

Sveučilište u Zagrebu  
Arhitektonski fakultet - Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA MLJET

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA SAPLUNARA

KNJIGA 2.:

OBVEZNI PRILOZI – OBRAZLOŽENJE PLANA  
IZVOD IZ PPUO MLJET



ZAGREB, RUJAN 2009..

# OBRAZLOŽENJE PLANA

## OBVEZNI PRILOG

### OBRAZLOŽENJE PLANA

#### 1 POLAZIŠTA

#### POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PROSTORA NASELJA SAPLUNARA

##### OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Saplunara (dalje u tekstu: Plan) obuhvaća današnje naselje Saplunara i njen izdvojeni dio Podškoi, sve smješteno na krajnjoj istočnoj točki otoka Mljeta, u istoimenoj uvali. U naselje se pristupa državnom cestom D-120, koja završava točno na ulazu u naselje. Uvala Saplunara okrenuta južnom otvorenom moru a u njenom dnu smjestilo se naselje Saplunara. Drugi dio naselja smjestio se podno padina Pinjevice uz istočnu opalu na lokaciji Podškoli. Oba dijela naselja povezana su lokalnom cestom, koja predstavlja praktično nastavak državne ceste D-120 kroz naselje. (Slika 1-1) Prema Popisu stanovništva 2001. godine naselje broji 14 stanovnika s koeficijentom rasta u zadnjih deset godine prema Popisu 2001. godine 1,09. Za naselje Saplunara Prostornim planom uređenja Općine Mljet (Službeni glasnik Općine Mljet 03/02, 04/07) (dalje u tekstu: PPUO Mljet) planirana je izrada urbanističkog plana uređenja. (Slika 4-4)



**Slika 1-1: Zračni snimak područja naselja Saplunara. U prvom planu uvala Saplunara.**

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

Kolni promet se uglavnom zadržava duž postojeće lokalne prometnice i na površinama neposredno uz nju, kako u samoj Saplunari u užem smislu, tako i u njenom izdvojenom dijelu Podškoji.

Na području obuhvata Plana znatna su prirodna ograničenja u smislu nepovoljne/povoljne topografije, koja je utjecala na izgradnju. Izgradnja se koncentrirala oko uvale Saplunara. Povijesno, Saplunara je predstavljala izlaz naselja Korita na more.

Prostor se tijekom vremena izgrađivao spontano. Ekstenzivnog je korištenja i izgradnje. Zračni prikaz naselja u obuhvatu Plana vidi se na slici 1-2. Na slici 1-3 prikazano je područje Podškoji, koje se razvija izdvojeno od središta naselja. izdvojeni dio



**Slika 1-2: Zračni snimak područja obuhvata plana UPU naselja Saplunara**





**Slika 1-3: Zračni snimak područja Podškoji. Izdvojeni dio naselja Saplunara na lokaciji Podškoji.**

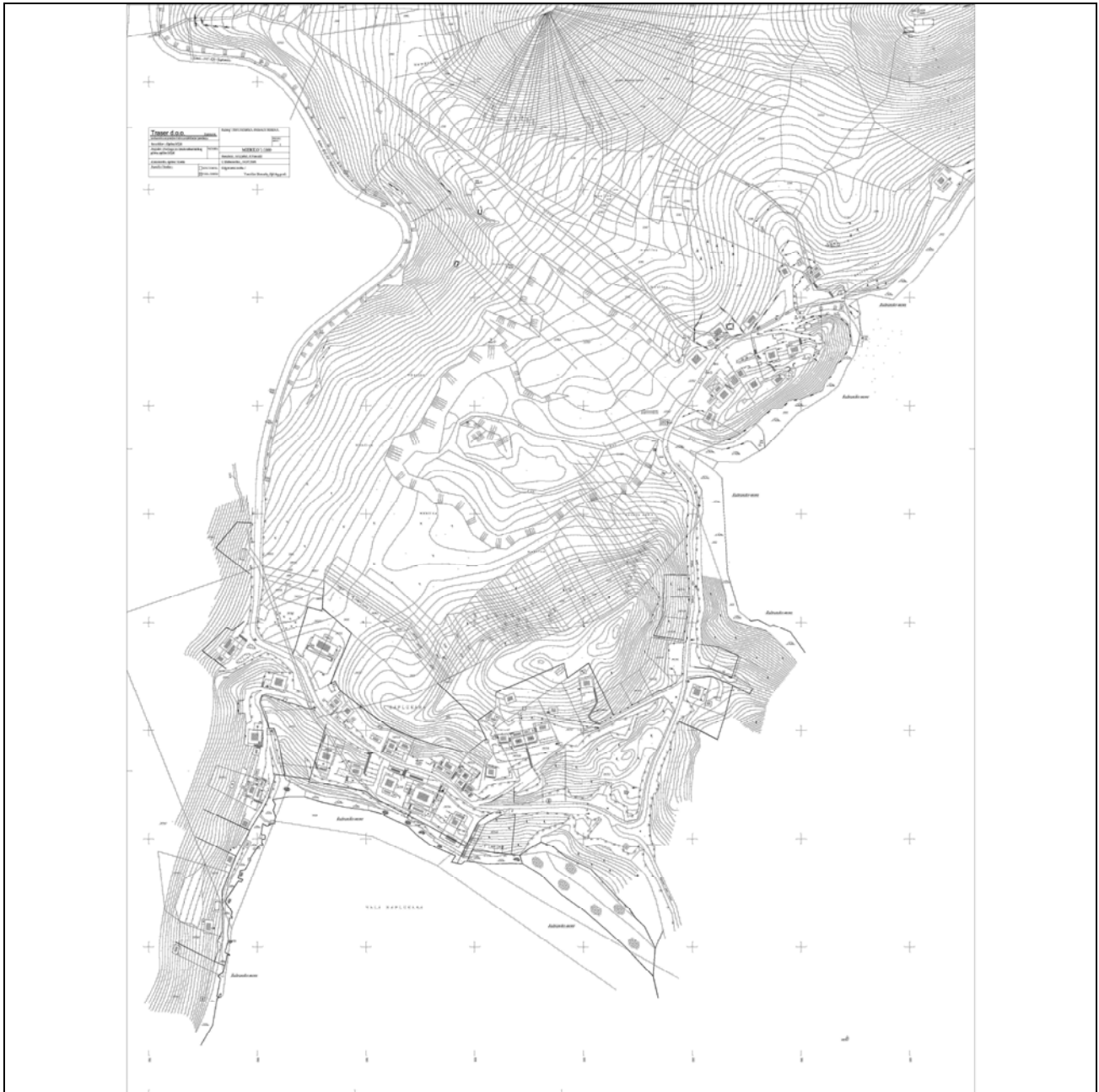
## PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Površina obuhvata Plana iznosi ukupno 23,44 ha (kopna i mora).

Činjenica da je teren dosta nepovoljan za izgradnju, uočava se u nepravilnoj geometriji katastra, koja se odražava u konačnom rješenju. (Slika 1-4). Matrica katastarskih čestica odražava i spontanost izgradnje, koju ovim Planom treba, koliko to bude moguće, racionalnije organizirati. (Slike 1-5-1 do 1-5-6)

Promatrano područje planirano za razvoj naselja, dijelom ima nepovoljnu topografiju, a dijelom je topografija na lokaciji Podškoji razmjerno povoljnija. Zbog topografije i zahvaljujući to cesti, koja prolazi naseljem, naselje praktično izgrađeno kao linearno naselje, koje je izgrađeno duž prometnice, koja je nastavak državne ceste D-120 sa završnom točkom u Podškojima. Na lokaciji Saplunara površine za razvoj i izgradnju naselja stisnute su između obalne linije i strmih padina brijega u pozadini, koji se nadvio nad uvalom Saplunara i nad naseljem koje je orijentirano njoj.

