

## C SAŽETAK ZA JAVNOST

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA JAKLJAN 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 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 zone	površina (ha)	broj ležaja	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 javnopравnih 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>.

Neprimjereni bungalovi i pomoćne zgrade istočno od glavne građevine (hotel) 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 gradnja pratećih sadržaja, smještaj osoblja, gospodarski sadržaji, wellness, spa, uslužni sadržaji, igraonice za djecu, trgovine, infrastrukturne površine, pomoćno 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 neprimjerenjena 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 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) 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 plate, 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 plovnih 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 uvale (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 morskome dnu. Sidrište treba izvesti na način da se u najvećoj mjeri zaštiti podmorsko stanište zaštićene posidinije.

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.