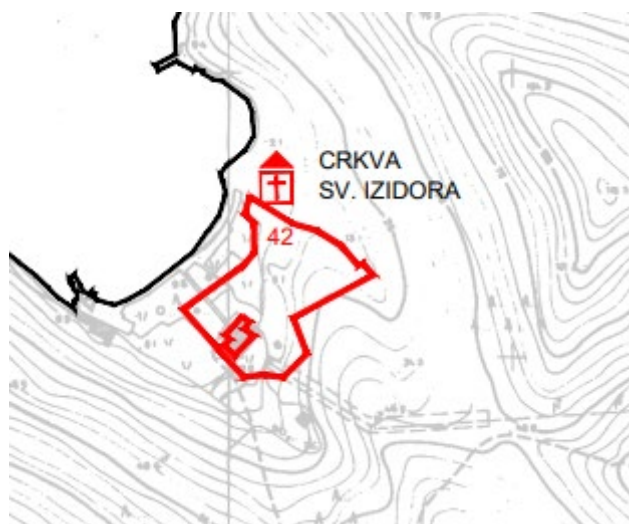
(3) Uređena kupališta mogu se opremiti tuševima, platoima, sunčalištima, prilazima moru za osobe sa smanjenom pokretljivošću, dječjim igralištima.

(4) Prateća građevina iz prethodnog stavka namijenjena je za ugostiteljstvo, svlačionice i smještaj rekvizita za plažu, a može imati najviše 100 m<sup>2</sup> BRP-a, visine prizemlja, tj. najviše 4,0 m.

(5) Na području uređenih kupališta nije dopušteno ograđivati plaže, prekidati javne šetnice i onemogućivati pristup moru.

(6) Prirodne plaže smještene su izvan građevinskih područja naselja i građevinskih područja turističke namjene, infrastrukturno su neopremljene, potpuno očuvanoga zatečenog prirodnog obilježja.

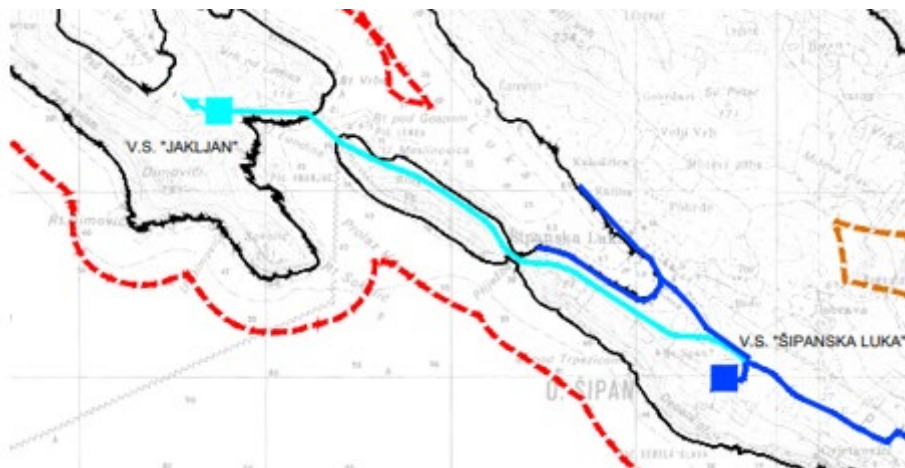
Graditeljska baština na Jakljanu obuhvaća crkvu Sv. Izidora s neposrednim kontaktnim prostorom.



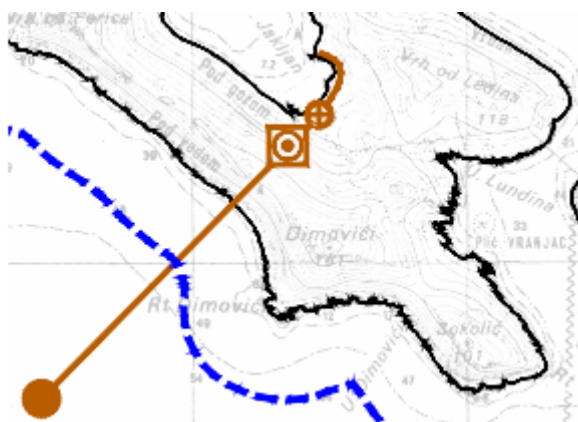
Slika 17. Izvod iz PPU Grada Dubrovnika, kartografski prikaz 3.2e Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – Graditeljska baština u mjerilu 1:25000

Planirana infrastruktura obuhvaća trafostanicu 10/0,4 kV koja je priključena na 10 kV dalekovod Jakljan - Šipanska Luka.

Za rješenje vodoopskrbe planirana je gradnja vodospreme na jugoistočnom rubu područja s dovodom vode iz vodospreme Šipanska luka. Planiran je zasebni sustav odvodnje otpadnih voda s crpnom stanicom, uređajem za pročišćavanje i podmorskim ispustom u otvoreno more.



Slika 18. Izvod iz PPU Grada Dubrovnika, kartografski prikaz 2.4 VODNOGOSPODARSKI SUSTAV, Korištenje voda u mjerilu 1:25000



Slika 19. Izvod iz PPU Grada Dubrovnika, kartografski prikaz 2.4 VODNOGOSPODARSKI SUSTAV, Odvodnja otpadnih (fekalnih) voda u mjerilu 1:25000

## 1.5 Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja

Prostor bivšeg odmarališta, koje je izgrađeno u drugoj polovini prošlog stoljeća, smješten je na najnižem, ravnom dijelu uvala u blizini pješčane plaže. Izgrađene zgrade uglavnom nemaju značajne arhitektonske ili stilske vrijednosti ali su građevinski u dobrom stanju. Moguće je rekonstruirati zakonite zgrade i prilagoditi ih novim potrebama uređenja ugostiteljsko turističke namjene. Uređenjem kopnenog dijela treba osigurati zaštitu krajobraznih vrijednosti i vizura, posebno prema crkvi Sv. Izidora kojoj je i planiran vrijedan kontaktni prostor kojega treba urediti prema konzervatorskim smjernicama.

Vrijedne sastojine stabala u nižim dijelovima treba očuvati i obnavljati novim primjerenim vrstama. Rub šume i šumu treba očuvati a na dijelovima na kojima je moguća nova gradnja (površine iza pojasa širine 100 m od obalne crte) potrebno je istu podrediti vrijednostima pojedinih stabala.

Infrastruktura Jakljana je skromna i pretežno riješena lokalno (vodoopskrba, odvodnja, odlaganje otpada). Unutar ugostiteljsko turističke namjene izgrađena je trafostanica 10/0,4 kV koja je priključena na 10 kV dalekovod Jakljan - Šipanska Luka.

Vodoopskrba je riješena lokalno s vlastitom vodospremom (bunar) a odvodnja fekalnih voda bio jamama. U parcelaciji je vidljiv položaj dva kanala oborinske odvodnje kojima se nekada odvodila voda s poljoprivrednih površina.

U morskom akvatoriju uvale prema obvezi iz PPU Grada Dubrovnika planirano je uređenje luke otvorene za javni promet lokalnog značaja. Postoje sjeverni i južni gat s izgrađenom obalom koji su u dobrom stanju. Za korištenje mora važno je naglasiti da se u plitkom dijelu uvale nalazi zaštićeni podvodni arheološki nalaz, ribnjak za koji se pretpostavlja da možda seže iz rimskog razdoblja. Dio akvatorija (dubine više od 5,0 m) zauzimaju naselja posidonije – visoko vrijedna i zaštićena morska staništa. Stoga su mogućnosti za razvoj i planiranje luke nautičkog turizma vrlo ograničene te istu nije moguće planirati jer za to ne postoje uvjeti. Radi očuvanja staništa posidonije i podvodnog arheološkog lokaliteta, površina akvatorija za eventualno sidrište se ograničava na prostor uz južnu obalu.

Ocjene mogućnosti razvoja ovog prostora su usmjerene na razvoj ekskluzivne turističke ponude sa planiranom gradnjom na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti uz očuvanje i zaštitu postojećeg krajobraza. Budući turistički kompleks će zasigurno pridonijeti proširenju turističke ponude u dubrovačkoj regiji, a osobito na Elafitima gdje postoji potreba za povećanjem kvalitete turističke ponude.

## 2. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Urbanističkim planom treba obuhvatiti evaluaciju i uređenje, kako zatečenih elemenata, tako i planiranje novih sadržaja, te uspostaviti nove kvalitete prostornih odnosa. U tom smislu definiraju se slijedeća programska polazišta:

- zadržati osnovni koncept postojećih zakonito izgrađenih sadržaja te omogućiti njihovu rekonstrukciju s definiranim planskim smjernicama koje bi ih se uvrstilo u turističku ponudu kao visokokvalitetne smještajne kapacitete,
- izgradnjom novih struktura i planiranjem novih sadržaja očuvati ambijentalne karakteristike prostora i ostvariti harmoničan sklad cjeline,
- maksimalno sačuvati i zaštititi krajobrazne i kulturno-povijesne vrijednosti osobito vrijednoga prostora,
- po potrebi predvidjeti rekonstrukciju jednog od postojećih pristaništa sa svim potrebnim pratećim sadržajima kako bi kao jedini prometni morski pristup bio pogodan za prihvata budućih gostiju,
- smanjiti utjecaj planirane luke nautičkog turizma prema PPU Grada Dubrovnika na minimalnu razinu radi neuklapanja koncepta takve vrste luke u planirani zahvat na predmetnom području. Luku nautičkog turizma zamijeniti planiranjem sidrišta koja su vizualno i u kontekstu zaštite prostora prihvatljivija.

### Ugostiteljsko turistička namjena T4 – turističke vile

Na području obuhvata UPU-a izgrađene su četiri postojeće građevine, upisane u Katastar s brojem čest. zgr. To su slijedeće zgrade:

- glavna zgrada ex odmarališta (čest.zgr. 458), smještena je u središnjem dijelu područja sa kotom prizemlja od 4,0 m i visine Po+P+3+dvostrešni krov, odnosno 14,16 m do vijenca zgrade. Omogućava se rekonstrukcija zgrade za smještaj turista u višoj kategoriji;
- zgrada na obali (čest.zgr. 459), visine P+2+Pk smještena unutar pomorskog dobra i bila je u funkciji smještaja u ex odmaralištu. Visine je P+2+Pk, odnosno 9,42m do vijenca zgrade. Omogućava se rekonstrukcija zgrade, za potrebe rekreacije i ugostiteljsko turističke svrhe;
- pomoćna zgrada (čest.zgr. 396) je nadograđena povijesna gospodarska zgrada u vrijeme

- gradnje odmarališta. Omogućava se rekonstrukcija ili zamjena uz povećanje horizontalnog i vertikalnog volumena do visine P+2 za potrebe ugostiteljsko turističke zone;
- Značajna povijesna zgrada je crkva Sv. Izidora (čest.zgr. 397) koja je zaštićena samo odredbama prostorno planske dokumentacije. Potrebna je njena obnova i uređenje okolnog prostora u skladu sa konzervatorskim smjernicama,
  - Postojećom građevinom smatra se trafostanica 10(20)/0,4 kV.

Sve ostale zgrade, uglavnom prizemni bungalovi za smještaj ili pomoćne zgrade nisu ozakonjene pa ih je potrebno ukloniti.

Prema Prostornom planu uređenja grada Dubrovnika ugostiteljsko turistička namjena T4 – turističke vile planirana je samo na Jakljanu i to kao dijelom izgrađena a dijelom kao neuređena zona površine 1,0 ha i kapaciteta 80 ležaja. U izgrađenom dijelu zone omogućava se rekonstrukcija (ili zamjena) postojećih zakonitih zgrada. To se odnosi na glavnu zgradu i pomoćnu legalnu zgradu. Potrebno je očuvati pješački prilaz od mora prema glavnoj zgradi ove ugostiteljsko turističke namjene, što asocira na moguću kompoziciju benediktinskog samostana.

Nove smještajne sadržaje - vile moguće je graditi na prostoru izvan pojasa 100 m od obalne crte. To je prostor šume sa šumskim prosjekom za dalekovod do trafostanice. Novu gradnju treba uskladiti s krajobraznim vrijednostima šume.

Uređenje zone treba omogućiti kvalitetnu gradnju sadržaja viših kategorija uz očuvanje vizura te krajobraznih, povijesnih i drugih vrijednosti prostora. U tom smislu treba poštivati smjernice objedinjene u Krajobrazno-konzervatorskoj studiji izrađenoj za potrebe ovog Plana te propise koji reguliraju razvrstavanje, kategorizaciju i posebni standard ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

### **Sportsko rekreacijska namjena R2 i R3**

Sportsko rekreacijska namjena obuhvaća rekreacijske površine (R2), kupališnu zonu (R3) i prirodnu plažu (Pp).

Urbanističkim planom je potrebno odrediti trasu i način uređenja dužobalne šetnice ali i druge otvorene pješačke površine. Kako na otoku nema kolnog prometa planiraju se samo pješačke površine uzduž obale koje povezuju sve buduće sadržaje unutar obuhvata UPU-a. Središnje područje koje je namijenjeno za rekreacijske i sportske sadržaje te parkovnu površinu potrebno je urediti na način da se očuvaju vizure i krajobrazne vrijednosti.

Detaljno će se prikazati optimalna mjesta za kupalište, rekreacijske sadržaje, ostale pomoćne objekte te mjere zaštite krajobraza i vegetacije, a s obzirom na smjernice Krajobrazno-konzervatorske studije kao podloge za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jakljan" iz kolovoza 2020.

### **Javna i društvena namjena (D7 vjerska)**

Javna i društvene namjena – D7 vjerska obuhvaća sjeverni dio područja na kojemu se nalazi skupina bungalova dječjeg odmarališta smještenih u šumi. Očuvati će se krajobrazne i kulturno-povijesne vrijednosti prostora i visoko vrednovana šuma. Uzimajući u obzir povijest otoka zaštititi će se spomenički predio uz obalni dio šetnice. Sukladno krajobrazno konzervatorskoj studiji omogućava se uređenje okoliša i šume, postavljanje klupa, uređenje pješačkih staza i otvorenih odmorišta.

### **Pomorski sadržaji**

Luka nautičkog turizma, koja je planirana Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika nije moguća u uvali Veliki Jakljan. Umjesto te luke planira se sidrište za oko 15 plovila, smješteno prema južnoj obali. Sidrište mora biti izvan zone preventivno zaštićenog podmorskog arheološkog nalazišta (ribnjak). Nije dopušteno slobodno sidrenje već postavljanje fiksnih sidra (ankeri upucani u morsko dno) s lancima koji ne smiju strugati morsko dno. Nije dopušteno postavljanje sidrenih blokova (corpomorto).

Po potrebi predvidjeti rekonstrukciju postojećih pristaništa sa potrebnim pratećim sadržajima kako bi kao jedini prometni morski pristup bio pogodan za prihvat budućih posjetitelja turističke zone. Za izvođenje rekonstrukcije pristaništa obavezan je arheološki nadzor.

### **Ostala infrastruktura**

UPU-om će se riješiti potrebna infrastrukturu, osobito odvodnja, pročišćavanje otpadnih voda, oborinsku odvodnju i zbrinjavanje otpada, a sve sukladno posebnim propisima. U skladu s Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika riješit će se vodoopskrba gradnjom odgovarajuće vodospreme i dovodom vode s otoka Šipana. Planira se rekonstrukcija postojeće trafostanice i izvedene elektroopskrbe mreže uključujući i planiranje odgovarajuće javne rasvjete.

### **Zaključna razmatranja**

Planiranjem budućih turističkih sadržaja ovog područja treba omogućiti uklapanju novih sadržaja u krajobraz tako da se očuva kvaliteta i cjelovitost prirodnog prostora pogodnog za rekreaciju, a da se buduća gradnja usmjeri na predjele manje vrijednosti. Stoga se buduća gradnja mora uklopiti u krajobraz na način da se očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici i vizure.

Za područje je karakteristično da se ne planira značajna nova gradnja, pretežno su predviđene rekonstrukcije izgrađenih i legalnih građevina te dopuna novim potrebnim sadržajima.

Za potrebe UPU-a izrađena je objedinjena Krajobrazno-konzervatorska studija kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jakljan" iz kolovoza 2020.

U kontaktnom području, uz južnu obalu, realizirao se projekat višegodišnjih nasada badema i smokava pa je takvom kultivacijom zemljišta iz prirodnog krajolika u veće obradive površine bitno izmijenjeno prirodno okruženje obuhvata UPU-a.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1 Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja Jakljan utvrđena je osnovna namjena, način i uvjeti gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina, uvjeti uređenja rekreacijskih i zelenih površina te potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

Program gradnje proizlazi iz regulative određene Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika, obzirom da je za ovo područje određeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene - T4. Nadalje program gradnje i uređenja prostora donekle je određen postojećim stanjem na terenu jer je UPU obuhvatio prostor napuštenog dječjeg odmarališta.

Prostorno planski pokazatelji ugostiteljsko turističke namjene određeni Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika:

| broj | naselje       | lokalitet | Vrsta zone | površina (ha) | broj ležaja | koeficijenti |     |
|------|---------------|-----------|------------|---------------|-------------|--------------|-----|
|      |               |           |            |               |             | kig          | kis |
| 3.   | Šipanska luka | Jakljan   | T4         | 1,00          | 80          | 0,3          | 0,8 |

Ugostiteljsko turistička namjena T4 - turističke vile i prostor obuhvata UPU-a sadržava slijedeće:

- ugostiteljsko turistička namjena T4 – turističke vile, izgrađena
- cjelina izgrađenog dijela naselja (žuto)
- sportsko rekreacijska namjena R2
- sportsko rekreacijska namjena R3 – kupališne zone,
- morska luka lokalnog značaja simbol - lokalni značaj
- luka nautičkog turizma LN – županijski značaj
- mogućnost intervencija na obali (označen obalni rub)
- prirodna plaža Pp

Izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T4 – turističke vile - namijenjena je za rekonstrukciju postojećih objekata te za gradnju novih građevina tipa - turističke vile s pratećim sadržajima koji upotpunjuju turističku ponudu, a u okviru su planirane namjene. Ukoliko postojeće građevine ne udovoljavaju standardu iste se mogu zamjeniti novim građevinama smještenim približno na istoj lokaciji

Sportsko rekreacijska namjena obuhvaća slijedeće:

- rekreacijske površine - R2
- kupalište - R3 (uređena plaža),
- prirodna plaža - Pp

Javna i društvena namjena D7 - vjerska

- uzimajući u obzir povijest otoka zadržati i zaštititi spomenički predio uz obalni dio šetnice,
- štititi krajobrazne i kulturno povijesne vrijednosti prostora uvažavajući smjernice Krajobrazno-konzervatorske studije kao podloge za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jakljan" iz kolovoza 2020. godine.

Uvidom u stanje na terenu i temeljem dostupne dokumentacije utvrđuje se da su na području obuhvata Plana izgrađeni sljedeći sadržaji:

- a) Komplex bivšeg dječjeg odmarališta sastoji se od dvije veće postojeće zgrade (kat čest. zgr. 458 i 459, obje k.o. Luka Šipan) i 25 bungalova koji su zbog dugogodišnje neuporabe zapušteni, ali konstruktivno u dobrom stanju. Također postoje pomoćne zgrade od kojih je samo jedna postojeća u smislu Zakona, a koja je nezakonito dograđena (kat čest. zgr. 396)
- b) Crkva Sv. Izidora (Gundulićeva kapela), katastarske oznake kč.br. 397 na čest. zem. 268011, sve k.o. Luka Šipan koja se nalazi u lošem građevinskom stanju te joj prijeti urušavanje.
- c) Vidljivi su ostaci preventivno zaštićenog podmorskog arheološkog lokaliteta – benediktinski ribnjak u uvali Veliki Jakljan.
- d) Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja ima dva izdvojena bazena. Prvi je izgrađeno na zapadnom dijelu obuhvata UPU-a, ispred postojećeg objekta dječjeg odmarališta i to na kat.čest.zem. 2881 k.o. Luka Šipan, a drugi na sjevernom dijelu obuhvata UPU-a na kat. čest.zem. 2880 k.o. Luka Šipan Lučki bazeni su u funkciji te se nalaze u vrlo dobrom stanju. Važni su i trenutno jedini prometni pristup za buduće goste i posjetitelje ugostiteljsko turističke zone jer se na otok stiže isključivo morskim putem.
- e) Kanalizacija za postojeće objekte je rješavana parcijalna i to bio-jamama
- f) Infrastruktura vodoopskrbe i električne energije je postojeća dok telekomunikacijska mreža nije riješena

U proteklom razdoblju ukazala se potreba za:

- Uređenjem i revitalizacijom trenutno zapuštenog područja (izgradnja novih i/ili rekonstrukcija postojećih objekata, uređenje šetnice uz more, otvorenih sportskih igrališta, dječjih igrališta, tematskih vrtova i sL),
- Rekonstrukcijom, uređenjem i prenamjenom postojećih objekata te revitalizacijom okolnih sadržaja u turističke svrhe (planiranje novih smještajnih kapaciteta s pratećim sadržajima),
- Rekonstrukcijom luke otvorene za javni promet,
- Očuvanjem krajobraza i prirodnih vrijednosti uz propisivanje posebnih mjera zaštite,
- Istraživanje i očuvanje zaštićenih i potencijalnih arheoloških nalazišta,
- Revitalizaciju povijesnih i kulturnih vrijednosti područja te njihovo uklapanje u turističku ponudu.

