

## SAŽETAK ZA JAVNOST

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA KOLOČEP

SAŽETAK ZA JAVNOST

## Uvod

Urbanistički plan uređenja „Koločep“ izrađuje se kao plan nižeg reda u odnosu na Prostorni plan uređenja grada Dubrovnika, a njegova izrada utvrđena je člankom 148. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 07/05, 06/07, 10/07-isp., 03/14, 09/14-*pročišćeni tekst*, 19/15, 18/16 *proč.tekst*, 25/18, 13/19, *proč.tekst*, 7/20, 2/21, 5/21 (ispr.greške), 7/21, 19/22 i 5/23 *proč.tekst*, dalje u tekstu: PPU Grada Dubrovnika) kojim se propisuje obveza donošenja planova užeg područja UPU 1.34 Koločep – Donje Čelo i UPU 1.36 Koločep – Gornje Čelo. Zbog racionalizacije troškova izrade Plana objedinjen je postupak izrade UPU-a 1.34 Koločep – Donje Čelo i UPU-a 1.36 Koločep – Gornje Čelo i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja „Koločep“ („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 11/19).

## Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana PPU-om Grada Dubrovnika je građevinsko područje naselja u kojem prevladava mješovita, pretežito stambena namjena. Manji dio područja obuhvata Plana zauzima športsko-rekreacijska namjena, zaštitne zelene, pejzažne i kultivirane površine te javne zelene površine. Ostale namjene definirane PPU-om Grada Dubrovnika su ugostiteljsko-turistička namjena vrste T1 – hotel, postojeća morska luka otvorena za javni promet - putnička luka, lokalnog značaja (Luka Donje Čelo i Luka Gornje Čelo), postojeći privez Hotela Koločep – Donje Čelo, morska luka posebne namjene županijskog značaja - Luka nautičkog turizma Donje Čelo, helidrom, uređene i prirodne plaže, prometne pješačke površine te prirodna i uređena obala. U naselju Donje Čelo nalazi se zona ugostiteljsko-turistička namjene vrste T1 – hotel i T2 – turističko naselje, za koju je donesen Urbanistički plan uređenja („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 10/16).

Na otoku Koločepu nalaze se dva područja prirode zaštićena Zakonom o zaštiti prirode (NN 0/13) u kategoriji “park šume”: Park makije u Donjem Čelu i Park šuma alepskog bora (*Pinus halapensis*) u Gornjem Čelu. Park šuma u Donjem Čelu prostire se na 5,29 ha i zaštićena je od 1951. godine. Makija u Donjem Čelu je botanički vrijedan i vrlo zanimljiv prirodni objekt. Najveći dio područja obrastao je dobro razvijenom makijom sastavljenom od njenih tipičnih elemenata.

Unutar područja obuhvata UPU-a nalazi se dio park šume Gornje Čelo te područje ekološke mreže HR4000028 Elafiti. Područje obuhvata UPU-a Koločep nalazi se unutar granica područja koje je temeljem Zakona o zaštiti prirode predloženo za zaštitu kao regionalni park Elafiti i Sveti Andrija.

## **Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje**

Kako se u planskom razdoblju ne očekuje značajniji porast broja stalnog stanovništva kao niti imigracija na ovo područje, građevinska područja naselja kao plansku kategoriju potrebno je prilagoditi očekivanom demografskom prirastu te razvoju gospodarskih djelatnosti (posebno održivog turizma) i javnih sadržaja. Planom je potrebno stvoriti uvjete za unaprijeđenje kvalitete života u naseljima Donje Čelo i Gornje Čelo, a time i na cijelom otoku Koločepu. U tom cilju ključno je ostvariti i razvijati pojedinačne središnje funkcije u naselju kako bi se umanjio utjecaj prostorne izoliranosti otoka.