Na lokaciji Podškoli topografija je znatno povoljnija i pruža povoljne mogućnosti za izgradnju.  
(Slika 1-4)



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





**Slika 1-5-1**  
Tipična izgradnja na području naselja Saplunara.



**Slika 1-5-2**  
Zgrada na ulazu u naselje Saplunara, mješovite namjene.



**Slika 1-5-3**  
Tipična izgradnja u okviru naselja Saplunara.



**Slika 1-5-4**  
**Restoran** u **naselju**  
**Saplunara.**



**Slika 1-5-5**  
**Način parkiranja u naselju**  
**Saplunara. U ovom slučaju**  
**na krovu svoje zgrade**



**Slika 1-5-6**  
**Način parkiranja u naselju**  
**Saplunara - Duž lokalne**  
**prometnice.**



## INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

### Promet

Do područja obuhvata Plana pristupa se državnom cestom D-120. Državna cesta završava na samom ulazu u građevinsko područje naselja, a na nju se nastavlja lokalna cesta duž koje se razvila spontana izgradnja. Širina ulice je nedovoljna, a nezgodnim prometnim uvjetima doprinosi nužnost parkiranja automobila duž nje. (Slika 1-5-5 i slika 1-5-6).

Cesta vodi kroz naselje Saplunara u užem smislu i završava na lokalitetu Podškoji.

### Telefon

Naselje je opremljeno fiksnom telefonskom infrastrukturom. Državnom cestom D-120 položen je magistralni kabel u DTK. Na ulazu u naselje Saplunara završava formalno D-120, ali se nastavlja lokalna cesta prema poluotoku Gruj i njom je položen nastavak magistralnog kabela u DTK. Od magistralnog kabela odvajaju se ogranci, odnosno korisnički i spojni kabeli u DTK.

Signali pokretnih telekomunikacija se dobro prima, jer je stup pokretnih telekomunikacija izgrađen na vrhu brijega iznad dijela naselja u uvali Saplunara.

### Elektroopskrba

Sve zgrade u naselju opskrbljene su električnom energijom. Naselje se opskrbljuje iz transformatorske stanice TS „Saplunara“ 10(20)/04 Kv smještene u naselju. Od transformatorske stanice „Saplunara“, elektroopskrba se vrši podzemnim vodovima do konzuma. Neosporno je da će porast konzuma zahtijevati i proširenje kapaciteta opskrbe izgradnjom novih TS kako u okviru građevne čestice namijenjene turizmu (T1): TZ „Saplunara“ isto tako i u zoni Podškoji.

### Vodoopskrba

Vodoopskrba naselja vrši se putem vodonosaca kojima se pune cisterne domaćinstava. Ovim Planom planira se sustav vodoopskrbe no spajanje bilo na lokalne izvore sa desalinizatorima, bilo na NPKL(M) u dogledno vrijeme nije izgledno. U samom naselju tamo gdje je improviziran razvod on služi punjenju cisterni vodom iz vodonosca.

### Sustav odvodnje otpadnih voda

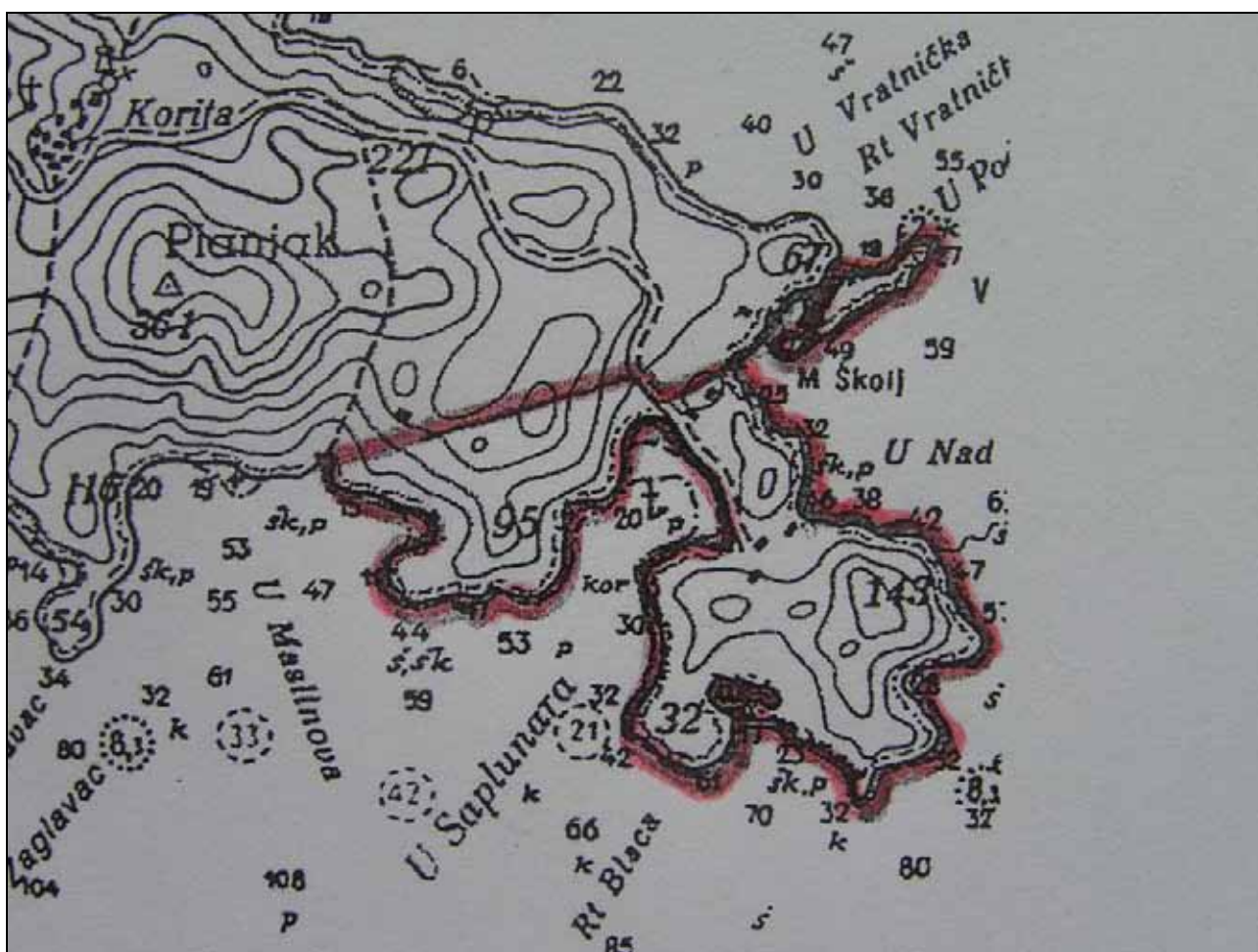
U naselju nema izgrađenih kanalizacijskih instalacija, već se otpadne vode domaćinstava putem septičkih jama upuštaju u okolni teren, odnosno more. Problem ovakve dispozicije otpadnih voda osobito dolazi do izražaja u ljetnim mjesecima kada se broj stanovnika naselja višestruko poveća. Situacija dovodi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

Zaključno se može kazati da u ovom trenutku opskrba relativno zadovoljava. Širenjem konzuma u budućnosti neosporno će paralelno trebati širiti i infrastrukturne kapaciteta.

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

U okviru Plana nema zaštićenih kulturnih dobara. Zaštićena područja kulturnih dobara nalaze se u podmorju, izvan obuhvata Plana.