Potrebno je napomenuti da se u neposrednoj blizini realizirao projekat podizanja višegodišnjih nasada badema i smokava te da se takvom kultivacijom zemljišta iz prirodnog krajolika u veće obradive površine bitno utjecalo na prirodno okruženje samog obuhvata UPU-a.

Područje treba planirati tako da se očuvaju i unapređuju krajobrazni potencijali otoka imajući u vidu cjelovita djelovanje otoka kao održive i jednim dijelom samodostatne cjeline.

Program se temelji i na prirodnim i stvorenim osobitostima područja koje je dio šireg krajobraznog područja (Uvala Veliki Jakljan) koje osim kopnenog dijela, obuhvaća i akvatorij navedene uvale. Stoga ono predstavlja kombinaciju više krajobraznih uzoraka i elemenata (šumskih, poljoprivrednih, sakralnih/kulturno - povijesnih, turističkih, infrastrukturnih, ali i onih morskih), a koji se međusobno prožimaju. Područje UPU-a je mjerilom maleno i premda je okruženo šumskom vegetacijom, vizualno je gotovo u cijelosti sagledivo iz uvale, pogotovo krećući se šetnicom uz samu obalu, odnosno more. Vizualnu izloženost (objekata) djelomično umanjuje visoka vegetacija kako se promatrač kreće po šetnici, dok su zbog iste krajnji dijelovi u zaleđu vizualno u potpunosti izolirani, pogotovo dva objekta smještena unutar guste vegetacije.

UPU obuhvaća evaluaciju i uređenje, kako zatečenih elemenata, tako i planiranje novih sadržaja, na način da se uspostave novi kvalitetni prostorni odnosi. Osnovna programska polazišta obuhvaćaju:

- zadržan je osnovni koncept postojećih zakonito izgrađenih sadržaja uz mogućnost njihove rekonstrukcije s definiranim planskim smjernicama koje bi ih uvrstile u turističku ponudu kao visokokvalitetne smještajne kapacitete,
- izgradnjom novih struktura i planiranjem novih sadržaja potrebno je očuvati ambijentalne karakteristike prostora i ostvariti harmoničan sklad cjeline,
- očuvati i zaštititi krajobrazne i kulturno-povijesne vrijednosti prostora,
- omogućiti rekonstrukciju luke otvorene za javni promet s potrebnim pratećim sadržajima kako bi se osigurao odgovarajući prometni morski pristup otoku,
- radi izmjene propisa, luka nautičkog turizma može biti isključivo marina, a za koju ne postoje prostorni i drugi uvjeti. Stoga se planira sidrište koje spada u druge objekte za pružanje usluga veza i smještaja plovniha objekata.

### 3.2 Osnovna namjena prostora

U Urbanističkom planu uređenja Jakljan utvrđene su površine slijedećih namjena:

- Ugostiteljsko turistička namjena (T4)
- Javna i društvena namjena – vjerska (D7)
- Sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (R2), uređena plaža (R3) i prirodna plaža (Pp)
- Zelene površine – uređene zelene površine (Z1) i zaštitne zelene površine (Z)
- Prometne površine – obalna šetnica i ostale pješačke površine
- Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom (simbol)
- Sidrište (S)
- Akvatorij u obuhvatu Urbanističkog plana

Površine različitih namjena razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom.

#### Ugostiteljsko turistička namjena (T4)

Površina ugostiteljsko turističke namjene zauzima oko 0,8 ha, odnosno 24,9 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

Na području obuhvata UPU-a omogućava se, radi povećanja kvalitete ponude, rekonstrukcija postojećih građevina dječjeg odmarališta te gradnja novih građevina sukladno Odredbama za provođenje, Krajobrazno - konzervatorskoj studiji i posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Ugostiteljsko turistička namjena je planirana kao izgrađeno građevinsko područje izvan naselja. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (članak 49. stavak 1. i stavak 2.) određeno je da se rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko turističke i sportske namjene planira tako da se ne povećava postojeća gustoća, izgrađenosti građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od propisanih ( $k_{ig}=0,3$ ,  $k_{is}=0,8$ , 40% zelenila).

Gospodarske djelatnosti ugostiteljsko turističke namjene (T4) uključuju postojeće i planirane građevine, a mogu imati i prateće sadržaje u skladu s prostornim mogućnostima i kategorijom sukladno posebnim propisima. Planirani kapacitet ugostiteljsko turističke namjene iznosi 80 kreveta.

Kako je u smjernicama Krajobrazno-konzervatorske studije određeno da nije prihvatljiva promjena geometrije povijesnih čestica (dijeljenje postojećih čestica) koje, osim što imaju

dokumentarnu vrijednost, utječu i na stvaranje prostornih odnosa, tako se ovim UPU-om također ne preporučuje daljnja parcelacija zemljišta.

Neprimjereni bungalovi i pomoćne zgrade u pojasu 100 m od obalne crte, a istočno od glavne građevine (hotel) će se ukloniti, osim postojeće trafostanice koja će se obnoviti. Moguć je smještaj turističkih vila i pomoćnih građevina izvan pojasa 100 m od obalne crte. Moguća je gradnja pratećih sadržaja, smještaj osoblja, gospodarski sadržaji, wellness, spa, uslužni sadržaji, igraonice za djecu, trgovine, infrastrukturne površine, pomoćno građevine, spremišta i sl.

### **Javna i društvena namjena – vjerska (D7)**

Prostorni planom uređenja grada Dubrovnika određena je zona javne i društvene namjene koja je obrasla šumom i u kojoj se nalazi sedam izgrađenih bungalova i manjih pratećih građevina. Izgradnja unutar te zone je neprimjerena pa se planira njeno uklanjanje te zaštita i uređenje šume s pješačkim stazama, odmorištima i sličnim sadržajima na otvorenom.

Područje oko crkve Sv. Izidora s ostacima terasa, maslinama, smokvama i rogačima te šumskim rubom u zaleđu, ambijentalno je vrijedan prostor koji treba urediti uvažavajući njegovo povijesno stanje. Popraviti oštećene podzide terasiranih površina te rekultivirati povijesno agrarni krajolik.

Javna i društvena namjena zauzima oko 0,32 ha, odnosno 9,9 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Sportsko rekreacijska namjena (R)**

Sportsko rekreacijska namjena zauzima oko 0,81 ha, odnosno 25,2 % od ukupne površine obuhvata UPU-a a obuhvaća slijedeće namjene:

- rekreacija (R2)
- uređena plaža (R3)
- prirodna plaža (Pp)

U sklopu sportsko rekreacijskih površina s oznakom R2 grade se igrališta za sportove na otvorenom kao što su tenis, dječja igrališta, teretana na otvorenom košarka, otvoreni bazen i sl., prateće građevine, pješačke površine te hortikulturno uređuju uz opremanje urbanom opremom.

#### **- Rekreacijska namjena (R3, Pp)**

Kupališne zone dijele se prema namjeni na prirodne plaže (Pp) i uređena plaža (R3). Prirodna plaža (Pp) je plaža potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja, a planirana je na zapadnom dijelu obuhvata UPU-a uz nasad smokava i na sjevernom dijelu područja. Uz prirodnu plažu planirana je trasa obalne šetnice širine 1,5 m koja se prilagođava konfiguraciji terena i visokom zelenilu te uz minimalnu intervenciju u prostoru tako da u najvećoj mjeri sačuva prirodni oblik.

Na površini uređene plaže (R3) mogu se uređivati sunčališta između obalne šetnice i mora sa završnom obradom u prirodnom materijalu (kamen, drvo) i bez fiksni konstrukcija. Oblikovanje obale uređene plaže mora se prilagoditi uvjetima zaštite podmorskog arheološkog nalazišta (ostaci ribnjaka).

### **Zelene površine**

Na području obuhvata UPU-a utvrđene su zelene površine, slijedećih oznaka:

- uređene zelene površine (Z1),

- zaštitne zelenile površine (Z).

Uređene zelene površine (Z1) su neizgrađena područja oblikovana vegetacijom i parkovnom opremom, namijenjena šetnji i odmoru. Uređenje parkovskih površina treba referirati na povijesni koncept oblikovanja ladanjskih i samostanskih vrtova.

Zaštitne zelene površine su najvećim dijelom obrasle šumom. Potrebno je u najvećoj mjeri očuvati visoku i kompaktnu šumsku vegetaciju.

Zelene površine zauzimaju oko 0,93 ha, odnosno 29,1 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Prometne površine**

Prometne površine obuhvaćaju obalnu šetnicu i ostale pješačke površine. Namijenjene su prvenstveno kretanju pješaka, a izuzetno je moguće prometovanju motocikla, manjih radnih strojeva i električnih automobila (prijevoz osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti) a uključuju platoe, pristupe, šetnice, stepeništa i sl.

Prometne površine zauzimaju oko 0,29 ha, odnosno 9,0 % od ukupne površine kopnenog obuhvata UPU-a.

### **Morska luka otvorena za javni promet**

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom namijenjena je za:

- privez brodova, jahti, ribarskih, sportskih brodice,
- ukrcaj i iskrcaj roba i drugih materijala
- ukrcaj i iskrcaj putnika.

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom zauzima oko 0,06 ha, odnosno 1,8 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a. Uređenje luke i plaže mora se prilagoditi uvjetima zaštite podmorskog arheološkog nalazišta (ostaci ribnjaka).

### **Sidrište (S)**

Površina sidrišta namijenjena je za sidrenje plovnih objekata, a opremljena je napravama za sigurno sidrenje uz zaštitu morskog dna. Sidrište zauzima oko 1,0 ha mora u obuhvatu UPU-a.

## **3.3 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina**

Ukupna površina obuhvata UPU-a iznosi 7,7 ha (3,21 ha kopnenog dijela i cca 4,5 ha morskog dijela). Naprijed prikazani program gradnje i uređenja prostora realizira se temeljem osiguranih površina različite namjene u okvirima kojih se ostvaruje dogradnja postojećih ili izgradnja novih građevina u svrhu funkcioniranja budućih ugostiteljsko turističkih sadržaja visoke kategorije i uz očuvanje krajobraznih i povijesnih vrijednosti prostora.

Iskaz planirane namjena površina prikazan je na slijedećoj tablici:

| NAMJENA POVRŠINA                                 |                                                                                   | POVRŠINA    |              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                                  |                                                                                   | ha          | %            |
| 1.                                               | <b>UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T4)</b>                                      | <b>0,80</b> | 24,9         |
| 2.                                               | <b>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – vjerska (D7)</b>                                   | <b>0,32</b> | 9,9          |
| 3.                                               | <b>SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA ukupno</b>                                       | <b>0,81</b> | 25,2         |
|                                                  | R2 – rekreacija                                                                   | 0,62        |              |
|                                                  | R3 – uređena plaža (postojeći dio)<br>(akvatorij uređene plaže 0,46 ha)           | 0,05        |              |
|                                                  | Pp – prirodna plaža                                                               | 0,14        |              |
| 4.                                               | <b>ZELENE POVRŠINE ukupno</b>                                                     | <b>0,93</b> | 29,1         |
|                                                  | Z1 – uređene zelene površine                                                      | 0,45        |              |
|                                                  | Z – zaštitne zelene površine                                                      | 0,48        |              |
| 5.                                               | <b>PROMETNE POVRŠINE ukupno</b>                                                   | <b>0,35</b> | 10,9         |
|                                                  | Obalna šetnica                                                                    | 0,23        |              |
|                                                  | Ostale pješačke površine                                                          | 0,06        |              |
|                                                  | Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja<br>(akvatorij luke 0,29 ha) | 0,06        |              |
| <b>KOPNENI DIO UKUPNO</b>                        |                                                                                   | <b>3,21</b> | <b>100</b>   |
| 6.                                               | <b>AKVATORIJ U OBUHVATU UPU-a</b>                                                 | 4,50        |              |
|                                                  | od toga površina sidrišta                                                         | 1,00        |              |
| <b>U K U P N O</b> (obuhvat Urbanističkog plana) |                                                                                   | <b>7,70</b> | <b>100,0</b> |

### 3.4 Prometna i ulična mreža

Prometni sustav unutar područja obuhvata UPU-a podijeljen je na obalnu šetnicu i ostale javne površine. Navedene prometnice prikazane su na kartografskom prikazu 2.1. Promet i telekomunikacije. U otoku Jakljan ne postoji i ne planira se kolni cestovni promet.

Prometne površine u obuhvatu UPU-a su:

- obalna šetnica
- ostale pješačke površine
- morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom
- sidrište

Građenje novih i rekonstrukcija postojećih prometnih površina te građevina pomorskog prometa vrši se neposrednom provedbom UPU-a uz posebne uvjete nadležnih javnopravnih tijela.

Prometne površine na kopnu namijenjene su kretanju pješaka, prometu motobicikla, manjih radnih strojeva i električnih automobila (prijevoz osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti). Na pješačkim površinama koje nisu predviđene za kolni (ograničeni) promet moguće je uređenje platoa, pristupa do pojedinih sadržaja, šetnice, stepeništa i sl. Pješačke površine se namjenjuju i vođenju odgovarajućih infrastrukturnih vodova na način da se jednom stranom polažu elektroenergetski kabeli, drugom stranom telekomunikacija i vodoopskrba a sredinom odvodnja otpadnih voda.

Obalna šetnica zauzima najviše prostora u odnosu na druge pješačke površine, a položena je duž čitave obale u obuhvatu UPU-a. Kako obalna šetnica povezuje oba bazena morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja na toj površini se očekuje određeni, ograničeni kolni promet i promet radnih vozila za pristup okolnim poljoprivrednim površinama. Mogu se graditi nove trase obalne šetnice, a postojeće se uređuju kroz odgovarajuću rekonstrukciju. Širina šetnice se kreće od oko 10,0 m na središnjem dijelu i od 3,0 m do 1,5 m na ostalim pravcima.

Za gradnju i rekonstrukciju obalne šetnice potrebno je izraditi cjelovito urbanističko arhitektonsko rješenje, uključujući i površinu luke otvorene za javni promet. Urbanističko arhitektonsko rješenje treba obuhvatiti kupališne zone, odnosno uređene plaže u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima. Obalnu šetnicu na jugozapadnim djelu uz prirodnu plažu, potrebno je izvesti uz minimalnu intervenciju u prostoru tako da u najvećoj mjeri sačuva prirodni oblik.

Ostale pješačke površine uglavnom slijede postojeće pješačke pravce i u pravilu imaju širinu od 2,0 m do 1,5 m. Moguća je gradnja i drugih pješačkih staza uklopljenih u krajobraz i morfologiju terena. UPU-om je naglašen središnji prilaz od obale do budućeg hotela.

Prometne površine trebaju omogućiti nesmetano kretanje osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Pješačke površine treba projektirati na način da su riješene u jednoj razini bez izdignutih rubnjaka i drugih elemenata koji mogu otežati kretanje pješaka i invalida.

### **Pomorski promet**

Za odvijanje pomorskog prometa, koji je od posebnog značaja za otok Jakljan, jer je to jedini način pristupa otoku i planiranoj ugostiteljsko turističkoj namjeni, određena je luka otvorena za javni promet lokalnog značaja i sidrište.

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja smještena na sjevernom dijelu obuhvata UPU-a, ima operativni dio (gat), dio uređene obale i manje istezalište brodica. Omogućava se rekonstrukcija i oprema luke. Površina unutar koje su dopušteni zahvati označena je L1 na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

U svrhu razvoj izdvojenog lučkog područja, oznake L2 (na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 moguća je rekonstrukcija postojećeg gata u skladu s konzervatorskim uvjetima radi očuvanja i zaštite ostataka ribnjaka u moru, odnosno preventivno zaštićenog arheološkog podmorskog nalazišta. Taj izdvojeni dio luke u funkciji je ugostiteljsko turističke namjene, sastoji se od manjeg zaštićenog akvatorija, gata i istezališta brodica.

Sidrište je dio morskog ili vodenog prostora pogodnog za sidrenje plovni objekata opremljeno napravama za sigurno sidrenje. Sidrište se gradi prema Pravilniku o kategorizaciji luka nautičkog turizma i razvrstavanju drugih objekata za pružanje usluga veza i smještaja plovni objekata (NN broj 120/2019.). Donošenjem toga Pravilnika prestaje važiti dugovječni Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma iz 2008. godine. Najveću novost predstavlja odredba prema kojoj je marina jedina luka nautičkog turizma, što znači da sidrište, odlagalište plovni objekata i suha marina više nisu luke nautičkog turizma. Nautičko sidrište, nautičko privezište, odlagalište plovni objekata i suha marina, od sada su isključivo drugi objekti za pružanje usluga veza i smještaja plovni objekata. Stoga je na morskom dijelu uvale Veliki Jakljan određena površina za smještaj (nautičkog) sidrišta u kojemu se planira najviše 15 vezova.

Planira se dakle uređenje sidrišta sa maksimalno 15 vezova. Sidrenje plovila dopušta se samo unutar određene površine sidrišta. Sidrište je planirano na jugozapadnoj strani uvale (uz nasad

smokava), površine oko 1,0 ha. Obvezno je izvesti fiksni sidreni sustav s pilotima ubušanim u morsko dno, povezan lancima na koji se vezuju plovila. Lanci moraju biti dovoljno odignuti do plutače za sidrenje da ne stružu po morskom dnu. Sidrište treba izvesti na način da se u najvećoj mjeri zaštiti podmorsko stanište zaštićene posidinijske.

### **3.5 Komunalna infrastrukturna mreža**

Obzirom na zatečenu stanje izgrađenosti i zapuštenosti prostora bivšeg odmarališta i opremljenost postojećom komunalnom infrastrukturom mrežom je nedovoljna. To se posebno odnosi na odvodnju otpadnih voda i vodoopskrbu koja je riješena lokalno. Elektronička komunikacijska mreže nije izgrađena. Elektroopskrba je djelomično riješena ali su nužni zahvati rekonstrukcije, odnosno izgradnju novih dijelova u skladu s planiranom gradnjom. Objekti i uređaji sustava za opskrbu vodom, sustava odvodnje, elektroenergetskog sustava, elektronička komunikacijska mreža te drugi komunalni objekti i uređaji grade se i uređuju na pješačkim, zelenim i drugim površinama, a UPU-om su date načelne trase i lokacije koje su podložne promjenama temeljem detaljnije dokumentacije ili posebnih uvjeta javnopravnih tijela. Moguće su izmjene trasa i infrastrukturnih građevina u skladu s konfiguracijom terena, detaljnijim hidrauličkim proračunom, detaljnijim geodetskim podlogama i konačno odabranim sustavima, a što se ne smatra izmjenom UPU-a.

#### **3.5.1 Telekomunikacijska mreža**

UPU-om je definiran osnovni položaj i trase elektroničke komunikacijske mreže na kartografskom prikazu broj 2.1 Promet i telekomunikacijska mreža u mjerilu 1:1000.

Planira se gradnja telekomunikacijske mreže s odgovarajućom telefonskom centralom. Osim ucrtanih vodova omogućava se gradnja i dugih vodova koji se u pravilu polažu u pješačke i/ili zelene površine. Telefonska centrala i drugi uređaji mogu se rješavati unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odredit će se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava, bez detaljnog definiranja lokacija. Potrebno je voditi računa o mogućnostima pokrivanja područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavom smještenim na antenske prihvate.

Prilikom gradnje osnovnih postaja za potrebe pokretne elektroničke komunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko arhitektonskim i krajobraznim osobitostima okolnog prostora i vizualnom uklapanju, za što je potrebno ishoditi posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela iz oblasti zaštite spomenika kulture.

Izgradnju planirane kabelaške kanalizacije i ostale elektroničke komunikacijske infrastrukture te bazne postaje pokretnih elektroničkih komunikacija u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa odredbama posebnih propisa koji reguliraju to područje.

### 3.5.2 Elektroenergetska mreža

Napajanje područja vrši se iz postojeće 10(20)/0,4 kV transformatorske stanice koja je povezana 10(20) kV dalekovodom s transformatorskom stanicom na Šipanu. Planira se rekonstrukcija TS 10(20) kV i po potrebi rekonstrukcija (ili zamjena) 10 kV dalekovoda i podmorskog kabela do Šipana, a sve u skladu s procjenom vršne snage nakon detaljnije razrade ugostiteljsko turističke zone i pratećih sadržaja unutra obuhvata UPU-a.