Osnovna gospodarska djelatnost na području otoka je turizam. Osnovni zadatak u daljnjem gospodarskom razvitku je njegovo usmjeravanje ka odživom razvoju; obogaćivanju gospodarske strukture i aktiviranju pratećih djelatnosti (poljoprivrede, ribarstva i sl.).

Područje otoka predstavlja nedovoljno iskorišten potencijal i perspektivno je područje za razvoj integriranog održivog turizma koje bi uključivalo tematske pješačke staze, biciklističke staze, kajakarenje, lokacije za ronjenje i lokacije za promatranje ptica te bogatu ponudu kvalitetnih lokalnih prehrambenih proizvoda. U turističku ponudu svakako valja uključiti i bogatu kulturnu baštinu poput poznatih ljetnikovaca i vrijednih sakralnih objekata.

## **CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA**

### **Racionalno korištenje i zaštita prostora**

Ciljevi racionalnog korištenja prostora su:

- podređivanje gospodarskih sadržaja zahtjevima očuvanja okoliša te kulturno-povijesnih i tradicijskih vrijednosti,
- usmjeravanje buduće gradnje na način da se maksimalno štite kulturno povijesne cjeline, spomenici graditeljske baštine i zeleni karakter otoka.
- gradnja novih građevina tradicionalnim materijalima i u gabaritima postojeće tradicionalne izgradnje kako bi se očuvala ambijentalna slika naselja.
- poticanje održivih poljoprivrednih djelatnosti,
- trajno čuvanje biološke raznolikosti te ekološke stabilnosti racionalnim korištenjem prirodnih dobara u cilju zaštite obale i podmorja.

### **Unaprijeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Prioritet je uređenje kvalitetne ulične mreže naselja te osiguranje slobodnog pristupa obali i prolaza uz obalu. Od osobite je važnosti izgradnja sustava komunalne infrastrukture, te izgradnja sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

## PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

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

Analizom Krajobrazne studije i Konzervatorske podloge<sup>1</sup> izrađene za Urbanistički plan uređenja Koločep, propisane su detaljne smjernice za uređenje, obnovu i zaštitu krajobraza, odnosno konzervatorske smjernice – mjere očuvanja i održivog korištenja kulturne baštine otoka Koločepa, koje u načelu detaljiziraju strukturu namjene površina te postrožuju uvjete i načine gradnje određene Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika.

Krajobrazna studija i Konzervatorska podloga razmotrili su postojeće krajobrazne i kulturno-povijesne vrijednosti obuhvata Urbanističkog plana uređenja otoka Koločep i na osnovu toga odredili prostorne cjeline unutar obuhvata sa specifičnim uvjetima i načinima gradnje, koji su stroži od onih propisanih Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika. Planom je većina smjernica uvažena.

### **Smjernice za uređenje, obnovu i zaštitu krajobraza po pojedinim prostorno-uređajnim cjelinama:**

#### **II predio naselja Donje Čelo – Mačus (br. 1)**

Unutar ove cjeline izmiješane su već postojeće građevinske zone, neizgrađene, ali planirane, te manje planirane zone zaštitnog zelenila i sportsko-rekreacijskih površina.

Prednost dati izgradnji objekata unutar postojećih građevinskih zona u kojima još ima prostora za gradnju; pritom treba poštivati mjerilo prostora, nastavljajući postojeću ruralnu matricu;

- izgradnja objekata unutar pretežito i djelomično izgrađenog dijela građevinskog područja u kojima još ima prostora za gradnju treba poštivati mjerilo prostora, nastavljajući postojeću ruralnu matricu;
- novu gradnju planirati na nižim dijelovima padina, ne smještati na više, vizualno izloženije dijelove s plovnog puta i iz viših nasuprotnih dijelova naselja Donje Čelo;
- širenje gradnje u građevnim područjima naselja Donje Čelo, treba provoditi na način da novi objekti ne izlaze iz siluete padine brda te se okućnice krajobrazno uredi sadnjom mediteranske visoke i grmolike vegetacije. Poželjno je da visina objekata ne prelazi visinu stabala. Integracijom nove gradnje u zelenilo uspostaviti primjereniju sliku naselja;
- gradnju na vrhu grebena iznad naselja planirati sa strožim uvjetima da se ne naruši silueta padina brda;
- gradnju planirati tako da se očuvaju kvalitetne i vrijedne vizure, kako iz naselja, tako i na naselje;

---

<sup>1</sup> Krajobrazno – konzervatorska studija za UPU Koločep Donje Čelo i UPU Koločep Gornje Čelo, Zelena infrastruktura d.o.o., travanj 2022.