Osim lokacije Podškojci, veliki dio površine u obuhvatu Plana ulazi u okviru kategorije zaštite prirode: „značajni krajobraz“, koja obuhvaća veliku površinu istočnog dijela otoka Mljeta, uključivo poluotok Gruj, koji je izvan obuhvata ovoga Plana. (Slika 1-6)



**Slika 1-6. Područje „značajnog krajobraza“ „Predjela Saplunara na otoku Mljetu“ proglašenog 1965. godine.**

Izvor: Državni zavod za zaštitu prirode: „Podaci o vrstama, staništima, područjima Ekološke mreže RH i zaštićenim područjima s prijedlogom mjera zaštite za potrebe izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Mljet“, 2008.

Veliki dio područja u obuhvatu Plana neizgrađena je površina. Na neizgrađenom dijelu poljodjelsko zemljište je slabo zastupljeno. Uglavnom su to zapušteni maslinici. Ostale površine ne daju utisak

intenzivnog, ali niti ekstenzivnog korištenja. Međutim i sama kvaliteta zemljišta ne doprinosi intenzivnijoj poljodjelskoj djelatnosti.

Iako je veliki dio površine obuhvata Plana uključen u područje „značajnog krajobraza“, od razmjerno veće krajobrazne vrijednosti sačuvana je šuma pinija na potezu između središta naselja Saplnara i lokacije Podškoji, koja će se ovim planom planski tretirati kao zaštitno zelenilo – park šuma - šuma pinija (PŠ). (Slika 1-7)

Središnji dio naselja Saplnara, razvijajući se bez plana, devastirao je središnji dio uvale Saplnara. Od 1965. godine i proglašenja zaštite „Predjela Saplnara na otoku Mljetu“ u kategoriji „zaštićeni krajobraz“ nije poduzeta nikakva aktivna zaštita područja. Očekuje se da će se tek donošenje ovoga Plana pristupiti aktivnoj zaštiti, odnosno uređenju zatečenog i novoj nužnoj izgradnji u funkciji sanacije. (Slika 1-8)



**Slika 1-7. Šuma pinija. Krajobrazno vrijedna sastojina na dijelu između naselja Saplnara i izdvojenog dijela naselja Saplnara - Podškoji.**





**Slika 1-8. Središnji dio naselja Saprunara. Očekuje se da će se tek ovim Planom započeti kvalitetna planska izgradnja u funkciji sanacije područja čime bi se rastočenost GPN-a zaokružila u suvislo oblikovanu cjelinu.**

## 2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

---

### CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

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

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

Sve navedeno može se ostvariti:

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

**S gledišta korištenja prostora**, težište treba biti na:

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

Temeljni uvjet za ostvarivanje prethodno navedenog jest konačno donošenje prostorno-planske dokumentacije, koja će zatečenu i buduću izgradnju usmjeriti prema planskom razvoju. I upravo na toj činjenici i potrebi zaštićivanja onoga što se još može zaštititi, temelji se potreba donošenja ovoga Plana. Suprotno, bez-planski „razvoj“ može samo rezultirati pogoršanjem stanja.

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

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

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

## ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja prostornog uređenja određenog kraja, kroz odabiranje prostornih i gospodarskih struktura, treba biti usmjeren prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki racionalnijem iskorištavanju ukupnih raspoloživih zatečenih prostornih: prirodnih i fizičkih potencijala.

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

Primarno, u uređenju ovoga prostora, jest usklađivanje želja i potreba korisnika s mogućnostima, koje prostor i njegova potencijalna gospodarska snaga pružaju, uz maksimalno očuvanje i zaštitu vrijednosti kulturne i prirodne baštine koja kroz u vidu „zaštićenog krajobraza“ ima prepoznatljivu širu vrijednost.

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

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

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

## PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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



## OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA

Cjelokupno područje naselja dugo se koristilo kao ribarska luka naselja Korita. Nakon toga, zadnjih desetljeća, mala tradicijska jezgra se razgradila u procesu spontane urbane izgradnje. Poljodjelske i ribarske djelatnosti mjesta postepeno su se napuštale. Izgradnja u ambijentu gdje se ribarske djelatnosti povlače u postupku neminovnog procesa urbanizacije, stvorila je zajedno s ostacima poljodjelskih površina današnju fizionomiju kultiviranog i kulturnog krajobraza, čiji je dio (u užem smislu) i područje obuhvata UPU naselja Saplunara.

Dominantne elemente, koji utječu na prepoznatljivost i raznolikost bilo kojega kraja treba njegovati i sprečavati zahvate, koji bi do kraja uništili i obezvrijedili prirodne posebnosti krajobraza. U slučaju ovoga Plana to će se posebno odnositi na nekoliko kulturnih i prirodnih *dominanti* u prostoru obuhvata, koje su se sačuvale u vidu „ostataka prošlosti“. (Slika 2-1)



**Slika 2-1: Najstarije zgrade na području Saplunare, koje su još uvijek bile građene na zasadama tradicije i poštovanja prostora.**

## CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

### RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

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

S gledišta održivog razvitka, i danas naglašenog ekološkog pristupa, nameće se nužnost drugačijeg promišljanja prostora, gdje ne će u centru biti uvijek čovjek i njegove često puta nepromišljene i sebične potrebe, kao temeljni i prvi zadatak planiranja. U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnog holističkog pristupa razvitku usko vezanom za zaštitu okoliša uz

uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i uz njegovo trajno očuvanje kao razvojnog vrela od neprocjenjive vrijednosti. U tržišnom gospodarstvu prostor ima svoju uporabnu vrijednost, dok se vrijednost okoliša (pojam okoliša je širi od prostora) još uvijek teško vrednuje. I prostor i okoliš, međutim, ograničeni su i zato je neophodno sveobuhvatno i sustavno racionalno planiranje i gospodarenje prostorom i okolišem.



**Slika 2-2: Saplunara i njena današnja izgradnja. Nužna je sanacija i konsolidacija načina izgradnje.**

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

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

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

## UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

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



## 3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

---

### PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

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

Temeljna zamisao rješenja zasniva se na preuzimanju postojeće stambene izgradnje razvijene oko uvale Saplunara i na lokaciji Podškoji, zatečenih putova, postojećeg vrjednijeg zelenila i dijelom, zatečene geometrije katastra.

Planirana i zatečena prometna mreža određuje međuprostore – „blokove“, koji se uz infrastrukturnu namjenu javnih prometnih površina, određuju za mješovitu – pretežito stambenu namjenu (M1), potom posebnu namjenu u okviru GPN-a: gospodarsku ugostiteljsko-turističku (T1), gospodarsku – poslovnu – pretežito uslužnu namjenu (K1), zaštitno zelenilo (Z1) i (Z2), a na moru komunalne vezove (Ko) s morskim i kopnenim dijelom.

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

### OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Kao što je to već prethodno naglašeno, a u želji da se izbjegne monofunkcionalna, samo čista stambena namjena prostora u obuhvatu Plana, ovim se Planom, umjesto samo stambene namjene, planira „mješovita namjena – pretežito stambena“ (M1) te gospodarska namjena – poslovna - pretežito uslužna (K1), gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička – hotel, (T1), za koje se misli da će doprinijeti višem standardu ambijenta.

U okviru građevinskog područja naselja i u obuhvatu Plana, planirana je i razgraničena slijedeća namjena površina tablica: 1.