Trasa dalekovoda 10(20) kV, položaj transformatorske stanice i elektrovodova prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.2 Komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000. Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove. Vodovi se u pravilu polažu u pješačke i zelene površine. Iznimno se dopušta odstupanje u vođenju trasa planiranih elektrovodova u odnosu na položaje i trase utvrđene UPU-om, ukoliko odstupanja osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje elektroopskrbe mreže.

U skladu s rješenjem pješačke mreže putova izgradit će se javna rasvjeta ulica i otvorenih površina. Javna rasvjeta kao i rasvjeta u svrhu isticanja ambijentalnosti prostora, zbog ekoloških razloga mora biti projektirana kao zasjenjena i/ili pretežno kao niska parkovna rasvjeta, kako ne bi došlo do svjetlosnog onečišćenja područja.

Urbanističkim planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora, prvenstveno energija sunca. Dopušta se postavljanje opreme za iskorištavanje energije sunca na građevinama osim na građevinama (i okolnom prostoru) koje imaju obilježje spomenika kulture, odnosno crkvi Sv. Izidora.

### 3.5.3 Vodoopskrbna mreža

Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja prikazani su na kartografskom prikazu broj 4.2 Komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000. Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do pojedinačnih planiranih sadržaja. Vodovi se u pravilu polažu u pješačke i zelene površine. Iznimno se dopušta odstupanje u vođenju trasa planiranih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene UPU-om, ukoliko odstupanja osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje vodoopskrbne mreže.

Potrebe za pitkom vodom mogu se u cijelosti osigurati priključenjem na vodoopskrbnu mrežu otoka Šipana. Na pogodnom mjestu na otoku Jakljanu planira se izgradnja crpne stanice sa tlačnim cjevovodom do buduće vodospreme. Smještaj buduće vodospreme planiran je između vrhova Vrh od ledine (118 m) i Dimovići (163 m). Od buduće vodospreme planira se vodoopskrbna mreža do pojedinih potrošača.

Predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodoopskrbnog sustava bit će točno tvrdene temeljem detaljnije razrade i odgovarajućim aktom za građenje na osnovu tehničke dokumentacije.

Za planiranje potrebe za vodom ove ugostiteljsko turističke zone izvršen je slijedeći proračun mjerodavnih količina potrošnje vode u turističkom naselju. Potrebne količine vode za turističku zonu su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača, odnosno potreba za:

- turističku izgradnju,
- gašenje požara.

Proračun se provodi na temelju sljedećih podataka i pretpostavki potrošnje vode ovisno o kategoriji potrošača.

Broj ležaja:

- hotel:  $N_h = 72$
- vile:  $N_v = 8$
- osoblje:  $N_o = 20$

Specifična potrošnja vode:

- hotel:  $q_{spec} = 400 \text{ l/dan/lež}$
- vile:  $q_{spec} = 300 \text{ l/dan/lež}$
- osoblje:  $q_{spec} = 200 \text{ l/dan/lež}$

Koeficijenti neravnomjernosti:

- koef. dnevne neravnomj.:  $K_{DN} = 1,6$
- koef. satne neravnomj.:  $K_{SN} = 2,2$

Mjerodavne količine potrošnje vode za turistički smještaj i prateće sadržaje su:

Srednja dnevna potrošnja:

$$Q_{SR,DN} = q_{spec} \times N$$

$$Q_{SR,DN} = 400 \text{ l/dan/lež} \times 72 + 300 \text{ l/dan/lež} \times 8 + 200 \text{ l/dan/lež} \times 20$$

$$Q_{SR,DN} = 35\,200 \text{ l/dan} = 35,2 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Maksimalna dnevna potrošnja:

$$Q_{MAX,DN} = Q_{SR,DN} \times K_{DN}$$

$$Q_{MAX,DN} = 35,2 \text{ m}^3/\text{dan} \times 1,6$$

$$Q_{MAX,DN} = 56,3 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Srednja satna potrošnja:

$$Q_{SR,SAT} = Q_{MAX,DN} / 24$$

$$Q_{SR,SAT} = 56,3 \text{ m}^3/\text{dan} / 24$$

$$Q_{SR,SAT} = 2,34 \text{ m}^3/\text{sat}$$

Maksimalna satna potrošnja:

$$Q_{MAX,SAT} = Q_{SR,SAT} \times K_{SN}$$

$$Q_{MAX,SAT} = 2,34 \text{ m}^3/\text{sat} \times 2,2$$

$$Q_{MAX,SAT} = 5,15 \text{ m}^3/\text{sat} = 1,43 \text{ l/s}$$

$$Q_{MAX,SAT} \approx 2,0 \text{ l/s}$$

Očekivana protoka u vodoopskrbnoj mreži u maksimalnom satu iznosi 2,0 l/s unutar ukupnog obuhvata u što nisu kalkulirani gubici u mreži i protupožarne količine.

Za dodatne potrebe omogućava se korištenje postojećih bunara i cisterne ukoliko se iste mogu zadržati iz tehničkih ili sanitarnih razloga.

Ukoliko raspoloživ tlak u vodoopskrbnoj mreži nije dovoljan za potrebe i opskrbu potrošača vodom moguće je ugraditi uređaj za povećavanje tlaka vode (hidroforska stanica). Uređaj za povećanje tlaka treba postaviti u sklopu dijela interne vodoopskrbne mreže gdje tlakovi ne zadovoljavaju ili na česticu zemlje odnosno u građevinu za koju je potreban.

U cilju efikasne protupožarne zaštite, potrebno je osigurati dovoljne količine vode iz javnog vodoopskrbnog sustava, te izvesti vanjsku hidrantsku mrežu koju čine nadzemni hidranti. Razmak između hidranata ne smije prelaziti 150 m, a udaljenost bilo koje vanjske točke građevine ili neke točke štićenog prostora i najbližeg hidranta podliježe Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Označeni položaj hidranata na kartografskom prikazu je orijentacijski.

Za snabdijevanje vodom, moguće je koristiti uređaje za dobivanje vode iz mora, kao i autonomne i alternativne sustave vodoopskrbe (gustirne za prikupljanje kišnice, bušotine za zahvat podzemnih voda, itd.). Ukoliko se koristi morska voda tada se planira zahvat morske vode iz bušotine udaljene od mora koja ima niži salinitet i zahtjeva manje energije za desalinizaciju. U tom slučaju se odgovarajući ispust mora usmjeriti ka moru.

Iznimno, do izgradnje planiranog sustava vodoopskrbe omogućava se korištenje vode iz postojećih bunara i cisterni ukoliko se iste mogu zadržati iz tehničkih ili sanitarnih razloga, a prema uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

### 3.5.4 Odvodnja otpadnih voda

Trase kolektora te lokacija građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.2 Komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000. Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do pojedinačnih sadržaja. Vodovi se u pravilu polažu u pješačke i zelene površine. Iznimno se dopušta odstupanje u vođenju trasa planiranih vodova i položaja infrastrukturnih građevina u odnosu na položaje i trase utvrđene UPU-om, ukoliko odstupanja osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje sustava odvodnje otpadnih voda i uz obveznu suglasnost nadležnog javnogopravnog tijela.

Odvodnju sanitarnih otpadnih voda treba riješiti gradnjom kanalizacijske mreže u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a koji je smješten na južnoj obali otoka Jakljan i izvan obuhvata UPU-a. Pročišćene otpadne vode će se putem podmorskog ispusta ispuštati u more

Prikupljene otpadne vode dovode se uglavnom gravitacijskim kolektorima do crpne stanice i dalje tlače prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom u otvoreno more.

Prije ispuštanja u sustav odvodnje, sve otpadne vode iz restorana i kuhinja moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda sukladno propisima.

Instalacijski kanal te eventualno potrebna revizijska i zasunska okna na trasama cjevovoda, kao i crpna stanica izvest će se kao podzemne građevine.

Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda konačno će se utvrditi odgovarajućim aktom za građenje na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:

- sustavnom sagledavanju problematike sanitarnih otpadnih voda,
- važećim, propisima, konfiguraciji zemljišta, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Oborinske vode s krovova, pješačkih i drugih površina zasebno će se prikupiti i upustiti u teren, ili prikupiti u spremnike vode. Višak oborinskih voda može se upustiti u postojeće oborinske kanala koje treba urediti i očistiti.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda, a kako je planirano Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika, omogućava se rješenje odvodnje otpadnih voda vlastitim zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem unutar obuhvata UPU-a.

## Uređenje voda i zaštita vodnog režima

U sklopu obuhvata UPU-a nema površina javnog vodnog dobra, odnosno vodnog dobra.

Trasa postojeće bujice je uglavnom izvan obuhvata UPU-a. Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova (bujica), kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se i dalje izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih tokova i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima.

Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kabeli i dr.), zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima, nije dopušteno uzdužno unutar korita vodotoka.

### **Zaštita voda**

Prilikom gradnje i uređenja prostora obuhvaćenog UPU-om potrebno je osigurati zakonom propisane mjere zaštite voda i mora od onečišćenja koje može nastati kao posljedica tih aktivnosti u prostoru. To se posebno odnosi na obvezu gradnje sustava odvodnje otpadnih voda priključenjem na ustav odvodnje s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i podmorskim ispustom. Nije dopušteno upuštanje otpadnih zagađenih voda u povremene bujice i oborinske odvodne kanale.

## **3.6 Uvjeti smještaja građevina pojedinih namjena**

Na području obuhvata UPU-a omogućava se, radi povećanja kvalitete ponude, rekonstrukcija, dogradnja i zamjena postojećih građevina te gradnja novih građevina sukladno ovim odredbama, Krajobrazno - konzervatorskoj studiji i posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Predviđena je gradnja i rekonstrukcija građevina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene (T4), gradnja i uređenje sportsko rekreacijskih sadržaja i pješačkih površina, uređenje luka i drugih planiranih sadržaja. Površina i oznaka prostorne cjeline i prostorno planskih pokazatelja gradnje prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Uvjeti i način gradnje unutar područja obuhvata UPU-a detaljno su definirani:

- odredbama za provođenje
- kartografskim prikazima: br. 1. Korištenje i namjena površina, 4. Način i uvjeti gradnje
- zakonskim odredbama.

Osim iznesenog uvjeti i način gradnje usklađeni su smjernicama važećeg prostornog plana šireg područja (PPUG Dubrovnika) pri čemu se odstupanja provode samo u slučajevima primjene strožih režima i uvjeta gradnje.

Uređenje građevinskog zemljišta: priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje pješačkih površina te komunalne infrastrukture mora se provoditi organizirano i međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije.

### **3.6.1 Uvjeti smještaja građevina gospodarske djelatnosti**

Građevine gospodarskih djelatnosti smještaju se unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene (T4). Gospodarske djelatnosti ugostiteljsko turističke namjene (T4) uključuju postojeće i planirane građevine, a mogu imati i prateće sadržaje u skladu s prostornim mogućnostima i kategorijom sukladno posebnim propisima. Planirani kapacitet ugostiteljsko turističke namjene iznosi 80 ležaja.

Planirane su dvije prostorne cjeline unutar ugostiteljskom turističke namjene (T4) i to jedna prostorna cjelina koja je formirana izvan pojasa 100 m od obalne crte, oznake T4<sub>2</sub> i druga prostorna cjelina koja je smještena unutar pojasa 100 m od obalne crte, oznake T4<sub>1</sub>. Prostorne cjeline iz ovog stavka prikazane su na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerili 1:1000.

### **Prostorna cjelina ugostiteljsko turističke namjene izvan pojasa 100 m od obalne crte, oznake T4<sub>2</sub>**

Za prostornu cjelinu ugostiteljsko turističke namjene, oznake T4<sub>2</sub> koja se nalazi izvan pojasa 100 m od obalne crte određuje se promjena režima korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti (nova gradnja, i uklanjanje nezakonitih zgrada). Omogućava se rekonstrukcija postojeće građevine i gradnja novih građevina prema slijedećim uvjetima:

- najveći koeficijent izgrađenosti ugostiteljsko turističke namjene unutar ove prostorne cjeline iznosi  $k_{ig}=0,3$ ,
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi  $k_{is}=0,8$ ,
- prema navedenim koeficijentima, unutar te prostorne cjeline površine oko 5.600 m<sup>2</sup> može se izgraditi oko 1.680 m<sup>2</sup> tlocrta zgrada (postojeća zgrada i nove zgrade), a ukupna građevinska bruto površina svih zgrada iznosi oko 4.480 m<sup>2</sup>,
- omogućava se nova gradnja smještajnih sadržaja - turističke vile i gradnja pratećih sadržaja za smještaj osoblja i druge potrebne prateće sadržaje (zabavni, gospodarski sadržaji, spremište i sl.),
- uvažavajući povijesnu i prirodnu vrijednost, potrebno je visoko kvalitetno arhitektonsko urbanističko krajobrazno rješenje svih građevina unutar ove prostorne cjeline, a u skladu s konzervatorskim uvjetima,
- za vanjsku obradu pročelja koristiti prigušeni kolorit u obradi pročelja,
- sve građevine se moraju smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba ove prostorne cjeline.
- 40% površine ove prostorne cjeline, ili oko 2.240 m<sup>2</sup> mora predstavljati prirodno ili uređeno parkovsko zelenilo,
- Priključak na komunalnu i drugu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u UPU-u i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela. Tehnološke otpadne vode i otpadne vode iz kuhinja i praonica, prije ispuštanja u fekalnu kanalizaciju, moraju se pročistiti do razine kućanskih otpadnih voda.

Omogućava se gradnja više turističkih vila prema slijedećim uvjetima:

- najveća visina turističke vile iznosi P+2 odnosno najviše 10,0 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine,
- turističke vile mogu imati kosi ili ravni krov,
- vile se moraju uklopiti u konfiguraciju i morfologiju prirodnog i zatečenog terena uz očuvanje vrijedne šumske sastojine,

Građevine za prateće sadržaje za smještaj osoblja i druge potrebne prateće sadržaje (zabavni, gospodarski sadržaji, spremište i sl.) grade se prema slijedećim uvjetima:

- građevine se mogu smjestiti uz postojeći put, odnosno nekadašnji kanal oborinske odvodnje i približno na mjestu izgrađenih građevina koje se uklanjaju. Jedna postojeća građevina se može rekonstruirati ili zamijeniti novom građevinom,
- visina građevina iznosi do Po+P+2, odnosno najviše 10,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz pročelje zgrade do donjeg ruba vijenca zgrade,
- omogućava se gradnja dvostrešnog kosog krova bez nadozida i uređenje potkrovlja.

### **Prostorna cjelina ugostiteljsko turističke namjene unutar pojasa 100 m od obalne crte, oznake T4<sub>1</sub>**

Za prostornu cjelinu ugostiteljsko turističke namjene, oznake T4<sub>1</sub>, koja se nalazi unutar pojasa 100 m od obalne crte, određuje se režim promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti (rekonstrukcija i uklanjanje nezakonitih zgrada). Površina prostorne cjeline je oko 2.400 m<sup>2</sup>, omogućava se rekonstrukcija postojećeg objekta bivšeg odmarališta, prema slijedećim uvjetima:

- omogućava se rekonstrukcija postojeće građevine u funkciji hotela kao samostojeće građevine u postojećim gabaritima
- visina zgrade iznosi Po+P+3, odnosno najviše 15,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz pročelje građevine do donjeg ruba pretežnog vijenca građevine,
- omogućava se gradnja kosog višestrešnog krova i uređenje potkrovlja ispod krova,
- iznad pretežnog vijenca građevine omogućava se gradnja belevedera na najviše 20% površine krovne plohe,
- arhitektonskim oblikovanjem zgradu treba integrirati u krajobraz, poštujući zatečenu konfiguraciju i morfologiju prirodnog i zatečenog terena,
- uvažavajući povijesnu i prirodnu vrijednost, potrebno je visoko kvalitetno arhitektonsko urbanističko krajobrazno rješenje u skladu s konzervatorskim uvjetima,
- za vanjsku obradu pročelja koristiti prigušeni kolorit u obradi pročelja,
- glavni pristup zgradi se zadržava na sjeverozapadnom pročelju i to pješačkom ulicom od obale,
- potrebno je rekultivirati i urediti okolne terasasto formirane površine.
- priključak na komunalnu i drugu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u UPU-u i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela,
- tehnološke otpadne vode i otpadne vode iz kuhinja, prije ispuštanja u fekalnu kanalizaciju, moraju se pročistiti do razine kućanskih otpadnih voda.
- priključak na komunalnu i drugu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u UPU-u i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela,
- tehnološke otpadne vode i otpadne vode iz kuhinja i praonica, prije ispuštanja u fekalnu kanalizaciju, moraju se pročistiti do razine kućanskih otpadnih voda.

### **3.6.2 Uvjeti smještaja građevina društvene djelatnosti**

Na području obuhvata UPU-a nalazi se, Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika, evidentirana, crkva Sv. Izidora. Terasaste površine oko crkve određene su kao prostorna cjeline javne i društvene namjene - D7 vjerska. Crkva Sv. Izidora je u vrlo lošem stanju i potrebna je temeljita rekonstrukcija i obnova. Potrebno je izraditi arhitektonsku snimku i statički elaborat kojim će se utvrditi stupanj oštećenja te predložiti metode sanacije. Osim urušenog krovništva koje je moguće rekonstruirati prema očuvanim elementima i geometriji, najveći problem predstavlja odvajanje južnog zida od ostatka zgrade za koji treba predvidjeti mogući način ponovnog povezivanja s korpusom zgrade. Osim rješavanja pitanja statike, konzervatorskim istraživanjem potrebno je utvrditi način obrade unutrašnjih i vanjskih zidnih ploha (vidljivi ostaci žbuke na portalu,...). Nedostajuće elemente preslice moguće je oblikovati metodom analogije. Nakon provedenih statičkih i konzervatorsko-restauratorskih istraživanja potrebno je izraditi projekt

statičke i građevinske sanacije te prijedlog restauratorskih radova na konzervaciji nadvratnika s natpisom te na rekonstrukciji nedostajućih elemenata preslice.

Prostor oko crkve Sv. Izidora s ostacima terasa, maslinama, smokvama i rogačima te šumskim rubom u zaleđu, ambijentalno je najvrijedniji prostor unutar područja UPU-a, uz koji se ne smiju smještati sportski sadržaji niti bilo kakvi pomoćni objekti. To bi trebao postati reprezentativni dio područja obuhvata koji je potrebno dodatno urediti uvažavajući njegovo povijesno stanje – popraviti oštećene podzide terasiranih površina, sačuvati stabla maslina, rogača, smokava i po potrebi zasaditi nova te općenito težiti rekultiviranju povijesnog agrarnog krajolika.

U skladu s Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika određena je zona javne i društvene namjene – D7 vjerska, sjeverno od rekreacijske namjene – R2. Na tom području je planirana sanacija i uklanjanje izgrađenih bungalova te rekultivacija i očuvanje šumske sastojine. Prije bilo kakvih intervencija u prostoru potrebno je izvršiti sustavna arheološka istraživanja. Sukladno krajobrazno konzervatorskoj studiji omogućava se uređenje okoliša i šume, postavljanje klupa, uređenje pješačkih staza i otvorenih odmorišta.

Sačuvati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. Potrebno je ukloniti stabla koja su opasna, stara, oštećena, a umjesto njih planirati sadnju zamjenskih stabala borova. Visoku i kompaktnu šumsku vegetaciju maksimalno očuvati. Moguće je uklanjati i uređivati tek njenu donju etažu (sloj grmlja) i svakako očuvati postojeći šumski rub.

Na ostalom dijelu kopnenog područja obuhvata UPU-a potrebno je prilikom izvođenja zemljanih radova osigurati arheološki nadzor. U slučaju nalaza potrebno je obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel koji će odrediti mjere i daljnje postupanje.

Na području zona javne i društvene namjene - D7 vjerska nije dopuštena gradnja novih građevina.

### 3.7 Uvjeti uređenja zelenih površina

Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Zelene površine, određene u kartografskom prikazu broj 1. *Korištenje i namjena površina* obuhvaćaju slijedeće površine:

- uređene zelene površine (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

Uređene zelene površine (Z1) planirane su na središnjem dijelu obuhvata UPU-a. Izvode se kao planski osmišljene, hortikulturno uređene površine s pješačkim komunikacijama, odmorištima te pratećom urbanom opremom (klupe, koševi za otpatke, javna rasvjeta i dr.). Potrebno je sačuvati razvijene i ambijentalno vrijedne borove ispred hotela.

Formirati zelenu tampon zonu (drvored) koja bi u vizuri s mora predstavljala zelenu kulisu plaži i unutar koje bi se smjestili i vizualno zaklonili različiti sportsko rekreacijski i plažni sadržaji te zgrada hotela i vile.

Razmještajem vegetacije moguće je oblikovati scene koje će dramatičnom smjenom u obuhvatu formirati prostore ugodnog boravka i visokih vizualno doživljajnih vrijednosti, pri tome voditi računa o mjerilu prilagođenom čovjeku. Potrebno je valorizirati i u najvećoj mjeri zadržati postojeću vrijednu vegetaciju. Šetnice, stepeništa i parkovnu opremu je potrebno obnoviti i preoblikovati u skladu s krajobraznim i kulturno povijesnim vrijednostima.