- postojeće površine pod prirodnom visokom šumskom vegetacijom i maslinicima prilikom gradnje novih građevina sačuvati u što većoj mjeri, kako bi obnašale funkciju zaštitnog zelenila (zaštita od erozije i pogleda), odnosno uklopiti objekte u iste;
- mrežu (povijesnih) puteva i stepenica redovito održavati;
- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje parcela za gradnju;
- obradu pročelja izvoditi u skladu s tradicijskim graditeljstvom vidljivim na promatranom području cjeline naselja Donje i Gornje Čelo, u kamenu ili žbukane u pješčanim tonovima ili kao njihovu međusobnu kombinaciju, kod fugiranja fasade u kamenu preporuča se ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati.

### **Predio Turovići (br. 2)**

- tradicionalne maslinike naselja treba održavati i rehabilitirati;
- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje građevnih čestica;
- gradnju planirati na način da se očuvaju kvalitetne i vrijedne vizure, kako iz naselja, tako i na naselje;
- obradu pročelja izvoditi u skladu s tradicijskim graditeljstvom vidljivim na promatranom području cjeline naselja Donje i Gornje Čelo, u kamenu ili žbukane u pješčanim tonovima ili kao njihovu međusobnu kombinaciju, kod fugiranja fasade u kamenu preporuča se ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati.

### **Centralni dio naselja Donje Čelo (br. 3)**

- prednost dati izgradnji objekata unutar pretežito i djelomično izgrađenog dijela građevinskog područja u kojima još ima prostora za gradnju pri čemu treba poštivati mjerilo prostora, nastavljajući postojeću ruralnu matricu;
- novu gradnju zadržavati na nižim dijelovima padina, ne smještati na više, vizualno izloženije dijelove s plovnog puta i iz viših nasuprotnih dijelova naselja Donje Čelo;
- širenje gradnje u građevnim područjima naselja Donje Čelo provoditi na način da novi objekti ne izlaze iz siluete padine brda te se okućnice krajobrazno urede sadnjom mediteranske visoke i grmolike vegetacije. Poželjno je da visina objekata ne prelazi visinu stabala. Integracijom nove gradnje u zelenilo uspostaviti primjereniju sliku naselja;
- gradnju na vrhu grebena iznad naselja planirati sa strožim uvjetima da se ne naruši silueta padina brda;
- gradnju planirati na način da se očuvaju kvalitetne i vrijedne vizure, kako iz naselja, tako i na naselje;
- postojeće površine pod prirodnom visokom šumskom vegetacijom i maslinicima prilikom gradnje novih građevina sačuvati u što većoj mjeri, kako bi obnašale funkciju zaštitnog zelenila (zaštita od erozije i pogleda), odnosno uklopiti objekte u iste;

- mrežu (povijesnih) puteva i stepenica redovito održavati kao i glavnu pješačku poveznicu naselja Donje i Gornje Čelo;
- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje parcela za gradnju;
- obradu pročelja izvoditi u skladu s tradicijskim graditeljstvom vidljivim na promatranom području cjeline naselja Donje i Gornje Čelo, u kamenu ili žbukane u pješčanim tonovima ili kao njihovu međusobnu kombinaciju, kod fugiranja fasade u kamenu preporuča se ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati.