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

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

a)	<b>mješovita namjena</b> pretežito stambena	(M1)
b)	<b>gospodarska namjena – poslovna</b> pretežito uslužna	(K1)
c)	<b>gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička</b> hotel TL „Saplunara“	(T1)
d)	<b>zaštitne zelene površine</b> dio građevinskog područja naselja nije dio građevinskog područja naselja park-šuma	(Z1) (Z2) (PŠ)
e)	<b>površine infrastrukturnih sustava</b> sabirne ulice kolno-pješačke ulice pješačke ulice komunalna privezišta – morski dio i kopneni dio obale	(P) (KP) (PJ) (Ko)
f)	<b>ostale površine</b> površine prirodne obale morska površina	(PO) (MP)

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

Na području obuhvata Plana površine 15,90 ha kopna, ukupne površine obuhvata 24,3 ha planirane su namjene čiji su brožčani pokazatelji zauzeće površina prikazani u tablici 2.

U tablici 3 prikazan je odnos između planiranog građevinskog područja ovim planom i planiranog građevinskog područja PPUO Mljet. Ovim Planom planirano je za 6,8% veće građevinsko područje, što se mora pripisati razlici u kvaliteti kartografskog materijala. Naime ovaj Plan izrađen je na novoj snimci terena, a PPUO Mljet na staroj, davno urađenoj katastarskog podlozi.

**TABLICA 2: BROJČANI POKAZATELJI ZBIRNIH POVRŠINA PREMA NAMJENAMA**

NAMJENA	PLANSKI ZNAK	KOPNO	MORE	UKUPNO OBUHVAT	POVRŠINSKI UDIO NAMJENA
		M2	M2	M2	% (kopno)
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - IZGRADENO	(M1)	48014,0			30,1
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - NEIZGRADENO	(M1)	30042,3			18,8
POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	(K1)	2101,0			1,3
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TL "SAPLUNARA"	(T1)	6120,5			3,8
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (u GPN-u)	(Z1)	11185,0			7,0
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (izvan GPN-a)	(Z2)	9436,0			5,9
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - PARK ŠUMA -(ŠUMA PINIJA)	(PŠ)	11202,0			7,0
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - SABIRNE ULICE (u GPN-u)	(P-1)	10869,9			6,8
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - SABIRNE ULICE (izvan GPN-a)	(P-2)	9367,0			5,9
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - KOLNO-PJEŠAČKE ULICE (u GPN-u)	(KP-1)	5677,3			3,6
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - KOLNO-PJEŠAČKE ULICE (izvan GPN-a)	(KP-2)	686,0			0,4
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - PJEŠAČKE ULICE	(PJ)	1368,9			0,9
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - KOMUNALNO PRIVEZIŠTE	(Ko-2)	563,5			0,4
POVRŠINA PRIRODNE OBALE	(PO)	12838,6			8,0
MORSKE POVRŠINE U OBUHVATU	(MP)		83449,0		
UKUPNO		159472,0	83449,0	242921,0	100,0

Površine stambene namjene, površina ugostiteljsko turističke namjene, površine poslovne – pretežito uslužne namjene razgraničene su na pojedinačne površine („blokove“) (kopnene):

- površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1)
- površina gospodarske namjene - ugostiteljsko – turističke – hotel (T1)
- površine gospodarske namjene – poslovne – pretežito uslužne (K1)

Ostale građevne čestice u okviru kopnenog dijela obuhvata Plana razgraničene su prvenstveno za javne kolne prometne površine i komunalna privezišta:

- površine infrastrukturnih ulica - sabirne ulice (P)
- površine infrastrukturnih ulica - kolno-pješačke ulice (KP)
- površine infrastrukturnih ulica - pješačke ulice (PJ)
- površine komunalnih privezišta (Ko-2)



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

NAMJENA	PLANSKI ZNAK	KOPNO	POVRŠINSKI UDIO NAMJENA
		M2	% (kopno)
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - IZGRAĐENO	(M1)	48014,0	41,6
MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA - NEIZGRAĐENO	(M1)	30042,3	26,0
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	(K1)	2101,0	1,8
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - TL "SAPLUNARA"	(T1)	6120,5	5,3
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (u GPN-u)	(Z1)	11185,0	9,7
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - SABIRNE ULICE (u GPN-u)	(P-1)	10869,9	9,4
POVRŠINE INFRAS. SUSTAVA - KOLNO-PJEŠAČKE ULICE (u GPN-u)	(K-P-1)	5677,3	4,9
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - PJEŠAČKE ULICE	(P-J)	1368,9	1,2
UKUPNO		115378,9	100,0

	GP po UPU	% više od PPUOM
	113277,9	105,06
PREMA PPUO MLJET 107818	plus 10% je 118599,8	
	MANJE OD +10% -5321,9	

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

## PROMETNA MREŽA

### JAVNE PROMETNE POVRŠINE – ULICE

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

- površine infrastrukturnih sustava - sabirne ulice (P)

Obzirom na reduciranost obuhvata Plana samo na građevinska područja, neki dijelovi sabirnih ulica nisu u obuhvatu Plana, ali su bitni za prometno funkcioniranje naselja.

Do naselja se dolazi državnom cestom D-120. Državna cesta formalno prestaje biti državnom cestom na samom ulazu u obuhvat Plana, kad postaje ulica u naselju Saplnara označena kao (P-1), koja završava okretištem na lokaciji Podškoji. Od nje se na lokaciji Podškoji odvaja nova sabirna ulica (P-2). Ona se spaja s državnom cestom D-120. Time se kroz naselje Saplnara stvara prometni prsten, koji omogućava regulaciju jednosmjernog prometa kroz naselje, To će biti potrebno zbog teškoća u postizanju zadovoljavajuće širine sabirne ulice (P-1).

Na zapadnom dijelu uvale Saplnara od sabirne ulice (P-1) odvaja se novo-planirana sabirna ulica (P-1). Ona opslužuje već davno izgrađene građevne čestice, koje nisu imale zadovoljavajuću povezanost sa glavnom sabirnom ulicom mjesta. Ova sabirna ulica završava izvan obuhvata Plana sa parkiralištem.

Planirana širina kolnika sabirnih ulica u naselju iznosi 6,0 m s obostrano planiranim minimalnim nogostupom širine 1,0 m. Moguće je planirati i nogostup samo s jedne strane kolnika, ali tata sa širinom 1,6 m kada u okviru njega mogu biti izvedeni i stupovi javne rasvjete. Ovim koridorima prolazi sva glavna planirana infrastruktura naselja i s njih se na infrastrukturu priključuju građevne čestice na koje se pristupa s ovih ulica.

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

Planiran je sustav kolno-pješačkih ulica označenih kao (KP). One se redovito odvajaju od glavne sabirne ulice naselja (P-1)

Planirana širina kolnika 4,0 m (iznimno 3,5 m, ako ulica nije dulja od 60,0 m). Koridorima prolazi sva planirana infrastruktura i s njih se na infrastrukturu priključuju građevne čestice na koje se pristupa s ovih ulica.

- površine infrastrukturnih sustava - pješačke ulice (PJ)

Pješačke ulice označene kao PJ planirane su u okviru zatečenih izgrađenih dijelova naselja. Građene su tijekom vremena spontanim načinom izgradnje i promjene njihovih zatečenih širina više nisu moguće. Položene su do već postojećih, izgrađenih građevnih čestica i površina. Dijelom

su to ravne pješačke površine, dijelom stube. Zbog njihove širine očekuju se poteškoće u polaganju infrastrukturnih vodova. Očito je da će tom prilikom važnu ulogu odigrati fleksibilnost u tumačenju propisa od strane lokalnih distributera.

- površine infrastrukturnih sustava – lungo-mare

Od prirodne obale – pješčane plaže na istočnom dijelu uvale Saplunara (PO) preko prirodnih dijelova obale i „mrkente“ do planiranog komunalnog privezišta KO-2, pa do završetka pojedinačne površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1) na zapadnom dijelu uvale, po prirodnoj obali planiran je lungo-mare u širini staze između 1,0 do 1,5 m uz parkovno uređenje i opremanje šetnice parkovnim inventarom.

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

## JAVNE PROMETNE POVRŠINE - PARKIRALIŠTA

Javna parkirališta planirana su u okviru javnih prometnih površina:

- PP-1 u okviru koridora sabirne ulice iznad prirodne plaže u uvali Saplunara,
- PP-2 u okviru sabirne ulice u Podškobjima,
- PP-3 na kraju kolno-pješačke ulice iznad mjesta Saplunara,
- PP-4 na kraju sabirne ulice na zapadnom dijelu uvale Saplunara (izvan Plana) ,

**TABLICA 4. PLANIRANI KAPACITETI PLANIRANIH PARKIRALIŠTA**

<b>PARKIRALIŠTE</b>	<b>PM</b>
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-1	30
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-2	8
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-3	11
PARKIRALIŠTE OZNAČENO KAO PP-4	22
<b>UKUPNO PM</b>	<b>71</b>

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



**TABLICA 3-5:     NORMATIVI ZA PLANIRANJE BROJA PARKIRALIŠNIH MJESTA U OBUHVATU OVOGA PLANA (IZVOD IZ PPUO MLJET).**

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade	100 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Obiteljski pansion	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Obiteljski pansion	Jedna smještajna jedinica	1,0
Trgovina	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Hoteli (u naselju)	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2,5
Hoteli (T1)	jedna soba	0.75

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

## JAVNE PROMETNE POVRŠINE – UREĐENA OBALA

Zatečeno stanje obale u okviru obuhvata ovoga Plana zahtijeva minimalno uređenje. Velikim dijelom ona ostaje u svom prirodnom stanju, zajedno s prirodnom plažom u uvali Saplnunara.

Od prirodne plaže u uvali Saplnunara do završetka građevinskog područja na zapadnoj obali uvale Saplnunara planiran je *lungo-mare* o kojemu je već bilo riječi prethodno.

Također, planirana su dva uređena kopnena dijela za komunalna privezišta (Ko-2 Podškoji) i (Ko-2 Saplnunara)

## POMORSKI PROMET

Luka otvorena za javni promet lokalnog značenja „Saplnunara“ smještena je u uvali Saplnunara, ali izvan obuhvata Plana.

- komunalna privezišta – (Ko)

Sukladno PPUO Mljet, u sklopu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja „Saplnunara“, planirana su, kao izdvojeni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja „Saplnunara“ dva komunalna privezišta s razgraničenom morskom površinom Ko-1 i s razgraničenom pripadajućom površinom obale Ko-2. Služe za vez baraka domicilnog stanovništva. Planirana su na dvije lokacije, ali u okviru planiranog kapaciteta prostornim planom šireg područja od 20 vezova:

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| a) | planirano komunalno privezište Ko - <b>Podškoji</b>  | 10 vezova, |
| b) | planirano komunalno privezište Ko - <b>Saplunara</b> | 10 vezova, |
|    | ukupno 20 vezova.                                    |            |

Konačno razgraničenje morske površine oba komunalna privezišta (Ko-1), kao izdvojenog dijela luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Saplunara, provest će nadležne institucije temeljem propisa.

## KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA

### TELEKOMUNIKACIJE

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

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

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

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

### ELEKTROENERGETIKA

#### ELEKTROOPSKRBA – VISOKI I NISKI NAPON

Od trafostanice TS-1 i napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, elektroenergetski vodovi planirani su u koridorima javnih prometnih površina.

Ako to bude potrebno, ovim Planom **predlažu** se izgradnje novih transformatorskih stanica u na lokaciji Podškoji i u okviru građevne čestice turističke namjene (T1) u Saplunari. Precizne lokacije odabrat će lokalni distributer temeljem projekta elektroopskrbe sukladno konzumu pa će sukladno tom projektu biti određene i građevne čestice.

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

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

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

## JAVNA RASVJETA

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

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

## VODOOPSKRBA

Naselje Saplunara nema vodovodnu mrežu koja bi se vezala na sustav vodoopskrbe otoka Mljeta. Vodoopskrba je prilagođena činjenici da se voda dovodi vodonoscima ili autocisternama koje pune cisterne domaćinstava.

Planira se izgradnja vodoopskrbnog sustava, ako istraživanja na području Žare budu pozitivna. U tome slučaju, uz osiguranje dovoljne količine vode, uz javne prometnice treba izgraditi hidrantsku mrežu. Najveća međudaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80,0 metara, a najmanji presjek dovodne priključne cijevi iznosi 150,0 mm.

Veći korisnici gospodarske namjene na parcelama većim od 5000 m<sup>2</sup> mogu po potrebi izgraditi i podzemna/nadzemna cisterna za prikupljanje kišnice, a što se odnosi na TL „Saplunara“.

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

## ODVODNJA

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

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

Sve sukladno propisima.

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



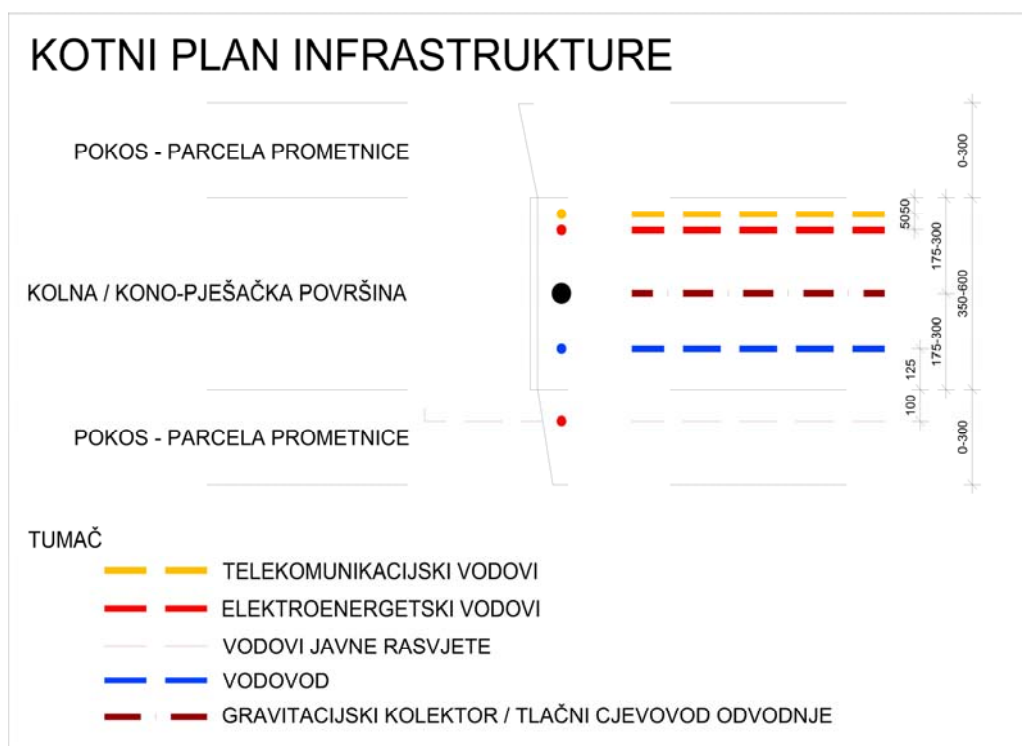
pročišćenosti. Pražnjenje nepropusnu sabirnih jama vrši se putem ovlaštenog koncesionara za tu vrstu djelatnosti.

Cjelokupnu mrežu odvodnje otpadnih voda naselja treba spojiti na sustav, koji vodi do planiranog pročištača. Planirani pročištač smješten je izvan obuhvata ovoga Plana i zoni Pinjevice. Njegova precizna lokacija i građevna čestica odredit će se projektom kanalizacije.

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

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

## KOTNI PLAN INFRASTRUKTURE



Slika 3-1: Kotni plan infrastrukture.

## UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

### UVJETI I NAČIN GRADNJE

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

Korištenje, uređenje te zaštita prostora planirani su:

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

Na cijelom prostoru obuhvata Plana planiranje građevinskih čestica prilagodilo se:

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

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

- građevne čestice namijenjene zgradama stambene namjene u pojedinačnim površinama mješovite namjene pretežito stambene („blokovima“) označenim kao „M1“, u okviru **izgrađenog** dijela GPN-a,
- građevne čestice namijenjene zgradama stambene namjene u pojedinačnim površinama mješovite namjene pretežito stambene („blokovima“) označenim kao „M1“, u okviru **neizgrađenog** dijela GPN-a,
- građevnu česticu za gospodarsku: ugostiteljsko-turističku namjenu „T1“: TL „Saplunara“,
- građevne čestice za gospodarsku – poslovnu – pretežito uslužnu djelatnost „K1“,
- zaštitne zelene površine „Z1“ i „Z2“,
- područja s komunalnim privezištem „Ko“.
- građevne čestice javnih prometnih površina: ulica: „P“, „KP“, „PJ“
- površine prirodne obale „PO“ i prirodne plaže u uvali Saplunara.

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

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

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

mogu se pogoršavati, ako su im vrijednosti prekoračene. Predviđeni tip izgradnje je „M1“;

- b) Drugu kategoriju predstavljaju **neizgrađeni dijelovi naselja** (za razvoj i širenje naselja). U ovom dijelu određeni su rasponi mogućih veličina građevnih čestica, moguće veličine „kig“ i „kis“ za pojedinu veličinu građevne čestice. Predviđeni tip izgradnje je „M1“;
- c) Treću kategoriju predstavlja TL „Saplunara“. Tip izgradnje „T1“;
- d) Četvrtu kategoriju predstavljaju **javne površine**:
  - zaštitne zelene površine, označene kao „Z1“ i „Z2“, a posebno „PŠ“ koje se ovim Planom, čuvaju kao lijepi primjer šume pinija.
  - javne prometne površine označene kao „P“, „KP“, „PJ“,
  - I komunalni privez „Ko“.



**Slika 3-2: Područje Podškoji – Pinjevica s komunalnim privezom u prvom planu.**

Prostor naselja karakterizira prepoznatljiv stil spontane izgradnje svojstvene priobalnom području, tek s ponekom arhitektonskim akcentom u obliku „kvalitetnije“ arhitekture prošlih vremena.

Zelene površine unutar naselja ovisno o njihovoj kvaliteti i položaju u odnosu na naselje uređivat će se više ili manje intenzivno. Kao posebno važna zelena površina tretira se sastojina pinija.

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

## MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Područje Saplunare predstavlja jedno od najvećih preostalih staništa obalnih pijesaka u Republici Hrvatskoj, te obzirom na činjenicu da od proglašavanja zaštite 1965. godine na zaštitu ovoga područja nije ništa aktivno poduzeto, najveći doprinos budućoj zaštiti i reguliranju do danas spontanijih procesa neminovne urbanizacije područja Saplunare jest upravo izrada ovoga Plana.

S rečenim u svezi u okviru područja „značajni krajobraz“ zabranjuje se:

- a) nasipavanje i betoniranje obale,
- b) ponovno iskorištavanje obalnih pijesaka nakon prestanka iskorištavanja prije dvadesetak godine,
- c) prilikom korištenja pješčanih žala potrebno je očuvati ugrožena staništa,
- d) pri smještaju zgrade na građevnoj čestici projekt zgrade i njen smještaj na građevnoj čestici treba prilagoditi zatečenoj vegetaciji, odnosno zatečenim stablima pinije bez njihova rušenja

Obzirom da su sastojine pinije na području Saplunare najveće u Republici Hrvatskoj potrebno je

- a) zabraniti sječu šume,
- b) zabraniti probijanje putova kroz šumske površine

Budući su dijelovi otoka (izvan obuhvata ovoga Plana) uključeni u NEM (nacionalnu ekološku mrežu):

- a) planirana izgradnja ovim Planom isključivo je u funkciji sanacije zatečenog stanja izgradnje nastalog u zadnjih četrdesetak godina, zbog toga su ovim Planom propisane i razmjerno restriktivnije mjere izgradnje,
- b) preporuča se, gdje je god to moguće, slobodne površine građevnih čestica ozelenjavati autohtonom vegetacijom,
- c) obaveza je, da se vodi računa o prostorno-oblikovnim kriterijima izgradnje (oblikovne sanacije izgradnje) i opremanja javnih prostora urbanom opremom.

U okviru obuhvata ovoga Plana zaštićene prirodne vrijednosti ili posebnosti štite se temeljem:

- a) Zakonom o prostornom uređenju i gradnji – njegovim odredbama i obvezom donošenja Plana
- b) Zakonom o zaštiti prirode – u smislu kojega je zaštićen veliki dio istočnog dijela otoka u kategoriji „zaštićeni krajobraz“.

Kao „osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz“ tretira se i akvatorij – more.

Također, sukladno ZPUG-u određene su i granice koje određuju udaljenost od obalne crte:

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

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

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

## SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zbog činjenice da se veći dio površine u okviru obuhvata Plana nalazi u okviru kategorije zaštite: „zaštićeni krajobraz“, sprječavanje daljnjeg nepovoljnog utjecaja na okoliš treba provoditi mjerama prevencije i aktivnim mjerama sanacije, odnosno konačnom planskom izgradnjom propisanom ovim Planom.



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

Zaštita okoliša postiže se planskim: ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, predviđanjem, praćenjem, sprečavanjem rizika i opasnosti po okoliš, sprječavanjem postupaka najpovoljnijih za okoliš, ujednačenim odnosom zaštite okoliša i gospodarskog razvoja, sprečavanjem zahvata koji ugrožavaju okoliš, sanacijom oštećenih dijelova okoliša, razvijanjem svijesti o potrebi zaštite okoliša i promicanjem zaštite okoliša, donošenjem pravnih propisa o zaštiti okoliša, obavještavanjem javnosti o stanju u okolišu i njenim sudjelovanjem u zaštiti okoliša, povezivanjem sustava i institucija zaštite okoliša. Zaštite okoliša temelji se na učinkovitom očuvanju prostora i teži višoj razini kakvoće života. Rečeno je pretočeno u odredbe za provođenje i kartografske prikaze u mjeri u kojoj se to može iskazati tim instrumentima ovoga Plana.

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

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

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

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

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

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

IZVOD IZ PPUO MLJET

## OBVEZNI PRILOG

### 4. OBVEZE IZ PPUO MLJET

#### 1. OBAVEZE IZ KARTOGRAFSKOG MATERIJALA

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

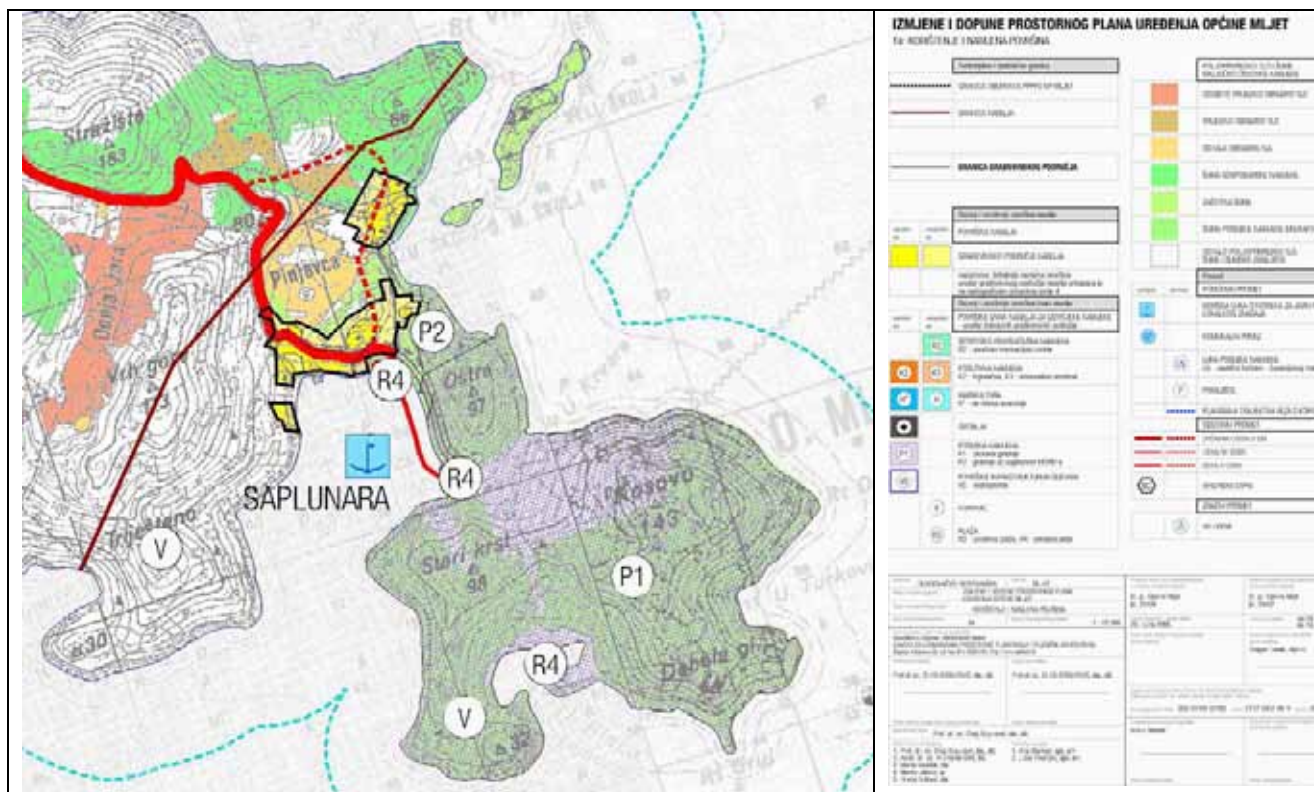
Sukladno rečenim zakonskim odredbama podredilo se i rješenje ovoga Plana. Stoga su se pri određivanju prostornog razvoja naselja morale uzeti u obzir obaveze proizašle iz dokumenata šireg područja, a to se prvenstveno odnosi na PPUO Mljet.

Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 06/03, 03/05, 03/06) na području Saplunare, u okviru obuhvata Plana, planirano je građevinsko područje naselja (Slika 4-1) te prirodna plaža. Turistička namjena u okviru građevinskog područja naselja planirana je Usklađenjem PPDNŽ.



Slika 4-1: Izvod iz PPDNŽ list: „Korištenje i namjena površina“ (Službeni glasnik DNŽ 06/03) Žuti krug: naselje Saplunara i plavi trokut: prirodna plaža nalaze se u okviru obuhvata Plana. Usklađenjem PPDNŽ s „Uredbom ....“ turistička namjena (T6) planirana je kao turistička namjena u okviru građevinskog područja naselja.

PPUO Mljet, detaljnije razrađuje postavke Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije. Spomenutim planom cijelo područje naselja Saplnunara, zajedno s gospodarskom ugostiteljsko-turističkom namjenom planirano je kao građevinsko područje naselja (dalje u tekstu: GPN). (Slika 4-2 i Slika 4-3)



**Slika 4-2: Izvod iz ID PPUO Mljet, kartografski prikaz, list 1.: „Korištenje i namjena površina“.** Iz Slike se vidi potpuna usklađenost PPUO Mljet s rješenjima PPDNŽ. (Područje „Oštra“ – i oznaka (P2), prema poluotoku Gruj, kao i luka otvorena za javni promet, nalaze se izvan obuhvata ovoga Plana).

U okviru obuhvata GPN PPUO Saplnunara Prostornim planom uređenja Općine Mljet planirana je:

- gospodarska: ugostiteljsko-turistička namjena TL „Saplnunara“

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

Nadalje, PPDNŽ, a time i PPUO Mljet, u uvali Saplnunara planirana je:

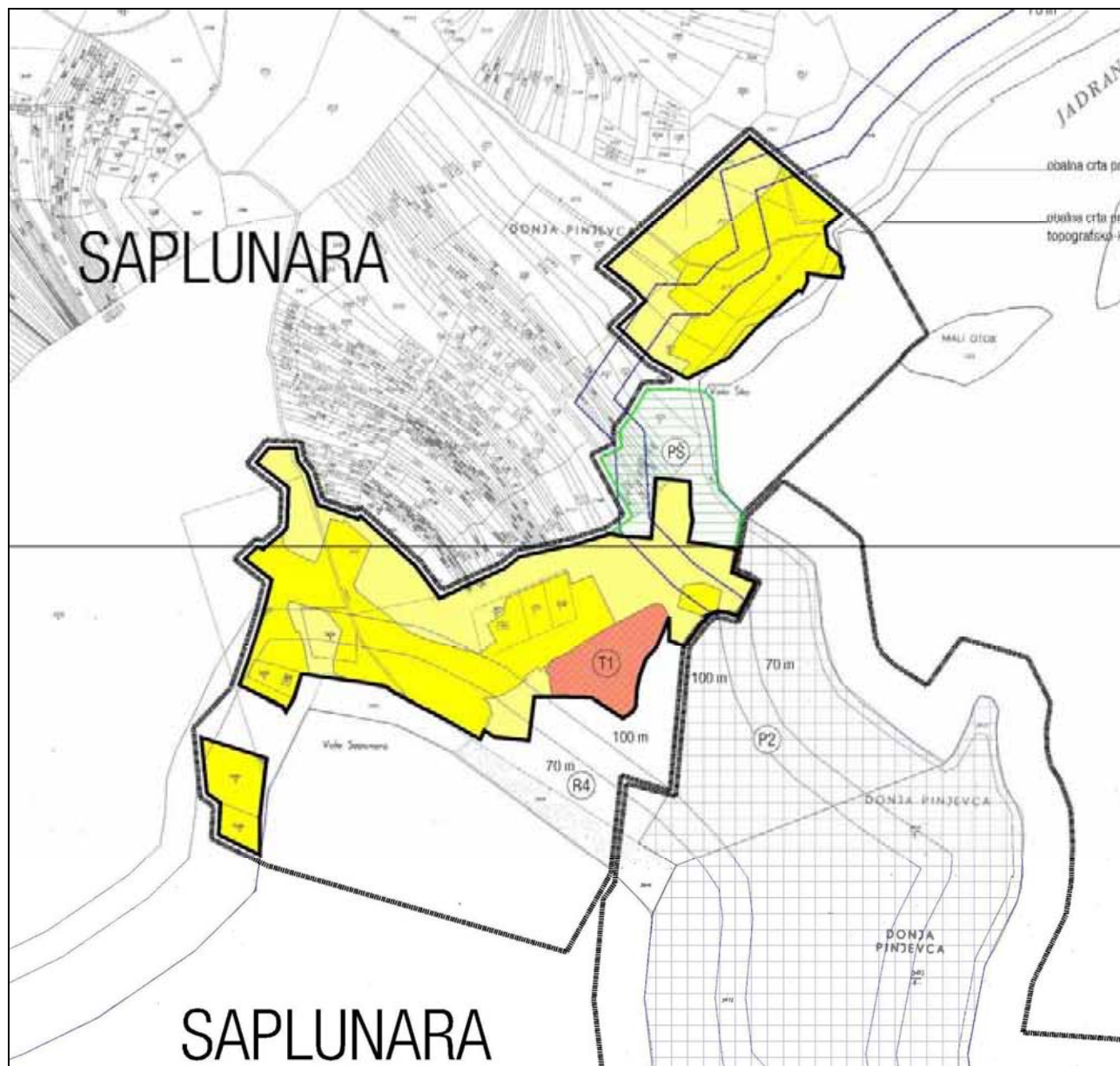
- prirodna plaža

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

- a) građevinsko područje naselja (bez isključivih namjena) (GPN);
- b) plaža (prirodna) (R4)

Slika 4-2.





**Slika 4-3: Izvod iz ID PPUO Mljet, kartografski prikaz, list 4-16 i 4-17: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ 1:5000.**

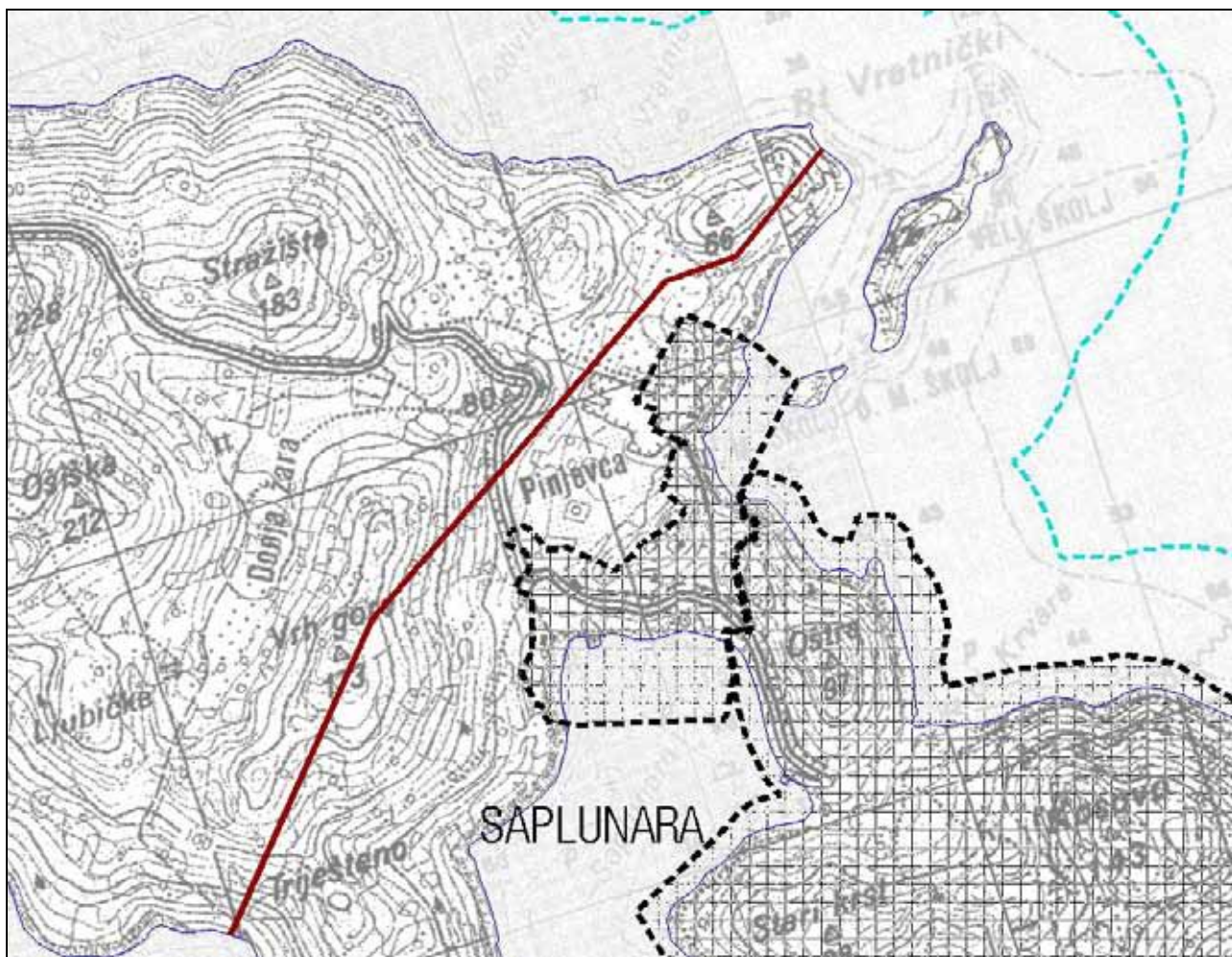
Na slici 4-3. namjene su detaljnije razgraničene na:

- a) građevinsko područje naselja (GPN);
- b) građevinsko područje namijenjeno za hotel (u okviru 20% GPN-a) (T1)
- c) plaža (prirodna) (R4)
- d) park šuma – (šuma pinija) (PŠ)

Navedene namjene ovim se planom dopunjuju sa:

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

Konačno kao važan dio ZPUG-a treba citirati obavezu izrade urbanističkih planova uređenja sukladno njegovom članku 75., stavak (2): „Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja ta za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu“ PPUO Mljet za područje naselja Saplunara planirano je donošenje urbanističkog plana uređenja (Slika 4-4)



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

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

Obaveze iz odredaka za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Mljet, koje se smatraju ključnim za izgradnju „obiteljskih stambenih zgrada“ te „zgrada mješovite i poslovne namjene“, a čije se odredbe ne mogu prekoračiti u nastavku se daju kao izvod iz ID PPUO Mljet

### 2.2.2. Obiteljske stambene zgrade

#### Članak 43.

##### OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

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

#### Članak 44.

##### POLAZIŠNI UVJETI

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

#### Članak 45.

##### POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade u Općini ne može biti manja od:
  - a) za građenje **samostojeće zgrade**: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 250 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 14,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, a 11,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;
  - b) za građenje **poluugrađene zgrade**: 250 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a,
  - c) za građenje **ugrađene zgrade**: 150 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 6,0 m.

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



#### Članak 46.

(1) Okućnicu postojeće zakonito izgrađene obiteljske stambene zgrade može tvoriti i nekoliko neposredno povezanih katastarskih čestica, koje služe normalnoj uporabi osnovne zgrade i koje se mogu parcelacijskim elaboratom objediniti u jednu građevinsku česticu veličine do 1500,0 m<sup>2</sup>. To je slučaj redovito u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja gdje okućnicu često tvori više katastarskih čestica, a sve one zajedno tvore prostor koji služi uporabi osnovne građevine izgrađene na jednoj od čestica.

#### ČLANAK 47.

##### VISINA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

(1) **Najveća dozvoljena katnost (E<sub>max</sub>) obiteljskih stambenih zgrada** te proizlazeća najveća visina vijenca (V<sub>max</sub>) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

**u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub>;  
moguće je i do P<sub>0</sub>+P+2 ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada takve ili veće visine;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP+1.

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

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

#### ČLANAK 48.

##### kig, kis – OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

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

- a) za **samostojeće zgrade**, a za različite veličine građevinskih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 225 m<sup>2</sup>;
- b) za **poluugrađene zgrade**, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 175m<sup>2</sup>;
- c) za **ugrađene zgrade** ( zgrade u nizu) do 50%, ali ne više od 150 m<sup>2</sup>.