Neprimjereno uređene prostore ex odmarališta (staze, parternu obradu, neplanske zgrade i dr.) treba ukloniti te hortikulturno primjereno oblikovati prostor. Unutar novog rješenja potrebno je predvidjeti primjerenu rasvjetu i odvodnju površina.

Visoku i kompaktnu šumsku vegetaciju, zaštitnih zelenih površina (Z), koja se proteže istočnim, južnim i jugozapadnim rubnim dijelom maksimalno očuvati. Moguće je uklanjati i uređivati tek njeno donju etažu (sloj grmlja) te ukloniti pokoje stablo zbog gradnje objekata, ali nije dopušteno uklanjati cijelu šumsku zonu i svakako očuvati šumsku rub.

Prilikom uređivanja područja potrebno je izraditi projekt krajobraznog uređenja, s detaljnim prikazom postojećeg stanja terasa (geodetska snimka), biljnih vrsta i njihovog boniteta. Projekt treba sadržavati, osim rješenja prostorne kompozicije (koja se treba referirati na povijesni koncept oblikovanja ladanjskih i samostanskih vrtova), plan sadnje s primjerenim odabirom mediteranskih biljnih vrsta, prijedlog uređenja i oblikovanja svih vanjskih površina (šetnice, terase, podzidi, i sl.), uvažavajući geomorfološka obilježja (pješčana plaža, prirodna plaža). To znači da odabir materijala parternog uređenja i urbane opreme treba biti u skladu s karakteristikama ambijenta, a koji sugerira određenu mekoću i prirodnost, umjesto tvrdih i urbanih opločenja kamenom. U konceptu budućeg uređenja i obnove prostora maksimalno se treba rukovoditi načelom ekološke i energetske održivosti.

### 3.8 Uvjeti uređenja sportsko rekreacijskih površina

Sportsko rekreacijska namjena obuhvaća slijedeće:

- sport i rekreacija (R2)
- uređena plaža (R3)
- prirodna plaža (Pp)

U sklopu sportsko rekreacijskih površina, planske oznake R2 omogućava se gradnja otvorenih igrališta (tenis i drugo), dječjih igrališta, teretana na otvorenom, bočališta i sl., pratećih građevina, pješačkih površina uz hortikulturno uređenje i opremanje urbanom opremom. Također se omogućava gradnja otvorenih bazena s pratećim sadržajima. Uređivati tematske sadržajne cjeline sa sadržajima dječje igre, rekreacije i sporta te boravka i edukacije na otvorenom te ih uklopiti u cjelovito i jedinstveno uređenje područja tako da poštuju postojeće kulturno povijesne vrijednosti i kvalitetno visoko zelenilo. Prateći prizemni sadržaji sportsko rekreacijske namjene mogu zauzeti do 5 % površine ove namjene, odnosno oko 310 m<sup>2</sup> i trebaju biti udaljene 3,0 m od prometnih površina.

Osigurati slobodan pristup obali kao javni interes u korištenju pomorskog dobra. Nije dopuštena gradnja građevina unutar površina uređene i prirodne plaže. S posebnom pažnjom oblikovati obalnu zonu (uređenu plaži i pojas obalne šetnice) izbjegavajući bilo kakvu gradnju pojedinačnih volumena, već taj pojas koristiti za rekreativne i sportske sadržaje, šetnice, terase, razizemne programske sadržaje na otvorenom.

Prostorna cjelina koja se nalazi unutar sportsko rekreacijske namjene (R2), označena je na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 oznakom R2<sub>1</sub>. Radi se o

zgradi izgrađenoj (kasnije rekonstruiranoj) prije gradnje dječjeg odmarališta. Za predmetnu zgradu koja se nalazi uz obalu na pomorskom dobru i uz južni izdvojeni dio morske luke otvoren za javni promet omogućava se rekonstrukcija postojeće zgrade prema slijedećim uvjetima:

- omogućava se rekonstrukcija građevine u postojećim gabaritima, odnosno visine do P+2+Pk, odnosno do 9,5 m,
- tlocrtna površina zgrade iznosi oko 400 m<sup>2</sup>,
- u građevini se omogućava smještaj sadržaja za potrebe luke, ugostiteljsko turistički sadržaji i sadržaji vezani uz korištenje sportskih terena i ugostiteljskih sadržaja,
- prilikom rekonstrukcije postojeće građevine u dijelu građevine se omogućava uređenje i smještajnih kapaciteta u funkciji sporta i rekreacije.

Na površini uređene plaže (R3) mogu se uređivati sunčališta i kupališta između obalne šetnice i mora sa završnom obradom u prirodnom materijalu (drvo, kamen) te oblikovati obalna crta. Zahvati se izvode kao mobilni i nikako kao fiksni zahvati.

Na površini uređene plaže (R3) prije bilo kakove intervencije u prostoru nužno je izvršiti odgovarajuća arheološka istraživanja te zaštititi ostatke ribnjaka u moru.

Prirodna plaža (Pp) je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane, infrastrukturno neopremljena i potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja. Planirana je na jugozapadnom dijelu obale uz nasade smokava te na sjevernom dijelu. U cijelosti poštivati prirodnu liniju obale.

### **3.9 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina**

#### **3.9.1 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti**

Područje obuhvata UPU Jakljan nalazi se unutar granica područja koje je temeljem Zakona o zaštiti prirode predloženo za zaštitu kao regionalni park Elafiti i Sveti Andrija.

Propisuju se slijedeće mjere zaštite prirode:

- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
- postojeću prirodnu vegetaciju očuvati u što većoj mjeri i uklopiti je u krajobrazno uređenje. Ostale zelene površine ozeleniti autohtonom niskom ili visokom vegetacijom.

Na području uvale Veliki Jakljan naselje zaštićene posidonije rasprostire se od dubine pet metara pa do granice rasprostiranja ove vrste, na otprilike 30 metra dubine. S aspekta bioraznolikosti u moru, naselja posidonije vrlo su važna jer predstavljaju područja visoke primarne produkcije i služe kao važno stanište za hranjenje, razmnožavanje i zaklon mnogim morskim organizmima. Zbog svega navedenog, biomasa naselja posidonije i raznolikost živog svijeta u njima vrlo je velika, te tvori važan tip sredozemnog, odnosno jadranskog staništa.

Područje obuhvata plana nalazi se unutar područja ekološke mreže Republike Hrvatske (područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000) – Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS) HR4000028 Elafiti, prikazanog na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih ograničenja u korištenju.

Ciljni stanišni tipovi ovog područja ekološke mjere odnose se na špilje i jame zatvorene za javnost, grebene, naselja posidonije (*Posidonia oceanica*), preplavljene ili dijelom preplavljene morske špilje, stijene i strmce (klifove) mediteranskih obala obrasli endemičnim vrstama *Limonium* spp., termo-mediteranske (stenomediteranske) grmolike formacije s *Euphorbia dendroides*, pješčana dna trajno prekrivena morem, muljevita i pješčana dna izložena zraku za vrijeme oseke, vazdazelene šume česmине (*Quercus ilex*), eumediteranske travnjake *Thero-Brchypodietea*, embrionske obalne sipine – prvi stadij stvaranja sipina i karbonatne stijene sa hazmofitskom vegetacijom.

Mjere zaštite za navedena staništa su:

- kontrolirati ili ograničiti gradnju objekata i lučica na muljevitim i pjeskovitim morskim obalama,
- sprječavati nasipanje i betonizaciju obala,
- ograničiti sidrenje,
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna i obale,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme,
- sanirati oštećene dijelove obale gdje god je to moguće,
- građevinska područja planirati na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti,
- štiti speološke objekte, ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini, ne dozvoliti ispuštanje otpadnih voda u more u cilju zaštite podmorskih staništa posidonije,
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti i osigurati pročišćavanje otpadnih voda,
- održati povoljne stanišne uvjete.

Na kartografskom prikazu 3.2 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih ograničenja u prostoru prikazani su:

- osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz,
- osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz,
- drvored uz obalnu šetnicu,
- točke i potezi značajni za panoramske vrijednosti krajobraza.,
- šumska vegetacija
- šumski rub
- vrijedna morska staništa (naselja posidonije).

Osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz na predmetnom području uključuje uvalu Veliki Jakljan. Unutar prirodnog krajobraza uvale Veliki Jakljan štite se stanišni tipovi te obalni pojas sa očuvanjem vizura sa obale i sa mora na područje sportsko rekreacijske i ugostiteljsko turističke namjene. Unutar uređene zelene površine štiti se njihova struktura te visoko vrijedna vegetacija.

Osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz podrazumijeva prostor oko crkve Sv. Izidora s ostacima terasa i druge nekada obradive površine koje se terasasto uspinju iznad udoline. Omogućiti rekultivaciju povijesnog agrarnog krajolika.

Prilikom uređivanja i izgradnje ovog prostora potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću strukturu terasa i suhozida te ih uklopiti u buduće rješenja. Također je potrebno voditi računa o postojećoj morfologiji terena koju bi također trebalo poštivati kod buduće izgradnje.

### **3.9.2 Mjere zaštite kulturno povijesnih građevina i ambijentalnih cjelina**

Iako nije bio trajno naseljen, otok Jakljan sadrži povijesne fizičke strukture i arheološke ostatke koji svjedoče o kontinuitetu obitavanja i korištenja ovog prostora u uskoj vezi sa susjednim otokom Šipanom. Navedene povijesne graditeljske strukture očuvane su u uvali V. Jakljan, na sjevernom dijelu otoka (ostaci utvrde) te na pojedinim južnim dijelovima otoka koji je očuvao tragove intenzivne agrarne obrade.

Bitno identitetsko obilježje prostora uvale V. Jakljan (Peškijera) je kulturno - povijesna dimenzija povezana s benediktinskom opatijom, crkvom Sv. Izidora i povijesnim agrarnim načinom korištenja prostora. Navedeno identitetsko obilježje manifestira se u očuvanim povijesnim fizičkim strukturama:

- crkvi Sv. Izidora, koja iako je u lošem građevnom stanju, svojim arhitektonskim elementima dokumentira srednjovjekovno razdoblje u razvoju otoka;
- utilitarnim građevinama i obalnoj infrastrukturi što uključuje ostatke ribnjaka kojeg su podignuli benediktinci, i staro pristanište smješteno na sjevernoj strani uvale izvedeno u kamenu;
- graditeljskim strukturama srednjovjekovnog agrarnog krajolika koje su očuvane u terasiranim površinama te kanalima za odvodnju bujičnih voda;
- vegetacijskim obilježjima koja dokumentiraju povijesno korištenje, zastupljeno stablima maslina, rogača, smokvi (posebno oko crkve Sv. Izidora).

Na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara preventivno je zaštićen arheološki lokalitet ribnjaka u uvali Veliki Jakljan temeljem Rješenja o preventivnoj zaštiti i upisan u Registar kulturnih dobara pod brojem P-6307. Osim pozicije samog ribnjaka preventivna zaštita nalazišta odnosi se i na područje u radijusu od 200 metara od pozicije središnje točke nalazišta. Na području ribnjaka primjenjuje se sljedeći sustav mjera zaštite:

- na poziciji na kojoj se kulturno dobro nalazi i unutar njegovih prostornih međa nije dopušteno sidrenje plovila;
- unutar prostornih međa kulturnoga dobra ne dozvoljava nikakva ronilačka aktivnost bez prethodnog odobrenja nadležnoga tijela;
- ne dopušta se bilo kakvo diranje, premještanje ili oštećivanje artefakata;
- ne dopušta se foto ili video snimanje za javnu objavu bez prethodne dozvole nadležnoga tijela;
- ne dopušta se bilo kakvo kopanje dna ili dizanje mulja radi otkrivanja artefakata ili nepokretnih nalaza;
- zaštitni i drugi radovi na području ribnjaka i na području u radijusu od 200 m mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnoga tijela.

Značajna zgrada na ovom području je crkva Sv. Izidora koja nije formalno zaštićena upisom u Registar kulturnih dobara ali je zaštićena odredbama prostorno planske dokumentacije. Crkva je u vrlo lošem stanju, potrebna je temeljita rekonstrukcija i obnova. Prostor oko crkve s ostacima terasa, maslinama, smokvama i rogačima te šumskim rubom u zaleđu, ambijentalno je najvrijedniji prostor. Potrebno ga je urediti uvažavajući njegovo povijesno stanje – popraviti oštećene podzide terasiranih površina, sačuvati stabla maslina, smokava i rogača i po potrebi zasaditi nova uz rekultiviranje povijesnog agrarnog krajolika.

Memorijalno obilježje postavljeno je na mjestu stradanja zarobljenika uz obalnu šetnicu u smjeru sjevernog dijela luke otvorene za javni promet. Obilježje nema skulptorsku ni oblikovnu vrijednost, njegovo značenje je memorijalnog karaktera te ga treba održavati.

### 3.10 Postupanje s otpadnom

Poželjno je, već na mjestu nastanka otpada, vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju planirano je uređenje tzv. zelenog, odnosno reciklažnog otoka, na kojemu će se postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada, a treba biti smješten na području izvan pomorskog dobra. To je dakle prostor za sakupljanje posebnih vrsta otpada, odnosno prikupljanje i sortiranje otpada po vrsti i priprema za transport na kopno. Tako se neće ugrožavati korištenje okolnog prostora niti ugrožavati krajobrazne vrijednosti područja.

Nije dopušteno trajno odlaganje otpada kao i ostavljanje, istovar i/ili odlaganje otpada na mjestima koja za to nisu određena. Uvjete i provedbu mjera za gospodarenje komunalnim otpadom osigurava Grad Dubrovnik, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuje se Planom gospodarenja otpadom koje donosi nadležno tijelo Grada Dubrovnika.

Treba izbjegavati i smanjiti nastajanje otpada uz mjere iskorištavanje vrijednih osobina otpada tj. program odvojenog skupljanja, recikliranje, kompostiranje i dr. mora se provoditi prema zakonskoj regulativi. Izdvojeno prikupljanje otpada potrebno je omogućiti u posebnim posudama smještenim na odgovarajućim površinama u kojima će se otpad odvajati prema vrsti.

U more i na morsku obalu zabranjeno je bacati, odlagati ili ispuštati krute, tekuće ili plinovite tvari kojima se onečišćuje pomorsko dobro.

Prilikom rušenja i rekonstrukcije postojećih objekata potrebno je razdvajati otpad po kategorijama te ga odvojeno i zbrinuti u skladu s propisima.

### 3.11 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata UPU-a ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

#### 3.11.1 Mjere prilagodbe klimatskih promjena

Klimatske promjene mogu uzrokovati probleme vrućine, poplave, poplave obala, suše, nestašice vode i kakvoća vode, klizišta, šumske požare, oluje, tuče i ekstremno hladne dane.

Identifikacija očekivanih izazova kao posljedica klimatskih promjena na području obuhvata UPU-a odnosi se prvenstveno na pojavu vrućina, požara, poplave površinskih voda, poplave obale i suša (nestašica vode i kakvoća vode).

Poželjna je primjena prirodnih rješenja koja se mogu primijeniti prema pojedinom navedenom problemu.

Prirodna rješenja za ublažavanje vrućine su:

- mjere izgradnje (zeleni krovovi, urbani vrtovi/zajednička dvorišta i ozelenjavanje prostora između građevina koji mogu ublažiti urbani efekt toplinskog otoka a pritom koriste za smanjenje površinskog otjecanja, razvoj bioraznolikosti i korištenje svijetlih reflektirajućih boja građevina),
- mjere na otvorenim prostorima obuhvaćaju parkove, zelene površine i šumske površine koji imaju svojstvo hlađenja zbog stvaranja sjena i pojačane evapotranspiracije. Povezivanje

isprekidanih zelenih prostora sa ekološkim koridorima može poboljšati urbanu ventilaciju, koja zatim ublažuje urbani efekt toplinskog otoka dopuštajući hladnom zraku izvana da prodire u gušće izgrađena područja.

Prirodna rješenja za ublažavanje utjecaja suše, nestašice vode i kakvoće vode obuhvaćaju mjere opskrbe vodom (prikupljanje i skladištenje kišnice, upojni bunari, kišni vrtovi).

### **Zaštita od požara**

U svrhu osiguranja mjera zaštite od požara Urbanističkim planom je vođeno računa o slijedećem:

- mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi i imovine;
- sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju;
- osiguravanju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila;
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetosti osobama.

Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se poznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na slijedeće propise.

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94, 142/03);
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN broj 29/2013. 87/15.);
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06);

Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju korisnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje i/ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.

### **Mjere zaštite tla**

U cilju očuvanja kvalitete tla potrebno je osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

Na prostoru unutar obuhvata područje je općenito povoljnih geotehničkih karakteristika za gradnju, a mogućnost erozije je vrlo mala.

Unutar granica obuhvata UPU-a ima posebnih vrijednosti kao što je šumsko tlo koje treba štititi. Nije dopušten unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda te nije dopušteno nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Prilikom izvođenja zemljanih radova kod izgradnje građevinskih područja humusni sloj je potrebno deponirati, zaštititi od mogućeg onečišćenja te kasnije koristiti za uređenje zelenih površina, a nikako zaravnati u sustav prirodne vegetacije.

### **Mjere zaštite podzemnih voda**

Svi sadržaji moraju se priključiti na planirani sustav odvodnje otpadnih voda kada se izgradi, brinuti se o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

Planiranim sustavom odvodnje sanitarnih voda otpadne se vode usmjeravaju prema uređaju za pročišćavanje pri čemu se otpadne vode hotela i drugih većih sadržaja moraju prije upuštanja u

sustav odvodnje obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda (mastolov) radi uklanjanja opasnih ulja, masti i drugih tvari.

Otpadne vode od pranja radnih površina, vozila, strojeva i sl, onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

U realizaciji planiranih aktivnosti očuvati prirodna obilježja vodenih tijela i ne zatrpavati bujičnjake.

### **Mjere zaštite mora**

U cilju zaštite pripadajućeg morskog akvatorija uvale Veliki Jakljan i podzemnih voda stvaraju se preduvjeti za izgradnju sustava odvodnje, uređaja za pročišćivanje odgovarajućeg stupnja pročišćavanja i podmorskog ispusta.

Druge mjere zaštite morskog akvatorija podrazumijevaju ograničavanje izgradnje u obalnom pojasu i provedbu praćenja stanja kakvoće mora na temelju zakonske regulative. Očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode.

Očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnih područja. Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme.

Provoditi prikladan sustav upravljanja i nadzora nad balastnim vodom brodova, radi sprječavanja širenja invazivnih stranih vrsta putem balastnih voda. Uklanjati strane invazivne vrste.

Očuvati muljeviti, pjeskoviti, šljunkoviti i kamenite obale u njihovom prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom te sanirati devastirana područja gdje god je moguće.

Za postavljanje sidrišta koristiti sustave ekološkog sidrenja i u što manjoj mjeri utjecati na prirodnu obalu.

### **Zaštita zraka**

Na području obuhvata UPU-a nema izvora onečišćenja zraka. Mjere za zaštitu zraka od zagađenja prometom na području obuhvata plana predlažu uređenje zaštitnih zelenih površina.

U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem područja treba spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja prostora.

### **Zaštita od poplava (bujice)**

Mjere zaštite od poplava izazvane bujicama uključuju građenje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, kao i obavljanje svih potrebnih radova tehničkog održavanja vodotoka bujica i ostalih vodnih građevina te gradnja sustava oborinske odvodnje koja obuhvaća površinske i podzemne vode.

Građevinske mjere zaštite od bujica uključuju obavljanje svih potrebnih radova gospodarskog i tehničkog održavanja bujica i vodnih građevina te sustavnog obavljanja tehničkog promatranja ključnih vodnih građevina, te je sukladno tome potrebno:

- Proširiti i urediti tokove bujica.
- Izgraditi pregrade na bujicama i izvršiti pošumljavanje bujica.

- Onemogućiti gradnju u zahvatu bujica te spriječiti izazivanje erozije tla zbog gradnje putova i drugih objekata i odlagališta otpada.

### 3.11.2 Zaštita od potresa

Područje grada Dubrovnika pripada zoni ugroženosti od potresa intenziteta potresa od IX stupnja MSK. S obzirom na mogući intenzitet potresa može doći do katastrofe ili velike nesreće sa ljudskim žrtvama, razaranjem i oštećenjem velikog broja zgrada i infrastrukture, te velikim materijalnim štetama.

Sukladno navedenom, u postupku planiranja, priprema i provođenja potrebnih mjera zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od posljedica potresa, potrebno je voditi računa o osiguranju protupotresnih mjera prilikom projektiranja zgrada, mogućim stupnjevima oštećenja i kvantitativnim posljedicama koje se mogu očekivati za predvidivi najveći intenzitet potresa,

U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju uskladiti sa zakonskim i pod zakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu uz odgovarajuće geomehaničko ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija. Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija izrađivati u skladu s HRN EN 1998-1:2011/NA:2011, Eurokod 8, čija će primjena osigurati gradnju primjereno seizmički otpornih građevina.

Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove i potrebno je omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Planirane građevine a koje koristi veći broj različitih korisnika, te javno prometne površine i prometne površine u javnoj upotrebi, moraju biti građene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko - urbanističkih barijera.

### 3.11.3 Mjere zaštite i spašavanja

U primjeni urbanističkih mjera zaštite u prostornim planovima prema smjernicama Ravnateljstva civilne zaštite RH primijenjene su odredbe važećih propisa i dokumenata propisanih posebnim zakonom, a osobito:

- Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Dubrovnik
- Zakon o sustavu civilne zaštite ("Narodne novine", broj 82/15, 118/18, 31/20)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostoru planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine", broj 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja („Narodne novine“, broj 49/17.)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva ("Narodne novine", broj 69/16)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, broj 69/16.)
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari ("Narodne novine", broj 44/14, 31/17.)
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.)
- Zakon o zaštiti okoliša ("Narodne novine" broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18.).

Obveza izrade planova „mjera zaštite“ je propisana Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti („Narodne novine“, broj 29/83, 36/85 i 42/86.).

Jedinice lokalne samouprave sukladno Zakonom o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, broj 82/15, 118/18, 31/20.), člankom 17. osiguravaju uvjete za sklanjanje ljudi kao organizirano upućivanje građana u najbližu namjensku građevinu za sklanjanje ili u drugi pogodan prostor koji omogućava optimalnu zaštitu sa ili bez prilagodbe (podrumske i druge prostorije u građevinama koje su prilagođene za sklanjanje te komunalne i druge građevine ispod površine tla namijenjene javnoj uporabi kao što su garaže, trgovine i drugi pogodni prostori).

Ukoliko postoji mogućnost gradnje objekata u kojem će se okupljati više od 250 ljudi, obvezno primijeniti članka 39. Zakona o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, 82/15.), odnosno obvezno je postavljanje posebnog sustava uzbunjivanja.

### **3.11.4 Mjere zaštite morskih staništa**

Posebne mjere zaštite morskih staništa pri gradnji i uređenju sidrišta:

- Radi zaštite biocenoza morskog dna, te sprečavanja unosa alohtonih invazivnih vrsta, treba omogućiti postavljanje sidrenih sustava na lokalitetu određenom za sidrište te zabraniti sidrenje u ostalim dijelovima akvatorija, posebice staništima oceanskog porosta (posidonije).
- Ovisno o karakteristikama morskog dna omogućiti izvedbu sidrenih sustava s pilotima kojom se pomoću svrdla u morsko dno ubušuju piloti koji čine bazu sidrenog sustava, pri čemu se dodatno smanjuje rizik od negativnog utjecaja na biocenoze morskog dna i unošenje alohtonih invazivnih vrsta.
- Izvedba sidrišta bi trebala biti na način da se izbjegne mogućnost da lanac koji povezuje sidreni blok s plutačem struže po dnu i time uništava staništa.
- Zabranjeno je sidrenje sidrom u uvali izvan sustava za sidrenje, kako bi se spriječilo oštećivanje rizoma posidonije sidrenjem i izbjegao potencijalni unos vrsta roda *Caulerpa* u ovaj osjetljivi stanišni sustav.

### **3.11.5 Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja**

Pod pojmom „svjetlosno onečišćenje“ se u prvom redu podrazumijeva svaka nepotrebna emisija svjetlosti odnosno emisija u prostor izvan zone koju je potrebno osvijetliti. Prema Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja definicija svjetlosnog onečišćenja je promjena razine prirodne svjetlosti u noćnim uvjetima uzrokovana unošenjem svjetlosti proizvedene ljudskim djelovanjem.

U cilju zaštite od svjetlosnog onečišćenja obvezno je postaviti vanjska rasvjetna tijela tako da ona svojom konstrukcijom rasipaju svjetlost prema tlu koje treba biti osvijetljeno uz postavljanje ekoloških rasvjetnih tijela.

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Donosi se Urbanistički plan uređenja JAKLJAN (dalje u tekstu: UPU). UPU obuhvaća ugostiteljsko turističku namjenu, sportsko rekreacijsku namjenu te javnu i društvenu namjenu, a sve kako je određeno Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika. Uz navedene javne sadržaje, određena je namjena za prirodnu i uređenu plažu, morsku luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja, sidrište, uređene i zaštitne zelene površine.

(2) UPU utvrđuje osnovne uvjete korištenja planiranih sadržaja, uređenje ulične i komunalne infrastrukturne mreže te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora. Planiranim uređenjem prostora u cijelosti će se urediti danas zapušteni prostor bivšeg odmarališta.

(3) Obuhvat UPU-a određen je Odlukom o izradi UPU-a i obuhvaća površinu od približno 3,4 ha kopna od čega je za ugostiteljsko turističku namjenu (T4) oko 0,8 ha, za javnu i društvenu namjenu (D7) oko 0,2 ha dok je za ostalo područje određena rekreacijska namjena (R2) te dio čestica zemljišta izvan građevinskog područja na koje se obuhvat proširuje.

(4) Granica obuhvata UPU-a ucrтана je u grafičkom dijelu elaborata UPU-a u mjerilu 1:1000.

### Članak 2.

(1) UPU je sadržan je u elaboratu 'Urbanistički plan uređenja JAKLJAN izrađenom od strane tvrtke **URBOS** doo Split, broj elaborata 812/20., a sastoji se od slijedećeg:

#### A TEKSTUALNI DIO

##### OBRAZLOŽENJE

##### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
- 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

#### B GRAFIČKI DIO

- |     |                                                     |        |
|-----|-----------------------------------------------------|--------|
| 0.  | Analiza postojećeg stanja                           | 1:1000 |
| 1.  | Korištenje i namjena površina                       | 1:1000 |
| 2.  | Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: |        |
| 2.1 | Promet i telekomunikacije                           | 1:1000 |
| 2.2 | Komunalna infrastrukturna mreža                     | 1:1000 |
| 3.  | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:     |        |
| 3.1 | Područja posebnih uvjeta korištenja                 | 1:1000 |

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| 3.2 Područja posebnih ograničenja u korištenju | 1:1000 |
| 4. Način i uvjeti gradnje                      | 1:1000 |

## C SAŽETAK ZA JAVNOST

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### Članak 3.

Provedba UPU-a temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje te zaštita vrijednih područja unutar obuhvata UPU-a. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu UPU-a, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

(1) Osnovna namjena površina dijela područja otoka Jakljan je ugostiteljsko turistička. Izradi UPU-a se pristupa radi stvaranja prostorno-planskih pretpostavki za uređenje ugostiteljsko turističke namjene, odnosno uređenje napuštenog bivšeg dječjeg odmarališta te urbana preobrazba izgrađenog prostora, a sve u skladu s načelima održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa. Podloga za izradu UPU-a je objedinjena Krajobrazno-konzervatorska studija iz kolovoza 2020. godine, kao stručna podloga za integralnu zaštitu krajobraza i kulturne baštine, te održivi razvoj otoka Jakljan.

(2) Kako je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a, kartografski prikaz broj 1 *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000, određene su slijedeće površine:

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T4

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA D7

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

R2– rekreacija

R3 – uređena plaža

Pp – prirodna plaža

ZELENE POVRŠINE

Z1 – uređene zelene površine

Z – zaštitne zelene površine

PROMETNE POVRŠINE

Obalna šetnica

Ostale pješačke površine

Morska luka otvorena za javni promet

S – sidrište

AKVATORIJ U OBUHVATU UPU-a

(3) Iskaz planirane namjena površina prikazan je na slijedećoj tablici:

| NAMJENA POVRŠINA                                 |                                                                                                                                                                  | POVRŠINA                            |              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
|                                                  |                                                                                                                                                                  | ha                                  | %            |
| 1.                                               | <b>UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T4)</b>                                                                                                                     | <b>0,80</b>                         | 24,9         |
| 2.                                               | <b>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – vjerska (D7)</b>                                                                                                                  | <b>0,32</b>                         | 9,9          |
| 3.                                               | <b>SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA ukupno</b><br>R2 – rekreacija<br>R3 – uređena plaža (postojeći dio)<br>(akvatorij uređene plaže 0,46 ha)<br>Pp – prirodna plaža | <b>0,81</b><br>0,62<br>0,05<br>0,14 | 25,2         |
| 4.                                               | <b>ZELENE POVRŠINE ukupno</b><br>Z1 – uređene zelene površine<br>Z – zaštitne zelene površine                                                                    | <b>0,93</b><br>0,45<br>0,48         | 29,1         |
| 5.                                               | <b>PROMETNE POVRŠINE ukupno</b><br>Obalna šetnica<br>Ostale pješačke površine<br>Morska luka otvorena za javni promet<br>(akvatorij luke 0,29 ha)                | <b>0,35</b><br>0,23<br>0,06<br>0,06 | 10,9         |
| <b>KOPNENI DIO UKUPNO</b>                        |                                                                                                                                                                  | <b>3,21</b>                         | <b>100</b>   |
| 6.                                               | <b>AKVATORIJ U OBUHVATU UPU-a</b><br>od toga površina sidrišta (S)                                                                                               | 4,50<br>1,00                        |              |
| <b>U K U P N O</b> (obuhvat Urbanističkog plana) |                                                                                                                                                                  | <b>7,70</b>                         | <b>100,0</b> |

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 5.

Na području obuhvata UPU-a omogućava se, radi povećanja kvalitete ponude, rekonstrukcija postojećih građevina te gradnja novih građevina sukladno ovim odredbama, Krajobrazno - konzervatorskoj studiji i posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Predviđena je gradnja i rekonstrukcija građevina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, gradnja i uređenje Sportsko-rekreacijskih sadržaja i pješačkih površina, uređenje luka i drugih planiranih sadržaja. Sve nezakonite zgrade će se ukloniti. Površina i oznaka prostorne cjeline i prostorno planskih pokazatelja gradnje prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.

### Članak 6.

(1) Gospodarske djelatnosti ugostiteljsko turističke namjene (T4) uključuju postojeće i planirane građevine, a mogu imati i prateće sadržaje u skladu s prostornim mogućnostima i kategorijom sukladno posebnim propisima. Planirani kapacitet ugostiteljsko turističke namjene iznosi 80 kreveta.

(2) Kako je u smjernicama Krajobrazno-konzervatorske studije određeno da nije prihvatljiva promjena geometrije povijesnih čestica (dijeljenje postojećih čestica) koje, osim što imaju dokumentarnu vrijednost, utječu i na stvaranje prostornih odnosa, tako se ovim UPU-om također ne preporučuje daljnja parcelacija zemljišta.

(3) Planirane su dvije prostorne cjeline unutar ugostiteljskom turističke namjene (T4) i to jedna prostorna cjelina koja je formirana izvan pojasa 100 m od obalne crte, oznake T4<sub>2</sub> i druga prostorna cjelina koja je smještena unutar pojasa 100 m od obalne crte, oznake T4<sub>1</sub>. Prostorne cjeline iz ovog stavka prikazane su na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerili 1:1000.

#### Članak 7.

(1) Za prostornu cjelinu ugostiteljsko turističke namjene, oznake T4<sub>2</sub>, koja se nalazi izvan pojasa 100 m od obalne crte određuje se režim promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti (nova gradnja, uklanjanje nezakonitih zgrada). Omogućava se rekonstrukcija postojeće građevine i gradnja novih građevina prema slijedećim uvjetima:

- najveći koeficijent izgrađenosti ugostiteljsko turističke namjene unutar ove prostorne cjeline iznosi  $k_{ig}=0,3$ ,
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi  $k_{is}=0,8$ ,
- prema navedenim koeficijentima, unutar te prostorne cjeline površine oko 5.600 m<sup>2</sup> može se izgraditi oko 1.680 m<sup>2</sup> tlocrta zgrada (postojeća zgrada i nove zgrade), a ukupna građevinska bruto površina svih zgrada iznosi oko 4.480 m<sup>2</sup>,
- omogućava se nova gradnja smještajnih sadržaja - turističke vile i gradnja pratećih sadržaja za smještaj osoblja i druge potrebne prateće sadržaje (zabavni, gospodarski sadržaji, spremište i sl.),
- uvažavajući povijesnu i prirodnu vrijednost, potrebno je visoko kvalitetno arhitektonsko urbanističko krajobrazno rješenje svih građevina unutar ove prostorne cjeline, a u skladu s konzervatorskim uvjetima,
- za vanjsku obradu pročelja koristiti prigušeni kolorit u obradi pročelja,
- sve građevine se moraju smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba ove prostorne cjeline.
- 40% površine ove prostorne cjeline, ili oko 2.240 m<sup>2</sup> mora predstavljati prirodno ili uređeno parkovsko zelenilo,
- priključak na komunalnu i drugu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u UPU-u i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela. Tehnološke otpadne vode i otpadne vode iz kuhinja i praonica, prije ispuštanja u fekalnu kanalizaciju, moraju se pročistiti do razine kućanskih otpadnih voda.

(2) Omogućava se gradnja više turističkih vila prema slijedećim uvjetima:

- najveća visina turističke vile iznosi P+2 odnosno najviše 10,0 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine,
- turističke vile mogu imati kosi ili ravni krov,
- vile se moraju uklopiti u konfiguraciju i morfologiju prirodnog i zatečenog terena uz očuvanje vrijedne šumske sastojine,

(3) Građevine za prateće sadržaje za smještaj osoblja i druge potrebne prateće sadržaje (zabavni, gospodarski sadržaji, spremište i sl.) grade se prema slijedećim uvjetima:

- građevine se mogu smjestiti uz postojeći put, odnosno nekadašnji kanal oborinske odvodnje i približno na mjestu izgrađenih građevina koje se uklanjaju. Jedna postojeća građevina se može rekonstruirati ili zamijeniti novom građevinom,
- visina građevina iznosi do Po+P+2, odnosno najviše 10,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz pročelje zgrade do donjeg ruba vijenca zgrade,
- omogućava se gradnja dvostrešnog kosog krova bez nadozida i uređenje potkrovlja.

#### Članak 8.

Za prostornu cjelinu ugostiteljsko turističke namjene, oznake T4<sub>1</sub>, koja se nalazi unutar pojasa 100 m od obalne crte, određuje se režim promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti (rekonstrukcija,

uklanjanje nezakonitih zgrada). Površina prostorne cjeline je oko 2.400 m<sup>2</sup>, omogućava se rekonstrukcija postojećeg objekta bivšeg odmarališta, prema slijedećim uvjetima:

- omogućava se rekonstrukcija postojeće građevine u funkciji hotela kao samostojeće građevine u postojećim gabaritima
- visina zgrade iznosi Po+P+3, odnosno najviše 15,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz pročelje građevine do donjeg ruba pretežnog vijenca građevine,
- omogućava se gradnja kosog višestrešnog krova i uređenje potkrovlja ispod krova,
- iznad pretežnog vijenca građevine omogućava se gradnja belevedera na najviše 20% površine krovne plohe,
- arhitektonskim oblikovanjem zgradu treba integrirati u krajobraz, poštujući zatečenu konfiguraciju i morfologiju prirodnog i zatečenog terena,
- uvažavajući povijesnu i prirodnu vrijednost, potrebno je visoko kvalitetno arhitektonsko urbanističko krajobrazno rješenje u skladu s konzervatorskim uvjetima,
- za vanjsku obradu pročelja koristiti prigušeni kolorit u obradi pročelja,
- glavni pristup zgradi se zadržava na sjeverozapadnom pročelju i to pješačkom ulicom od obale,
- potrebno je rekultivirati i urediti okolne terasasto formirane površine.
- priključak na komunalnu i drugu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u UPU-u i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela,
- tehnološke otpadne vode i otpadne vode iz kuhinja, prije ispuštanja u fekalnu kanalizaciju, moraju se pročistiti do razine kućanskih otpadnih voda.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 9.

(1) Na području obuhvata UPU-a nalazi se, Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika, evidentirana, crkva Sv. Izidora. Terasaste površine oko crkve određene su kao prostorna cjeline javne i društvene namjene - D7 vjerska. Crkva Sv. Izidora je u vrlo lošem stanju i potrebna je temeljita rekonstrukcija i obnova. Potrebno je izraditi arhitektonsku snimku i statički elaborat kojim će se utvrditi stupanj oštećenja te predložiti metode sanacije. Osim urušenog krovništva koje je moguće rekonstruirati prema očuvanim elementima i geometriji, najveći problem predstavlja odvajanje južnog zida od ostatka zgrade za koji treba predvidjeti mogući način ponovnog povezivanja s korpusom zgrade. Osim rješavanja pitanja statike, konzervatorskim istraživanjem potrebno je utvrditi način obrade unutrašnjih i vanjskih zidnih ploha (vidljivi ostaci žbuke na portalu,...). Nedostajuće elemente preslice moguće je oblikovati metodom analogije. Nakon provedenih statičkih i konzervatorsko-restauratorskih istraživanja potrebno je izraditi projekt statičke i građevinske sanacije te prijedlog restauratorskih radova na konzervaciji nadvratnika s natpisom te na rekonstrukciji nedostajućih elemenata preslice.

(2) S obzirom na mogućnost arheoloških nalaza u neposrednoj blizini crkve Sv. Izidora (starija crkva, samostanska zgrada), predlaže se provesti arheološko istraživanje, te ovisno o rezultatima predložiti prezentaciju i uređenje okoliša. Okoliš crkve treba urediti uvažavajući njegovo povijesno stanje – popraviti oštećene podzide terasiranih površina, stabla maslina, rogača, i sl. sanirati i po potrebi zasaditi zamjenska, te općenito težiti rekultiviranju povijesnog agrarnog krajolika.

(3) U skladu s Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika određena je zona javne i društvene namjene - D7 vjerska, sjeverno od rekreacijske namjene – R2. Na tom području je planirano uklanjanje izgrađenih bungalova te rekultivacija i očuvanje šumske sastojine. Prije bilo kakvih intervencija u prostoru potrebno je izvršiti sustavna arheološka istraživanja. Sukladno krajobrazno konzervatorskoj studiji omogućava se uređenje okoliša i šume, postavljanje klupa, uređenje pješačkih staza i otvorenih odmorišta.

(4) Potrebno je sačuvati zelenilo prve i druge kategorije boniteta. Ukloniti stabla koja su opasna, stara i oštećena. Umjesto njih planirati sadnju zamjenskih stabala borova. Grmoliku parkovnu vegetaciju moguće je ukloniti ili uklopiti u novo uređenje prostora. Visoku i kompaktnu šumsku vegetaciju maksimalno očuvati. Moguće je uklanjati i uređivati tek njenu donju etažu i svakako očuvati postojeći šumski rub.

(5) Na ostalom dijelu kopnenog područja obuhvata UPU-a potrebno je prilikom izvođenja zemljanih radova osigurati arheološki nadzor. U slučaju nalaza potrebno je obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel koji će odrediti mjere i daljnje postupanje.

(6) Na području zona javne i društvene namjene - D7 vjerska nije dopuštena gradnja novih građevina.

#### **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

##### **Članak 10.**

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena gradnja stambenih građevina ni gradnja stanova za stalno stanovanje u sklopu građevina druge namjene.

#### **5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

##### **Članak 11.**

(1) UPU-om su određeni infrastrukturni objekti i uređaji koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.1 i 2.2 u mjerilu 1:1000.

(2) Izmjena trasa i nivelata pješačkih površina je moguća u daljnjoj razradi radi prilagođavanja stvarnom stanju i detaljnijem mjerilu i neće se smatrati izmjenom UPU-a.

(3) Urbanističkim planom je prikazana komunalna infrastrukturna mreža sa planiranim građevinama, instalacijama i uređajima kao načelnim lokacijama a konačno će se odrediti u postupku izdavanja odgovarajućeg akta za građenje, odnosno prema uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela, važećim propisima i stvarnim mogućnostima na terenu. Moguće su izmjene trasa i građevina u skladu s konfiguracijom terena, detaljnijim hidrauličkim proračunom, detaljnijim geodetskim podlogama i konačno odabranim sustavima, a što se ne smatra izmjenom UPU-a.

##### **5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže**

##### **Članak 12.**

(1) Na području otoka Jakljana nije predviđeno odvijanje javnog kolnog prometa. Prometne površine u obuhvatu UPU-a su:

- obalna šetnica
- ostale pješačke površine
- morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom
- sidrište

(2) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih prometnih površina te građevina pomorskog prometa vrši se neposrednom provedbom UPU-a uz posebne uvjete nadležnih javnogopravnih tijela.