#### **Akvatorij uvale Donje Čelo (br. 4)**

- Najmanje 40% površine građevinske čestice operativnog dijela luke mora biti hortikulturno uređeno. Prednost dati zimzelenim i crnogoričnim vrstama;
- Osigurati dovoljan broj propusta unutar novih pomorskih građevina (lukobrana);
- Visinu nadmorskog dijela lukobrana uskladiti/prilagoditi tako da ne ugrožava vizuru na naselje Donje Čelo;
- Lukobran oblikovati na način koji poštuje i primjenjuje elemente tradicijske gradnje i materijala (korištenje kamenog nabačaja i kamene obloge);
- Voditi računa o optimalnom broju sidrišta tako da akvatorij ne bude zatrpan brodovima i da se ne ugrožavaju vizure s mora na naselje Donje Čelo;
- Preporuka je da se kod privežišta i umjesto gatova koriste pontonske konstrukcije koje će biti „zglobno“ učvršćene uz obalu i pridržane za pilote ubušene u morsko dno. Zbog zabrane sidrenja (koju treba označiti signalizacijom) treba pažljivo izvesti fiksni sidreni sustav s pilotima ubušenim u morsko dno, povezan lancima na koji se vezuju plovila. Lanci moraju biti dovoljno odignuti da ne stružu po morskom dnu.

#### **Predio Lampričevo (br. 5)**

- unutar ove prostorno-uređajne cjeline miješaju se veće površine prirodne šumske vegetacije (crnogorična šuma, makija) s manjim postojećim građevinskim zonama, te maslinicima i poljima.
- potrebno je ostaviti neizgrađenu zonu od minimalno 20 30 m uz prirodnu kamenu obalu planiranu za mješovitu stambenu izgradnju. Navedena je površina prekrivena makijom, koja ovdje osim zaštitne funkcije (zaštita od erozije, vizualno zaklanjanje) ima i funkciju prirodne zelene cenzure u obalnoj gradnji. Promatrani je rubni pojas u cijelosti vizualno izložen s plovnog puta u Koločepskom kanalu, stoga ga treba ostaviti u postojećem prirodnom stanju, bez novih intervencija, kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvali neizgrađeni dijelovi obale od izgradnje;
- gradnju u građevinskom području uz more planirati uz pristupni put uz očuvanje zelene zone prema obali;
- održavati glavnu pješačku poveznicu naselja; Donje i Gornje Čelo;
- postojeće površine pod prirodnom vegetacijom (niska i srednje visoka šumska vegetacija) i maslinicima prilikom gradnje novih objekata sačuvati u što većoj mjeri,

kako bi obnašale funkciju zaštitnog zelenila (zaštita od erozije i pogleda); odnosno uklopiti objekte u prirodnu vegetaciju;

- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje parcela za gradnju

#### **Predio Na Križu (br. 6)**

- nova izgradnja treba se planirati na području bližim postojećim građevinskim zonama susjedne cjeline, odnosno na predjelima koji su najmanje vizualno izloženi s plovnog puta i iz viših dijelova naselja Gornje Čelo;
- maksimalno sačuvati postojeću visoku šumsku vegetaciju (crnogorične i mješovite šume);
- postojeće površine pod maslinicima prilikom gradnje novih objekata sačuvati u što većoj mjeri, kako bi obnašale funkciju zaštitnog zelenila (zaštita od erozije i pogleda); odnosno uklopiti objekte u iste.
- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje građevnih čestica