(3) Prometne površine na kopnu namijenjene su prvenstveno kretanju pješaka, a i prometu motobicikla, manjih radnih strojeva i električnih automobila (prijevoz osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti). Na pješačkim površinama koje nisu predviđene za kolni (ograničeni) promet moguće je uređenje platoa, pristupa do pojedinih sadržaja, šetnice, stepeništa i sl. Pješačke površine se namjenjuju i vođenju odgovarajućih infrastrukturnih vodova na način da se jednom stranom polažu elektroenergetski kabeli, drugom stranom telekomunikacija i vodoopskrba a sredinom odvodnja otpadnih voda.

(4) Obalna šetnica zauzima najviše prostora u odnosu na druge pješačke površine, a položena je duž čitave obale u obuhvatu UPU-a. Kako obalna šetnica povezuje oba bazena morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja na toj površini se očekuje određeni, ograničeni kolni promet i promet radnih vozila za pristup okolnim poljoprivrednim površinama. Širina šetnice se kreće od oko 10,0 m na središnjem dijelu i od 3,0 m do 1,5 m na ostalim pravcima.

(5) Rekonstrukciju obalne šetnice treba izvršiti u skladu s cjelovitim urbanističko arhitektonskim rješenjem ugostiteljsko turističke namjene. Rješenje treba obuhvatiti kupališne zone, odnosno uređenu plažu u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima. Obalnu šetnicu na jugozapadnim djelu uz prirodnu plažu, potrebno je izvesti uz minimalnu intervenciju u prostoru tako da u najvećoj mjeri sačuva prirodni oblik.

(6) Ostale pješačke površine uglavnom slijede postojeće pješačke pravce i u pravilu imaju širinu od 2,0 m do 1,5 m. Moguća je gradnja i drugih pješačkih staza uklopljenih u krajobraz i morfologiju terena. UPU-om je naglašen središnji prilaz od obale do zgrade budućeg hotela.

(7) Prometne površine trebaju omogućiti nesmetano kretanje osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Pješačke površine treba projektirati na način da su riješene u jednoj razini bez izdignutih rubnjaka i drugih elemenata koji mogu otežati kretanje pješaka i invalida.

## Pomorski promet

### Članak 13.

(1) Za odvijanje pomorskog prometa, koji je od posebnog značaja za otok Jakljan jer je to jedini način pristupa otoku i planiranoj ugostiteljsko turističkoj namjeni, određena je morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja i sidrište.

(2) Morska Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja smještena na sjevernom dijelu obuhvata UPU-a, ima operativni dio (gat), dio uređene obale i manje istezalište brodica. Omogućava se rekonstrukcija i oprema luke, uz obvezno prethodno arheološko istraživanje i konzervaciju nalaza. Površina unutar koje su dopušteni zahvati označena je L1<sub>1</sub> na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

(3) U svrhu razvoja izdvojenog lučkog područja na južnom dijelu uvale, moguća je rekonstrukcija postojećeg gata u skladu s konzervatorskim uvjetima radi očuvanja i zaštite ostataka ribnjaka u moru. Taj izdvojeni dio luke u funkciji je ugostiteljsko turističke namjene, sastoji se od manjeg zaštićenog akvatorija, gata i istezališta brodica. Preduvjet rekonstrukcije gata tzv. malog mula (koji se djelomično nalazi unutar obuhvata zaštite kulturnog dobra) je prethodno zaštitno arheološko istraživanje i konzervacija ostataka ribnjaka u podmorju uvale, zaštićenog kulturnog dobra (reg.br. 6307).

(4) Sidrište (S) je dio morskog ili vodenog prostora pogodnog za sidrenje plovniha objekata opremljeno napravama za sigurno sidrenje. Sidrište je planirano u smislu Pravilnika o kategorizaciji luka nautičkog turizma i razvrstavanju drugih objekata za pružanje usluga veza i smještaja plovniha objekata (NN broj 120/2019.). Planira se uređenje sidrišta sa maksimalno 15 vezova. Sidrenje plovila

dopušta se samo unutra podređene površine sidrišta. Sidrište je planirano na jugozapadnoj strani uvale (uz nasad smokava), površine oko 1,0 ha. Obvezno je izvesti fiksni sidreni sustav s pilotima ubušanim u morsko dno, povezan lancima na koji se vezuju plovila. Lanci moraju biti dovoljno odignuti da ne stružu po morskom dnu. Sidrište treba izvesti na način da se u najvećoj mjeri zaštiti podmorsko stanište posidonije.

## **5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže**

### **Članak 14.**

(1) UPU-om je definiran položaj i trase elektroničke komunikacijske mreže na kartografskom prikazu broj 2.1 Promet i telekomunikacije u mjerilu 1:1000.

(2) Planira se gradnja telekomunikacijske mreže s odgovarajućom telefonskom centralom. Osim ucrtanih vodova omogućava se gradnja i dugih vodova koji se u pravilu polažu u pješačke i/ili zelene površine. Telefonska centrala i drugi uređaji mogu se rješavati unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

(3) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odredit će se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava, bez detaljnog definiranja lokacija. Potrebno je voditi računa o mogućnostima pokrivanja područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavom smještenim na antenske prihvate.

(4) Prilikom gradnje osnovnih postaja za potrebe pokretne elektroničke komunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko arhitektonskim i krajobraznim osobitostima okolnog prostora i vizualnom uklapanju, za što je potrebno ishoditi posebne uvjete nadležnog javnogopravnog tijela iz oblasti zaštite spomenika kulture.

(5) Izgradnju planirane kabelaške kanalizacije i ostale elektroničke komunikacijske infrastrukture te bazne postaje pokretnih elektroničkih komunikacija u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa odredbama posebnih propisa koji reguliraju to područje.

## **5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

### **5.3.1 Elektroenergetska mreža**

#### **Članak 15.**

(1) Napajanje područja vrši se iz postojeće 10(20)/0,4 kV transformatorske stanice koja je povezana 10(20) kV dalekovodom s transformatorskom stanicom na Šipanu. Planira se rekonstrukcija TS 10(20) kV i po potrebi rekonstrukcija (ili zamjena) dalekovoda i podmorskog kabela do Šipana, a sve u skladu s procjenom vršne snage nakon detaljnije razrade ugostiteljsko turističke zone i pratećih sadržaja unutra obuhvata UPU-a.

(2) Trasa dalekovoda 10(20) kV, položaj transformatorske stanice i elektrovodova prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.2 Komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000. Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove. Vodovi se u pravilu polažu u pješačke i zelene površine. Iznimno se dopušta odstupanje u vođenju trasa planiranih elektrovodova u odnosu na položaje i trase utvrđene UPU-om, ukoliko odstupanja osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje elektroopskrbne mreže.

(3) U skladu s rješenjem pješačke mreže putova izgradit će se javna rasvjeta ulica i otvorenih površina. Javna rasvjeta kao i rasvjeta u svrhu isticanja ambijentalnosti prostora, zbog ekoloških

razloga mora biti projektirana kao zasjenjena i/ili pretežno kao niska parkovna rasvjeta, kako ne bi došlo do svjetlosnog onečišćenja područja.

#### **Članak 16.**

Urbanističkim planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora, prvenstveno energija sunca. Dopušta se postavljanje opreme za iskorištavanje energije sunca na građevinama osim na građevinama (i okolnom prostoru) koje imaju obilježje spomenika kulture.

### **5.3.2 Vodoopskrbna mreža**

#### **Članak 17.**

(1) Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.2 Komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000. Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do pojedinačnih planiranih sadržaja. Vodovi se u pravilu polažu u pješačke i zelene površine. Iznimno se dopušta odstupanje u vođenju trasa planiranih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene UPU-om, ukoliko odstupanja osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje vodoopskrbne mreže.

(2) Potrebe za pitkom vodom mogu se u cijelosti osigurati priključenjem na vodoopskrbnu mrežu otoka Šipana. Na pogodnom mjestu na otoku Jakljanu planira se izgradnja crpne stanice sa tlačnim cjevovodom do buduće vodospreme. Smještaj buduće vodospreme planiran je između vrhova Vrh od ledine (118 m) i Dimovići (163 m). Od buduće vodospreme planira se vodoopskrbna mreža do pojedinih potrošača.

(3) Očekivana protoka u vodoopskrbnoj mreži u maksimalnom satu iznosi 2,0 l/s unutar ukupnog obuhvata u što nisu kalkulirani gubici u mreži i protupožarne količine. Za dodatne potrebe omogućava se korištenje postojećih bunara i cisterne ukoliko se iste mogu zadržati iz tehničkih ili sanitarnih razloga.

(4) Ukoliko raspoloživ tlak u vodoopskrbnoj mreži nije dovoljan za potrebe i opskrbu potrošača vodom moguće je ugraditi uređaj za povećavanje tlaka vode (hidroforska stanica). Uređaj za povećanje tlaka treba postaviti u sklopu dijela interne vodoopskrbne mreže gdje tlakovi ne zadovoljavaju ili na česticu zemlje odnosno u građevinu za koju je potreban.

(5) U cilju efikasne protupožarne zaštite, potrebno je osigurati dovoljne količine vode iz javnog vodoopskrbnog sustava, te izvesti vanjsku hidrantsku mrežu koju čine nadzemni hidranti. Razmak između hidranata ne smije prelaziti 150 m, a udaljenost bilo koje vanjske točke građevine ili neke točke štitenog prostora i najbližeg hidranta podliježe Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Označeni položaj hidranata na kartografskom prikazu je orijentacijski.

(6) Za snabdijevanje vodom, moguće je koristiti uređaje za dobivanje vode iz mora, kao i autonomne i alternativne sustave vodoopskrbe (gustirne za prikupljanje kišnice, bušotine za zahvat podzemnih voda, itd.). Ukoliko se koristi morska voda tada se planira zahvat morske vode iz bušotine udaljene od mora koja ima niži salinitet i zahtjeva manje energije za desalinizaciju. U tom slučaju se odgovarajući ispust mora usmjeriti ka moru.

(7) Iznimno, do izgradnje planiranog sustava vodoopskrbe omogućava se korištenje vode iz postojećih bunara i cisterni ukoliko se iste mogu zadržati iz tehničkih ili sanitarnih razloga, a prema uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela. Omogućava se korištenje i postojeće kaptaže i vodospreme ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

### **5.3.3 Odvodnja otpadnih voda**

**Članak 18.**

(1) Trase kolektora te lokacija građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.2 Komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000. Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do pojedinačnih sadržaja. Vodovi se u pravilu polažu u pješačke i zelene površine. Iznimno, dopušta se odstupanje u vođenju trasa planiranih vodova i položaja infrastrukturnih građevina u odnosu na položaje i trase utvrđene UPU-om, ukoliko odstupanja osiguravaju racionalnije i tehnički pogodnije rješenje sustava odvodnje otpadnih voda i uz obveznu suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.

(2) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda treba riješiti gradnjom kanalizacijske mreže u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Pročišćene otpadne vode će se putem podmorskog ispusta ispuštati u more, a podmorski ispušt je smješten na južnoj obali otoka Jakljan i izvan obuhvata UPU-a.

(3) Prikupljene otpadne vode dovode se uglavnom gravitacijskim kolektorima do crpne stanice i dalje tlače prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom u otvoreno more.

(4) Prije ispuštanja u sustav odvodnje, sve otpadne vode iz restorana i kuhinja moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda sukladno propisima.

(5) Instalacijski kanal te eventualno potrebna revizijska i zasunska okna na trasama cjevovoda, kao i crpna stanica izvest će se kao podzemne građevine. Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda konačno će se utvrditi odgovarajućim aktom za građenje na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:

- sustavnom sagledavanju problematike sanitarnih otpadnih voda,
- važećim, propisima, konfiguraciji zemljišta, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(6) Oborinske vode s krovova, pješačkih i drugih površina zasebno će se prikupiti i upustiti u teren, ili prikupiti u spremnike vode. Višak oborinskih voda može se upustiti u postojeće oborinske kanala koje treba urediti i očistiti.

(7) Do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda, a kako je planirano Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika, omogućava se rješenje odvodnje otpadnih voda vlastitim zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem unutar obuhvata UPU-a.

**Članak 19.**

(1) U sklopu obuhvata UPU-a nema površina javnog vodnog dobra, odnosno vodnog dobra. Trasa postojeće bujice je uglavnom izvan obuhvata UPU-a.

(2) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujica, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se i dalje izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

(3) Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih tokova i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima.

(4) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kabeli i dr.), zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima, nije dopušteno uzdužno unutar korita vodotoka.

## **Zaštita voda**

### **Članak 20.**

Prilikom gradnje i uređenja prostora obuhvaćenog UPU-om potrebno je osigurati zakonom propisane mjere zaštite voda i mora od onečišćenja koje može nastati kao posljedica tih aktivnosti u prostoru. To se posebno odnosi na obvezu gradnje sustava odvodnje otpadnih voda priključenjem na ustav odvodnje s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i podmorskim ispustom. Nije dopušteno upuštanje otpadnih zagađenih voda u povremene bujice i oborinske odvodne kanale.

## **6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA**

### **6.1 Uređenje zelenih površina**

#### **Članak 21.**

(1) Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Zelene površine, određene u kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina obuhvaćaju slijedeće površine:

- uređene zelene površine (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

(2) Uređene zelene površine (Z1) planirane su na središnjem dijelu obuhvata UPU-a. Izvode se kao planski osmišljene, hortikulturno uređene površine s pješačkim komunikacijama, odmorištima te pratećom urbanom opremom (klupe, koševi za otpatke, javna rasvjeta i dr.). Potrebno je sačuvati razvijene i ambijentalno vrijedne borove ispred hotela.

(3) Formirati zelenu tampon zonu (drvored) koja bi u vizuri s mora predstavljala zelenu kulisu plaži i unutar koje bi se smjestili i vizualno zaklonili različiti sportsko rekreacijski i plažni sadržaji te zgrada hotela i vile.

(4) Razmještajem vegetacije oblikovati scene koje će dramatičnom smjenom u obuhvatu formirati prostore ugodnog boravka i visokih vizualno doživljajnih vrijednosti, pri tome voditi računa o mjerilu prilagođenom čovjeku. Potrebno je valorizirati i u najvećoj mjeri zadržati postojeću vrijednu vegetaciju. Šetnice, stepeništa i parkovnu opremu je potrebno obnoviti i preoblikovati u skladu s krajobraznim i kulturno povijesnim vrijednostima.

(5) Neprimjereno uređene prostore ex odmarališta (staze, parternu obradu, neplanske zgrade i dr.) treba ukloniti te hortikulturno primjereno oblikovati prostor. Unutar novog rješenja potrebno je predvidjeti primjerenu rasvjetu i odvodnju površina.

#### **Članak 22.**

(1) Sačuvati zelenilo prve i druge kategorije boniteta i masline uz crkvu Sv. Izidora. Posebno sačuvati razvijene i ambijentalno vrijedne borove ispred objekta odmarališta. Ukloniti stabla koja su opasna, stara, oštećena, a nalaze se uz spomen-obilježje stradalim žrtvama, u sjeveroistočnom dijelu područja obuhvata. Umjesto njih planirati sadnju zamjenskih stabala borova. Grmoliku parkovnu vegetaciju moguće je ukloniti ili uklopiti u novo uređenje prostora.

(2) Visoku i kompaktnu šumsku vegetaciju, koja se proteže istočnim, južnim i jugozapadnim rubnim dijelom potrebno je maksimalno očuvati. Moguće je uklanjati i uređivati tek njenu donju

etažu (sloj grmlja) te ukloniti pokoje stablo zbog gradnje objekata, ali nije dopušteno uklanjati cijelu šumsku zonu i svakako očuvati šumsku rub.

(2) U skladu sa smjernicama Krajobrazno-konzervatorske studije potrebno je izraditi projekt krajobraznog uređenja, s detaljnim prikazom postojećeg stanja terasa (geodetska snimka), biljnih vrsta i njihovog boniteta. Projekt treba sadržavati, osim rješenja prostorne kompozicije (koja se treba referirati na povijesni koncept oblikovanja ladanjskih i samostanskih vrtova), plan sadnje s primjerenim odabirom mediteranskih biljnih vrsta, prijedlog uređenja i oblikovanja svih vanjskih površina (šetnice, terase, podzidi, i sl.), uvažavajući geomorfološka obilježja (pješčana plaža, ..). To znači da odabir materijala parternog uređenja i urbane opreme treba biti u skladu s karakteristikama ambijenta, a koji sugerira određenu mekoću i prirodnost, umjesto tvrdih i urbanih opločenja kamenom. U konceptu budućeg uređenja i obnove prostora maksimalno se treba rukovoditi načelom ekološke i energetske održivosti.

## 6.2 Sportsko rekreacijska namjena – R

### Članak 23.

(1) Sportsko rekreacijska namjena obuhvaća slijedeće:

- sport i rekreacija (R2)
- uređena plaža (R3)
- prirodna plaža (Pp)

(2) U sklopu sportsko rekreacijskih površina, planske oznake R2 omogućava se gradnja otvorenih igrališta (tenis i drugo), dječjih igrališta, teretana na otvorenom, bočališta i sl., pratećih prizemnih građevina, pješačkih površina uz hortikulturno uređenje i opremanje urbanom opremom. Također se omogućava gradnja otvorenih bazena s pratećim sadržajima. Moguće je uređivati tematske sadržajne cjeline sa sadržajima dječje igre, rekreacije i sporta te boravka i edukacije na otvorenom te ih uklopiti u cjelovito i jedinstveno uređenje područja tako da poštuju postojeće kulturno povijesne vrijednosti i kvalitetno visoko zelenilo. Prateći prizemni sadržaji sportsko rekreacijske namjene mogu zauzeti do 5 % površine ove namjene, odnosno oko 310 m<sup>2</sup> i trebaju biti udaljene 3,0 m od prometnih površina.

(3) Osigurati slobodan pristup obali kao javni interes u korištenju pomorskog dobra. Nije dopuštena gradnja građevina unutar površina uređene i prirodne plaže. S posebnom pažnjom oblikovati obalnu zonu (uređenu plažu i pojas obalne šetnice) izbjegavajući bilo kakvu gradnju pojedinačnih volumena, već taj pojas koristiti za rekreativne i sportske sadržaje, šetnice, terase, razizemne programske sadržaje na otvorenom.

(4) Prostorna cjelina koja se nalazi unutar sportsko rekreacijske namjene (R2), označena je na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 oznakom R2<sub>1</sub>. Radi se o zgradi izgrađenoj (kasnije rekonstruiranoj) prije gradnje dječjeg odmarališta. Za predmetnu zgradu koja se nalazi uz obalu na pomorskom dobru i uz južni izdvojeni dio morske luke otvoren za javni promet omogućava se rekonstrukcija postojeće zgrade prema slijedećim uvjetima:

- omogućava se rekonstrukcija građevine u postojećim gabaritima, odnosno visine do P+2+Pk, odnosno do 9,5 m,
- tlocrtna površina zgrade iznosi oko 400 m<sup>2</sup>,
- u građevini se omogućava smještaj sadržaja za potrebe luke, ugostiteljsko turistički sadržaji i sadržaji vezani uz korištenje sportskih terena i ugostiteljskih sadržaja,
- prilikom rekonstrukcije postojeće građevine u dijelu građevine se omogućava uređenje i smještajnih kapaciteta u funkciji sporta i rekreacije.

### Članak 24.

(1) Na površini uređene plaže (R3) mogu se uređivati sunčališta i kupališta između obalne šetnice i mora sa završnom obradom u prirodnom materijalu (drvo, kamen) te oblikovati obalna crta. Zahvati se izvode kao mobilni i nikako kao fiksni zahvati.

(2) Na površini uređene plaže (R3), prije bilo kakove intervencije u prostoru, nužno je izvršiti odgovarajuća arheološka istraživanja te zaštititi ostatke ribnjaka u podmorju uvale.

(3) Prirodna plaža (Pp) je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane, infrastrukturno neopremljena i potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja. Planirana je na jugozapadnom dijelu obale uz nasade smokava te na sjevernom dijelu. U cijelosti poštivati prirodnu liniju obale.

## **7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

### **7.1 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti**

#### **Članak 25.**

(1) Područje obuhvata UPU Jakljan nalazi se unutar granica područja koje je temeljem Zakona o zaštiti prirode predloženo za zaštitu kao regionalni park Elafiti i Sveti Andrija.

(2) Propisuju se slijedeće mjere zaštite prirode:

- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
- postojeću prirodnu vegetaciju očuvati u što većoj mjeri i uklopiti je u krajobrazno uređenje. Ostale zelene površine ozeleniti autohtonom niskom ili visokom vegetacijom.

(3) Na području uvale Veliki Jakljan naselje zaštićene posidonije rasprostire se od dubine pet metara pa do granice rasprostiranja ove vrste, na otprilike 30 metra dubine. S aspekta bioraznolikosti u moru, naselja posidonije vrlo su važna jer predstavljaju područja visoke primarne produkcije i služe kao važno stanište za hranjenje, razmnožavanje i zaklon mnogim morskim organizmima. Zbog svega navedenog, biomasa naselja posidonije i raznolikost živog svijeta u njima vrlo je velika, te tvori važan tip sredozemnog, odnosno jadranskog staništa.