#### **Naselje Gornje Čelo (br. 7)**

- prednost dati izgradnji objekata unutar postojeće građevinske zone, koja zauzima veći dio prostorne cjeline, a u kojoj još ima prostora za gradnju; pritom treba poštivati mjerilo prostora, nastavljajući postojeću ruralnu matricu;
- gradnju planirati tako da se očuvaju kvalitetne i vrijedne vizure, kako iz naselja, tako i na naselje, prvenstveno s plovnog puta i iz viših dijelova naselja.
- novu gradnju u građevnim područjima naselja Gornje Čelo, treba provoditi obazrivo na način da novi objekti ne izlaze iz siluete padine brda te da svoje okućnice krajobrazno urede sadnjom mediteranske visoke i grmolike vegetacije. Poželjno je da visina objekata ne prelazi visinu stabala. Integracijom nove gradnje u zelenilo uspostaviti će se primjerenija slika naselja.
- mrežu (povijesnih) puteva i stepenica redovito održavati;
- gradnju na području središnjeg obradivog polja planirati na rubnim dijelovima istog, odnosno bliže već postojećim izgrađenim dijelovima naselja i objektima te putu koji se pruža uz isto (sjeverni dio naselja)
- gradnja treba biti prilagođena postojećoj morfologiji terena i kontaktnoj zoni padina i zaravnjenog dijela polja (korištenog, ali i u zarastanju u rubnim i središnjim dijelovima).
- postojeće površine pod prirodnom visokom šumskom vegetacijom i maslinicima prilikom gradnje novih objekata sačuvati u što većoj mjeri, kako bi obnašale funkciju zaštitnog zelenila (zaštita od erozije i pogleda); odnosno uklopiti objekte u iste,
- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje parcela za gradnju



### **Naselja Dinkovo Selo i Čemilje (br. 8)**

- širenje gradnje u građevnim područjima naselja Dinkovo Selo i Čemilje treba provoditi na način da novi objekti ne izlaze iz siluete padine brda te da svoje okućnice krajobrazno uredi sadnjom mediteranske visoke i grmolike vegetacije. Integracijom nove gradnje u zelenilo uspostaviti će se primjerenija slika naselja;
- unutar ove prostorno-uređajne cjeline miješaju se veće površine prirodne šumske vegetacije (crnogorična i mješovita šuma, makija) s postojećim građevinskim zonama, te maslinicima;
- prednost dati izgradnji objekata unutar postojeće građevinske zone, u dijelovima u kojima još ima prostora za gradnju; pritom treba poštivati mjerilo prostora, nastavljajući postojeću ruralnu matricu;
- postojeće površine pod prirodnom visokom šumskom vegetacijom i maslinicima prilikom gradnje novih objekata sačuvati u što većoj mjeri, kako bi obnašale funkciju zaštitnog zelenila (zaštita od erozije i pogleda), odnosno uklopiti objekte u iste;
- maksimalno očuvati sve suhozidne strukture terasa i ograda te ih uklopiti u buduće uređenje parcela za gradnju.

### **Akvatorij uvale Gornje Čelo i Don Đivan (br. 9)**

- Ostaviti neizgrađen dio rubnog obalnog pojasa prirodne kamenite obale prekrivene crnogoričnom šumom kao tampon zonu već izgrađenih dijelova naselja, koja osim zaštitne (zaštita od erozije, vizualno zaklanjanje) ima i funkciju prirodne zelene cenzure u obalnoj gradnji;
- Unutar zelene površine u zaleđu kupališta, tamo gdje nedostaje, osigurati pojas visokog zaštitnog zelenila, sadnjom poteza stabala (prednost dati zimzelenim i crnogoričnim vrstama), kojim bi se formirala zelena kulisa plaži i osigurao hlad;
- Uređeno kupalište u uvali Gornje Čelo, obuhvaća otvorenu površinu namijenjenu sunčanju i kupanju, pristupačne svima s morske i kopnene strane. Može se opremiti tuševima, platoima, sunčalištima, prilazima moru za osobe sa smanjenom pokretljivošću. Prateća građevina 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 3,0 m;
- Na području uređenih kupališta nije dopušteno ograđivati plaže, prekidati javne šetnice i onemogućivati pristup moru;
- Prirodna plaža na dijelu uvale Don Đivan treba ostati infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanoga zatečenog prirodnog obilježja, te ju je kao takvu važno očuvati.
- javnu dužobalnu šetnicu (lungomare) kao glavnu javnu dužobalnu komunikaciju potrebno je detaljnije razraditi kroz projektnu dokumentaciju te uskladiti katastar sa stvarnim stanjem na obalnom dijelu naselja.

## **OSNOVNA NAMJENA PROSTORA**

Osnovna namjena prostora unutar obuhvata UPU-a detaljno je prikazana i razgraničena na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

U Urbanističkom planu uređenja utvrđene su površine slijedećih namjena:

- mješovita namjena – pretežito stambena - M1
- stambena namjena - S
- stambeno gospodarski i ostali kompleksi posebnih arhitektonskih i/ili ambijentalnih vrijednosti - SG

### **Javna i društvena namjena -D**

D3 zdravstvena

D5 školska

D7 vjerska

### **Gospodarska namjena – ugostiteljsko – turistička -T**

T1 hotel

### **Sportsko – rekreacijska – R**

R2 rekreacija

R3 uređena plaža

Pp prirodna plaža

### **Zelene površine**

zaštitne zelene površine – Z

Z1 javni park

Z2 igralište

Z3 perivoj

PŠ park šuma Gornje Čelo

### **Prometne površine**

pješačke površine

### **Površine infrastrukturnih sustava – IS**

luka otvorena za javni promet (s prijedlogom proširenja)

turističko privezište

vodotok

**Stambena namjena** s pratećim sadržajima planirana je na neizgrađenom građevinskom području na većim parcelama te na krajobrazno najistaknutijim predjelima značajnim za vizualni doživljaj otočkog prostora i očuvanje slike naselja. Prateći sadržaji se prvenstveno odnose na intelektualne usluge, ugostiteljsko turističke sadržaje, uređenje javnih, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, uređenje svih vrsta zelenih

površina. Na područjima ove skupine potrebno je očuvati omjer izgrađenih i neizgrađenih površina, odnosno volumena građevina i zelenila na parcelama, kao glavnu kvalitetu postojećeg prostornog reda. Ove zone obuhvaćaju pretežito neizgrađene dijelove naselja a ukoliko su smještene na vizualno eksponiranim dijelovima obraslim crnogoričnom vegetacijom nova gradnja se omogućava poštujući propisane strože uvjete. Stambena namjena planirana je i u okviru pretežito izgrađenog i djelomično izgrađenog građevinskog područja na neizgrađenim građevnim česticama.

**Stambeno gospodarski i ostali kompleksi posebnih arhitektonskih i/ili ambijentalnih vrijednosti – SG** u kojima se ne planira nova gradnja, samo restauracija, rekonstrukcija, konzervacija i održavanje postojećih građevina, uz obvezu ishođenja uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela.

**Mješovita-pretežito stambena namjena (M1)** su površine u kojima prevladava stambena izgradnja kao primarna namjena, a omogućuje se i gradnja i uređenje javnih i društvenih sadržaja, poslovnih, trgovačkih, servisnih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja, gradnja i uređenje javnih, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, uređenje javnih zelenih površina (parkovi i dječja igrališta), zaštitnih zelenih površina te površina za rekreaciju. Ove površine odnose se na:

pretežito izgrađeni dio naselja (M1) gdje je nova gradnja je moguća u vidu interpolacije između izgrađenih građevina ili građevnih čestica koje su privedene namjeni.

djelomično izgrađeni dio naselja (M1); obuhvaća individualnu stambenu izgradnju smještenu slobodno u prostoru naselja, izdvojenu od gušće izgrađenih naseljskih struktura. Ova zona sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti te se planira održavanje, rekonstrukcija i gradnja novih građevina.

Unutar obuhvata Plana izdvojene su postojeće površine isključive **javne i društvene namjene (D)**; D3 - zdravstvena, D5 - školska i D7 - vjerska. U obuhvatu ovih zona ne planira se nova izgradnja već rekonstrukcija i održavanje postojećih građevina, uz obvezu ishođenja uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela u obuhvatu stroge zaštite.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se, uz građevine iz stavka 1. uređivati javne zelene površine, parkovi, staze, odmorišta te infrastrukturne i komunalne površine i uređaji.

Na površinama **gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene (T1)** omogućuje se rekonstrukcija i održavanje postojećih građevina uz obvezu ishođenja uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela u obuhvatu stroge zaštite.

Površine gospodarske, ugostiteljsko – turističke namjene obuhvaćaju zonu vile Ruža i vile Lovor u Donjem Čelu, te hotel Kalamota u Gornjem Čelu.

Površine **športsko – rekreacijske namjene (R)** ovim se Planom detaljnije raščlanjuju na površine namijenjene za rekreaciju (R2), uređene plaže (R3) i prirodne plaže (Pp).

U sklopu rekreacijskih površina (R2) mogu se graditi zatvorena igrališta kao i igrališta na otvorenom uz hortikulturno uređenje i opremanje urbanom opremom.

Na površinama uređenih plaža (R3) mogu se uređivati sunčališta i kupališta između obalne šetnice i mora poštujući propise o zaštiti okoliša i prirode.

Prirodna plaža (Pp) zadržava se u zatečenom prirodnom obilježju.

**Zelene površine (Z)** u obuhvatu Plana dijele se na zaštitne zelene površine (Z), javni park (Z1), igralište (Z2), perivoj (Z3) i šumu posebne namjene - park šumu u Donjem Čelu (PŠ).

Zaštitne zelene površine (Z) obuhvaćaju postojeće površine pod visokom šumskom vegetacijom i maslinicima na kojima je moguće uređenje puteva i staza. Zaštitne zelene površine imaju i funkciju zaštite od erozije, zaštite naselja i ugostiteljsko - turističkih zona. Pridonose povećanju ambijentalnih, ekoloških i mikroklimatskih vrijednosti područja.

Parkovno uređena površina javne namjene (Z1) i (Z3) planirana je na južnoj strani otoka na području južno od Dinkovog sela čije oblikovanje i opremanje urbanom opremom (klupe, odmorišta, ograde, vidikovci, rasvjeta, info table..) treba biti prilagođeno visokim prirodnim i vizualnim vrijednostima prostora i ekološki prihvatljivo.

Postojeće igralište na južnoj strani otoka (Z1) potrebno je dovesti u funkciju i ne planirati čvrstu gradnju. U obuhvatu Plana nalazi se i dio park Šume (PŠ) Donje Čelo koja predstavlja šumu posebne namjene tj. istaknuti prirodni predio kojeg treba čuvati od bilo kakve izgradnje.

U obuhvatu Plana prikazane su pješačke površine (obalna šetnica, glavni prometni pravac koji spaja dva otočka naselja Donje i Gornje Čelo, ostali pješački pravci), postojeći vodotok, infrastrukturne građevine i uređaji (IS), te površine pomorskog prometa; luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Donje i Gornje Čelo, turistička privezišta u Donjem i Gornjem Čelu, nautičko sidrište u Donjem Čelu. Prikazan je i prijedlog proširenja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja na području Donjeg Čela namijenjen za komunalne vezove lokalnog stanovništva.

Pješačke površine namijenjene su kretanju pješaka, prometovanju motocikala i električnih vozila.

Površina luka otvorenih za javni promet namijenjena je privezu i odvezu brodova, jahti, ribarskih, i drugih brodica, ukrcaju i iskrcaju roba i putnika.

Površina luke nautičkog sidrišta (LN) namijenjena je sidrenju plovniha objekata te je opremljena napravama za sigurno sidrenje.

Površina priveza (PR) s pratećim objektima planirana je u funkciji ugostiteljsko- turističke namjene (T1), vile Ruža u Donjem Čelu i hotela Kalamota u Gornjem Čelu.

Površine **infrastrukturnih sustava (IS)** obuhvaćaju površine za smještaj postojećih i planiranih trafostanica, elektroničke komunikacijske infrastrukture, crpnih stanica te uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.

Površine iz stavka 1. ovog članka obvezno je hortikulturno urediti.

U obuhvatu Plana prikazani su postojeći vodotoci (bujice) koje predstavljaju javno vodno dobro, u naravi neregulirano korito.

## UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

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

- odredbama za provođenje
- kartografskim prikazima: br. 1. Korištenje i namjena površina, 4.1. Način i uvjeti gradnje i 4.2. Urbana pravila.

NASELJE	PROSTORNO UREĐAJNA CJELINA	URBANO PRAVILO	NAČIN I UVJETI GRADNJE				
			KIG	KIS- N	MAX VISI NA (m)	MIN. POV. G.Č. (m <sup>2</sup> )	MIN. ZELENIL O (%)
DONJE ČELO	1. JI PREDIO NASELJA DONJE ČELO - MAČUS	1.1. PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,3	1,0	7,5	300	40
		1.2. DJELOMIČNO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,25	0,8	6,5	500	50
		1.3. NEIZGRAĐENI DIO NASELJA	0,2	0,7	6,5	800	60
		1.5. ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE	0,1	0,15	4,0	750	70
	2. PREDIO TUROVIĆI	2.1. PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,3	1,0	7,5	300	40
		2.2. ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE	0,15	0,7	6,5	800	70
	3. CENTRALNI DIO NASELJA DONJE ČELO	3.1. PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,3	1,0	7,5	300	40
		3.2. DJELOMIČNO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,25	0,8	6,5	500	50
		3.3. NEIZGRAĐENI DIO NASELJA	0,2	0,7	6,5	800	60
		3.5. ZONE SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE	0,1	0,15	4,0	800	70
	5. PREDIO LAMPRIČEVO	5.1. PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,3	1,0	7,5	300	40
		5.2. DJELOMIČNO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,2	0,7	6,5	800	70
5.3. ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE		0,15	0,7	6,5	800	70	
GORNJE ČELO	6. PREDIO NA KRIŽU	6.1. NEIZGRAĐENI DIO NASELJA (ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE)	0,2	0,7	6,5	800	60
		6.2. ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE	0,15	0,7	6,5	800	70
	7. NASELJE GORNJE ČELO	7.1. PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,3	1,0	7,5	300	40
		7.2. ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE	0,2	7	6,5	500	70
	8. NASELJA DINKOVO SELO I ČEMILJE	8.1. PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,3	0,7	7,5	300	40
		8.2. DJELOMIČNO IZGRAĐENI DIO NASELJA	0,25	0,8	6,5	500	50
8.3. ZONA SA STROŽIM UVJETIMA GRADNJE		0,15	0,7	6,5	800	70	

*	STAMBENO - GOSPODARSKI I OSTALI KOMPLEKSI POSEBNIH ARHITEKTONSKIH I/ILI AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI: 1.4, 3.4, 5.4, 8.4
**	ZONE ZAŠTITNOG I KULTIVIRANOG ZELENILA, REKREACIJSKE, PARKOVNE POVRŠINE I PARK - ŠUMA: 1.6, 2.3, 3.6, 5.5, 7.3, 8.5
***	ZONE ZA UREĐENJE AKVATORIJA I POMORSKOG DOBRA: DONJE ČELO OD 4.1. DO 4.5 I GORNJE ČELO OD 9.1 DO 9.4

Osim iznesenog uvjeti i način gradnje usklađeni su smjernicama važećeg Plana višeg reda (Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika) pri čemu se odstupanja provode samo u slučajevima primjene strožih režima i uvjeta gradnje.

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

Svaka građevna čestica mora biti priključena na javni sustav elektroopskrbe i vodoopskrbe. Odvodnja sanitarnih i proizvodnih otpadnih voda rješava se sukladno odredbama za provođenje.