#### **Članak 26.**

(1) Područje obuhvata plana nalazi se unutar područja ekološke mreže Republike Hrvatske (područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000) – Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS) HR4000028 Elafiti, prikazanog na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih ograničenja u korištenju.

(2) Ciljni stanišni tipovi ovog područja ekološke mjere odnose se na špilje i jame zatvorene za javnost, grebene, naselja posidonije (*Posidonia oceanica*), preplavljene ili dijelom preplavljene morske špilje, stijene i strmce (klifove) mediteranskih obala obrasli endemičnim vrstama *Limonium* spp., termo-mediteranske (stenomediteranske) grmolike formacije s *Euphorbia dendroides*, pješčana dna trajno prekrivena morem, muljevita i pješčana dna izložena zraku za vrijeme oseke, vazdazelene šume česmine (*Quercus ilex*), eumediteranske travnjake *Thero-Brchypodietea*, embrionske obalne sipine – prvi stadij stvaranja sipina i karbonatne stijene sa hazmofitskom vegetacijom.

(3) Mjere zaštite za navedena staništa su:

- kontrolirati ili ograničiti gradnju objekata i lučica na muljevitim i pjeskovitim morskim obalama,

- sprječavati nasipanje i betonizaciju obala,
- ograničiti sidrenje,
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna i obale,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme,
- sanirati oštećene dijelove obale gdje god je to moguće,
- građevinska područja planirati na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti,
- štitiiti speološke objekte, ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini, ne dozvoliti ispuštanje otpadnih voda u more u cilju zaštite podmorskih staništa posidonije,
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti i osigurati pročišćavanje otpadnih voda,
- održati povoljne stanišne uvjete,
- mjera zaštite za navedena staništa je i uređenje sidrišta prema uvjetima propisanim ovim Odredbama za provođenje.

(4) Na kartografskom prikazu 3.2 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih ograničenja u prostoru prikazani su:

- osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz,
- osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz,
- drvored uz obalnu šetnicu,
- točke i potezi značajni za panoramske vrijednosti krajobraza,
- šumska vegetacija,
- šumski rub,
- vrijedna morska staništa (naselja posidonije).

(5) Osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz na predmetnom području uključuje uvalu Veliki Jakljan. Unutar prirodnog krajobraza uvale Veliki Jakljan štite se stanišni tipovi te obalni pojas sa očuvanjem vizura sa obale i sa mora na područje sportsko rekreacijske i ugostiteljsko turističke namjene. Unutar uređene zelene površine štiti se njihova struktura te visoko vrijedna vegetacija.

(6) Osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz podrazumijeva prostor oko crkve Sv. Izidora s ostacima terasa i druge nekada obradive površine koje se terasasto uspinju iznad udoline. Omogućiti rekultivaciju povijesnog agrarnog krajolika.

(7) Prilikom uređivanja i izgradnje ovog prostora potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću strukturu terasa i suhozida te ih uklopiti u buduće rješenja. Također je potrebno voditi računa o postojećoj morfologiji terena koju bi također trebalo poštivati kod buduće izgradnje.

## **7.2 Zaštita kulturno povijesnih građevina i ambijentalnih cjelina**

### **Članak 27.**

(1) Iako nije bio trajno naseljen, otok Jakljan sadrži povijesne fizičke strukture i arheološke ostatke koji svjedoče o kontinuitetu obitavanja i korištenja ovog prostora u uskoj vezi sa susjednim otokom Šipanom. Navedene povijesne graditeljske strukture očuvane su u uvali V. Jakljan, na sjevernom dijelu otoka (ostaci utvrde) te na pojedinim južnim dijelovima otoka koji je očuvao tragove intenzivne agrarne obrade.

(2) Bitno identitetsko obilježje prostora uvale V. Jakljan (Peškijera) je kulturno - povijesna dimenzija povezana s benediktinskom opatijom, crkvom Sv. Izidora i povijesnim agrarnim načinom korištenja prostora. Navedeno identitetsko obilježje manifestira se u očuvanim povijesnim fizičkim strukturama:

- crkvi Sv. Izidora, koja iako je u lošem građevnom stanju, svojim arhitektonskim elementima dokumentira srednjovjekovno razdoblje u razvoju otoka;
- utilitarnim građevinama i obalnoj infrastrukturi što uključuje ostatke ribnjaka kojeg su podignuli benediktinci, i staro pristanište smješteno na sjevernoj strani uvale izvedeno u kamenu;
- graditeljskim strukturama srednjovjekovnog agrarnog krajolika koje su očuvane u terasiranim površinama te kanalima za odvodnju bujičnih voda;
- vegetacijskim obilježjima koja dokumentiraju povijesno korištenje, zastupljeno stablima maslina, rogača, smokvi (posebno oko crkve Sv. Izidora).

(3) Na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara preventivno je zaštićen arheološki lokalitet ribnjaka u uvali Veliki Jakljan temeljem Rješenja o preventivnoj zaštiti i upisan u Registar kulturnih dobara pod brojem P-6307. Osim pozicije samog ribnjaka preventivna zaštita nalazišta odnosi se i na područje u radijusu od 200 metara od pozicije središnje točke nalazišta. Na području ribnjaka primjenjuje se sljedeći sustav mjera zaštite:

- na poziciji na kojoj se kulturno dobro nalazi i unutar njegovih prostornih međa nije dopušteno sidrenje plovila;
- unutar prostornih međa kulturnoga dobra ne dozvoljava nikakva ronilačka aktivnost bez prethodnog odobrenja nadležnoga tijela;
- ne dopušta se bilo kakvo diranje, premještanje ili oštećivanje artefakata;
- ne dopušta se foto ili video snimanje za javnu objavu bez prethodne dozvole nadležnoga tijela;
- ne dopušta se bilo kakvo kopanje dna ili dizanje mulja radi otkrivanja artefakata ili nepokretnih nalaza;
- zaštitni i drugi radovi na području ribnjaka i na području u radijusu od 200 m mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnoga javnopravnog tijela.

(4) Značajna zgrada na ovom području je crkva Sv. Izidora koja nije formalno zaštićena upisom u Registar kulturnih dobara ali je zaštićena odredbama prostorno planske dokumentacije. Crkva je u vrlo lošem stanju, potrebna je temeljita rekonstrukcija i obnova. Prostor oko crkve s ostacima terasa, maslinama, smokvama i rogačima te šumskim rubom u zaleđu, ambijentalno je najvrijedniji prostor. Potrebno ga je urediti uvažavajući njegovo povijesno stanje – popraviti oštećene podzide terasiranih površina, sačuvati stabla maslina, smokava i rogača i po potrebi zasaditi nova uz rekultiviranje povijesnog agrarnog krajolika.

(5) S obzirom na izvjesni arheološki potencijal čitave uvale Veliki Jakljan sa zaleđem te činjenicu da je prostor unutar obuhvata UPU-a, arheološki neistražen, kao jedna od mjera zaštite propisuje se stalni arheološki nadzor tijekom izvođenja svih zemljanih građevinskih radova. Potrebno je naglasiti mogućnost prenamjene ili usklađivanja granica korištenja površina u slučaju pozitivnih arheoloških rezultata, a što se posebno odnosi na šire okruženje crkve sv. Izidara (planirana R2 zona u sjevernom dijelu uvale) te općenito rubne dijelove obuhvata s predloženim T4 i R2 zonama u južnom dijelu uvale, a što se neće smatrati izmjenom UPU-a.

(6) Memorijalno obilježje postavljeno je na mjestu stradanja zarobljenika uz obalnu šetnicu u smjeru sjevernog dijela luke otvorene za javni promet. Obilježje nema skulptorsku ni oblikovnu vrijednost, njegovo značenje je memorijalnog karaktera te ga treba održavati. Radi mogućeg nalaza posmrtnih ostataka na čitavom području obuhvata UPU-a, potreban je poseban oprez prilikom radova na uklanjanju ili novoj gradnji uz pijetet prema mogućim posmrtnim ostacima žrtava, a mogući je i nalaz srednjovjekovnog groblja.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 28.

(1) Poželjno je, već na mjestu nastanka otpada, vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju planirano je uređenje tzv. zelenog, odnosno reciklažnog otoka, na kojemu će se postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada. To je dakle prostor za sakupljanje posebnih vrsta otpada, odnosno prikupljanje i sortiranje otpada po vrsti i priprema za transport na kopno. Tako se neće ugrožavati korištenje okolnog prostora niti ugrožavati krajobrazne vrijednosti područja. Smještaj zelenog, odnosno reciklažnog otoka odredit će se u daljnjoj razradi i na prostoru izvan javnog pomorskog dobra.

(2) Nije dopušteno trajno odlaganje otpada kao i ostavljanje, istovar i/ili odlaganje otpada na mjestima koja za to nisu određena. Uvjete i provedbu mjera za gospodarenje komunalnim otpadom osigurava Grad Dubrovnik, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuje se Planom gospodarenja otpadom koje donosi nadležno tijelo Grada Dubrovnika.

(3) Treba izbjegavati i smanjiti nastajanje otpada uz mjere iskorištavanja vrijednih osobina otpada tj. program odvojenog skupljanja, recikliranje, kompostiranje i dr. mora se provoditi prema zakonskoj regulativi. Izdvojeno prikupljanje otpada potrebno je omogućiti u posebnim posudama smještenim na odgovarajućim površinama u kojima će se otpad odvajati prema vrsti.

(4) U more i na morsku obalu zabranjeno je bacati, odlagati ili ispuštati krute, tekuće ili plinovite tvari kojima se onečišćuje pomorsko dobro.

(5) Prilikom rušenja i rekonstrukcije postojećih objekata potrebno je razdvajati otpad po kategorijama tega odvojeno i zbrinuti u skladu s propisima.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 29.

Unutar obuhvata UPU-a ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

### 9.1 Mjere prilagodbe klimatskih promjena

#### Članak 30.

(1) Klimatske promjene mogu uzrokovati probleme vrućine, poplave, poplave obala, suše, nestašice vode i kakvoća vode, klizišta, šumske požare, oluje, tuče i ekstremno hladne dane.

(2) Identifikacija očekivanih izazova kao posljedica klimatskih promjena na području obuhvata UPU-a odnosi se prvenstveno na pojavu vrućina, požara, poplave površinskih voda, poplave obale i suša (nestašica vode i kakvoća vode).

(3) Poželjna je primjena prirodnih rješenja koja se mogu primijeniti prema pojedinom navedenom problemu.

(4) Prirodna rješenja za ublažavanje vrućine su:

- mjere izgradnje (zeleni krovovi, urbani vrtovi/zajednička dvorišta i ozelenjavanje prostora između građevina koji mogu ublažiti urbani efekt toplinskog otoka a pritom koriste za smanjenje površinskog otjecanja, razvoj bioraznolikosti i korištenje svijetlih reflektirajućih boja građevina),
- mjere na otvorenim prostorima obuhvaćaju parkove, zelene površine i šumske površine koji imaju svojstvo hlađenja zbog stvaranja sjena i pojačane evapotranspiracije. Povezivanje isprekidanih zelenih prostora sa ekološkim koridorima može poboljšati urbanu ventilaciju, koja zatim ublažuje urbani efekt toplinskog otoka dopuštajući hladnom zraku izvana da prodire u gušće izgrađena područja.

(5) Prirodna rješenja za ublažavanje utjecaja suše, nestašice vode i kakvoće vode obuhvaćaju mjere opskrbe vodom (prikupljanje i skladištenje kišnice, upojni bunari, kišni vrtovi).

## Zaštita od požara

### Članak 31.

(1) U svrhu osiguranja mjera zaštite od požara Urbanističkim planom je vođeno računa o slijedećem:

- mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi i imovine;
- sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju;
- osiguravanju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila;
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetosti osobama.

(2) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se poznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na slijedeće propise.

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94, 142/03);
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN broj 29/2013. 87/15.);
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06);

(3) Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju korisnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje i/ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.

(4) U slučaju promjene propisa koji su navedeni u ovom članku primjenjuju se važeći propisi.

## Mjere zaštite tla

### Članak 32.

(1) U cilju očuvanja kvalitete tla potrebno je osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

(2) Na prostoru unutar obuhvata područje je općenito povoljnih geotehničkih karakteristika za gradnju, a mogućnost erozije je vrlo mala.

(3) Unutar granica obuhvata UPU-aima posebnih vrijednosti kao što je šumsko tlo koje treba štititi. Nije dopušten unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda te nije dopušteno nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

(4) Prilikom izvođenja zemljanih radova kod izgradnje građevinskih područja humusni sloj je potrebno deponirati, zaštititi od mogućeg onečišćenja te kasnije koristiti za uređenje zelenih površina, a nikako zaravnati u sustav prirodne vegetacije.

**Mjere zaštite (podzemnih) voda****Članak 33.**

(1) Svi sadržaji moraju se priključiti na planirani sustav odvodnje otpadnih voda kada se izgradi, brinuti se o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

(2) Planiranim sustavom odvodnje sanitarnih voda otpadne se vode usmjeravaju prema uređaju za pročišćavanje pri čemu se otpadne vode hotela i drugih većih sadržaja moraju prije upuštanja u sustav odvodnje obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda (mastolov) radi uklanjanja opasnih ulja, masti i drugih tvari.

(3) Otpadne vode od pranja radnih površina, vozila, strojeva i sl., onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

(4) U realizaciji planiranih aktivnosti očuvati prirodna obilježja vodenih tijela i ne zatrpavati bujičnjake.

**Mjere zaštite mora****Članak 34.**

(1) U cilju zaštite pripadajućeg morskog akvatorija uvale Veliki Jakljan i podzemnih voda stvaraju se preduvjeti za izgradnju sustava odvodnje, uređaja za pročišćavanje odgovarajućeg stupnja pročišćavanja i podmorskog ispusta.

(2) Druge mjere zaštite morskog akvatorija podrazumijevaju ograničavanje izgradnje u obalnom pojasu i provedbu praćenja stanja kakvoće mora na temelju zakonske regulative. Očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode.

(3) Očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnih područja. Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme.

(4) Očuvati muljeviti, pjeskoviti, šljunkoviti i kamenite obale u njihovom prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom te sanirati devastirana područja gdje god je moguće.

(5) Za postavljanje sidrišta koristiti sustave ekološkog sidrenja i u što manjoj mjeri utjecati na prirodnu obalu.

**Zaštita zraka****Članak 35.**

(1) Na području obuhvata UPU-a nema izvora onečišćenja zraka. Mjere za zaštitu zraka od zagađenja prometom na području obuhvata plana predlažu uređenje zaštitnih zelenih površina.

(2) U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem područja treba spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja prostora.

**Zaštita od poplava (bujice)****Članak 36.**

(1) Mjere zaštite od poplava izazvane bujicama uključuju građenje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, kao i obavljanje svih potrebnih radova tehničkog održavanja vodotoka bujica i

ostalih vodnih građevina te gradnja sustava oborinske odvodnje koja obuhvaća površinske i podzemne vode.

(2) Građevinske mjere zaštite od bujica uključuju obavljanje svih potrebnih radova gospodarskog i tehničkog održavanja bujica i vodnih građevina te sustavnog obavljanja tehničkog promatranja ključnih vodnih građevina, te je sukladno tome potrebno:

- Proširiti i urediti tokove bujica.
- Izgraditi pregrade na bujicama i izvršiti pošumljavanje bujica.
- Onemogućiti gradnju u zahvatu bujica te spriječiti izazivanje erozije tla zbog gradnje putova i drugih objekata i odlagališta otpada.

## 9.2 Zaštita od potresa

### Članak 37.

(1) Područje grada Dubrovnika pripada zoni ugroženosti od potresa intenziteta potresa od IX stupnja MSK. S obzirom na mogući intenzitet potresa može doći do katastrofe ili velike nesreće sa ljudskim žrtvama, razaranjem i oštećenjem velikog broja zgrada i infrastrukture, te velikim materijalnim štetama.

(2) Sukladno navedenom, u postupku planiranja, priprema i provođenja potrebnih mjera zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od posljedica potresa, potrebno je voditi računa o osiguranju protupotresnih mjera prilikom projektiranja zgrada, mogućim stupnjevima oštećenja i kvantitativnim posljedicama koje se mogu očekivati za predvidivi najveći intenzitet potresa,

(3) U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju uskladiti sa zakonskim i pod zakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu uz odgovarajuće geomehaničko ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija. Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija izrađivati u skladu s HRN EN 1998-1:2011/NA:2011, Eurokod 8, čija će primjena osigurati gradnju primjereno seizmički otpornih građevina.

(4) Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove i potrebno je omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

(5) Planirane građevine a koje koristi veći broj različitih korisnika, te javno prometne površine i prometne površine u javnoj upotrebi, moraju biti građene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko - urbanističkih barijera.

## 9.3 Mjere zaštite i spašavanja

### Članak 38.

(1) U primjeni urbanističkih mjera zaštite u prostornim planovima prema smjernicama Ravnateljstva civilne zaštite RH primijenjene su odredbe važećih propisa i dokumenata propisanih posebnim zakonom, a osobito:

- Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Dubrovnik
- Zakon o sustavu civilne zaštite ("Narodne novine", broj 82/15, 118/18, 31/20)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine", broj 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja („Narodne novine", broj 49/17.)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva ("Narodne novine", broj 69/16)

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, broj 69/16.)
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari („Narodne novine“, broj 44/14, 31/17.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.)
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18.).

(2) Obveza izrade planova „mjera zaštite“ je propisana Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti („Narodne novine“, broj 29/83, 36/85 i 42/86.).

(3) Jedinice lokalne samouprave sukladno Zakonom o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, broj 82/15, 118/18, 31/20.), člankom 17. osiguravaju uvjete za sklanjanje ljudi kao organizirano upućivanje građana u najbližu namjensku građevinu za sklanjanje ili u drugi pogodan prostor koji omogućava optimalnu zaštitu sa ili bez prilagodbe (podrumske i druge prostorije u građevinama koje su prilagođene za sklanjanje te komunalne i druge građevine ispod površine tla namijenjene javnoj uporabi kao što su garaže, trgovine i drugi pogodni prostori).

(4) Ukoliko postoji mogućnost gradnje objekata u kojem će se okupljati više od 250 ljudi, obvezno primijeniti članka 39. Zakona o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, 82/15.), odnosno obvezno je postavljanje posebnog sustava uzbunjivanja.

## 9.4 Mjere zaštite morskih staništa

### Članak 39.

Posebne mjere zaštite morskih staništa pri gradnji i uređenju sidrišta:

- radi zaštite biocenoza morskog dna, te sprečavanja unosa alohtonih invazivnih vrsta, treba omogućiti postavljanje sidrenih sustava na lokalitetu određenom za sidrište te zabraniti sidrenje u ostalim dijelovima akvatorija, posebice staništima oceanskog porosta (posidonije),
- u što manjoj mjeri utjecati na prirodnu obalu,
- ovisno o karakteristikama morskog dna omogućiti izvedbu sidrenih sustava s pilotima kojom se pomoću svrdla u morsko dno ubušuju piloti koji čine bazu sidrenog sustava, pri čemu se dodatno smanjuje rizik od negativnog utjecaja na biocenoze morskog dna i unošenje alohtonih invazivnih vrsta,
- izvedba sidrišta bi trebala biti na način da se izbjegne mogućnost da lanac koji povezuje sidreni blok s plutačem struže po dnu i time uništava staništa,
- zabranjeno je sidrenje sidrom u uvali izvan sustava za sidrenje, kako bi se spriječilo oštećivanje rizoma posidonije sidrenjem i izbjegao potencijalni unos vrsta roda *Caulerpa* u ovaj osjetljivi stanišni sustav.

## 9.5 Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja

### Članak 40.

(1) Pod pojmom „svjetlosno onečišćenje“ se u prvom redu podrazumijeva svaka nepotrebna emisija svjetlosti odnosno emisija u prostor izvan zone koju je potrebno osvijetliti. Prema Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja definicija svjetlosnog onečišćenja je promjena razine prirodne svjetlosti u noćnim uvjetima uzrokovana unošenjem svjetlosti proizvedene ljudskim djelovanjem.

(2) U cilju zaštite od svjetlosnog onečišćenja obvezno je postaviti vanjska rasvjetna tijela tako da ona svojom konstrukcijom rasipaju svjetlost prema tlu koje treba biti osvijetljeno uz postavljanje ekoloških rasvjetnih tijela.

## 10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

### Članak 41.

- (1) Provedba UPU-a primjenjuje se neposrednim provođenjem sukladno ovim Odredbama za provođenje. Omogućava uređenje prostora i zahvata u prostoru, odnosno građevnih čestica, u fazama i/ili etapama.
- (2) Za provedbu UPU-a, osim ovih Odredbi za provođenje, služe i odnosni tekstualni i grafički dio UPU-a, odredbe važećeg Zakona o prostornom uređenju u mjeri i na način kako je to predviđeno Zakonom te drugim posebnim propisima koji reguliraju pojedine aspekte uređenja prostora.
- (3) S obzirom na ambijentalnu, povijesnu i prirodnu vrijednost, potrebno je izraditi kvalitetno arhitektonsku urbanističko i krajobrazno rješenje u skladu s konzervatorskim uvjetima. Planiranu gradnju je potrebno integrirati u krajobraz, poštujući zatečenu konfiguraciju i morfologiju prirodnog i artificijelnog terena.
- (4) Za gradnju i rekonstrukciju obalne šetnice potrebno je izraditi cjelovito urbanističko arhitektonsko rješenje, uključujući i površinu morske luke otvorene za javni promet. Urbanističko arhitektonsko rješenje treba obuhvatiti kupališne zone, odnosno uređene plaže u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima radi zaštite podmorskog arheološkog nalazišta (ostaci ribnjaka).

### Članak 42.

- (1) UPU je izrađen na geodetskoj podlozi s uklopljenim katastrom pa su moguća manja neslaganja. Omogućava se usklađenje stvarnog stanja s katastrom i geodetskom podlogom koja je korištena za izradu Urbanističkog plana i to se ne smatra izmjenom UPU-a.
- (2) Pri prijenosu linija iz kartografskih prikaza UPU-a na druge podloge odgovarajućeg mjerila dopuštena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge.
- (3) Detaljno određivanje, razgraničavanje i definiranje morske obale, javnih površina, komunalne, energetske i druge infrastrukture koji su određeni UPU-om utvrdit će se aktom kojim se dozvoljava gradnja ovisno o lokalnim uvjetima.
- (4) Pri gradnji koristiti najbolje raspoložive ekološki čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetske najučinkovitije gradnje.

## **B GRAFIČKI DIO**

|     |                                                     |        |
|-----|-----------------------------------------------------|--------|
| 0.  | Analiza postojećeg stanja                           | 1:1000 |
| 1.  | Korištenje i namjena površina                       | 1:1000 |
| 2.  | Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: |        |
| 2.1 | Promet i telekomunikacije                           | 1:1000 |
| 2.2 | Komunalna infrastrukturna mreža                     | 1:1000 |
| 3.  | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:     |        |
| 3.1 | Područja posebnih uvjeta korištenja                 | 1:1000 |
| 3.2 | Područja posebnih ograničenja u korištenju          | 1:1000 |
| 4.  | Način i uvjeti gradnje                              | 1:1000 |

## C SAŽETAK ZA JAVNOST

## C SAŽETAK ZA JAVNOST

### Pravna osnova

Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje u tekstu: Zakon), urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07, 03/14, 9/14, 19/15, 18/16-pročišćeni tekst, 25/18, 13/19 i 2/21), dalje u tekstu: PPU Grada Dubrovnika) određena je obveza izrada Urbanističkog plana uređenja 1.24 Jakljan za izdvojeno građevinsko područja izvan naselja (članak 148.).

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika je donijelo Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja 1.24 JAKLJAN („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ 14/20. na 33. sjednici Gradskog vijeća održanoj 5. listopada 2020. godine). Izradi Urbanističkog plana uređenja 1.24 JAKLJAN (dalje u tekstu: UPU) se pristupa radi stvaranja prostorno-planskih pretpostavki za uređenje ugostiteljsko turističke namjene, odnosno uređenje napuštenog bivšeg dječjeg odmarališta te urbana preobrazba izgrađenog prostora, a sve u skladu s načelima održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa. Kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja „Jakljan“ izrađena je objedinjena Krajobrazno-konzervatorska studija iz kolovoza 2020. kao stručna podloga za integralnu zaštitu krajobraza i kulturne baštine, te održivi razvoj otoka Jakljan.

### Obuhvat Urbanističkog plana uređenja

Obuhvat UPU-a određen je Odlukom o izradi UPU-a i obuhvaća površinu od približno 3,4 ha kopna od čega je za ugostiteljsko turističku namjenu (T4) oko 0,8 ha, za javnu i društvenu namjenu (D7) oko 0,2 ha dok je za ostalo područje određena rekreacijska namjena (R2) te dio čestica zemljišta izvan građevinskog područja na koje se obuhvat proširuje.

Odlukom o izradi je navedeno da je linija obale neprecizno utvrđena pa su moguća i odstupanja u površini i prikazu granice obuhvata. Granica obuhvata morskog dijela je načelno prikazana u grafičkom prilogu Odluke o izradi UPU-a.

U obuhvatu plana, a unutar granica građevinskog područja izvan naselja, nalaze se čest. zem. 2671/2, 2671/1, 2866/3, 2673, 2884, 2680/7, 2870/2, 2870/1, 2681, 2740/1, 2740/3, 2881, 2741/3, 2680/1 i kat čest. zgr. 397, 458, 396 i 459, sve k.o. luka Šipan.

Granica obuhvata se proširuje na čest. zem. 2880, 2565, 2566, 2575, 2574, 2576, 2883, 2578/2, 2577, 2882 i 2744/2 sve k.o. Luka Šipan.



## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja Jakljan utvrđena je osnovna namjena, način i uvjeti gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina, uvjeti uređenja rekreacijskih i zelenih površina te potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

Program gradnje proizlazi iz regulative određene Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika, obzirom da je za ovo područje određeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene - T4. Nadalje program gradnje i uređenja prostora donekle je određen postojećim stanjem na terenu jer je UPU obuhvatio prostor napuštenog dječjeg odmarališta.

Prostorno planski pokazatelji ugostiteljsko turističke namjene određeni Prostornim planom uređenja grada Dubrovnika:

| broj | naselje       | lokalitet | Vrsta zona | površina<br>(ha) | broj ležajeva | koeficijenti |     |
|------|---------------|-----------|------------|------------------|---------------|--------------|-----|
|      |               |           |            |                  |               | kig          | kis |
| 3.   | Šipanska luka | Jakljan   | T4         | 1,00             | 80            | 0,3          | 0,8 |

U Urbanističkom planu uređenja Jakljan utvrđene su površine slijedećih namjena:

- Ugostiteljsko turistička namjena (T4)
- Javna i društvena namjena – vjerska (D7)
- Sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (R2), uređena plaža (R3) i prirodna plaza (Pp)
- Zelene površine – uređene zelene površine (Z1) i zaštitne zelene površine (Z)
- Prometne površine – obalna šetnica i ostale pješačke površine
- Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom
- Nautičko sidrište (NS)
- akvatorij u obuhvatu Urbanističkog plana

Površine različitih namjena razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom.

### **Ugostiteljsko turistička namjena (T4)**

Na području obuhvata UPU-a omogućava se, radi povećanja kvalitete ponude, rekonstrukcija, i/ili zamjena postojećih građevina dječjeg odmarališta te gradnja novih građevina sukladno Odredbama za provođenje, Krajobrazno - konzervatorskoj studiji i posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Ugostiteljsko turistička namjena je planirana kao izgrađeno građevinsko područje izvan naselja. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (članak 49. stavak 1. i stavak 2.) određeno je da se rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko turističke i sportske namjene planira tako da se ne povećava postojeća gustoća, izgrađenosti građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od propisanih ( $k_{ig}=0,3$ ,  $k_{is}=0,8$ , 40% zelenila).

Ugostiteljsko turistička namjena nalazi se na jugoistočnom dijelu obuhvata UPU-a i manjim dijelom u pojasu 100 m od obalne crte, a na kojemu je izgrađena glavna zgrada (budući hotel). Za gradnju planiranih sadržaja na površini ugostiteljsko turističke namjene od oko 8000 m<sup>2</sup>, omogućava se rekonstrukcija i nova gradnja na način da se osigura:

- najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}=0,3$ ), odnosno najviše 2400 m<sup>2</sup>
- najveći koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}=0,8$ ), odnosno ukupna građevinska bruto površina svih 6400 m<sup>2</sup>
- najmanje 40% prirodnog ili uređenog parkovskog zelenila, odnosno najmanje 3200 m<sup>2</sup>.

Omogućava se rekonstrukcija ili zamjena postojećeg objekta bivšeg odmarališta, približno na istoj lokaciji, u funkciji hotela kao samostojeće zgrade i prema propisanim uvjetima.

Neprimjereni bungalovi i pomoćne zgrade istočno od glavne građevine (hotel), unutar 100 m od obalne crte, će se ukloniti, osim postojeće trafostanice koja će se obnoviti. Moguć je smještaj vila istočno od hotela te nova gradnja u pojasu izvan 100 m od obalne crte. Planira se gradnja smještajnih sadržaja tako da ukupni kapacitet ugostiteljsko turističke namjene iznosi 80 ležajeva.

Moguća je rekonstrukcija postojećih zgrada, njihova zamjena ili nova gradnja za prateće sadržaje (smještaj osoblja, gospodarski sadržaji, wellness, spa, uslužni sadržaji, igraonice za djecu, trgovine, infrastrukturne površine, pomoćne građevine i sl.).

Površina ugostiteljsko turističke namjene zauzima oko 0,8 ha, odnosno 24,9 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Javna i društvena namjena – vjerska (D7)**

Prostorni planom uređenja grada Dubrovnika određena je zona javne i društvene namjene koja je obrasla šumom i u kojoj se nalazi sedam izgrađenih bungalova i manjih pratećih građevina. Izgradnja unutar te zone je neprimjerena pa se planira njeno uklanjanje te zaštita i uređenje šume s pješačkim stazama, odmorištima i sličnim sadržajima na otvorenom.

Područje oko crkve Sv. Izidora s ostacima terasa, maslinama, smokvama i rogačima te šumskim rubom u zaleđu, ambijentalno je vrijedan prostor koji treba urediti uvažavajući njegovo povijesno stanje. Popraviti oštećene podzide terasiranih površina te rekultivirati povijesno agrarni krajolik.

Na području zona javne i društvene namjene - D7 vjerska nije dopuštena gradnja novih građevina.

Javna i društvena namjena zauzima oko 0,32 ha, odnosno 9,9 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Sportsko rekreacijska namjena (R)**

Sportsko rekreacijska namjena obuhvaća slijedeće namjene:

- rekreacija (R2)
- uređena plaža (R3)
- prirodna plaža (Pp)

U sklopu sportsko rekreacijskih površina s oznakom R2 grade se igrališta za sportove na otvorenom kao što su tenis, dječja igrališta, teretana na otvorenom košarka, otvoreni bazen i sl., prateće građevine, pješačke površine te hortikulturno uređuju uz opremanje urbanom opremom.

Omogućava se rekonstrukcija postojeće zgrade uz obalu na pomorskom dobru i uz južni izdvojeni dio luke otvorenu za javni promet. Zgrada ima visinu P+2+Pk i tlocrtnu površinu od gotovo 400 m<sup>2</sup>. U zgradi se omogućava smještaj sadržaja za potrebe luke, ugostiteljsko turistički sadržaji i sadržaji vezani uz korištenje sportskih terena i ugostiteljskih sadržaja. Prilikom rekonstrukcije postojeće zgrade omogućava se uređenje i smještajnih kapaciteta.

Rekreacijska namjena (R3, Pp) obuhvaća kupališne zone koje se dijele prema namjeni na prirodne plaže (Pp) i uređene plaže (R3). Prirodna plaža (Pp) je plaža potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja, a planirana je na zapadnom dijelu obuhvata UPU-a uz nasad smokava. Uz prirodnu plažu planirana je trasa obalne šetnice širine 1,5 m koja se prilagođava konfiguraciji terena i visokom zelenilu te uz minimalnu intervenciju u prostoru tako da u najvećoj mjeri sačuva prirodni oblik.

Na površinama uređenih plaža (R3) mogu se uređivati sunčališta između obalne šetnice i mora sa završnom obradom u prirodnom materijalu (kamen, drvo) i bez fiksnih konstrukcija. Oblikovanje obale uređene plaže mora se prilagoditi uvjetima zaštite podmorskog arheološkog nalazišta (ostaci ribnjaka).

Sportsko rekreacijska namjena zauzima oko 0,81 ha, odnosno 25,2 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Zelene površine**

Na području obuhvata UPU-a utvrđene su zelene površine, slijedećih oznaka:

- uređene zelene površine (Z1),
- zaštitne zelenile površine (Z).

Uređene zelene površine (Z1) su neizgrađena područja oblikovana vegetacijom i parkovnom opremom, namijenjena šetnji i odmoru. Uređenje parkovskih površina treba referirati na povijesni koncept oblikovanja ladanjskih i samostanskih vrtova.

Zaštitne zelene površine su najvećim dijelom obrasle šumom. Potrebno je u najvećoj mjeri očuvati visoku i kompaktnu šumsku vegetaciju.

Zelene površine zauzimaju oko 0,93 ha, odnosno 29,1 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Prometne površine**

Prometne površine obuhvaćaju obalnu šetnicu i ostale pješačke površine. Namijenjene su kretanju pješaka, prometovanju motocikla, manjih radnih strojeva.

Prometne površine u obuhvatu UPU-a su:

- obalna šetnica
- ostale pješačke površine
- luka otvorena za javni promet sa svojim izdvojenim dijelom
- nautičko sidrište

Prometne površine na kopnu namijenjene su kretanju pješaka, a izuzetno je moguće prometovanje motocikla, manjih radnih strojeva i električnih automobila (prijevoz osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti) a uključuju platoe, pristupe, šetnice, stepeništa i sl. Pješačke površine se namjenjuju i vođenju odgovarajućih infrastrukturnih vodova na način da se jednom stranom polažu elektroenergetski kabeli, drugom stranom telekomunikacija i vodoopskrba a sredinom odvodnja otpadnih voda.

Obalna šetnica zauzima najviše prostora u odnosu na druge pješačke površine, a položena je duž čitave obale u obuhvatu UPU-a. Mogu se graditi nove trase obalne šetnice, a postojeće se uređuju kroz odgovarajuću rekonstrukciju. Širina šetnice se kreće od oko 10,0 m na središnjem dijelu i od 3,0 m do 1,5 m na ostalim pravcima. Obalnu šetnicu na jugozapadnim djelu uz prirodnu plažu, potrebno je izvesti uz minimalnu intervenciju u prostoru tako da u najvećoj mjeri sačuva prirodni oblik.

Ostale pješačke površine uglavnom slijede postojeće pješačke pravce i u pravilu imaju širinu od 2,0 m do 1,5 m. Moguća je gradnja i drugih pješačkih staza uklopljenih u krajobraz i morfologiju terena. UPU-om je naglašen središnji prilaz od obale do budućeg hotela

Prometne površine zauzimaju oko 0,29 ha, odnosno 9,0 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Luka otvorena za javni promet**

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom namijenjena je za:

- privez brodova, jahti, ribarskih, sportskih brodice,
- ukrcaj i iskrcaj roba i drugih materijala
- ukrcaj i iskrcaj putnika.

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja sa svojim izdvojenim dijelom zauzima oko 0,06 ha kopna i 0,29 ha akvatorija. odnosno 1,8 % od ukupne kopnene površine obuhvata UPU-a.

### **Nautičko sidrište (NS)**

Površina nautičkog sidrišta namijenjena je za sidrenje plovniha objekata, a opremljena je napravama za sigurno sidrenje uz zaštitu morskog dna.

Planira se uređenje nautičkog sidrišta sa maksimalno 15 vezova. Sidrenje plavila dopušta se samo unutar određene površine sidrišta. Sidrište je planirano na jugozapadnoj strani uvala (uz nasad smokava), površine oko 1,0 ha. Obvezno je izvesti fiksni sidreni sustav s pilotima ubušenim u morsko dno, povezan lancima na koji se vezuju plovila. Lanci moraju biti dovoljno odignuti do

plutače za sidrenje da ne stružu po morskom dnu. Sidrište treba izvesti na način da se u najvećoj mjeri zaštiti podmorsko stanište zaštićene posidinijske. Nautičko sidrište zauzima oko 1,0 ha mora u obuhvatu UPU-a.

### **Komunalna infrastrukturna mreža**

Obzirom na zatečenu stanje izgrađenosti i zapuštenosti prostora bivšeg odmarališta i opremljenost postojećom komunalnom infrastrukturom mrežom je nedovoljna. To se posebno odnosi na odvodnju otpadnih voda i vodoopskrbu koja je riješena lokalno Elektroničkih komunikacijska mreže nije izgrađena. Elektroopskrba je djelomično riješena ali su nužni zahvati rekonstrukcije, odnosno izgradnju novih dijelova u skladu s planiranom gradnjom. Objekti i uređaji sustava za opskrbu vodom, sustava odvodnje, elektroenergetskog sustava, elektronička komunikacijska mreža te drugi komunalni objekti i uređaji grade se i uređuju na pješačkim, zelenim i drugim površinama, a UPU-om su date načelne trase i lokacije koje su podložne promjenama temeljem detaljnije dokumentacije ili posebnih uvjeta javnopravnih tijela.

### **Mjere zaštite prirodnih i kulturno povijesnih vrijednosti**

Iako nije bio trajno naseljen, otok Jakljan sadrži povijesne fizičke strukture i arheološke ostatke koji svjedoče o kontinuitetu obitavanja i korištenja ovog prostora u uskoj vezi sa susjednim otokom Šipanom. Navedene povijesne graditeljske strukture očuvane su u uvali Veliki Jakljan, na sjevernom dijelu otoka (ostaci utvrde) te na pojedinim južnim dijelovima otoka koji je očuvao tragove intenzivne agrarne obrade.

Područje obuhvata UPU Jakljan nalazi se unutar granica područja koje je temeljem Zakona o zaštiti prirode predloženo za zaštitu kao regionalni park Elafiti i Sveti Andrija.

Propisuju se slijedeće mjere zaštite prirode:

- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
- postojeću prirodnu vegetaciju očuvati u što većoj mjeri i uklopiti je u krajobrazno uređenje. Ostale zelene površine ozeleniti autohtonom niskom ili visokom vegetacijom.

Na području uvale Veliki Jakljan naselje zaštićene posidonije rasprostire se od dubine pet metara pa do granice rasprostiranja ove vrste, na otprilike 30 metra dubine. S aspekta bioraznolikosti u moru, naselja posidonije vrlo su važna jer predstavljaju područja visoke primarne produkcije i služe kao važno stanište za hranjenje, razmnožavanje i zaklon mnogim morskim organizmima. Zbog svega navedenog, biomasa naselja posidonije i raznolikost živog svijeta u njima vrlo je velika, te tvori važan tip sredozemnog, odnosno jadranskog staništa.

Područje obuhvata plana nalazi se unutar područja ekološke mreže Republike Hrvatske (područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000) – Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS) HR4000028 Elafiti, prikazanog na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih ograničenja u korištenju.

Bitno identitetsko obilježje prostora uvale Veliki Jakljan je kulturno - povijesna dimenzija povezana s benediktinskom opatijom, crkvom Sv. Izidora i povijesnim agrarnim načinom korištenja prostora. Navedeno identitetsko obilježje manifestira se u očuvanim povijesnim fizičkim strukturama:

- crkvi Sv. Izidora, koja iako je u lošem građevnom stanju, svojim arhitektonskim elementima dokumentira srednjovjekovno razdoblje u razvoju otoka;
- utilitarnim građevinama i obalnoj infrastrukturi što uključuje ostatke ribnjaka kojeg su podignuli benediktinci, i staro pristanište smješteno na sjevernoj strani uvale izvedeno u kamenu;

- graditeljskim strukturama srednjovjekovnog agrarnog krajolika koje su očuvane u terasiranim površinama te kanalima za odvodnju bujičnih voda;
- vegetacijskim obilježjima koja dokumentiraju povijesno korištenje, zastupljeno stablima maslina, rogača, smokvi (posebno oko crkve Sv. Izidora).

Na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara preventivno je zaštićen arheološki lokalitet ribnjaka u uvali Veliki Jakljan temeljem Rješenja o preventivnoj zaštiti i upisan u Registar kulturnih dobara pod brojem P-6307.



*Položaj ribnjaka u uvali Veliki Jakljan*

Značajna zgrada na ovom području je crkva Sv. Izidora koja nije formalno zaštićena upisom u Registar kulturnih dobara ali je zaštićena odredbama prostorno planske dokumentacije. Crkva je u vrlo lošem stanju, potrebna je temeljita rekonstrukcija i obnova.

Memorijalno obilježje postavljeno je na mjestu stradanja zarobljenika uz obalnu šetnicu u smjeru sjevernog dijela luke otvorene za javni promet. Obilježje nema skulptorsku ni oblikovnu vrijednost, njegovo značenje je memorijalnog karaktera te ga treba održavati.

### **Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Unutar obuhvata UPU-a ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

Urbanističkim planom uređenja Jakljan propisane su slijedeće mjere zaštite:

- Mjere prilagodbe klimatskih promjena
  - Zaštita od požara
  - Mjere zaštite tla
  - Mjere zaštite podzemnih voda
  - Mjere zaštite mora

- Zaštita zraka
  - Zaštita od poplava (bujice)
- Zaštita od potresa
- Mjere zaštite i spašavanja
- Mjere zaštite morskih staništa
- Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja.