

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE



## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

#### Članak 6. <sup>1</sup>

Urbanistički plan uređenja "Cavtat sa Zvekovicom" (u daljnjem tekstu Plan) utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina te smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih te sanaciju, restituciju, rekonstrukciju i uklanjanje postojećih građevina, uređenje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.

#### Članak 7.

- (1) Uvjeti određivanja namjene površina u zoni obuhvata Plana temelje se na smjernicama utvrđenim Prostornim planom uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15., 06/15.-pročišćeni tekst), te Konzervatorskoj dokumentaciji izrađenoj za potrebe izrade Plana (izrađivač Atelier Minerva d.o.o.).
- (2) Odnos prema postojećoj izgradnji definiran je na osnovu podataka iz raspoložive katastarske podloge, odnosno provedene analize građevinskog fonda u zoni obuhvata. Za potrebe Plana izrađena je nova ortofoto snimka te posebna geodetska podloga ovjerena od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar u Dubrovniku.
- (3) U sklopu izrade Plana izrađena je Studija zaštite prostora "Epidaur", prihvaćena od strane Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku koja detaljno razrađuje problematiku navedenog prostora te su na poluotoku Rat površine za pojedine namjene izmijenjene sukladno konzervatorskim smjernicama te smjernicama Javne ustanove za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Dubrovačko-neretvanske županije danim kroz postupak izrade ovog Plana.
- (4) Razvoj i uređenje površina naselja obuhvaća cjelinu postojećeg i planiranog dijela užeg i šireg (urbanog) područja tj. prostore postojećih naseljskih struktura, kao i površine namijenjene razvoju i širenju naselja.
- (5) Postojeći i planirani dijelovi u smislu odredbi ovog Plana obuhvaćaju izgrađene i neizgrađene dijelove prikazane na kartografskom prikazu 0. *Korištenje i namjena površina – postojeće stanje*, odnosno postojeće i planirane dijelove prikazane na kartografskom prikazu 4. *Načini i uvjeti gradnje-Način gradnje*.

#### Članak 8.

- (1) Planom su definirane namjene površina čiji prikaz je sadržan u tekstualnom dijelu Plana i u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.
- (2) Unutar obuhvata Plana određene su i razgraničene zone različitih namjena:

1. STAMBENA NAMJENA (S)	S
2. MJEŠOVITA NAMJENA	(M)
2.1. Pretežito stambena	M1
2.2. Pretežito poslovna	M2
3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	(D)
3.1. Upravna	D1
3.2. Socijalna	D2
3.3. Zdravstvena	D3
3.4. Predškolska	D4

---

<sup>1</sup> Odredbe za provođenje započinju s člankom 6. kako bi bile usklađene s pročišćenim tekstom *Urbanističkog plana uređenja "Cavtat sa Zvekovicom"* objavljenim u *Službenom glasniku Općine Konavle*, broj 12/18..

3.5. Školska	D5
3.6. Kulturna	D6
3.7. Vjerska	D7
4. GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA	(K)
4.1. Pretežito uslužna	K1
4.2. Pretežito trgovačka	K2
4.3. Komunalno-servisna	K3
4.4. Garažno-poslovna	K4
5. GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA	(T)
5.1. Hotel	T1
5.2. Turističko naselje	T2
6. ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	(R)
6.1. Zadržan prirodni oblik obalnog područja	R1
6.2. Uređeno kupališno područje	R2
6.3. Športski centar	R4
6.4. Športsko-rekreacijske površine za stanovnike zone	R5
7. JAVNE ZELENE POVRŠINE	(Z)
7.1. Pejzažno zelenilo	Z1
7.2. Igralište	Z2
7.3. Javni park	Z3
8. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	(Z)
9. ZAŠTITNO ZELENILLO IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	
9.1. Zaštitno zelenilo - bez mogućnosti gradnje	Z1*
9.2. Arheološki park - bez mogućnosti gradnje	Z3*
10. POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	(P)
11. ULIČNA MREŽA	
12. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	(IS)
13. UREĐENJE POSTOJEĆEG PARKIRALIŠTA	(P*)
14. LUKE	
14.1. Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja	
14.2. Morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma	LN
14.3. Privez	
15. GROBLJE	

(3) U kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina prikazana je namjena površina, a na temelju utvrđene namjene u tablici 1. iskazane su njihove površine unutar obuhvata Plana:

**Tab. 1. Iskaz prostornih pokazatelja unutar obuhvata Plana**

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA (%)
STAMBENA NAMJENA (S)	97,71	33,82
MJEŠOVITA NAMJENA (M)	41,47	14,36
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)	4,46	1,16
GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA (K)	2,08	0,72
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	34,6	11,94
ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)	9,14	3,16

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z)	30,32	10,50
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	14,80	5,12
POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	3,18	1,10
ULIČNA MREŽA	44,23	15,31
MORSKE LUKE (kopneni obuhvat)	1,10	0,38
UREĐENJE POSTOJEĆEG PARKIRALIŠTA	1,16	0,40
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	0,15	0,09
GROBLJE	4,30	1,49
<b>OBUH VAT PLANA UKUPNO</b>	<b>288,88</b>	<b>100</b>

#### Članak 9.

- (1) Detaljno razgraničenje pojedinih namjena na području obuhvata Plana kao i zahvati na pojedinačnim građevnim parcelama na postojećim građevinama, novim građevinama ili uređenju partera provodit će se i utvrđivati lokacijskim dozvolama uz prethodno pribavljene konzervatorske uvjete izdane od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i ostale potrebne suglasnosti, u skladu s postavkama Plana te važećim propisima i standardima.
- (2) Oblikovanje novih građevnih čestica može poštivati zatečene granice katastarskih čestica ili uspostaviti novu parcelaciju prema funkcionalnom načelu.
- (3) Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevnih čestica može se provoditi u skladu s Planom.

#### Članak 10.

- (1) Planom se utvrđuju osnovni uvjeti korištenja i namjene javnih i drugih površina i smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih te sanaciju, restituciju, rekonstrukciju i uklanjanje postojećih građevina, uređenje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.
- (2) Navedeni oblici korištenja površina unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 11.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama gospodarske namjene tj. poslovne namjene - K, ugostiteljsko-turističke namjene - T, mješovite - pretežno stambene namjene - M1 i mješovite - pretežno poslovne namjene - M2.
- (2) Površine gospodarske namjene prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.
- (3) Načini i uvjeti gradnje na navedenim površinama prikazani su na kartografskom prikazu 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

### 2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene - poslovne (K)

#### Članak 12.

- (1) Površine gospodarske namjene – poslovne (K) određene su za:
  1. Pretežito uslužna K1
  2. Pretežito trgovačka K2

- |                       |    |
|-----------------------|----|
| 3. Komunalno-servisna | K3 |
| 4. Garažno-poslovna   | K4 |
- (2) Poslovna namjena (K) obuhvaća poslovne, upravne, uredske, trgovačke i uslužne sadržaje, gradske robne kuće, proizvodnju, komunalno-servisne, garažno-poslovne prostore, poslovne hotele, stanovanje u manjem postotku i druge gospodarske djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.
- (3) Planom predviđeni prostori za gospodarsku namjenu mogu mijenjati funkciju u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

#### Članak 13.

- (1) U okviru posebno razgraničenih gospodarskih zona (K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 – komunalno-servisna, K4 - garažno-poslovna) planirani su slijedeći sadržaji:
1. izložbeno-prodajni saloni
  2. poslovni, uslužni i društveni
  3. obrtni
  4. trgovački
  5. športski
  6. prometne građevine, garažno-poslovne građevine
  7. gradski komunalni servisi
  8. građevine za malo poduzetništvo
  9. stambeni, turistički sadržaji, javni i društveni sadržaji, do maksimalno 40% građevinske brutto površine
  10. infrastrukturni objekti.
- (2) Zone gospodarske namjene - poslovne planirane unutar obuhvata Plana su pretežito uslužna (K1), pretežito trgovačka (K2) i garažno-poslovna (K4).

#### Članak 14.

Postojeća zona pretežito uslužne namjene (K1) na Šetalištu Rat (u blizini Franjevačkog samostana) nalazi se unutar obuhvata koji je pod zaštitom povijesne urbane matrice naselja Cavtat te za nju vrijede odredbe iz poglavlja 7.2. *Zaštićene kulturno-povijesne cjeline, građevine i ambijentalne vrijednosti* i 7.3. *Povijesna jezgra Cavtata – opće smjernice zaštite* u ovom Planu.

#### Članak 15.

- (1) Planirana zona garažno-poslovne namjene (K4) unutar obuhvata Plana je kompleks mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreativnim sadržajima-Tiha.
- (2) Za navedeni kompleks primjenjuju se slijedeće odredbe.
- (3) Kompleks mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreativnim sadržajima – Tiha nalazi se istočno od ugostiteljsko-turističke zone hotela "Cavtat", gdje je na površini od 2,3 ha u zoni mješovite namjene (M2) planirana i garažno-poslovna namjena (K4) i športski centar (R4).
- (4) Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene koja zauzima najmanje 51% građevinske (bruto) površine (GBP) zgrade, čija dispozicija je moguća u svim etažama građevine.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi poslovne građevine i poslovno-stambene građevine, a unutar ove zone moguće je graditi i uređivati sadržaje za:

1. poslovnu i stambenu namjenu
2. javnu i društvenu namjenu
3. ugostiteljsko-turističku namjenu
4. tržnice, robne kuće
5. šport i rekreaciju

6. parkove i dječja igrališta
7. javne garaže
8. infrastrukturne objekte.

Na površinama mješovite-pretežito poslovne namjene (M2) unutar obuhvata zone garažno-poslovne namjene primjenjuju se isti uvjeti kao i za zone mješovite-pretežito poslovne namjene (M2) propisani ovim odredbama Plana.

- (5) Na tim se površinama mogu se graditi i športske dvorane sa ili bez gledališta, stadioni, bazeni i druge športske građevine, objekti infrastrukture, te drugi prostori što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama.
- (6) Na lokaciji Komplexa mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreacijskim sadržajima – Tiha predviđena je garaža za korisnike te goste i posjetitelje Cavtata pa planirana garaža mora biti funkcionalno spojena s autobusnim kolodvorom koji ostaje na postojećoj lokaciji.  
Funkcionalni spoj planirane garaže i autobusnog kolodvora ostvaruje se kolno-pješačkom prometnicom sa sjeverne strane kompleksa te povezivanjem javnim gradskim prijevozom s južne strane kompleksa što je u nadležnosti javnog poduzeća za prijevoz putnika.
- (7) Za navedenu zonu predviđeno je raspisivanje arhitektonsko-urbanističkog natječaja ili neki drugi sličan način koji omogućuje odabir prvoklasnog prostornog rješenja, sukladno Zakonu o javnoj nabavi i sličnim posebnim propisima. U svrhu dobijanja što kvalitetnijeg rješenja prostora uvjeti gradnje će se odrediti sukladno ovom Planu i rezultatima arhitektonsko-urbanističkog natječaja, odnosno dobivenom prvoklasnom prostornom rješenju, a na osnovu detaljnog Projektnog zadatka.
- (8) Pri projektiranju planiranog kompleksa mora se poštovati sljedeće:
  1. visine građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine moraju biti u skladu s namjenom i funkcijom građevina i trebaju se uklopiti u zatečeno stanje, ali ne mogu biti više od 12 m
  2. na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu
  3. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi  $H/2$  ( $H$  = visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do njezina vijenca), ali ne manje od 3,0 m
  4. najmanje 20% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m
  5. omogućiti unošenje visokog raslinja, drvoreda i drugih oblika zelenih površina, kao i vodenih površina, vodoskoka, skulptura, a sve u svrhu povećanja atraktivnosti navedenog prostora
  6. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete iz odnosnih članaka u potpoglavlju "Uređenje građevinske čestice" ovih odredbi
  7. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u odnosnom članku potpoglavlja "Javna parkirališta i garaže" ovih odredbi moraju biti u podzemnim etažama, a iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis)
  8. objekti svojim fasadama ne mogu izgledati kao hale nego kao integralne ulične fasade s jasnom podjelom na etaže
  9. javne površine (trgovi, pješačko-trgovačke ulice) ovog budućeg kompleksa moraju se skladno nadovezati na postojeće javne površine okolnog prostora.
- (9) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000, a osobito se nalaže zaštita od sječe visokovrijednog zelenila na sjeverozapadnom dijelu lokacije Tiha.

#### Članak 16.

- (1) Zona garažno-poslovne i mješovite namjene u istraživanju (K4, M2) je locirana uz zapadnu obalu uvale Tiha na Obali Ante Starčevića na površini od 0,78 ha. Na navedenoj lokaciji predviđena je garaža koju će koristiti stanovnici stare jezgre i kontaktne zone koji nisu u mogućnosti parking osigurati na vlastitoj parceli.

- (2) Zona garažno-poslovne i mješovite namjene u istraživanju mora biti funkcionalno spojena s autobusnim kolodvorom koji ostaje na postojećoj lokaciji. Kroz garažu će stanovnicima stare jezgre Cavtata po potrebi biti osiguran pristup na planiranu kolno-pješačku ulicu koja se preko poluotoka pruža u smjeru jugoistok-sjeverozapad, a iznad izgrađenih struktura stare jezgre.
- (3) Brisan. (*Izmjene i dopune UPU-a "Cavtat sa Zvekovicom" od 12. listopada 2018. godine, Sl. glasnik 10/2018*)
- (4) Brisan. (*Izmjene i dopune UPU-a "Cavtat sa Zvekovicom" od 12. listopada 2018. godine, Sl. glasnik 10/2018*)
- (5) Brisan. (*Izmjene i dopune UPU-a "Cavtat sa Zvekovicom" od 12. listopada 2018. godine, Sl. glasnik 10/2018*)
- (6) Brisan. (*Izmjene i dopune UPU-a "Cavtat sa Zvekovicom" od 12. listopada 2018. godine, Sl. glasnik 10/2018*)

#### Članak 16a.

- (1) Budući se zona garažno-poslovne i mješovite namjene u istraživanju nalazi unutar areala gradske jezgre Cavtata i areala arheološke zone na poluotoku Rat, za gradnju predmetne zone na planiranoj lokaciji potrebno je izraditi studiju utjecaja na baštinu, a čije rezultate će odobriti nadležno Ministarstvo kulture.
- (2) Cilj predmetne studije je definiranje kriterija za buduću gradnju i izrada programskog rješenja kroz koji će se provjeravati da li je predmetna gradnja uklopljena u lokaciju.
- (3) Studija iz stavka (1) ovog članka mora sadržavati sljedeće elemente:
  1. definiranje vrijednosti, odnosno identiteta prostora, koje obuhvaćaju:
    - 1.1. svojstva lokacije (geološka, geomorfološka, arheološka, kulturna, antropogena i ostala) na kojoj je predviđena gradnja
    - 1.2. svojstva definirana konzervatorskom dokumentacijom za tu lokaciju, koja obuhvaćaju kulturno-povijesnu valorizaciju i sustav mjera zaštite pojedinačnih kulturnih dobara i cjelina.
  2. točkom 1. definirati će se identitetska obilježja lokacije, na osnovu kojih će se odrediti kriteriji koji se moraju uvažiti da bi predmetni zahvat bio uklopljiv
  3. izrada programskog rješenja, kroz koje će se provjeravati da li je predmetna gradnja uklopljena u lokaciju, odnosno provjeravati intervencije u prostoru temeljem definiranih kriterija
  4. definirani kriteriji obuhvaćaju detaljnije urbanističke parametre za gradnju predmetnog objekta, a koji će poslužiti za postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna UPU-a za zonu garažno-poslovne i mješovite namjene.

#### Članak 16b.

- (1) Za potrebe izrade studije utjecaja na baštinu potrebno je koristiti sljedeće urbanističke parametre:
  1. maksimalni kapacitet garaže iznosi 200 PM
  2. etaže garaže moraju se riješiti kao ukopane i poluukopane tako da garaža svojim dimenzijama bude diskretno uklopljena u prostor
  3. visina objekta od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta mora biti u skladu s namjenom i funkcijom objekta, a visina objekta treba se uklopiti u geomorfološke i povijesne karakteristike lokacije, na način da visina objekta ne nadmašuje kotu terena +8,0 m n.v. i da se ozeleni i krajobrazno uredi završna etaža objekta na način da se kosinom i zelenilom potpuno uklopi u postojeći teren
  4. najmanja udaljenost objekta od međa susjednih građevinskih čestica iznosi  $H/2$  ( $H$  = visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz objekt do njegovog vijenca), ali ne manje od 3,0 m
  5. uz rub objekta obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m
  6. omogućiti unošenje visokog raslinja, drvoreda i drugih oblika zelenih površina, a u svrhu povećanja atraktivnosti okolnog prostora



7. obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda, a sve sukladno studiji utjecaja na baštinu.
- (2) Konačno dimenzioniranje garažno-poslovnog objekta definirati će se studijom utjecaja na baštinu.
- (3) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 16c.

- (1) U zoni gospodarske namjene (K1, K2, K4, M2, IS) na Obodu, ukupne površine 2,01 ha, predviđena je gradnja donje stanice žičare/uspinjače, ali i mogućnost gradnje sljedećih sadržaja:
  1. poslovnih i ugostiteljsko-uslužnih sadržaja
  2. obrtnih sadržaja
  3. trgovačkih sadržaja
  4. turističkih, javnih i društvenih sadržaja (disko klub i sl.)
  5. sadržaja športa i rekreacije
  6. parkove i dječja igrališta
  7. infrastrukturnih objekata.
- (2) Za predmetnu zonu propisuje se izrada posebnog projektnog zadatka.

### 2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)

#### Članak 17.

- (1) Površine gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke (T) određene su za:
  1. Hotelski kompleksi T1
  2. Turističko naselje T2
- (2) Ugostiteljsko-turistička namjena (T1) obuhvaća hotele, ugostiteljske, športsko-rekreacijske građevine, specijalizirane trgovine, zaštitne zelene i parkovne površine.  
Ugostiteljsko turistička namjena (T2) su turistička naselja u zelenilu sa pratećim ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima, zaštitnim zelenim i parkovnim površinama.

#### Članak 18.

- (1) Zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Cavtat su:
  1. Hoteli Albatros/Epidaurus (T1) - 7,42 ha (postojeće)<sup>2</sup>
  2. Hotel Cavtat (T1) – 0,43 ha (postojeće)
  3. Hotel Croatia (T1) - 9,49 ha (postojeće)
  4. Hotel ex. Makedonija (T1) – 0,73 ha (postojeće)<sup>3</sup>
  5. Lokacija Cavtat "Prahivac" (T1 - hoteli, T2 turističko naselje), na površini od 8,6 ha predviđa se cca 1200 ležaja
  6. Lokacija Cavtat "Mećajac" (T1 - hoteli, T2 turističko naselje), na površini od 9,03 ha predviđa se cca 800 ležaja.
- (2) Postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene iz stavka (1) ovog članka ne mogu se proširivati izvan površine postojećeg obuhvata ali se mogu rekonstruirati (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.) unutar postojećih čestica zemlje/zgrade.  
Predmetna rekonstrukcija se provodi u svrhu postizanja poboljšanja u poslovanju ("tehnološkom procesu") što može podrazumijevati i podizanje kvalitete na usluge više kategorije, a kako je regulirano posebnim zakonom.

---

<sup>2</sup> Površina pod ugostiteljsko-turističkom namjenom (T).

<sup>3</sup> Površina pod ugostiteljsko-turističkom namjenom (T).

- (3) Maksimalni broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.
- (4) U postojećoj zoni hotela Albatros/Epidaurus predviđa se rekonstrukcija u svrhu podizanja kategorije i povećanja kapaciteta.
- (5) Zona ugostiteljsko turističke namjene Prahivac smještaj plovila po gornjem kriteriju osigurava unutar luke nautičkog turizma Prahivac.
- (6) Zona hotela Cavtat predviđa se kao zona rekonstrukcije kojom će se podići kategorija hotela, a prema sljedećim uvjetima:
  1. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig): 0,7
  2. maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 3,2
  3. maksimalna visina vijenca: 32 m
  4. minimalna dozvoljena udaljenost od ruba čestice: 3 m
  5. širenje hotela na južnu stranu moguće je uz maksimalno poštivanje udaljenosti od prometnice. Maksimalno dozvoljeno širenje južnog pročelja hotela moguće je do ruba postojeće nadstrešnice
  6. promet u mirovanju, kapaciteta sukladno normativima propisanim u odnosnom članku potpoglavlja "Javna parkirališta i garaže" ovih odredbi osigurati će se unutar zone hotela, dok preostali dio Ugovorom o koncesiji na javnom parkiralištu/garažnom prostoru s Općinom, odnosno pravnom osobom koja je nadležna za upravljanje javnog parkirališta/garaže te na javnim prometnim površinama uz suglasnost Općine. Ako se promet u mirovanju osigurava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. *Korištenje i namjena površina* i 2.1. *Promet*, u mjerilu 1:2000
  7. postojeće stanje parkinga na južnoj strani hotelskog obuhvata se zadržava do pronalaska adekvatne lokacije za parking izvan obuhvata kompleksa
  8. kolni pristup predvidjeti s jugoistočne strane hotela, ukoliko prostorni i ostali uvjeti to omogućuju
  9. u pomorskom dobru koje je u neposrednom funkcionalnom kontaktu sa zonom hotela predviđa se namjena Uređeno kupališno područje (R2) kao i određen broj vezova (privez) koji iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica
  10. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete iz odnosnih članaka u potpoglavlju "Uređenje građevinske čestice" ovih odredbi
  11. u postojećoj zoni hotel Cavtat predviđa se rekonstrukcija u svrhu podizanja kategorije i povećanja kapaciteta, a prema sljedećim uvjetima:
    - 11.1. Potrebna je izrada posebnog projektnog zadatka, a kojeg će odobriti povjerenstvo Općine. Poseban projektni zadatak uključuje izradu studije lokacije kojom će se utvrditi postojeće stanje na lokaciji hotela (struktura, kig, kis, gustoća korištenja), analiza uvjeta na pripadajućim česticama te obim potrebnih intervencija (povećanja smještajnih kapaciteta, kvalitetnija rješenja u organizaciji hotelskog obuhvata), osobito po pitanju rješavanja dodatnih sadržaja na hotelskim česticama (bazeni i drugi rekreacijski sadržaji), a sve sukladno urbanističkim parametrima propisanim ovim člankom.
- (7) Zona hotela ex. Makedonija (T1) predviđa se kao zona rekonstrukcije kojom će se podići kategorija hotela, a prema sljedećim uvjetima:
  1. namjena: ugostiteljsko-turistička (T1-hotel), minimalna kategorija 5\*
  2. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,8
  3. maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 2,5 (3,0)
  4. ukupna visina hotela je maksimalno 30 m
  5. minimalna dozvoljena udaljenost od ruba čestice: zadržavanje postojećeg stanja
  6. maksimalni kapacitet: 100 ležaja
  7. omogućava se tretiranje nekih dijelova hotela kao samostalnih funkcionalnih jedinica, npr. *condominiuma*

8. omogućava se izgradnja otvorenog vanjskog bazena čija se površina, u slučaju da je veća od 100 m<sup>2</sup>, ubraja u izračun kig-a
  9. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete o uređenju građevinske čestice o pristupima i priključcima na infrastrukturne sustave na način kako je propisano ovim odredbama za provođenje
  10. preporuča se kolni pristup predvidjeti s Frankopanske ulice, a pješački sa sjeverne strane obuhvata, ukoliko prostorni i ostali uvjeti to omogućuju
  11. promet u mirovanju osigurati će se unutar zone hotela, na način da je potrebno osigurati parkiralište za 20% i garažna mjesta za 20% smještajnih jedinica, sukladno posebnom propisu za predviđenu kategorizaciju (\*\*\*\*\*), na način kako je propisano ovim odredbama za provođenje
  12. na minimalno 20% od ukupne površine zone potrebno je predvidjeti ozelenjivanje, a preporučuje se korištenje autohtonih vrsta
  13. u pomorskom dobru koje je u neposrednom funkcionalnom kontaktu sa zonom hotela, a izvan kupališnog područja tj. koncesijskog obuhvata plaže, predviđa se određen broj vezova (privez) koji iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica hotela
  14. u pomorskom dobru koje je u neposrednom funkcionalnom kontaktu sa zonom hotela predviđa se uređeno kupališno područje (R2), s uvjetima uređenja propisanim ovim odredbama za provođenje
  15. uređenje kupališnog područja R2 ispred zone hotela obuhvaća rekonstrukciju i uređenje plaže na način kako je propisano ovim odredbama za provođenje
  16. prilikom uređenja kupališnog područja R2 potrebno je na odgovarajući način primijeniti mjere i uvjete zaštite prirode sukladno važećem Zakonu o zaštiti prirode i ostale postupke sukladno važećem Zakonu o zaštiti okoliša
  17. budući se područje uređenog kupališnog područja R2 iz prethodne alineje nalazi u kontaktnoj zoni stare jezgre Cavtata, u svim fazama projektiranja i ishođenja akata o gradnji potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.
- (8) Planirane zone "Prahivac" i "Mećajac" mogu se planirati tako da:
1. smještajne građevine i prateći sadržaji (otvoreni športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika
  2. smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima
  3. vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina
  4. unutar planirane turističke zone Prahivac minimalna površina za potrebe formiranja građevinske parcele iznosi 20000 m<sup>2</sup> (2 ha)
  5. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30
  6. maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,80
  7. turistički kapaciteti tipologije T1 (hotel) i T2 (turističko naselje) trebaju potrebe za parkirnim mjestima zadovoljiti na vlastitim parkirnim površinama i garažama ovisno o kategorizaciji i broju ležajeva, sukladno posebnim propisima
  8. promet u mirovanju, kapaciteta sukladno normativima propisanim odnosnom članku potpoglavlja "Javna parkirališta i garaže" ovih odredbi, mora se osigurati unutar zone, ako se osigurava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000
  9. najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
  10. broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica
  11. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete iz odnosnih članaka u potpoglavlju "Uređenje građevinske čestice" ovih odredbi

- (9) Zone športsko-rekreacijske namjene (R) označene na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina koje se nalaze neposredno uz navedene postojeće i planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene koje ih i koriste mogu se uređivati i koristiti tako da:
- (10) Zadržan prirodni oblik obalnog područja (R1) zadržava se u prirodnom obliku, potpuno očuvanih zatečenih prirodnih obilježja.
- (11) Uređena kupališna područja (R2) uređuju se za boravak na otvorenome uz obavezno hortikulturno uređenje, kao i primjenu posebnih propisa koji se tiču tematizacije plaže, tako da:
1. je moguća gradnja plažnih objekata maksimalne katnosti P+1 i maksimalne BRP 200 m<sup>2</sup>, koji moraju biti uklopljeni u krajobraz mimikrijom ili u slučaju da su u kontaktnoj zoni hotela, u arhitektonsko oblikovanje zone hotela
  2. plažni objekti moraju biti opremljeni sadržajima (sanitarije, garderoba, manji uslužni objekt i dr.) sukladno posebnom propisu koji se primjenjuje za uređene plaže
  3. je moguće planirati suvremenim pristupom u oblikovanju uz nužno uvažavanje šireg konteksta i datosti povijesnog prostora
  4. je projektom nužno razraditi sve pristupe, stubišta s pripadajućim ogradama, urbanu opremu i druge oblikovne elemente te reducirati primjenu raznorodnih materijala, a sve prema posebnim uvjetima od nadležnog tijela
  5. ukupni prostor potrebno je hortikulturno oplemeniti autohtonim vrstama
  6. prilikom uređenja kupališnog područja R2 potrebno je na odgovarajući način primijeniti mjere i uvjete zaštite prirode sukladno važećem Zakonu o zaštiti prirode i ostale postupke sukladno važećem Zakonu o zaštiti okoliša
  7. u slučaju da se plaže i plažni objekti nalaze u kontaktnoj zoni stare jezgre Cavtata, u svim fazama projektiranja i ishođenja akata o gradnji potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.
- (12) Iznimno od prethodnog stavka:
1. unutar uređenog kupališnog područja (R2) ispred hotela ex. Makedonija moguća je gradnja plažnih objekata katnosti P i maksimalne BRP 80 m<sup>2</sup>
  2. unutar uređenih kupališnih područja (R2) na poluotoku Ratu na lokacijama "ispred samostana" i "Kamen mali" ne dozvoljava se gradnja plažnih objekata.
- (13) Unutar kupališnih područja (R2), prikazanih na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, dopuštaju se radovi nužne sanacije do konačnog privođenja svrsi.
- (14) Postojeće plažne objekte, u slučaju da premašuju propisane uvjete gradnje, moguće je rekonstruirati za potrebe uređene plaže u zatečenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, bez promjene namjene.
- (15) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 18a.

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, za sve zone ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuje se oznaka "T", a struktura i raspored kapaciteta unutar zona određuju se temeljem posebnih propisa. Navedena odredba primjenjuje se na tekstualni i grafički dio Plana.

### 2.3. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene u zonama mješovite namjene (M1/M2)

#### Članak 19.

- (1) Uvjeti smještaja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene (M1/M2), određeni su uvjetima smještaja osnovnih građevina čiji su sastavni dio, a koji su propisani u ovisnosti o minimalnoj veličini građevne čestice za određeni tip stambene ili stambeno-poslovne građevine sukladno odnosnim člancima

u poglavlju 4. *Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina* ovih odredbi te kartografskom prikazu 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) planirana je na površinama sa sadržajem stambene namjene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene većim od 50% ukupne površine građevina, čija dispozicija je moguća u svim etažama građevine.

- (2) Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi i uređivati građevine gospodarske namjene za:
1. poslovnu namjenu
  2. trgovine do 400 m<sup>2</sup> brutto razvijene površine (BRP)
  3. tihi obrt i usluge, (krojač. frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge - uredi, poslovni prostori i sl.
  4. ugostiteljstvo i turizam
  5. javne garaže
- (3) Na lokaciji postojeće tržnice predviđena je zona tržnice unutar koje je planirana gradnja:
1. tržnice s pratećim sadržajima (skladišta)
  2. poslovnih i stambenih sadržaja
- (4) a na površini zone tržnice građevine se grade prema sljedećim uvjetima:
1. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,95
  2. maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,85
  3. maksimalna visina vijenca je 12 m
  4. gradnja buduće funkcionalne cjeline slijedi postojeći građevinski pravac
  5. promet u mirovanju, kapaciteta minimalno 3-4 PM potrebno je riješiti sukladno prostornim mogućnostima lokacije
  6. ekonomski ulaz predvidjeti s nižerangirane prometnice
  7. dozvoljava se gradnja podzemne etaže tržnice ispod interne prometnice, na način da se poštuju svi uvjeti za normalno odvijanje internog prometa.

#### Članak 20.

- (1) U ZOP-u unutar područja mješovite namjene (M1, M2) ugostiteljsko-turistička namjena planira se tako da:
1. kapacitet pojedinačne smještajne građevine (hotel, pansion, prenočište i sl.) ako se nalazi unutar površine mješovite namjene iznosi do 80 kreveta na području Cavtata te do 50 kreveta na području Zvekovice
  2. smještajna građevina s pripadajućim zemljištem bude izvan postojećih javnih površina uz obalu
  3. površina građevinske čestice maksimalno 5000 m<sup>2</sup>
  4. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30
  5. maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,80
  6. visine građevine od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine moraju biti u skladu s namjenom i funkcijom građevina, ali ne mogu biti više od 9 ili 12 m ovisno o zoni unutar koje se nalaze, sukladno kartografskom prikazu 4. *Načini i uvjeti gradnje-Način gradnje*
  7. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m
  8. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u odnosnom članku potpoglavlja "Javna parkirališta i garaže" ovih odredbi moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000
  9. najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo

10. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete iz odnosnih članaka u potpoglavlju "Uređenje građevinske čestice" ovih odredbi

- (2) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 21.

- (1) Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama javne i društvene namjene (D), stambene - S, mješovite (M) i gospodarske - poslovne namjene (K).
- (2) Površine javne i društvene namjene prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.  
Načini i uvjeti gradnje na navedenim površinama prikazani su na kartografskom prikazu 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 22.

- (1) Površine javne i društvene namjene (D) određene su za:
- |                |    |
|----------------|----|
| 1. Upravna     | D1 |
| 2. Socijalna   | D2 |
| 3. Zdravstvena | D3 |
| 4. Predškolska | D4 |
| 5. Školska     | D5 |
| 6. Kulturna    | D6 |
| 7. Vjerska     | D7 |
- (2) Navedene zone i objekti su zone isključivo osnovne tj. društvene namjene s mogućnošću rekonstrukcije sukladno Zakonu.
- (3) Javni i društveni sadržaji planirani su sukladno potrebama veličine naselja odnosno broja stanovnika, a njihova izgradnja je moguća i u ostalim zonama predviđenima za gradnju.

#### Članak 23.

Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine za:

1. odgoj i obrazovanje
2. zdravstvo i socijalnu skrb
3. kulturne i društvene organizacije
4. javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.)
5. šport i rekreaciju
6. vjerske sadržaje.

#### Članak 24.

Zone javne i društvene namjene (D) unutar obuhvata Plana su:

1. Institucije čije djelovanje spada pod upravnu namjenu smještene su u zonama stambene (S) i mješovite namjene (M):
  - 1.1. Matični ured, Ured državne uprave u DNŽ, Bukovčeva 1
  - 1.2. Policijska postaja MUP, Bogišićeva Tiha 5
  - 1.3. Lučka ispostava Lučke kapetanije Dubrovnik, Obala dr. Ante Starčevića
  - 1.4. Poštanski ured (HP), Ravnica
  - 1.5. Dobrovoljno vatrogasno društvo (DVD)

- 1.6. Konavosko komunalno društvo d.o.o., Obala dr. Ante Starčevića 15
- 1.7. Političke stranke i druge udruge
- 1.8. Turistička zajednica, Ravnica
- 1.9. Administrativno sjedište Općine Konavle (općinsko vijeće, općinske službe, načelnik Općine)
2. Socijalna skrb - D2  
Smještaj građevina za socijalnu skrb moguć je u zonama stambene (S) i mješovite namjene (M) sukladno posebnim propisima.
3. Zdravstvo - D3  
Zdravstvena ustanova – ambulanta smještena je na lokaciji Rajkov Do, na Putu od Zvekovice.  
Zdravstvene ustanove mogu se uređivati i u sklopu zona mješovite (M) i poslovne namjene (K) sukladno posebnim propisima.
4. Predškolski odgoj - D4, Školstvo - D5  
Postojeća osnovna škola i vrtić smješteni su na lokaciji Rajkov do, na putu od Zvekovice. Moguće je zadržati postojeću namjenu, što uključuje rekonstrukciju i definiranje po novim pedagoškim standardima, za koje će se ishoditi akti za gradnju sukladno njihovoj namjeni (D4, D5).
5. Dimenzioniranje sadržaja tih objekata provodi se po posebnom zakonu za vrstu pojedinih ustanova.
6. Osnovna škola i vrtić na postojećoj lokaciji Rajkov do  
Pri projektiranju nove škole i vrtića na postojećoj lokaciji Rajkov do mora se poštovati sljedeće:
  - 6.1. visine građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine moraju biti do 12 m
  - 6.2. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4
  - 6.3. na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu
  - 6.4. najmanja udaljenost građevina od međa susjednih građevnih čestica iznosi 3,0 m
  - 6.5. najmanje 20% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno
  - 6.6. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete iz odnosnih članaka u potpoglavlju "Uređenje građevinske čestice" ovih odredbi
  - 6.7. parkirne površine osigurati će se unutar obuhvata kompleksa po sljedećim normativima: 1 PM na 100 m<sup>2</sup> korisnog prostora
  - 6.8. pristup kompleksa na vanjsku prometnu mrežu organizirati će se preko postojećih prometnica koje graniče sa parcelom (županijska i nerazvrstana cesta)
  - 6.9. omogućuje se gradnja interne prometnice "pod režimom" (sa rampom ili sličnom preprekom) za prolazak školskih autobusa
  - 6.10. postojeća pristupna cesta kroz kompleks se zadržava u postojećem koridoru kao interna prometnica
  - 6.11. izmještanje dijela postojećeg dalekovoda 35kV mreže u trup županijske ceste ŽC-6238 sjeverno od obuhvata osnovne škole i vrtića, prema kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi i mreže-Elektroenergetika i telekomunikacije*
  - 6.12. uz prethodno propisane uvjete, vrtić kao predškolska ustanova mora zadovoljiti i sljedeće normative:
    - 6.12.1. veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura, u pravilu, 30 m<sup>2</sup> građevnog zemljišta po djetetu, a iznimno 15 m<sup>2</sup> po djetetu, uzimajući u obzir lokalne uvjete, te ako se zemljište nalazi uz uređene javne zelene površine na kojima je moguće organizirati siguran boravak djece
    - 6.12.2. prostorni kapaciteti građevine određuju se optimalno za 10 odgojnih skupina, odnosno 200 djece, a maksimalni kapaciteti za 17-20 odgojnih skupina s 340-400 djece. Dječji vrtić s područnim odjelima optimalno ima 30 odgojnih skupina s ukupno 600 djece
    - 6.12.3. predškolske ustanove se grade kao jednoetažne, dvoetažne, a iznimno kao troetažne uz mogućnost gradnje podzemne etaže

- 6.12.4. prilikom projektiranja i gradnje predškolske ustanove potrebno je zadovoljiti poseban pedagoški standard<sup>4</sup>.
7. Predškolsko-školski kompleks s đlačkim domom na lokaciji uz ulicu SS Kranjčevića
- Za realizaciju nove zone predviđeno je raspisivanje arhitektonsko-urbanističkog natječaja ili neki drugi sličan način koji omogućuje odabir prvoklasnog prostornog rješenja, sukladno Zakonu o javnoj nabavi i sličnim posebnim propisima. U svrhu dobijanja što kvalitetnijeg rješenja prostora uvjeti gradnje će se odrediti sukladno ovom Planu i rezultatima arhitektonsko-urbanističkog natječaja, odnosno dobivenom prvoklasnom prostornom rješenju, a na osnovu detaljnog Projektnog zadatka.
- Pri projektiranju planiranog kompleksa mora se poštovati sljedeće:
- 7.1. visine građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine moraju biti u skladu s namjenom i funkcijom građevina i trebaju se uklopiti u zatečeno stanje, ali ne mogu biti više od 12 m
  - 7.2. na građevnim česticama može biti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu
  - 7.3. maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4
  - 7.4. najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi 3,0 m
  - 7.5. najmanje 20% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno
  - 7.6. omogućiti unošenje visokog raslinja, drvoreda i drugih oblika zelenih površina, kao i vodenih površina, vodoskoka, skulptura, u svrhu povećanja atraktivnosti navedenog prostora za duži boravak djece i mladeži
  - 7.7. građevna čestica mora zadovoljavati uvjete iz odnosnih članaka u potpoglavlju "Uređenje građevinske čestice" ovih odredbi
  - 7.8. parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u odnosnom članku potpoglavlja "Javna parkirališta i garaže" ovih odredbi osigurati će se unutar obuhvata kompleksa. Ukoliko se rješavaju podzemnim etažama, iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis) i mogu se graditi do linije koridora prometnice označenog na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000
  - 7.9. objekti svojim fasadama ne mogu izgledati kao hale nego kao integralne ulične fasade s jasnom podjelom na etaže
  - 7.10. javne površine ovog budućeg kompleksa moraju se skladno nadovezati na postojeće javne površine okolnog prostora
  - 7.11. uz prethodno propisane uvjete, predškolska ustanova mora zadovoljiti i sljedeće normative:
    - 7.11.1. veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura, u pravilu, 30 m<sup>2</sup> građevnog zemljišta po djetetu, a iznimno 15 m<sup>2</sup> po djetetu, uzimajući u obzir lokalne uvjete, te ako se zemljište nalazi uz uređene javne zelene površine na kojima je moguće organizirati siguran boravak djece
    - 7.11.2. prostorni kapaciteti građevine određuju se optimalno za 10 odgojnih skupina, odnosno 200 djece, a maksimalni kapaciteti za 17-20 odgojnih skupina s 340-400 djece. Dječji vrtići s područnim odjelima optimalno ima 30 odgojnih skupina s ukupno 600 djece
    - 7.11.3. predškolske ustanove se grade kao jednoetažne, dvoetažne, a iznimno kao troetažne uz mogućnost gradnje podzemne etaže
    - 7.11.4. prilikom projektiranja i gradnje predškolske ustanove potrebno je zadovoljiti poseban pedagoški standard.
8. Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

---

<sup>4</sup> Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine, 63/08.)



9. Predškolska i školske ustanove smjestiti će se na način da pokriju potrebe određenog područja i da se stvori optimalna gravitacija područja za svaku građevinu. Smještaj građevina za djelatnosti predškolskog i školskog odgoja moguć je i u drugim područjima mješovitih sadržaja. Dječji vrtići i škole smještaju se u posebnim građevinama ili u prizemljima građevina sukladno posebnim zakonima i propisima.
10. Kultura - D6  
Kulturne institucije obuhvaćaju muzejsko-galerijske i izložbene djelatnosti, kazališne i glazbeno-scenske djelatnosti, knjižnice, multimedijalne i kulturne centre. Unutar obuhvata Plana postojeće su:
- 10.1. Dom kulture, KUD, Obala dr. Ante Starčevića
  - 10.2. Knjižnica i čitaonica, Vlaha Bukovca 1
  - 10.3. Galerija Vlaha Bukovca, Vlaha Bukovca 5
  - 10.4. Muzej Knežev dvor, Obala dr. Ante Starčevića
  - 10.5. Pinakoteka, Sv. Nikole 2
  - 10.6. Zbirka Baltazara Bogišića, Obala dr. Ante Starčevića 18
  - 10.7. Mauzolej obitelji Račić, Put od Roka.
11. Navedene kulturne djelatnosti nalaze se u zonama mješovite namjene (M) te se predviđa njihova rekonstrukcija.  
U područjima u kojima se štite prirodne i kulturno-spomeničke vrijednosti potrebno je u postupku ishođenja odgovarajućih dozvola uključiti nadležna i tijela i organizacije.  
Kod značajnijih zahvata potrebno je izrada projektnog zadatka.
12. Potrebno je adekvatno urediti okućnice i okoliš navedenih lokacija s obzirom da se radi o lokacijama koje primaju posjetitelje, a predstavljaju i turističke znamenitosti.  
Parkiralište za posjetitelje planirano je na lokaciji Komplexa mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreacijskim sadržajima – Tiha, s obzirom da je na navedenoj lokaciji predviđena garaža za korisnike te goste i posjetitelje Cavtata koja treba biti funkcionalno povezana s autobusnim kolodvorom koji ostaje na postojećoj lokaciji.
13. Vjerski sadržaji - D7  
Osim na definiranim lokacijama koje su prikazane u Planu, vjerske sadržaje moguće je locirati na područjima namijenjenim mješovitim sadržajima:
- 13.1. Crkva Sv. Nikole (sa župnim dvorom), Sv. Nikole 2
  - 13.2. Franjevački samostan, Provincija Sv. Jerolima Zadar, Šetalište rat 2
  - 13.3. Crkva Gospe od snijega, Šetalište rat 2
  - 13.4. Redovnice – časne sestre Kćeri milosrđa, Obala dr. Ante Starčevića 36
  - 13.5. Kapelica Sv. Trojstva
  - 13.6. Kapelica Sv. Josipa
  - 13.7. Kapelica Sv. Antuna
  - 13.8. Kapelica Sv. Djevice Lauretanske
  - 13.9. Crkva Sv. Đurđa s grobljem
  - 13.10. Crkva Sv. Ane s grobljem
  - 13.11. Crkva Sv. Petra s grobljem
  - 13.12. Crkva Sv. Ivana
  - 13.13. Crkva Sv. Ilije
  - 13.14. Crkva Sv. Tome
  - 13.15. Crkva Gospe od Pompeja (Rozarija)
  - 13.16. Kapelica Male Gospe na poluotoku Sustjepan.
14. Unutar obuhvata plana je predviđena gradnja Pastoralnog centra Zvekovica po posebnom projektnom zadatku. Također je predviđena rekonstrukcija postojećih objekata.

Uvjeti gradnje za Pastoralni centar Zvekovica:

NAČIN IZGRADNJE		UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI				
		Površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalna katnost	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)	Najveća dopuštena visina vijenca (m)
KOMPLEKS PASTORALNOG CENTRA	SAMOSTOJEĆI PLANIRANI (SS2)	6619,58	0,4	P+2K	1,0	12*

\*s obzirom na specifične arhitektonske elemente vjerskih građevina za zvonik se dozvoljava ukupna visina do 40,0 m.

15. Za kapelicu Male Gospe (ruševina) na poluotoku Sustjepan koja se nalazi unutar obuhvata zone određene kao Zadržan prirodni oblik obalnog područja (R1) ovim Planom određena je mogućnost rekonstrukcije u kategoriji postojećih objekata.
16. Potrebno je adekvatno urediti okućnice i okoliš navedenih lokacija s obzirom da se radi o lokacijama koje primaju posjetitelje, a predstavljaju i turističke znamenitosti.
17. Parkiralište za posjetitelje lokacija unutar stare jezgre Cavtata i kontaktne zone planirano je na lokaciji Komplexa mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreacijskim sadržajima – Tiha, s obzirom da je na navedenoj lokaciji predviđena garaža za korisnike te goste i posjetitelje Cavtata koja treba biti funkcionalno povezana s autobusnim kolodvorom koji ostaje na postojećoj lokaciji.

#### Članak 25.

- (1) Objekti planirani za javne i društvene sadržaje raditi će se prema projektnim zadacima i posebnim propisima za takvu vrstu građevina, a sukladno prethodnim demografskim analizama.
- (2) Zone javne i društvene namjene zadržavaju se u postojećim okvirima izuzev postojeće osnovne škole i vrtića na lokaciji Rajkov do, na putu od Zvekovice, za koje je moguće zadržati postojeću namjenu, što uključuje rekonstrukciju i definiranje po novim pedagoškim standardima, za koje će se ishoditi akti za gradnju sukladno njihovoj namjeni (D4, D5) i planirane nove osnovne škole (D5), novog vrtića (D4) te učeničkog/studentskog doma (Predškolsko-školski kompleks s đačkim domom).

#### Članak 26.

- (1) Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina stambene (S) namjene uz slijedeće uvjete:
  1. mogu zauzimati maksimalno 30% građevinske (brutto) površine (GBP)
  2. dispozicija i primarne i sekundarne namjene moguća je u svim etažama građevine sukladno posebnim propisima.
- (2) Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina namijenjenim pretežito stanovanju (M1) i pretežito poslovnoj zoni (M2) uz slijedeće uvjete:

1. mogu zauzimati maksimalno 40% građevinske (brutto) površine (GBP)
2. dispozicija i primarne i sekundarne namjene moguća je u svim etažama građevine sukladno posebnim propisima.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

##### Članak 27.

- (1) Stanovanje, kao osnovna namjena, predviđa se u zonama stambene (S), mješovite - pretežito stambene (M1) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), dok je u nekim od ostalih namjena stanovanje zastupljeno iznimno kao prateći sadržaj.
- (2) Površine stambene (S) i mješovite (M) namjene prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

##### Članak 28.

- (1) Dijelovi (etaže) i visina građevine:
  1. Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena, mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
  2. Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukupan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
  3. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Potpuno ukopanim podrumom smatra se podrum čija kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne smije biti iznad kote konačno zaravnatog i uređenog terena.
  4. Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.
  5. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.
  6. Visina vijenca građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.
  7. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).
- (2) Pod konačno zaravnanim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa maksimalne širine 5 m za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice maksimalne širine 1,5 m uz građevinu.
- (3) U visinu vijenca građevine ne obračunava se visina ogradnog zida terase ravnog krova, koja ima pristup vanjskim stubištem.
- (4) U ukupnu visinu građevine ne obračunavaju se visine servisnih objekata koje nadmašuju visinu krova građevine (dizala, strojarnice i sl.).

##### Članak 29.

- (1) Pod površinama stambene namjene podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti zajedno s pomoćnim zgradama stambenu zgradu s dijelovima poslovne i ugostiteljsko turističke namjene. Stambena namjena mora zauzimati najmanje 51% građevinske (bruto) površine (GBP) zgrade.
- (2) U sklopu građevina stambene namjene mogu se uređivati prostori za prateće sadržaje:

1. prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori do 150 m<sup>2</sup> građevinske (brutto) površine (GBP)
  2. ostali prateći sadržaji stanovanja (uslužni) na maksimalno 30% građevinske (brutto) površine (GBP) građevine.
- (3) Smještajne jedinice za obavljanje ugostiteljsko-turističke namjene ("apartmani" ili sobe za izdavanje) mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne stambene građevine mogu biti površine do najviše 30% građevinske (brutto) površine (GBP).
- (4) Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji bukom, mirisom i drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje.

#### Članak 30.

- (1) Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) planirana je na površinama sa sadržajem stambene namjene, koja zauzima najmanje 51% građevinske (bruto) površine (GBP) zgrade, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.
- (2) U sklopu građevina mješovite – pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati sadržaji za:
  1. trgovine do 400 m<sup>2</sup> brutto razvijene površine (BRP)
  2. tihi obrt i usluge, (krojač. frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge – uredi
  3. poslovni prostori i sl., na maksimalno 40% građevinske bruto površine građevine
  4. pošte, banke i sl., na maksimalno 40% građevinske bruto površine građevine
  5. ugostiteljstvo i turizam.
- (3) U zonama mješovite-pretežito stambene namjene (M1), omogućuje se gradnja pomoćne zgrade uz osnovnu zgradu, sukladno odredbama ovog Plana.
- (4) Unutar površina mješovite namjene dopuštena je gradnja pojedinačnih smještajnih građevina (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta na području Cavtata te do 50 kreveta na području Zvekovice.
- (5) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene ne mogu se graditi bučni obrti i proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, prašinom i sl.) ometaju stanovanje.
- (6) Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka ne smiju se rekonstruirati i širiti, već se moraju prenamijeniti u sadržaje primjerene predmetnoj zoni.

#### Članak 31.

- (1) Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene, koja zauzima najmanje 51% građevinske (bruto) površine (GBP) zgrade, čija dispozicija je moguća u svim etažama građevine, sukladno posebnim propisima.
- (2) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi poslovne građevine i poslovno-stambene građevine.
- (3) Građevine za stanovanje u prizemlju obvezno imaju javne ili poslovne sadržaje.  
Površine za pretežno poslovnu namjenu nalaze se ili se planiraju uz značajnije gradske ulice i u središnjim gradskim prostorima.
- (4) U zonama mješovite-pretežito poslovne namjene (M2), omogućuje se gradnja pomoćne zgrade uz osnovnu zgradu, sukladno odredbama ovog Plana.
- (5) Unutar površina mješovite namjene dopuštena je gradnja pojedinačnih smještajnih građevina (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta na području Cavtata te do 50 kreveta na području Zvekovice.
- (6) Planom predviđene površine za poslovne namjene mogu mijenjati sadržaje u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

#### Članak 32.

- (1) Građevine se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe.
- (2) U dijelu, sukladno kartografskom prikazu 4. *Načini i uvjeti gradnje-Način gradnje*, građevina može biti udaljena od susjedne međe manje od 3,0 m ali ne manje od 1,0 m.
- (3) Otvori se mogu postavljati na svim dijelovima pročelja građevine koji su od susjedne međe udaljeni više od 3,0 m. Isto se odnosi na sve vanjske prohodne površine (tarace, balkoni, loggie i sl.).
- (4) Dvojna građevine se grade na međi i trebaju se graditi s vatrobranim zidom, bez ikakvih otvora.
- (5) Sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i bez krovnog prepusta.

#### Članak 33.

- (1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m. Građevinski i regulacijski pravac detaljnije su obrađeni u odredbama poglavlja 5.1.1. Cestovni promet.
- (2) Položaj građevnog pravca je identičan s oznakom koridora ulice i prikazan je na kartografskom prikazu 4. *Načini i uvjeti gradnje-Način gradnje*, u mjerilu 1:2000.
- (3) Iznimno, udaljenost iz stavka 1. ovog članka može biti i manja pri interpolaciji građevine između postojećih građevina (poštivanje postojećeg građevnog pravca koje su smještene na manjoj udaljenosti, osim za državnu cestu).
- (4) Pri dogradnji postojećih građevina, dograđeni dio zadržava postojeći građevni pravac.
- (5) Prostor između linije koridora prometnice i trupa prometnice, a sastavni je dio čestice za gradnju objekta, ulazi u ukupan izračun građevne čestice za gradnju objekta (površina, kig, kis i sl.).

#### Članak 34.

Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u odnosnom članku ovih odredbi, moraju biti osigurane na parceli, ako se promet u mirovanju rješava podzemnim etažama iste se izuzimaju iz izračuna koeficijenta iskorištenosti (kis).

#### **Način gradnje pomoćnih građevina**

#### Članak 35.

- (1) Uz stambenu, stambeno-poslovnu, poslovno-stambenu i poslovnu građevinu, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine kao dio funkcionalne cjeline osnovne građevine tako da su smještene:
  1. uz osnovnu građevinu
  2. odvojeno od osnovne građevine
  3. na građevnoj međi kao dvojne građevine uz uvjet da se zid prema susjednoj građevnoj čestici izvede bez otvora i da bude vatrootporan, te da se odvodnja s krovnih ploha riješi na pripadajuću građevnu česticu.
- (2) Pomoćne građevine služe za smještaj vozila, plovila, kao ostave, ljetne kuhinje, radne prostorije i sl., funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno predstavljaju jednu stambeno-gospodarsku cjelinu.
- (3) Uvjeti za gradnju pomoćnih građevina su:
  1. najveća tlocrtna površina od 50 m<sup>2</sup> ako se grade kao izdvojene građevine na građevinskoj čestici
  2. maksimalna visina iznosi 4,0 m mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije etaže
  3. dopuštena je gradnja samo jedne etaže koja može biti pod ravnim ili kosim krovom nagiba ne većeg od 35°
  4. minimalna udaljenost od granice građevinske čestice je 3,0 m.

- (4) Iznimno, u postojećim dijelovima udaljenost pomoćnih građevina od susjednih građevnih čestica može biti i 1 m, ukoliko na tim stranama građevine nema otvora. Pomoćna građevina može i dodirivati građevnu česticu susjeda, pod uvjetom da se za to ishodi suglasnost susjeda.
- (5) Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Iznimno, na kosom terenu, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ako se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti.
- (6) Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste. Garaže nije moguće postavljati na pročelju građevnih čestica uz more (prvi red građevina uz more) i s pogledom na more osim ako se s te strane nalazi javna pristupna prometnica). Nije dopuštena prenamjena postojećih garaža.
- (7) U podzidu se mogu izvoditi pomoćni objekti-garaže kojih visina može biti maksimalno 0,85 m viša od kote terena. Garaža u podzidu može se izgraditi na samoj granici građevne čestice. Ako je uređena kao zelena površina (travnjaci, nisko zelenilo) ne uračunava se u izgrađenost građevne čestice (kig).
- (8) U koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (Kig) obračunavaju se otvorene bazenske školjke površine veće od 100 m<sup>2</sup>. Minimalna udaljenost bazena s pripadajućim pomoćnim prostorijama (strojarnica, instalacijska etaža i sl.) je 3,0 m od granice građevinske čestice. Iznimno, gradnja bazena je moguća i na udaljenosti manjoj od 3 m, ali ne manje od 1 m od susjednih građevnih čestica, pod uvjetom da se za to ishodi suglasnost susjeda.
- (9) Moguće je natkrivanje postojećih nenatkrivenih terasa ili suterenskih pomoćnih građevina na tradicionalan način (pergole, glorijeti i sl.) bez mogućnosti formiranja zatvorenih prostora, što se ne obračunava u koeficijent izgrađenosti (kig).

#### **Načini gradnje (odnosi se na sve zone unutar obuhvata Plana)**

##### Članak 36.

- (1) Stambene građevine grade se kao niske i srednje.
- (2) Mješovite građevine prema načinu gradnje obuhvaćaju građevine mješovite - pretežito stambene (M1) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M2). Niske građevine u smislu ovih odredbi su građevine stambene ili stambeno poslovne namjene s najviše tri stambene jedinice.
- (3) Srednje građevine su građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše šest stambenih jedinica.
- (4) Mješovite građevine su građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše šest stambenih jedinica.
- (5) *Brisan. (Izmjene i dopune UPU-a "Cavtat sa Zvekovicom" od 12. listopada 2018. godine, Sl. glasnik 10/2018)*

##### Članak 37.

- (1) Niske, srednje i mješovite građevine mogu se graditi kao:
  1. Samostojeće građevine (SS):
    - 1.1. samostojeće građevine postojeće (SS1)
    - 1.2. samostojeće građevine planirane (SS2)
    - 1.3. zona vila – planirano (SS\*)
  2. Dvojne građevine (D) – planirane
  3. Skupne građevine (S).

(2) Za postojeće skupne građevine unutar postojećih dijelova, sukladno kartografskom prikazu 4.0 *Načini i uvjeti gradnje-način gradnje* predviđena je rekonstrukcija sukladna Zakonu te sukladno odredbama o rekonstrukciji zgrada i odredbama o rekonstrukciji zgrada unutar postojećih dijelova čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni ovom Planu, koji su propisani u ovom poglavlju.  
Gradnja skupnih građevina u planiranim dijelovima unutar obuhvata Plana nije dozvoljena.

- (3) Za građevinske čestice u zonama samostojećih građevina postojećih (SS1) dozvoljava se nova gradnja prema parametrima za tu zonu (tablica 2.).
- (4) Na građevinskim česticama, na kojima je sukladno kartografskom prikazu 4. predviđena samostojeća gradnja, omogućuje se gradnja dvojnih građevina u skladu sa odredbama Plana.
- (5) Na građevinskim česticama za samostojeću gradnju omogućuje se rekonstrukcija postojećih dvojnih građevina, prema odredbama o rekonstrukciji zgrada i odredbama o rekonstrukciji zgrada unutar postojećih dijelova čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni ovom Planu, koji su propisani u ovom poglavlju.

#### Članak 38.

Uvjeti i način gradnje na navedenim površinama prikazani su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 39.

- (1) Nova gradnja unutar obuhvata zaštićene povijesne urbane matrice Cavtata nije dozvoljena, a unutar zaštićene povijesne ruralne matrice Oboda predviđena je prema posebnim uvjetima iz studije "Epidaur - Studija zaštite prostora", a sukladno odnosnim odredbama iz cjelina 7.2. *Zaštićene kulturno-povijesne cjeline, građevine i ambijentalne vrijednosti* i 7.3. *Povijesna jezgra Cavtata-opće smjernice zaštite* odredbi za provođenje Plana.
- (2) Odredba 1. stavka se ne odnosi na servisnu prometnicu, objekt javne garaže i druge zahvate, a sve sukladno posebnim propisima.

#### Članak 40.

- (1) Način i uvjeti gradnje niskih, srednjih i mješovitih građevina razlikuje se prema slijedećim uvjetima:

**Tab. 2. Uvjeti gradnje unutar obuhvata Plana**

NAČIN IZGRADNJE		UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI					
		Minimalna površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	Najmanja širina građevne čestice mjerena na građevnom pravcu (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)	Maksimalna katnost	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis)	Najveća dopuštena visina vijenca (m)
<b>Postojeći dio</b>							
NISKE GRAĐEVINE	SAMOSTOJEĆI (SS1)	300	prema PPUO	0,30	prema PPUO	0,9	9
	DVOJNI (D)	250	12	0,35		1,05	9
	SKUPNI (S)	120	6	0,40		1,2	9

SREDNJE GRAĐEVINE	SAMOSTOJEĆI (SS1)	300	16	0,30		1,2	prema PPUO
	DVOJNI (D)	250	12	0,35		1,4	prema PPUO
	SKUPNI (S)	120	6	0,40		1,6	prema PPUO
MJEŠOVITA GRADNJA	SAMOSTOJEĆI (SS1)	300	16	0,30		1,2	prema PPUO
	DVOJNI (D)	250	12	0,35		1,4	prema PPUO
	SKUPNI (S)	120	6	0,40		1,6	prema PPUO
<b>Planirani dio</b>							
NISKE GRAĐEVINE	SAMOSTOJEĆI (SS2)	prema PPUO					
	DVOJNI (D)	prema PPUO					
	SKUPNI (S)	NIJE DOPUŠTENO	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTENO	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTENO
	ZONA VILA (SS*)	2000	-	-	-	-	7
SREDNJE GRAĐEVINE	SAMOSTOJEĆI (SS2)	prema PPUO					
	DVOJNI (D)	prema PPUO					
	SKUPNI (S)	NIJE DOPUŠTENO	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTENO	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTENO
MJEŠOVITA GRADNJA	SAMOSTOJEĆI (SS2)	prema PPUO					
	DVOJNI (D)	prema PPUO					
	SKUPNI (S)	NIJE DOPUŠTENO	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTENO	NIJE DOPUŠTEN O	NIJE DOPUŠTENO

- (2) Za građevinske čestice koje ne mogu zadovoljiti uvjete gradnje na građevinskoj čestici propisane tablicom 2., omogućuje se odstupanje najviše do 10% u odnosu na zadane vrijednosti uvjeta gradnje.
- (3) Ako je površina građevne čestice veća od 1000 m<sup>2</sup>, tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevne čestice kao da je čestica veličine 1000 m<sup>2</sup>.
- (4) Na kosom terenu dopuštena je etaža suterena (S), koji se smatra nadzemnom etažom.
- (5) Za svaki način gradnje iz tablice 2. katnost je moguće povećati za etažu podruma (Po). Podrumska etaža namijenjena je za pomoćne i gospodarske funkcije, te u svrhu rješavanja prometa u mirovanju. Podrumska etaža, ukoliko se izvodi kao potpuno ukopana, može zauzeti 70% površine čestice. Potpuno ukopani podrum je podrum čija kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne smije biti iznad kote konačno zaravnatog i uređenog terena.
- (6) Na neizgrađenim građevnim česticama, unutar zone *Rekonstrukcija-promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja* prikazane na kartografskom prikazu 3.5. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Oblici korištenja*, dozvoljena je nova gradnja prema uvjetima ovog Plana.
- (7) Na području poluotoka Rat, u kontaktnom području stare jezgre Cavtata, na neizgrađenim česticama unutar građevinskog područja, zabranjuje se nova gradnja.



## Uređenje građevinske čestice

### Članak 41.

- (1) Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.
- (2) Svaka građevinska čestica mora imati:
  1. neposredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu (razvrstane i nerazvrstane ceste – širine koridora prema ovom Planu) najmanje širine 3,0 m uz uvjet da duljina pristupa nije veća od 50 m
  2. omogućen priključak na javni elektroenergetski sustav
  3. omogućen priključak na telekomunikacijski i ostale sustave
  4. omogućen priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu
  5. omogućen priključak na javnu mrežu odvodnje otpadnih voda.
- (3) Građevnoj čestici koja nema izravan kolni priključak na javnu prometnu površinu može se osigurati kolni prilaz upisom prava služnosti preko jedne ili više čestica, od kojih jedna mora imati kolni priključak na javnu prometnu površinu.
- (4) Iznimno, ako se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je urediti pješački pristup minimalne širine 1,5 m.
- (5) Izgradnja unutar obuhvata Plana je moguća samo uz prethodno izgrađenu mrežu odvodnje s uređajem za pročišćavanje i ispuštom u prijamnik, a prema uvjetima nadležnog tijela.
- (6) Do izgradnje sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja objekata s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te ispuštanje pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu.
- (7) Svim potrošačima koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda, uključivo i otpadne vode gospodarskih objekata, propisuje se obaveza izrade predtretmana kojim se postiže kvaliteta komunalnih otpadnih voda.
- (8) Priključivanje građevina na mrežu komunalne infrastrukture (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, telekomunikacije i dr.) obavlja se na način i uvjete propisane od nadležnih službi.

### Članak 42.

- (1) Sve građevine unutar građevinske čestice moraju osigurati prostor za odlaganje komunalnog otpada kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili ozidan i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Mjesto za odlaganje kućnog otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz smeća s javnoprometne površine, s maksimalnim nagibom od 8%.

### Članak 43.

- (1) U postojećem dijelu omogućava se uređenje pristupa koji mora biti javni za dvije do tri građevinske čestice, ne manje širine od 3,0 m za kolni, a ne manje širine od 1,5 m za pješački pristup.  
Duljina takvog pristupa može iznositi maksimalno 50,0 m.  
Udaljenost građevina od takvih pristupnih prometnica može iznositi minimalno 3,0 m.
- (2) Građevinska čestica može imati samo jedan kolni pristup s jedne strane granice građevinske čestice. Priključci na javnu cestu izvode se na temelju posebnih uvjeta mjerodavnih tijela ili na temelju ovog Plana.
- (3) Građevinska čestica na spoju ulica različita značenja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značenja. Priključci na javnu cestu izvode se na temelju posebnih uvjeta mjerodavnih tijela ili na temelju ovog Plana.
- (4) Građevinska čestica namijenjena većinom stanovanju uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike urbanog prostora, uz upotrebu autohtonoga biljnog materijala.

- (5) Ograde se mogu izvoditi do maksimalno 2,5 m visine, a ako se izvode više od 1,0 m visine mogu se izvoditi kao kombinacija (kamena i zelenila, odnosno kamena, betona i zelenila ili od metalnih elemenata) te kao zelene ograde (grmolike biljke).  
Također se mogu izvoditi kao kameni ili žbukani ogradni zidovi sukladno tradicionalnom obliku gradnje.
- (6) Ograde se mogu se izvoditi kao zelenilo u potezu (niske grmolike biljke na travnatim površinama).  
Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.  
Na pojedinačnim građevinskim česticama omogućiti izgradnju ograda sukladno tradicionalnom načinu građenja.
- (7) Za planiranu gradnju u zoni vila (SS\*) mora se prema ulici i na granicama prema susjednim česticama izvesti neprovidna ograda visine minimalno 2 m, a ogradu je moguće izvesti kao kamenu ili kao zeleni nasad (živica).

#### Članak 44.

- (1) Prilikom gradnje građevina mora se čuvati prirodna konfiguracija terena građevinske čestice tako da se iskopi izvode samo radi gradnje ukopanih i dijelom ukopanih etaža i temelja, a kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu.
- (2) Potrebno je zaštititi zatečene nagibe terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.
- (3) Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,5 m, a terene svake terase potrebno je ozeleniti.  
Iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl. maksimalne visine 0,85 m.  
Pri gradnji velikih podzemnih garaža, kapaciteta većih od 100 parkirnih mjesta, visina potpornih zidova može biti i veća, sukladno Idejnom projektu planiranih objekata.  
Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12%.
- (4) Na građevnim česticama je obvezno osigurati najmanje 30% površine zelenila kao vodopropusni teren.
- (5) Između ceste (ulice) i građevine obvezno je uređenje predvrtova. Minimalna dubina predvrtova iznosi 50% dubine građevne čestice od ograde do građevine, odnosno minimalno 3,0 m.
- (6) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i slično treba izvesti na načine da se ne narušava cjelina naselja te da se onemogućiti nesmetano otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i/ili građevina.

#### Članak 45.

- (1) Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeni teren (šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, vrtovi u podzidu, športska i dječja igrališta).  
Parkirališta, odmorišta i terase se smatraju uređenim terenom ako nisu konstruktivni dio građevine ili konstruktivni dio podzemne etaže.
- (2) Na građevinskoj parceli je potrebno zadržati zelenilo prve i druge kategorije boniteta.  
U slučaju potrebe uklanjanja zelenila niže kategorije boniteta na građevinskoj čestici, obvezna je nadosadnja iste ili više kategorije boniteta.
- (3) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.
- (4) Obvezno je prikazivanje postojećih i planiranih zelenih površina u lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, te sličnim aktima odobrenja za gradnju.
- (5) Dozvoljeno je postavljanje kioska na javne površine ali prema posebnoj Odluci Općine Konavle i prema posebnom projektu.

Čestice zemljišta kojima veličina i oblik ne omogućuje izgradnju građevina, a nemaju izravni pristup s javne površine, tretiraju se kao zelene površine.

#### Članak 46.

Prilikom projektiranja građevina u obuhvatu Plana potrebno je respektirati važeće posebne propise vezane za zračne luke i zračni promet.

#### **Oblikovanje stambenih i poslovnih građevina te građevina mješovite namjene**

#### Članak 47.

- (1) Podrum može biti smješten na samoj granici građevinske čestice ali mora biti izveden ispod razine terena. Površina terena iznad podruma izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, zelene ograde i sl.).
- (2) Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da bitno ne mijenjaju postojeću konfiguraciju terena i bez velikih iskopa i potpornih zidova, ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina.  
Novu izgradnju potrebno je temeljiti na primjerenim volumenima i prepoznatljivim arhitektonskim elementima podneblja kao i na principu uklapanja u proporcije objekata susjedne gradnje.
- (3) Pročelja objekata trebaju slijediti zadane građevinske pravce prikazane na kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.
- (4) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina (novih i rekonstruiranih), oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevni materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima tradicijske arhitekture.  
Pri gradnji srednjih građevina te za mješovitu gradnju propisuje se smještaj zajedničkog stubišta isključivo unutar objekta. Iznimno, moguća je gradnja i vanjskog stubišta položenog na terenu te vanjskog stubišta koje vodi iz podrumskog prostora do prve nadzemne etaže. Unutarnje zajedničko stubište ne mora voditi do podrumске etaže već podrum može biti povezan vanjskim stubištem smještenim uz zgradu, maksimalne širine 1,5 m.
- (5) Kod građevina s kosim krovom, na zabatnim zidovima te uglovima ne izvoditi balkone. Omogućuje se izgradnja dubokih lođa kako zbog klimatskih i estetskih tako i funkcionalnih razloga s obzirom da se zapravo radi o produžetku dnevnog boravka koji u mediteranskom okruženju ima funkciju veći dio godine.
- (6) Nije dozvoljeno zatvaranje lođa na bilo koji način.
- (7) Građevine koje se grade i rekonstruiraju kao dvojne (jedna ili obje lamele dvojne građevine) moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti jedinstvenu arhitektonsku cjelinu, koja će biti usklađena visinom, oblikovanjem, otvorima, ogradama te ostalim elementima fasade (tende, boja otvora i sl.), a sve sukladno odredbama o načinima gradnje, odredbama o rekonstrukciji zgrada i odredbama o rekonstrukciji zgrada unutar postojećih dijelova čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni ovom Planu, koji su propisani u ovom poglavlju.

#### Članak 48.

- (1) Na građevinama je dopušten ravni, kosi ili slični i kombinirani krov, a zabranjuje se projektiranje bačvastog krovništa, mansardnih krovova, krovnih tornjića ili sličnih elemenata i oblikovnih izričaja neprimjerenih lokalnom arhitektonskom ambijentu.
- (2) U slučaju da se građevine izvode s kosim krovom, nagib iznosi 24 do 30°, a sljeme mora biti postavljeno po dužoj strani građevine. Na kosom terenu sljeme krova u pravilu mora biti paralelno sa slojnicama zemljišta. Varijacije nagiba krovnih ploha na jednoj građevini moraju biti minimalne (najviše 3°).  
Prema jednoj strani građevine sve krovne plohe moraju imati isti nagib. Linija vijenca mora ležati u istoj horizontalnoj ravnini, osim iznad stubišnog prostora.

Za pokrov koristiti kupu kanalicu, mediteran crijep ili druge materijale korištene u autohtonij arhitekturi naselja.

- (3) Zgrada može imati ravan krov, sukladno suvremenom arhitektonskom oblikovanju koji može biti projektiran kao terasa ili ozelenjen.  
Na ravnim krovovima (prohodnim i neprohodnim) moguće je izvođenje ogradnih zidova sukladno posebnim sigurnosnim propisima, a čija se visina mjeri od gornje kote završnog sloja ravnog krova. Visina ogradnog zida terase ravnog krova, koja ima pristup vanjskim stubištem, ne obračunava se u propisanu visinu vijenca građevine.
- (4) Maksimalna visina nadozida potkrovlja iznosi 1,2 m.
- (5) Dozvoljeno je izvođenje prozora u razini krovne plohe propisanog nagiba.
- (6) Belvederi (luminari, abaini) mogu se postavljati u potkrovnoj etaži uz zadovoljenje uvjeta:
  1. zbroj širina belvedera na svakom pročelju građevine ne smije prelaziti 30% ukupne duljine tog pročelja
  2. širina pojedinog belvedera ne smije biti veća od 1,20 m
  3. mogu biti izvedeni kao jednovodni, dvovodni ili trovodni
  4. centralni "belveder" može zauzimati najviše 40% duljine pročelja
  5. belvederima se ne smije prekidati krovni vijenac
  6. prozori se ne smiju pretvarati u vrata.
- (7) Prostor ispod kosog krova i zadnje ploče (bez nadozida) smatra se tavanom i može se koristiti kao stambeni prostor.
- (8) Omogućuje se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama, osim u zaštićenim dijelovima naselja.
- (9) U oblikovanju svih objekata primijeniti suvremeni arhitektonski izričaj kojim se parafrazira tradicionalna gradnja.

#### Članak 49.

- (1) Obrada pročelja prema ulici može se izvesti kao kamena ili žbukana uz izvođenje kamenog ili betonskog oluka s konzolama.  
Ostale fasadne površine mogu biti izvedene u kamenu ili žbukane ili kao njihova međusobna kombinacija.  
Kod fugiranja fasade u kamenu ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati.  
Ako se obrada pročelja izvodi kao žbukana koristiti svjetlije nijanse (koje odgovaraju tonovima kamena vapnenca) do maksimalno bež boje.
- (2) Na pročeljima objekata nije dopušteno plakatiranje i oglašavanje neovisno o dimenzijama reklame ili oglasa.  
U tu svrhu predviđeno je u sklopu postavljanja urbane opreme postavljanje oglasnih prostora (publiciteta) na javne površine, prema posebnoj Odluci Općine Konavle.

#### Članak 49a.

Unutar obuhvata Plana ne dopušta se postavljanje reklamnih panoa dimenzija većih od 3x4m.

#### Članak 49b.

##### **Rekonstrukcija zgrada**

- (1) Unutar obuhvata UPU-a, moguća je rekonstrukcija postojećih zgrada, sukladno Zakonu i odredbama u poglavlju 4. *Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina*.
- (2) Za rekonstrukciju zatečenih cjelina (nizova ili skupnih zgrada) potrebno je cjelovito idejno rješenje uz mogućnost fazne izgradnje.
- (3) Rekonstrukcija zgrada unutar postojećih dijelova čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni ovom Planu opisani su u nastavku odredbi.

Članak 49c.

**Rekonstrukcija zgrada unutar postojećih dijelova čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni ovom planu**

- (1) Postojeće zgrade mogu se rekonstruirati uz poštivanje propisanog koeficijenta iskorištenosti (kis) i uz zatečenu udaljenost od javnih prometnih površina i susjednih međa.
- (2) Ukoliko je udaljenost iz stavka (1) manja od propisane Planom, dopuštena je nadogradnja bez povećanja postojećih tlocrtnih gabarita zgrade. Dogradnja je dopuštena uz poštivanje udaljenosti propisane Planom.
- (3) Postojeći otvori na udaljenosti manjoj od 3 m od bočnih međa mogu se zadržati.
- (4) Ukoliko broj funkcionalnih jedinica u postojećoj zgradi prekoračuje najveći dozvoljeni broj propisan ovim Planom, rekonstrukcijom se one mogu zadržati. Povećanje broja funkcionalnih jedinica dozvoljeno je uz poštivanje odnosnih odredbi ovog Plana. Potreban broj parkirališnih mjesta računa se samo za nove funkcionalne jedinice.
- (5) Kod rekonstrukcije postojećih zgrada na česticama manjim od minimalno propisane površine građevinske čestice u tablici 2., može se zadržati postojeća izgrađenost i ako je veća od maksimalno zadanog koeficijenta izgrađenosti (kig), ali uz poštivanje maksimalno dozvoljenog koeficijenta iskorištenosti (kis).
- (6) Na česticama manjim od minimalno propisane površine građevne čestice i izgrađenosti veće od maksimalno zadanog kig-a i kis-a prema tablici 2., dozvoljava se nadogradnja postojećih zgrada do najveće dopuštene visine vijenca propisane tablicom 2. Predmetna odredba se odnosi na niske građevine i tako dobivene zgrade čiji će ukupni BRP iznositi najviše 400 m<sup>2</sup>.
- (7) Ukoliko jedna lamela postojeće dvojne zgrade premašuje visinu zadanu ovim Planom, druga lamela dvojne građevine može se rekonstruirati, odnosno nadograditi do visine prve lamele.

Članak 49d.

Na području poluotoka Rat, unutar stare jezgre Cavtata i u njenom kontaktnom području, omogućuje se rekonstrukcija sukladno odredbama u poglavlju 7.2. *Zaštićene kulturno-povijesne cjeline, građevine i ambijentalne vrijednosti.*

Članak 49e.

**Gradnja izvan građevinskog područja**

- (1) Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja:
  1. infrastrukture
  2. građevina obrane
  3. građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji
  4. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu
  5. područja gospodarskog korištenja pomorskog dobra i uređenje plaža
  6. rekonstrukcija postojećih građevina.
- (2) Postojeće građevine iz stavka (1) ovog članka, a izvan prostora ograničenja, dozvoljeno je rekonstruirati na sljedeći način:
  1. za zgrade stambene namjene dozvoljeno je:
    - 1.1. sanirati i izvršiti zamjenu dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i krovšta u postojećim gabaritima
    - 1.2. graditi novi krov kod zgrada s dotrajalim krovom
    - 1.3. sanirati postojeće ograde te graditi potporne zidove radi sanacije terena
    - 1.4. dograditi i zamijeniti dotrajale instalacije
    - 1.5. priključiti na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, elektroenergetske i telekomunikacijske mreže.
- (3) Izvan građevinskog područja, a unutar prostora ograničenja, moguća je:
  1. rekonstrukcija postojeće zgrade kojom se ne povećava veličina zgrade (vanjski gabariti nadzemnog i podzemnog dijela)

2. gradnja pomoćne zgrade i druge građevine na građevnoj čestici postojeće zgrade koje se prema posebnom propisu grade na građevnoj čestici postojeće zgrade bez građevinske dozvole.
- (4) Izvan građevinskog područja unutar i izvan prostora ograničenja, rekonstrukcija postojeće zgrade dozvoljena je na način da stambena namjena mora zauzimati najmanje 51% građevinske (brutto) površine (GBP) zgrade, a ostali dio površine zauzimaju prostori za prateće sadržaje: prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori te ostali prateći sadržaji stanovanja na maksimalno 30% građevinske (brutto) površine (GBP) građevine. Smještajne jedinice za obavljanje ugostiteljsko-turističke namjene ("apartmani" ili sobe za izdavanje) mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne stambene građevine mogu biti površine do najviše 30% građevinske (brutto) površine (GBP).

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

### Članak 50.

- (1) Infrastrukturnim građevinama smatraju se linijske i površinske građevine prometnog, telekomunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, a njihove vrste i tipovi određeni su posebnim propisima.
- (2) Trase i površine građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukturne mreže prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. Promet, 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, 2.3. Vodoopskrba i 2.4. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000. Detaljni raspored vodova komunalne infrastrukture unutar koridora određenih Planom, biti će utvrđen projektom.
- (3) Lokacijskom dozvolom može se odrediti gradnja uređaja i/ili postrojenja sustava prometne i komunalne infrastrukture i na drugim površinama od onih predviđenih stavkom 2. ovog članka ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina. Prilikom projektiranja i izvođenja planirane prometne i komunalne infrastrukture potrebno se uskladiti s izvedenim stanjem objekata.
- (4) Prometni infrastrukturni koridori predstavljaju sve površine i prateće građevine unutar Planom utvrđenih koridora ili građevnih čestica potrebnih za gradnju ili funkcioniranje prometne i komunalne infrastrukture s pratećim građevinama (transformatorska postrojenja i sl.).
- (5) U osnovnoj razini cestovnih koridora predviđeno je urediti prometne površine te površine zaštitnog razdjelnog zelenila.
- (6) U prvom i drugom podzemnom sloju koridora predviđeno je polaganje uređaja u funkciji sustava telekomunikacijskog prometa, cjevovoda vodoopskrbe, javne odvodnje otpadne i oborinske vode te elektroenergetskih kabela i kabela javne rasvjete.
- (7) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (8) Prilikom projektiranja potrebno je izraditi detaljnu geodetsku snimku trase te voditi računa o usklađenju s izvedenim stanjem objekata i aktima za građenje u neposrednoj blizini planiranih prometnica.

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

#### Članak 51.

- (1) Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu moguća je gradnja i rekonstrukciju prometnih građevina:
1. Cestovni promet:
    - 1.1. cestovne površine

- 1.2. kolno-pješačke površine
  - 1.3. pješačke površine, trgovi
  - 1.4. biciklističke staze
  - 1.5. površina za okretanje vozila
  - 1.6. podzemne garaže.
  2. Pomorski promet:
    - 2.1. morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja
    - 2.2. postaje javnog pomorskog putničkog prijevoza (JPP) u sklopu navedene luke
    - 2.3. morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma
    - 2.4. privez
  3. Zračni promet:
    - 3.1. zračni put za međunarodni i domaći promet.
- (2) Trase i koridori prometnog sustava definirani su u tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 3.4. Prometna i ulična mreža te u kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

#### 5.1.1. Cestovni promet

##### Članak 52.

- (1) Cestovne prometne površine moraju se graditi i uređivati tako da omogućuju podzemno vođenje telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.
- (2) Komunalnim građevinama unutar prometnih koridora smatraju se linijske infrastrukturne građevine (cjevovodi, kablovi i sl.).
- (3) Površine infrastrukturnih objekata i uređaja se namjenjuju izgradnji i uređenju nadzemnih objekata i uređaja potrebnih u komunalnom opremanju zone, dok se podzemni objekti i vodovi planiraju u okviru površina prometnih, zelenih i drugih namjena.

##### Članak 53.

Sve javne prometne površine na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati bez arhitektonskih barijera i na način da se njima omogućuje vođenje komunalne infrastrukture i prolaz interventnog vozila (vatrogasci i sl.).

##### Članak 54.

Rješenjem ovog Plana dograđuje se postojeća ulična mreža s ciljem osiguranja pristupa u nove zone te poboljšanja prometnog standarda u Cavtatu na način prikazan na kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava i mreža 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

##### Članak 55.

- (1) Planirana izgradnja brze ceste od Dubrovnika do granice s Crnom Gorom razmatrana je u više varijanti, a usvojena je varijanta koja prolazi sjevernom stranom Konavoskog polja.
- (2) Dio državne ceste D8 izmješta se južnije da se izbjegne osvijetljavanje uzletno-sletne staze zračne luke Dubrovnik, te da se omogući denivelirano raskrižje s prilaznom prometnicom trase brze ceste. Sve ovo je izvan područja predmetnog UPU-a.
- (3) Izmješteno čvorište spaja se s Putem od Cavtata na dijelu današnjeg križanja s putem od Epidaurusa. Ova prometnica biti će glavna poveznica područja UPU-a Cavtat sa širim područjem, odnosno glavni ulaz u Cavtat s brze ceste.
- (4) Trasa prometnice i čvorišta ucrtana je na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

- (5) Postojeći ulaz u Cavtat na spoju državne ceste D8 sa županijskom cestom Ž 6238 (Put od Cavtata) potrebno je rekonstruirati izmještanjem trase privoza ulice Put od Cavtata nešto istočnije da se dobije dovoljna preglednost u raskrižju, ali i da geometrijski oblici raskrižja upućuju na ulaz u Grad, prema Pravilniku koji regulira minimalne uvjete za projektiranje priključaka i prilaza na javnu cestu.

#### Članak 56.

- (1) Planirana ulična mreža sastoji se od nekoliko vrsta cesta različite kategorije:
1. glavna gradska prometnica kao primarni kostur prometne mreže, omogućava povezivanje svih dijelova grada međusobno (u grafičkim priložima oznaka "A"), najveće razine usluge
  2. sekundarna gradska prometnica nižeg ranga, povezuje zone grada između primarne prometnice i stambenih ulica (u grafičkim priložima oznaka "B")
  3. ostale prometnice (u grafičkim priložima oznaka "C") niže kategorije u funkciji stambenih ulica,
  4. pristupne prometnice (u grafičkim priložima oznake "D")
  5. pješačko-kolni put (u grafičkim priložima oznake "E")
  6. pješačke staze.
- (2) Glavnu uličnu mrežu činiti će :
1. ulica Put od Cavtata (A1) – postojeća koji vodi do samoga centra na Obali Ante Starčevića
  2. Put od Epidaurusa (A2) koji vodi prema hotelima "Epidaurus" i "Albatros" kojima se priključuju nove prometnice
  3. (A3) odvajak sa ceste (A2) južno tako da se ostvari novi smjer prema centru i budućem stambenom i građevinskom području. Ova prometnica je vrlo bitna za postojeću mrežu cesta jer sjevernim padinama brda omogućuje pristup već izgrađenim objektima do kojih danas nije moguće doći vatrogasnim vozilima
  4. (A4) nastavak ceste (A2) koja vodi prema hotelima "Epidaurus" i "Albatros" spojiti će se sa magistralom D8 tako da se otvara novi ulaz u područje UPU-a sa sjeverne strane
  5. (A5) novi ulaz u područje UPU-a sa istočne strane, spaja se na novoplanirani spoj državne ceste D8 i brze ceste sa županijskom cestom Ž 6238 (Put od Cavtata).
- (3) Prometna površina, osim javne, može biti i površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice, odnosno površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

#### Članak 57.

- (1) Profil prometnica glavne ulične mreže sastoji se od dva prometna traka širine svakog od 3,3 m, odnosno kolnika širine 6,6 m te obostranim pješačkim površinama širine 2,0 m, kod koje je jedna strana nogostupa odvojena od kolnika sa zelenim pojasom sa drvoredom širine od 2,0 m.
- (2) Na svim križanjima glavne cestovne mreže treba izvesti raskrižja primjereno prometnom opterećenju, dovoljne preglednosti s trakovima za lijeve skretače.
- (3) Ulica Put od Cavtata u zoni postojeće izgradnje izvodi se bez zelenog pojasa sa obostranim nogostupom širine 1,50 m.

Glavne gradske prometnice predviđene su za javni autobusni promet. Svako stajalište treba imati autobusno ugibalište širine 3,25 m, te prikladne rampe za ulaz i izlaz autobusa.

Uz autobusno ugibalište stajalište za putnike treba biti minimalne širine 2 m, ovisno o potrebama treba ga opremiti urbanim opremom te adekvatnom čekaonicom.

#### Članak 58.

- (1) Glavna mreža nadopunjuje se sa sekundarnom uličnom mrežom s ciljem osiguranja pristupa u nove zone.
- (2) Sekundarna gradska prometnica oznake B u kartografskom prikazu sastoji se od dva prometna traka u svakom smjeru širine 3,0 m, odnosno kolnika širine 6,0 m te obostranim pješačkim nogostupima širine 1,50 m, kod koje je jedna strana nogostupa odvojena od kolnika sa zelenim pojasom širine od 2,0 m.



- (3) Profil prometnice oznake C u kartografskom prikazu sastoji se od kolnika širine 5,5 m te obostranim pješačkim površinama širine 1,50 m.
- (4) Postojećim pristupnim prometnicama oznake D u kartografskom prikazu povećava se prometni standard tako da se proširuju ili dodaju jednostrani ili obostrani nogostup ovisno o mogućnostima na terenu.
- (5) Profil tih prometnica sastoji se od kolnika širine 3,0 m do 6,0 m sa jednostranim ili obostranim nogostupima širine 1,50 m.

#### Članak 59.

- (1) Planirana ulična mreža sastoji se od nekoliko vrsta cesta različite kategorije sa različitim koridorima:
  1. glavna gradska prometnica (oznaka "A") -35 m
  2. glavna gradska prometnica (oznaka "2A") -20,6 m
  3. sekundarna gradska prometnica (oznaka "B") -21 m
  4. sekundarna gradska prometnica (oznaka "2B") -19 m
  5. ostale prometnice (oznaka "C") -18,5 m
  6. ostale prometnice (oznaka "2C") - 16,6 m
  7. pristupne prometnice (oznaka "D") - 4,5-9 m (profil)
  8. pješačko-kolni put (oznake "E") - 15,6 m
- (2) Koridor prometnice, prikazan na kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže-Promet, namijenjen je mogućnostima korigiranja trase prometnice unutar njega tokom daljnjih faza projektiranja, koristeći detaljnije spoznaje o prostoru i prostornim odnosima, a sve do verificiranog idejnog projekta prometnice.
- (3) Koridori prometnica iz stavka (1) ovog članka smanjuju se unutar obuhvata UPU-a na način kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.1. *Infrastrukturni sustavi i mreže-Promet*, u mjerilu 1:2000.
- (4) Iznimno, akti o gradnji prometnice mogu se ishoditi fazno (faznost podrazumijeva uzdužni ili poprečni profil), s tim da se ukupni planirani profil prometnice zadrži unutar planiranog koridora.

#### Članak 60.

- (1) Linija koridora prometnice predstavlja građevinski pravac, tj. liniju do koje je dozvoljeno smjestiti građevinu, dok je regulacijski pravac identičan granici cestovne građevine, sukladno važećem Zakonu o cestama, koju predstavlja rub nogostupa, odnosno kolnika ukoliko nogostup nije planiran. Dio građevinske čestice za gradnju objekta koji se nalazi između koridora prometnice i vanjskog ruba prometnice ulazi u ukupnu površinu građevinske čestice za gradnju objekta.
- (2) Unutar koridora prometnice se do izrade idejnog projekta ne može locirati niti jedan novi objekt.
- (3) Budući da je prometnica longitudinalni objekt u prostoru, prije izgradnje objekata koji graniče s prometnicom treba izraditi idejni projekt prometnice i parcelacijski elaborat iste te se tek tada mogu izdati akti o gradnji.
- (4) Iznimno, za gradnju objekata čija BRP iznosi do 400 m<sup>2</sup> i za rekonstrukciju postojećih objekata koji graniče s koridorom prometnice, ukoliko imaju rješen pristup, akte o gradnji moguće je izdati i prije izrade idejnog projekta prometnice, s tim da se u okviru projektne dokumentacije za građevinu točno naznači njen položaj u odnosu na planirani koridor prometnice.

#### Članak 61.

Postojeći autobusni kolodvor zadržava se na sadašnjoj lokaciji.

#### Članak 62.

- (1) Sustav odvodnje oborinskih voda s prometnice treba biti takav da omogući nesmetano odvijanje kolnog i pješačkog prometa, a u skladu s vodozaštitnim uvjetima (oborinski kolektori, upojni bunari i sl., otvoreni ili zatvoreni sustav odvodnje).

- (2) Pješački prijelazi trebaju biti prilagođeni kretanju osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Njihovu lokaciju potrebno je birati u skladu s ostalom mrežom pješačkih šetnica, stubišta te zona na kojima se pješaci okupljaju.
- (3) Sve usjeke i nasipe koje se uz prometnicu javljaju, treba uklopiti u prirodni ambijent, izgradnjom zidova maksimalne visine do 3 m obloženih slaganim kamenom i terasa koje će se ozeleniti u skladu s ostalom krajobraznom arhitekturom. Sve prometnice treba opremiti javnom rasvjetom te dodatno osvijetliti raskrižja i pješačke prijelaze.

#### Članak 63.

- (1) Pješački promet odvija se razgranatom mrežom nogostupa novoplaniranih prometnica, postojećih i novih dužobalnih šetnica te pješačkih stepeništa.
- (2) Planirana je izgradnja šetnice sa jugozapadne strane poluotoka Sustjepan, šetnica uz obalu uvale Tiha te šetnica od hotela "Epidaurus" do rta Prahivac.  
Pješačke staze i stepeništa riješena su u skladu s namjenom pojedinih dijelova naselja i prostornim mogućnostima.
- (3) Lungo mare – "plava magistrala" proteže se od Cavtata do Molunata, šetnica preuzeta iz PPU Općina Konavle, samo početnim dijelom je u području UPU-a, nastavlja se na planiranu prometnicu A5, vidljivo na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet.

#### Članak 64.

- (1) Prometne površine i objekte potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom i drugom urbanom opremom koja povećava standard javnih površina.  
Mreža prometnica u zoni obuhvata definirana je primarno u funkciji pristupa budućim zonama različite namjene i ne uključuje interni promet unutar pojedine zone.
- (2) Nivelete cesta prilagođene su kotama terena na rubovima obuhvata i visinskim kotama platoa budućih zona.
- (3) Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je paziti na prijelaze preko postojećih instalacija (vodovod, TK, energetika i sl.), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećenje.  
To podrazumijeva striktno poštivanje uvjeta dobivenih od tvrtki u čijoj nadležnosti se nalaze navedene instalacije.
- (4) Kod izrade projektne dokumentacije moguće je tolerantno odstupanje od planiranih trasa ako se pritom radi o poboljšanju prometnih elemenata te je potrebno voditi računa o usklađenju s izvedenim stanjem objekata i aktima za građenje u neposrednoj blizini planiranih prometnica.

#### **Javna parkirališta i garaže**

#### Članak 65.

- (1) Na cestama nije planirano zaustavljanje i parkiranje teških i ostalih vozila, već se problem prometa u mirovanju rješava u okviru izgradnje parkirališta i podzemnih garaža.
- (2) Omogućuje se uređenje parkirališta i gradnja zajedničkih garaža na dijelovima građevinskih čestica na kojima su izgrađene stambene i stambeno-poslovne građevine prema lokalnim prilikama.
- (3) Omogućuje se i gradnja garažno-poslovnih građevina koje u nižim etažama imaju javnu garažu propisanog minimalnog kapaciteta, a u višim etažama mogu imati javne, poslovne, stambene, ugostiteljsko-turističke sadržaje te sportsko-rekreacijske sadržaje.  
U tom slučaju, propisani minimalni kapacitet garaže se povećava za potrebe parkiranja za predviđenu namjenu sadržanu u dijelu građevine.
- (4) Javna garaža može sadržavati i dvonamjensko sklonište za stanovništvo.

#### Članak 66.

- (1) Predviđa se da je za jedno PM potrebno oko 25 m<sup>2</sup>.
- (2) Za svaku novu gradnju, odnosno rekonstrukciju, mora se osigurati dovoljan broj parkirnih/garažnih mjesta unutar čestice ovisno o namjeni i veličini građevine.  
Parkirne/garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim u ovom potpoglavlju, moraju biti osigurane na građevnoj čestici ili na način propisan odnosnom odredbom ovog članka.  
Kod rekonstrukcije postojećih zgrada, potreban broj parkirališnih mjesta računa se samo za nove funkcionalne jedinice.
- (3) Ukoliko se promet u mirovanju rješava u podrumskoj etaži koja je potpuno ukopana, ista može zauzeti najviše 70% površine čestice. Potpuno ukopani podrum je podrum čija kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne smije biti iznad kote konačno zaravnatog i uređenog terena.
- (4) Pri gradnji dvojnih ili skupnih građevina moguće je spajati potpuno ukopane podzemne, isključivo parkirališne etaže koje mogu imati zajednički ulaz.
- (5) Ukoliko pitanje parkirnih mjesta nije moguće riješiti na pripadajućoj građevnoj čestici, potrebno ih je osigurati na česticama u radijusu 200 m od zgrade, u vlasništvu podnositelja zahtjeva ili uz suglasnost stvarnog vlasnika. Parkiranje vozila moguće je i na česticama koje svojim oblikom i veličinom ne zadovoljavaju uvjete za gradnju.  
U slučaju da predmetna čestica na kojoj se želi omogućiti parkiranje ne ostvaruje direktan pristup na javnu prometnu površinu, navedeno je moguće ostvariti preko prava služnosti.  
Parkiranje je moguće riješiti i na javnim prometnim površinama uz suglasnost Općine ili ugovorom o koncesiji na javnom parkiralištu/garažnom prostoru s Općinom, odnosno pravnom osobom koja je nadležna za upravljanje javnim parkiralištem/garažom.
- (6) Turistički kapaciteti (T1, T2) trebaju potrebe za parkirnim mjestima zadovoljiti na vlastitim parkirnim površinama i garažama ovisno o kategorizaciji i broju mjesta, sukladno posebnim propisima.
- (7) Za ugostiteljsko-turističku namjenu različite tipologije, uključivo i za različite vrste objekata u domaćinstvu sukladno posebnom propisu, potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) definira se sukladno posebnim propisima RH a sukladno predviđenoj kategorizaciji ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno i objekata u domaćinstvu.

#### Članak 67.

Javna parkirališta i garaže predviđena su:

1. na Obali Ante Starčevića, proširenjem postojećeg parkirališta s minimalno 230 PM, garažno parkirnim objektom na Obali Ante Starčevića terasastom izgradnjom kao poluukopan s maksimalno 200 PM, a sve sukladno odnosnom članku u poglavlju 2.1. *Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene – poslovne (K)*. Kroz planirani garažno-poslovni objekt treba prolaziti planirana kolno-pješačka ulica koja se preko poluotoka Rat pruža u smjeru jugoistok-sjeverozapad, a koja služi da bi se osigurao kontrolirani pristup stanovnicima stare gradske jezgre Cavtata. Navedena prometnica služi isključivo kao servisna kojom se omogućuje dostupnost viših područja stare jezgre.
  2. na lokaciji Komplexa mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreacijskim sadržajima – Tiha predviđen je višeetažni garažno parkirni objekt na površini terena s 500 - 800 PM
  3. planira se uređenje otvorenog parkirališta sa 170 PM
  4. na parceli budućeg groblja predviđa se izgradnja otvorenog parkirališta sa 250 PM
  5. na parcelama zapadno od postojeće škole na lokalitetu Rajkov do.
- Nakon donošenja Plana potrebno je razraditi lokacije unutar zona stambene i mješovite namjene, a za eventualne manje parkirališne površine stalnog i sezonskog karaktera.

#### Članak 68.

- (1) Prema namjeni i tipu građevina, potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališnih mjesta:

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) po m <sup>2</sup> neto površine građevine	
Stanovanje	stan	do 50m <sup>2</sup> – 1 PM do 80m <sup>2</sup> – 2 PM	
	stambene građevine	2 PM/1 stan ili 2 PM na 100 m <sup>2</sup>	
Ugostiteljstvo i turizam	restoran, kavana	1 PM/25 m <sup>2</sup>	
	caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m <sup>2</sup>	
	hoteli	Sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj te posebnim propisima RH za objekte kojima se pružaju ugostiteljske usluge u u domaćinstvu	
	apart hoteli, pansioni, sobe, apartmani, studio apartmani, kuće za odmor, kamp, kamp odmorište		
Trgovina i skladišta	robna kuća, supermarket	1 PM na 15 m <sup>2</sup> prodajne površine	
	ostale trgovine	1 PM na 30 m <sup>2</sup> prodajne površine	najmanje 2 PM, od kojih jedno posebno označeno za vozila opskrbe
	skladišta	1 PM na 100 m <sup>2</sup>	najmanje 1 PM, za skladišta preko 100 m <sup>2</sup> minimalno jedno posebno označeno za vozila opskrbe
Poslovna i javna namjena	banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 25 m <sup>2</sup>	najmanje 2 PM
	uredi i kancelarije	1 PM na 50 m <sup>2</sup>	
Industrija i obrt	industrijski objekti	1 PM na 70 m <sup>2</sup>	
	obrti objekti	1 PM na 50 m <sup>2</sup>	
	autoservis	1 PM na 20 m <sup>2</sup>	
Kultura, odgoj i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice	1 PM/50 m <sup>2</sup> /poseban pedagoški standard*	
	osnovne i srednje škole	1 PM/100 m <sup>2</sup> /poseban pedagoški standard*	
	fakulteti	1 PM/70 m <sup>2</sup> /poseban pedagoški standard*	
	instituti	1 PM/100 m <sup>2</sup>	
	kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM/50 m <sup>2</sup>	
	crkve	1 PM/50 m <sup>2</sup>	
	muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m <sup>2</sup>	minimalno 4 PM, za muzeje 1 PM za autobus
	kongresne dvorane	1 PM/50 m <sup>2</sup>	
studentski domovi	1 PM/200 m <sup>2</sup>	minimalno 2 PM za autobus	

<b>Zdravstvo i socijalna skrb</b>	bolnice i klinike	1 PM/100 m <sup>2</sup>	
	ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/20 m <sup>2</sup>	
	domovi za stare	1 PM/200 m <sup>2</sup>	
<b>Šport i rekreacija</b>	športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m <sup>2</sup> površine	
	športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/200 m <sup>2</sup> površine	
	športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/10 sjedećih mjesta	
	rekreacijske površine "otvorenog" korištenja – kupalište, plaže	1 PM na 50 m <sup>2</sup> uređene površine	
<b>Komunalni i prometni sadržaji</b>	tržnice	1 PM/20 m <sup>2</sup> površine	
	tehničko-tehnološke građevine	1 PM/50 m <sup>2</sup>	minimalno 1 PM
	benzinske postaje	1 PM/25 m <sup>2</sup>	
<b>Terminalni putničkog prijevoza</b>	autobusni kolodvor		obvezan prometno-tehnološki projekt s izračunom potrebnog broja PM, posebno za: - stajalište (ukrcaj i iskrcaj) - kraće parkiranje (do 1h) - duže parkiranje (preko 1h).
	trajektna i putnička luka		
<b>Groblja</b>			sukladno posebnim propisima

\* kod rekonstrukcije je potrebno zadovoljiti stroži kriterij, dok kod nove gradnje blaži kriterij

Poseban pedagoški standard odnosi se na *Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine, 63/08.)* i *Državni pedagoški standard osnovnoškolskog sustava odgoja i obrazovanja (Narodne novine, 63/08., 90/10.)*

- (2) Naprijed iskazani parametri su orijentacijski i mogu se smanjiti ako se dio BRP-a u okviru građevine koristi kao garažni prostor, pa se za taj dio građevine ne primjenjuje standard osiguranja parkirnog mjesta.
- (3) Smještaj planiranih podzemnih garaža prikazan je na kartografskom prikazu 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

### 5.1.2. Pomorski promet

#### Članak 69.

- (1) Prema djelatnostima koje se u njima obavljaju, a sukladno posebnim propisima, Planom su utvrđene slijedeće luke:
  1. morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja
  2. morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma
  3. privez.
- (2) Prema posebnim propisima Republike Hrvatske, kojima se regulira navedena problematika utvrđen je operativni dio luke kao dio luke otvorene za javni promet namijenjen za privez plovila u javnom pomorskom prometu, komunalni dio luke kao dio luke otvorene za javni promet namijenjen za stalni vez plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave, nautički dio luke kao

dio luke namijenjen za privez nautičkih plovila, stalni vez kao vez na komunalnom dijelu luke za korištenje koji se zaključuje ugovorom s lučkom upravom na minimalno mjesec dana, dnevni ili tranzitni vez kao vez na nautičkom dijelu luke, zimovanjem u luci se smatra neprekinuti boravak plovila izvan nautičke sezone u luci na temelju sklopljenog ugovora o zimovanju s lučkom upravom, privezište je izdvojeno lučko područje koje je opremljeno za sigurno vezanje plovila, sidrište luke je dio morskog akvatorija namijenjen za sigurno sidrenje.

#### Članak 70.

- (1) Unutar obuhvata Plana nalazi se Luka Cavtat, razvrstana kao morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja, ujedno i međunarodni granični pomorski prijelaz II kategorije.
- (2) Akvatorij luke otvorene za javni promet lokalnog značaja proširen je u odnosu na postojeće stanje i sastoji se od dva dijela označena na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000:
  1. stara luka
  2. uvala Tiha.
- (3) Planom su predviđene dvije postaje javnog pomorskog putničkog prijevoza za dužobalne linije (na kartografskim prikazima oznaka "JPP").
- (4) U lukama otvorenim za javni promet moguće je popravljavanje, dogradnja postojećih i izgradnja novih obala, lukobrana, mulova, školjera, sidrenih sustava, postavljanje pontona i plutača za privez plovila. Dopuštene je izgradnja objekata kojima se poboljšavaju maritimni uvjeti u lukama. Dopušteno je postavljanje instalacija i opreme predviđene posebnim propisima iz područja sigurnosti plovidbe i zaštite okoliša.
- (5) Moguće rješenje za sezonski privez plovila (komercijalni vezovi) je i u obliku sidrišta (posebno obilježen morski akvatorij koji omogućuje sigurno sidrenje plovniha objekata i koji može biti opremljen opremom za sidrenje plovniha objekata, a čiji smještaj je objavljen u službenim pomorskim publikacijama), sve u sklopu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja.

#### Članak 71.

Na široj lokaciji Tiha - Prahivac označena je morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma (LN). Prije početka gradnje morske luke posebne namjene – luke nautičkog turizma (LN) na lokaciji Prahivac potrebno je obaviti postupke sukladno važećem Zakonu o zaštiti okoliša i Uredbi o ekološkoj mreži budući se planirana luka nautičkog turizma nalazi unutar područja Ekološke mreže RH (NATURA 2000).

#### Članak 72.

- (1) Predviđa se mogućnost priveza za zone ugostiteljsko-turističke namjene (T), a broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica zone za koju se planira.
- (2) Pitanje priveza za hotel Cavtat i hotel Epidaurus je određeno dok će se za ostale zone ugostiteljsko-turističke namjene koje ostvaruju to pravo isto riješiti unutar luke otvorene za javni promet lokalnog značaja.

**Tab. 3.: Pomorski promet**

VRSTA		KAPACITET (BROJ VEZOVA)	POSTOJEĆE/ PLANIRANO
Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja	Stara luka u Cavtatu		postojeće/planira se proširenje
	Uvala Tiha		postojeće/planira se proširenje
Morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma (LN)	Prahivac*	do 200 vezova	planirano

Privez	20% ukupnog broja smještajnih jedinica T1/T2 zone za koju se planira	planirano za hotel Cavtat i hotel Epidaurus/ za ostale planirano u sklopu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja
--------	--	--

\* unutar zone se osigurava smještaj plovila zone ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac po kriteriju 20% od ukupnog broja smještajnih jedinica zone. Navedena morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma je planirana komplementarno kopnenim sadržajima ugostiteljsko-turističke zone.

- (3) Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000, iskazan je postojeći i planirani pomorski promet.

### 5.1.3. Zračni promet

#### Članak 73.

Zračna luka Dubrovnik nalazi se izvan obuhvata UPU-a međutim zračni put za međunarodni i domaći promet prelazi preko obuhvata Plana te je prikazan je u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.

Područje ugroženo bukom zbog odvijanja zračnog prometa iznad obuhvata Plana prikazano je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, u mjerilu 1:2000.

### 5.1.4. Žičara/Uspinjača

#### Članak 73a.

- (1) U svrhu kvalitetnije turističke valorizacije Cavtata i kontaktnog područja, na području Oboda, s obzirom na njegovu povoljnu ekspoziciju u odnosu na gradsku jezgru Cavtata i kontaktno područje, predviđena je trasa žičare/uspinjače. Lokacija donje stanice predviđena je unutar zone gospodarske namjene (K1, K2, K4, M2, IS) na Obodu.
- (2) Trasa i stanice žičare/uspinjače prikazane su načelno (koridor u istraživanju) na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina i 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže-Promet*, u mjerilu 1:2000.
- (3) Trasu žičare/uspinjače potrebno je odrediti u skladu sa prirodnim karakteristikama, prostornim mogućnostima i drugim specifičnostima uže i šire lokacije.
- (4) Stanice žičare/uspinjače planiraju se kao objekti infrastrukturnog sustava, sa sljedećim uvjetima:
1. objekt s obzirom na eksponiranost zahtjeva posebno arhitektonsko oblikovanje
  2. gabariti stanica ovise o tehničkim karakteristikama postrojenja
  3. stanice se moraju riješiti prema posebnom arhitektonsko-građevinskom i tehničko-tehnološkom projektnom zadatku
  4. gornja i donja stanica mogu imati vidikovac, ugostiteljski sadržaj i sanitarni čvor
  5. pitanje parkiranja potrebno je riješiti u podnožju na donjoj stanici u zoni gospodarske namjene (K1, K2, K4, M2, IS), za koju je potrebno izraditi poseban projektni zadatak
  6. stanice ulaze u izračun koeficijenta izgrađenosti (kig) i koeficijenta iskorištenosti (kis) zone u kojoj se nalaze.
- (5) Točan položaj i pozicija žičare/uspinjače sa stanicama utvrditi će se detaljnijom projektnom dokumentacijom.

## 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

### Članak 74.

Telekomunikacijski sustav, postojeće i planirane građevine (TV pretvarači), zaštićeni koridori veza (radijski koridori mikrovalnih veza) prikazani su na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetika i komunikacije, u mjerilu 1:2000.

### Članak 75.

- (1) Prema planovima razvoja TK infrastrukture na promatranom području potrebno je:
  1. izgradnja svjetlovoda Zvekovića – Uskoplje - Pridvorje te podmorskog svjetlovoda Mlini - Rt Sv. Rok - UPS Cavtat, te dalje koridorima Elektroničke Komunikacijske Infrastrukture (EKI) do potrošačkih kompleksa, poslovnih i stambenih
  2. povezivanje svjetlovodom baznih stanica mobilne infrastrukture
  3. rekonstrukcija telefonske mreže u starom dijelu naselja Cavtat u sklopu radova na kanalizaciji, zamjenu starih kabela novim, skraćivanje pretplatničke petlje te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu
  4. proširivanje mjesne mreže na zone predviđene za poslovnu i stambenu izgradnju, zamjenu starih kabela novim, te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu.
- (2) Trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacija orijentacijske su, a detaljno će biti određene u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola.

Za sve građevne čestice na području obuhvata Plana planirano je omogućiti priključak na pristupnu telekomunikacijsku mrežu.
- (3) Kod određivanja mjesta konekcije, kao i eventualno potrebnog proširenja i rekonstrukcije postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture, potrebno je voditi računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.
- (4) U stacionarnom podsustavu mreža potrebno je, u skladu s potrebama povećanje kapaciteta komutacija, proširenje mreže te asortimana usluga uključujući i kabelsku televiziju.
- (5) Uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je omogućiti postavljanje eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija, odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.
- (6) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, potrebno je planirati ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja lokacija, a vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom.
- (7) Planiranje, utvrđivanje i ucrtavanje (korigiranje postojeće) trase elektroničke komunikacijske mreže (kabelska kanalizacija za postavljanje nepokretne zemaljske mreže), mora biti u skladu sa odredbama važećeg:
  1. Pravilnika koji regulira tehničke uvjete za kabelsku kanalizaciju
  2. Pravilnika koji regulira načine i uvjete određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine
  3. Pravilnika koji regulira tehničke i uporabne uvjete za svjetlovodne distribucijske mreže.
- (8) Na vrijednim i/ili zaštićenim objektima kulturne baštine uz suradnju nadležnog Konzervatorskog odjela moguće je određivati lokacije za postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (obojenih bojom kao podloga na koju se učvršćuje tako da bude što manje uočljiva) u cilju pokrivanja takvih područja signalom mobilnih komunikacija.



#### Članak 76.

- (1) Na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetika i komunikacije, izložen je prikaz koji spaja dio DTK mreže sa dijelom planirane DTK mreže, također po većini ulica i prometnica koje su u planu treba izvoditi DTK mrežu, a sve radi povezivanja budućih kompleksa i objekata na telekomunikacijsku mrežu.
- (2) Glavna os distributivne planirane DTK kanalizacije izvodi se u rovu sa dvije cijevi PHDE promjera 110 mm i dvije cijevi PHDE promjera 50 mm prema prilogu "Presjeci rovova" i treba planirati određeni broj DTK zdenaca.  
U tako pripremljenu DTK kanalizaciju postavljaju se kabeli komunikacijske infrastrukture, najbolje svjetlovodni kabeli sa velikim mogućnostima telekomunikacijskih usluga.
- (3) Distributivna planirana DTK kanalizacija treba također omogućiti uvlačenje kabela za distribuciju signala kabelaške TV.
- (4) Ulaz izvoda u pojedine objekte treba izvesti iz planiranih DTK zdenaca sa jednom do dvije cijevi PHDE promjera 70 mm ili 50 mm ,a što se definira glavnim projektom.
- (5) Glavnim projektima je potrebno projektirati i posebne prostore veličine do 20 m<sup>2</sup> u hotelskim kompleksima kao Mećajac i Prahivac, a radi instalacije, elektroničke komunikacijske infrastrukture, aktivne opreme.
- (6) Planirani sustav EK mreže mora zadovoljiti potrebe buduće nadogradnje i razvoja kako bi održao korak sa sve većim korisničkim zahtjevima. Stoga treba voditi računa o uvođenju optike i u pristupnu mrežu
- (7) U cilju postizanja višeg nivoa komunalnog uređenja treba predvidjeti odgovarajući broj javnih govornica do kojih je potrebno omogućiti pristup osobama s invaliditetom.  
Izrade telekomunikacijske mreže radi se sukladno posebnim propisima republike Hrvatske za navedenu problematiku.
- (8) Gradnja i smještaj baznih postaja novih mreža i sustava pokretnih telekomunikacija određuje se Županijskim prostornim planom.  
Prilikom planiranja trebaju se zadovoljiti uvjeti za uvođenje sustava treće generacije UMTS (Universal mobile telecommunications system).
- (9) Prilikom gradnje telekomunikacijske mreže potrebno je poštivati pozitivne zakonske propise vezane uz razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

#### Članak 77.

- (1) U pokretnoj mreži potrebno je što kvalitetnije pokrivanje prostora signalom i uvođenje sustava novih generacija, te omogućavanje rada novih davatelja usluga (operatora).  
Razvoj mobilne telekomunikacijske mreže provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.
- (2) Planom je predviđena rekonstrukcija (modernizacija) postojeće TK infrastrukture radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka. Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja mora imati osiguran priključak na TK mrežu koja se izvodi podzemno i kroz postojeće prometnice, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste.
- (3) U slučaju eventualnog projektiranja i izvođenja izvan prometnica i njenog zemljišnog pojasa, mora se izvoditi na način da se omogući gradnja na građevinskim parcelama u skladu s planiranom namjenom, odnosno izvođenjem drugih instalacija.
- (4) Potrebno je postići kvalitetnu pokrivenost područja mobilnom telefonijom, odnosno sustavom baznih postaja. Nove bazne stanice mobilne telefonije se postavljaju:
  1. izvan užeg obalnog pojasa namijenjenog športsko-rekreacijskoj namjeni
  2. na udaljenosti od najmanje 50 m od postojećih građevina
  3. izvan zona zaštite prirode i spomenika kulture.
- (5) Novi stupovi za mobilnu telefoniju moraju biti izvedeni tako da ih mogu koristiti svi pružatelji telekomunikacijskih usluga, sukladno posebnim propisima, a svojim položajem ne smiju remetiti vizure,

osobito tradicijske vizure krajobraza, ne mogu biti smješteni u blizini građevina u kojima ljudi borave duže od 8 sati, u blizini spomenika kulture te ne smiju ugrožavati vrijednosti krajobraza.

- (6) Na vrijednim i/ili zaštićenim objektima kulturne baštine, uz suradnju nadležnog Konzervatorskog odjela, a u cilju pokrivanja takvih područja signalom mobilnih komunikacija, određivati moguće lokacije za postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena.
- (7) Kolni pristup do stupova mobilne telefonije rješava se na način da se koriste postojeće prometnice, a iznimno je moguće, ako nema postojećih prometnica, graditi novi pristupni put, ali na način da se planirana prometnica u cijelost uklopi u krajobraz.  
Potrebno je potpuno sanirati sve usjeke ili nasipe bilo lokalnim kamenom ili zelenim pokrovom tako da nova prometnica ne predstavlja devastaciju krajobraza.
- (8) Projektiranje i izvođenje TK mreže se rješava sukladno posebnim propisima, a prema rješenjima iz Plana. Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.
- (9) Prostori za gradnju poštanskih središta i ureda određuju se unutar građevinskog područja opremljenog kompletnom komunalnom infrastrukturom, u skladu s potrebama i prema posebnim propisima.
- (10) Planom su određene površine i koridori za rad, rekonstrukciju i gradnju radioodašiljačkih i TV pretvarača i RR koridora mikrovalnih veza Odašiljača i veza.
- (11) Unutar obuhvata Plana nalazi se jedan TV pretvarač (cijevni stup sa zategama 19 m) u Cavtatu.  
U RTV sustavu veza cilj je praćenje tehnološkog razvoja u ovoj djelatnosti.

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

#### Članak 78.

- (1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja prostora komunalnom infrastrukturnom mrežom (vodoopskrbni cjevovodi, cjevovodi odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbni kabeli i kabeli javne rasvjete) definirani su u obrazloženju Plana u poglavlju 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža te na kartografskim prikazima 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, 2.3. Vodoopskrba i 2.4. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000.
- (2) Komunalna infrastrukturna mreža može se izvoditi i ako nije ucrtana u kartografske prikaze, a u cilju poboljšanja standarda komunalne opremljenosti naselja: po trasama izvedene ili planirane prometne infrastrukture, sukladno stanju na terenu i na katastarskim česticama uz suglasnost vlasnika čestice, a sve sukladno posebnim propisima.
- (3) Trase komunalne infrastrukturne mreže i lokacije uređaja komunalne infrastrukture iz stavka 1. ovog članka orijentacijske su, a detaljno će biti određene u postupku izdavanja lokacijskih dozvola.  
Linijske građevine komunalne infrastrukture u pravilu se trebaju polagati unutar prometnih koridora, a površinske građevine (trafostanice, crpne stanice i sl.) na zasebnim građevnim česticama unutar površina ostalih namjena.
- (4) Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukture u pravilu je predviđena unutar koridora javnih prometnih površina u za tu svrhu osiguranim pojasa za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom određenim u poprečnim presjecima.
- (5) Komunalnu infrastrukturu može se polagati i izvan koridora javnih prometnih površina pod uvjetom da se omogući nesmetani pristup u svrhu izgradnje i/ili održavanja, uz suglasnost vlasnika čestice.
- (6) Prilikom izgradnje prometnica potrebno je položiti sve planirane vodove komunalne infrastrukture.
- (7) Polaganje vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađeno s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća, a koja će biti određena u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

### 5.3.1. Elektonergetski sustav

#### Članak 79.

Elektroenergetska postrojenja i uređaji definirani su u poglavlju 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 80.

- (1) Osnovno napajanje električnom energijom šireg područja Grada Dubrovnika i Konavala ostvaruje se preko postojeće TS 110/35/10kV Komolac, instalirane snage 126 MVA (2x63 MVA), smještene na sjeverozapadnim prilazima gradu Dubrovniku na samom ušću rijeke Omble u zaljev Rijeke dubrovačke.
- (2) Od TS 110/35/10kV Komolac električna energija se distribuira u smjeru Konavala na 35kV nazivnom naponskom nivou, 35kV dalekovodnim vezama od TS 110/35/10kV Komolac preko Mlina (HE Zavrelje instalirane snage 2.1 MW) do TS 35/0.4kV Plat, postrojenja smještenog u neposrednoj blizini HE Plat.
- (3) Jedan od prvih prioriteta za šire područje Dubrovnika, je da se na prijenosnoj razini (110kV) osigura dodatna veza TS 110/35kV Komolac s ostatkom elektroenergetskog sustava HEP-a, odnosno da se osigura alternativa za sada jedinoj i energetske limitiranoj vezi čime bi se osjetno povećala pouzdanost i sigurnost funkcioniranja cjelokupnog elektroenergetskog sustava na širem području.
- (4) U tom smislu su planirane dvije trafostanice, TS 110kV Srđ i TS 220/110/20(10) kV Plat te dalekovod 2x220 kV za vezu TS Plat s energetske sustavom RH. Time bi se znatno popravila elektroenergetska mreža i sa većom snagom uključila HE Plat te omogućilo dvostrano napajanje električnom energijom šireg područja Dubrovnika.

TS 35/0.4kV Plat smještena je, u teritorijalnom smislu, upravo na sjeverozapadnim granicama Općine Konavle i od iste se električna energija, na 35kV nazivnom naponskom nivou, "prosljeđuje" na teritorij općine Konavle u smjeru dviju osnovnih pojmih točaka na 35kV nazivnoj naponskoj razini smještenih na teritoriju općine Konavle, tj. do TS 35/10kV Cavtat i TS 35/10kV Pločice.

- (5) TS 35/10kV Cavtat (instalirane snage 2x4 MVA), transformatorsko je postrojenje smješteno uz sam grad Cavtat, približno 3km jugoistočno od TS 35/0.4kV Plat.

Napajanje samih potrošača električnom energijom ostvaruje se preko određenog broja distributivnih transformatorskih stanica (TS 10/0.4kV), smještenih u ili uz urbanizirana područja.

U tom smislu od TS 35/10kV Cavtat postoje 10kV vodovi koji međusobno povezuju distributivne TS 10/0.4kV u samom gradu.

- (6) Spomenuta 10kv distributivna mreža uglavnom je izvedena kao nadzemna te je potrebno izvesti je podzemnim kablskim vodovima. Izuzetak predstavljaju 10kV vodovi u užoj urbanoj sredini grada Cavtata koji su uglavnom izvedeni kao podzemni kablski vodovi.

Navedeno je prije svega neophodno kako bi se svim potrošačima omogućilo kvalitetno napajanje električnom energijom i samim time povisio postojeći elektroenergetski standard, te ujedno omogućio ravnomjerniji razvoj postojećih naselja.

- (7) Distributivnu mrežu veću od 35kV mora se dislocirati izvan naselja ili kablirati (izvesti podzemnim kablskim vodovima).

#### Članak 81.

- (1) Potrebno je izgraditi nove i proširiti postojeće sredjenaponske (SN) kapacitete u funkciji osiguravanja napajanja električnom energijom novih potrošača na lokacijama koje su trenutačno "pokrivene" nedostatnim kapacitetima ili uopće nemaju osiguranu mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, a posebno su značajni lokaliteti na kojima se planiraju značajniji industrijski, turistički i sportsko-rekreativni kapaciteti kao nosioci razvoja ali i kao potencijalni značajniji potrošači električne energije.

- (2) Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV pridržavati se sljedećih odredbi:
  1. sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građena za 20 kV napon
  2. svi srednjenaponski kabelski vodovi biti će sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE)
  3. sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV
  4. kod svih postojećih transformatorskih stanica s 10 kV opremom trebat će kod prijelaza na pogon s 20 kV naponom, zamijeniti 10 kV opremu s odgovarajućom 20 kV opremom.
- (3) Sukladno navedenim zahtjevima prilikom planiranja nove srednjenaponske mreže potrebno je:
  1. koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja u rad raditi pod 10 kV naponom, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom
  2. predvidjeti ugradnju PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova sa potrebnim zdencima (T-spoj pokraj svih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV)
  3. srednjenaponsku mrežu planirati na način da sve transformatorske stanice na predmetnom lokalitetu imaju mogućnost dvostranog napajanja (dvostrano napajanje osigurava urednu opskrbu električnom energijom i u slučajevima kvarova na pojedinim srednjenaponskim kabelskim vodovima)
  4. smještaj elektrodistribucijskih vodova odrediti koridorom širine 2m za planiranje 10(20) kV srednjenaponske kabele
  5. smjernice i planove izgradnje iste na predmetnom području nužno treba uskladiti sa planovima razvoja primarne distributivne mreže HEP Operatora distribucijskog sustava d.o.o..
- (4) Obnovom i rekonstrukcijom postojeće TS 35/10kV Cavtat i podizanjem njenog kapaciteta s postojećih 2x4MVA na planiranih 2x8 MVA ili 2x1 MVA gotovo u cijelosti bi se mogla podmiriti Planom predviđena vršna opterećenja.
- (5) Osim navedenog osnovnog napajanja u funkciji rezervnog napajanja, te povećanja pouzdanosti mreže, iz TS 110kV/35/10kV Plat, predviđa se izgradnja novog 35kV voda do TS 35/10kV Cavtat čime bi se osigurala dostatna količina energije za planirano povećanje vršnog opterećenja iste, ali i novim pravcem napajanja bi se podigla razina pouzdanosti i sigurnosti kompletne mreže.

#### **Planirana niskonaponska mreža**

##### Članak 81a.

- (1) Niskonaponsku mrežu iz distributivnih transformatorskih stanica sačinjavati će distributivni kabelski sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima.
- (2) Distributivni ormari iz stavka (1) ovog članka samostojeći su distributivni ormari montirani na odgovarajuće temelje.
- (3) Distributivni ormari ujedno su i priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav.
- (4) Niskonaponski vodovi mreže i priključaka određeni su koridorom od 1 m.

#### **Trafostanice TS 10(20)/0.4 kV**

##### Članak 82.

- (1) Unutar obuhvata UPU-a, za opskrbu električnom energijom svih planiranih infrastrukturnih objekata, sukladno potrebama, planira se izgradnja novih distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0,4 kV.
- (2) Postojećim TS 10(20)kV, rekonstrukcijama i adaptacijama moguće je povećati snagu, tamo gdje to nije maksimalno iskorišteno, jer se najčešće radi o tipskim betonskim TS, sa određenim rasponom snage.

Na razini srednjeg napona SN potrebno je izgraditi nove TS 10(20)/0.4kV i povećati snage nekih postojećih prolaznih i čvornih TS 10(20)/0.4kV, kao:

1. Trasa podzemnog kablenskog voda 10(20)kV do TS 10/0.4kV Mećajac bi se nastavila do TS 10(20)/0.4kV 1 i TS 10(20)/0.4kV 2, potrebno je povećati snagu TS Škola
  2. Nova trasa podzemnog kablenskog voda 10(20) kV, od TS 35/10kV Cavtat do novih TS 10(20)/0.4kV 5 – TS 10(20)/0.4kV 6 – TS 10(20)/0.4kV 7, cestom Ž-6238, bi ujedno omogućila ukidanje dijela nadzemnog 10kV dalekovoda
  3. Nova trasa podzemnog kablenskog voda 10(20)kV, od TS 35/10kV Cavtat do novih TS 10(20)/0.4kV 3 – TS 10(20)/0.4kV 4, bi ujedno omogućila ukidanje dijela nadzemnog 10kV dalekovoda
  4. Trasa podzemnog kablenskog voda 10(20)kV do TS 10/0. kV Mali Obod bi se nastavila do TS 10(20)/0.4kV 8 i TS 10(20)/0.4kV 9, potrebno je povećati snagu i dodati vodno polje u TS Mali Obod.
- (3) Planirane transformatorske stanice su u građevinskom smislu ugrađene u objekte ili tipske armiranobetonske građevine, najveći dio tlocrtnih dimenzija cca. 220 X 380 cm, snage cca. 1000kVA i imaju dvoja metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna.
- (4) Elektromontažni dio sastoji se od:
1. srednjenaponskog (SN) postrojenja
  2. niskonaponskog (NN) postrojenja
  3. energetskog transformatora
  4. ostale spojne i priključne opreme.
- (5) Po projektnim i konstrukcijskim rješenjima moraju se uklapati u zahtjeve HEP-a, norma HEP N. 012.01. Trafostanica se smješta na način da je moguć kamionski pristup, zbog dopremanja opreme i montaže.
- (6) Planirane trafostanice moraju biti kvalitetno uklopljene u okoliš, na način da budu u sklopu većih građevina, kao kod opskrbe hotela, ili i na način da su samostojeće trafostanice ili djelomično ukopane u pokose ili slično prilagođene reljefu terena.
- (7) Transformatorske stanice mogu biti:
1. tipski samostojeći objekti sa jednim ili dva energetska transformatora (tipska rješenja)
  2. zidani samostojeći objekt sa jednim ili dva energetska transformatora (netipska rješenja)
  3. postrojenje u sklopu nekog drugog objekta, npr u sklopu stambene građevine na građevinskoj čestici objekta.
- (8) Lokacija transformatorskih stanica treba omogućiti neometan pristup u poslužne prostore i pristup sa lokalnog puta. Građevine moraju zadovoljiti bitne zahtjeve, a to su: mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita.
- (9) Za potrebe izgradnje distributivnih transformatorskih stanica nije potrebno osigurati parkirno mjesto.
- (10) Dugoročnim planom HEP-a, srednjenaponska razina (SN) je 20kV, time bi prestala naponska razina 35kV i 10kV, zato sva oprema i kabeli moraju biti najmanje razine 20kV, a transformatori moraju biti prespojivi 10(20)kV.
- (11) Prelaskom na 20kV u pravilu će se povećati kapacitet postojećih TS-a 10(20)kV.  
Do prelaska na 20kV naponsku razinu omogućava se izmještanje i kabliranje 35kV voda unutar građevinskog područja.

### **Kabelski razvod 20 (10)kV**

#### Članak 83.

- (1) Visokonaponski kabelski razvod do TS-a 10(20)kV izvodi se 20kV kabelima tipa XHE 49 A, polaže se u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina).

Kabeli se polažu u zemljanom rovu na dubini od 80 cm. U rovu se kabeli polažu na posteljicu od pijeska debljine 10 cm, a potom se pokriju drugim slojem pijeska debljine 30 cm iznad kojeg se postavljaju plastični štitnici i traka za upozorenje.

Potom se rov zatrpava zemljom u slojevima od 10 cm, a na dubini od 20 cm postavlja se traka za upozorenje.

- (2) Ispod ceste i prijelaza kabeli se polažu u krute PVC ili ACC cijevi u prethodno iskopani rov na dubini od 1,1 m. Prijelaz kabela se vrši okomito na os prometnice.
- (3) Pri paralelnom polaganju energetskih i telefonskih kabela minimalni razmak iznosi 50 cm. Minimalna horizontalna udaljenost pri paralelnom polaganju KB 20kV i vodovoda iznosi min 0,5 m, odnosno 1,5 m za magistralni cjevovod.
- (4) Spajanje kabela izvodi se toploskupljajućim kabelskim spojnicama. Uže za uzemljenje polaže se duž cijele KB trase i na taj način spajamo dva uzemljivačka sustava trafostanice.
- (5) Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm<sup>2</sup>.
- (6) Uzemljivačko uže štiti kabel od direktnog udara groma i smanjuje zaštitni otpor cijelog energetskog sustava.
- (7) Na uže za uzemljenje spaja se:
  1. metalno kućište KB spojica
  2. metalni plašt kabela i svi metalni dijelovi KB završetka, koji u normalnom pogonu nisu pod naponom
  3. zaštitne metalne cijevi (telefonskih kabela, vodovodnih cijevi i sl.).

#### Članak 83a.

- (1) Omogućuje se ishođenje akta o gradnji i za distributivnu transformatorsku stanicu sa priključnim srednjenaponskim 10(20) kV kabelskim vodom na lokaciji koja nije predviđena prostornim planom.
- (2) Omogućuje se postavljanje kabela 10 kV distributivne mreže ovisno i sukladno potrebama kupaca.

#### Javna rasvjeta

#### Članak 84.

- (1) Javna rasvjeta obuhvaćena je u liniji zahvata uređenja terena. Napajanje javne rasvjete izvodi se iz postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4kV. Kompletan niskonaponski kabelski razvod javne rasvjete iz TS izvodi se kabelima tipa PPO0A 4 x 16 mm<sup>2</sup> položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina), kako je opisano u odnosnom članku ovog poglavlja. Kao uzemljivač duž cijele KB trase koristi se Cu uže 50 mm.
- (2) Navedeni stupovi postavljaju se na betonske temelje sa sidrenim vijcima. Zaštita od hrđanja izvodi se vrućim cinčanjem i lakiranjem. U temeljima se ubetonira PVC cijev Ø 70 mm za ulaz i izlaz kabela.
- (3) Spajanja kabela vrše se u razdjelnicima montiranim u rasvjetnim stupovima. Svi rasvjetni stupovi spajaju se sa uzemljivačem, uže Cu 50 mm<sup>2</sup>.

Upravljanje vanjskom rasvjetom vrši se iz TS-a.

U cijeloj niskonaponskoj mreži treba odabrati TN-S sustav zaštite i napajanja, koji kroz cijeli sustav ima razdvojeni neutralni i zaštitni vodič. Svi izloženi vodljivi dijelovi instalacije spajaju se s uzemljenom točkom sistema pomoću zaštitnog vodiča.

Karakteristike zaštitnog uređaja i impedencije strujnih krugova moraju biti takve, da u slučaju nastanka kvara bilo gdje u instalaciji nastupa automatsko isključenje napajanja u vremenu utvrđenom tehničkim propisima.

- (4) Presjeci zaštitnih vodiča moraju biti u ovisnosti o presjecima faznih vodiča, a sve prema tehničkim propisima.  
Zaštita kabela od kratkog spoja mora biti izvedena niskonaponskim v.u. osiguračima u TS, odnosno instalacionim osiguračima u razdjelnicama montiranim u svakom rasvjetnom stupu.
- (5) Zaštita od statičkog elektriciteta mora biti izvedena uzemljenjem metalnih masa.

### 5.3.2. Vodoopskrbni sustav

#### Članak 85.

Postojeći i planirani vodoopskrbni cjevovodi unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.5. Komunalna infrastruktura tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 2.3. Vodoopskrba, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 86.

- (1) Vodoopskrba naselja Cavtat i Zvekovića riješena je unutar vodoopskrbnog sustava Konavle-zapad.
- (2) Vodoopskrbni sustav Cavtata opskrbljuje se vodom s izvorišta "Robinzon" u Dubokoj Ljutoj. Preko crpne postaje "Duboka Ljuta" ( $Q_{inst}=115$  l/s), voda se tlači u smjeru vodospremnika "Prahivac" ( $V=400$  m<sup>3</sup>), odakle se zajedno s vodospremnima "Mećajac" ( $V=100$  m<sup>3</sup>) i "Stražišće" zapremine ( $V=400$  m<sup>3</sup>) opskrbljuje područje Cavtata.
- (3) Područje Zvekovića opskrbljuje se preko crpne postaje "Prahivac" ( $Q_{inst}=75$  l/s), odakle se vodom puni vodospremnik "Rajčevići" ( $V=400$  m<sup>3</sup>).
- (4) Opskrbna mreža Cavtata riješena je kao prstenasti sustav koji osigurava potrošačima opskrbu vodom iz dva smjera.  
Postojeći cjevovodi izgrađeni su od duktil cijevi, a na svim priključnim mjestima prema krajnjim korisnicima ugrađeni su vodomjeri.

#### Članak 87.

- (1) Suvremeni vodoopskrbni sustav organiziran je sa proizvodnim i distribucijskim jedinicama, cjevovodima i uređajima kao sustav u okviru kojeg je potrebno ostvariti slijedeće ciljeve:
1. osigurati zadovoljavajući kapacitet i pritisak vode u sustavu računajući pritom na protupožarnu zaštitu
  2. osigurati dobavu dostatne količine vode za piće zbog stalnog porasta potrošnje i mogućnost priključenja u dijelovima naselja koji se planiraju namijeniti stambenim i gospodarskim (ugostiteljsko turističkim) potrebama ili gdje se planira povećani intenzitet potrošnje.
- (2) Postojeća mreža predstavlja funkcionalni dio vodoopskrbnog sustava na ovom rubnom dijelu gradskog područja.
- (3) Sustav se i nadalje razvija s novom organizacijom mreže i postavljanjem cjevovoda u trupu planiranih prometnih površina, i to 1 m od ruba kolnika (u kolnik), uz izvedbu pripadajuće hidrantske mreže za zaštitu od požara.
- (4) Vodoopskrbni cjevovodi izvode se od duktila u skladu sa potrebnim kapacitetom pojedinih dijelova mreže.
- (5) Glavni zahvati na vodoopskrbnoj mreži obuhvaćaju izgradnju cjevovoda u smjeru hotela "Prahivac", "ex. Makedonija" i "Mećajac", te stambene zone "Tršikovac".
- (6) Vodoopskrba planiranih područja riješiti će se na način da se izgradi ogranak i sekundarna vodoopskrbna mreža.
- (7) Uz navedene radove potrebno je planirati uređenje i sanitarnu zaštitu izvorišta Duboka Ljuta te uvođenje daljinskog nadzora i upravljanja vodoopskrbnim sustavom.

#### Članak 88.

- (1) Voda za zaštitu od požara je iz vodovodnog sustava Konavle-zapad.  
Zaštita od požara temelji se na posebnim propisima o zaštiti od požara.
- (2) Vanjski javni protupožarni hidranti osiguravaju propisanih  $Q = 10,0$  l/s vode uz tlak  $\geq 2,5$  bara na svakom hidrantu.
- (3) Predviđeni cjevovodi osiguravaju potrebne protupožarne količine vode i tlak na hidrantima.
- (4) Unutarnja zaštita od požara rješavat će se projektom svake građevine, a sve sukladno posebnim propisima.

#### 5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

#### Članak 89.

Postojeći i planirani cjevovodi za odvodnju otpadnih i oborinskih voda unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.5. Komunalna infrastruktura tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 2.4. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 90.

- (1) Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda Cavtata riješen je kao razdjelni sustav odvodnje ali bez izvedene odvodnje oborinskih voda na cijelom području obuhvata.
- (2) Sustav odvodnje otpadnih voda izgrađen je na području Cavtata dok je područje Zvekovice bez postojeće organizirane odvodnje otpadnih voda.
- (3) Odvodnja otpadnih voda Zvekovice razmatrana je prilikom projektiranja podmorskog ispusta na način da je izgrađen uređaj za pročišćavanje s podmorskim ispustom, koji je dimenzioniran da uz otpadne vode naselja Cavtat može primiti i otpadne vode Zvekovice i zračne luke Dubrovnik.

#### Članak 91.

- (1) Prikupljene sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar područja Cavtata cjevovodima se odvođe prema postojećim crpnim stanicama.  
Unutar zone obuhvata UPU-a Cavtat sa Zvekovicom postoje četiri crpne stanice prema kojima gravitiraju otpadne vode. Cjevovodi su crpnim stanicama međusobno povezani u jedinstven kanalizacijski sustav i zajednički čine javni sustav odvodnje.  
Lokacija prve crpne stanice je na prostoru plaže hotela "Croatia". Pumpanje ovih otpadnih voda vrši se prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda smještenom u tunelskoj galeriji.  
Uz zapadnu stranu hotela "Albatros" nalazi se druga crpna stanica. Od te crpne stanice, koja prikuplja i otpadne vode hotela "Epidaurus", nastavno se otpadne vode pumpanjem transportiraju prema crpnoj stanici "Grad", te dalje prema ulazu u tunel.
- (2) Na navedeni cjevovod prije crpne stanice "Grad" priključuju se i otpadne vode prikupljene preko crpne stanice smještene na ulazu u gradski parking.

#### Članak 92.

- (1) Sustav odvodnje tretira se kao razdjelni s odvojenim vođenjem otpadnih i oborinskih voda. Profili novih kanalizacijskih cjevovoda će se detaljno utvrditi hidrauličkim proračunom u okviru projektne dokumentacije. Cjevovodi se smještaju u prometnice (75 cm od osi s jedne i druge strane).  
Proširenje postojeće mreže odvodnje otpadnih voda provedeno je prema prostornom rasporedu novih zona izgradnje, vodeći računa o visinskim parametrima, kako radi postizanja gravitacijskih uvjeta tečenja tako i zbog osiguranja priključaka na postojeću mrežu.  
Na postojeći sustav sanitarne kanalizacije spojiti će se hoteli "ex. Makedonija", "Mećajac" i "Prahivac", kao i stambena zona "Triškovac", te druga proširenja postojećih hotela i apartmanskih kompleksa. Zbog



konfiguracije terena i visinskih razlika planirana je gradnja tri nove crpne stanice na području Pod Riesnika i Male Grede na južnom dijelu Cavtata, te jedne crpne stanice na području planiranog hotela "Prahivac".

- (2) Izgradnja unutar obuhvata Plana je moguća samo uz prethodno izgrađenu mrežu odvodnje s uređajem za pročišćavanje i ispuštom u prijamnik.
- (3) Do izgradnje sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja objekata s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te ispuštanje pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijamnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu.
- (4) Svim potrošačima koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda, uključivo i otpadne vode gospodarskih objekata, propisuje se obaveza izrade predtretmana kojim se postiže kvaliteta komunalnih otpadnih voda.
- (5) Planirana oborinska odvodnja položena je uz trasu sanitarne kanalizacije. Prikupljene oborinske vode s područja obuhvata se nakon tretmana u mastolovima ispuštaju u more. Ispust u more će se izvesti tako da se uklapa u postojeći ambijent (u okviru mula i sl.), Navedeno se ne odnosi na područje Zvekovice s dijelom područja Tiha odakle se prikupljene oborinske vode nakon tretmana u mastolovu ispuštaju u korito potoka koji se u nizvodnom dijelu spaja s bujicom "Obodski potok". Čiste oborinske vode (s krovova objekta) se ispuštaju u okviru parcele objekta (u zelene površine) jer ne trebaju nikakav tretman a svojom količinom bi nepotrebno opteretile mastolove. Onečišćene oborinske vode sa parkirališnih površina iznad 10 parkirališnih mjesta i dijelova javnog sustava za odvodnju oborinskih voda u slivovima zaljeva Cavtat te uvala Tiha i Žal, prije disponiranja se moraju pročititi putem odgovarajućih sustava za pročišćavanje onečišćenih oborinskih voda.
- (6) Odvodnju oborinskih otpadnih voda potrebno je uskladiti s rješenjem odvodnje oborinskih voda šireg područja.
- (7) U pogledu zahvata na opremanju prostora uređajima i postrojenjima sustava odvodnje potrebno je završiti započeti sustav odvodnje sa uređajem za pročišćavanje otpadnih voda za naselja Cavtat i Zvekovicu koji se temelji na izgradnji kanalizacijske mreže putem koje se otpadna voda transportira do crpne stanice (uređaj za pročišćavanje i podmorski ispušt).
- (8) Prije upuštanja oborinskih voda u javnu odvodnju, sve se oborinske vode moraju dovesti na zakonom propisanu razinu za ispuštanje u prijamnik druge kategorije (ugradnja odjeljivača ulja, masti i benzina za oborinske vode s parkirališta, rampa i sl.).

#### **Uređenje voda i zaštita vodnog režima**

##### Članak 93.

- (1) Unutar obuhvata Plana protječu dva glavna bujična toka, Velika i Mala Rijeka, koji su kao površine posebne namjene – vodotoci prikazani na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina te 2.4. Odvodnja otpadnih voda, u mjerilu 1:2000.
- (2) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inudacijski pojas minimalne širine od 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- (3) U inudacijskom pojasa zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te

- povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Posebno se inundacijski pojas može smanjit, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- (4) Iznimno, na zahtjev zainteresirane osobe "Hrvatske vode" mogu odobriti odstupanje od odredaba definiranih u ovom članku pod uvjetom da ne dolazi do ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti vodnih građevina, odnosno pogoršanja postojećeg vodnog režima i ako to nije suprotno uvjetima korištenja vodnog dobra utvrđenim Zakonom o vodama.
  - (5) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
  - (6) Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama.
  - (7) Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko - pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno - planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Budući je unutar obuhvata UPU-a uočeno neslaganje katastarskih planova i pravog stanja i položaja vodotokova na terenu, nadležnom tijelu omogućuje se ishodenje akata o gradnji vodnih građevina po čestici "javno vodno dobro" ili po stvarnom položaju korita vodotoka na terenu.
  - (8) Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.
  - (9) U iznimnim slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (min. propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana).
  - (10) Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra.  
Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.
  - (11) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke.  
Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno.
  - (12) Ukoliko je potrebno, predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti. Također, potrebno je predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini od najmanje 3,0 m, odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja "čistih" oborinskih voda u korita vodotoka, kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka. Detalje upuštanja oborinskih voda investitor treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka.
  - (13) Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću

regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjit, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

- (14) Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka, konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne bi umanjio projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obaloutvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Uz što okomitije postavljanje osi mosta ili propusta u odnosu na uzdužnu os korita, potrebno je i da širina istog bude dovoljna za prijelaz planiranih vozila. Konstrukcijsko rješenje mosta ili propusta treba se funkcionalno i estetski uklopiti u sadašnje i buduće urbanističko rješenje tog prostora.
- (15) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0.50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka.
- (16) Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

#### 5.4. Groblja

##### Članak 94.

- (1) Groblja su površine na kojima se osim uređenja ukopnih mjesta mogu graditi prateći sadržaji koji služe osnovnoj funkciji groblja (crkve, kapele, obredne dvorane, mrtvačnice, cvjećarne i sl.). Groblja moraju biti ograđena.
- (2) Površine groblja ucrtane su na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.
- (3) Postojeće groblje Sv. Rok iznad stare jezgre Cavtata zadržava svoju namjenu u postojećem obuhvatu i nije predviđeno njegovo prostorno širenje.
- (4) U naselju Zvekovica planirano je novo groblje površine 4,15 ha (brutto), od čega je 65% površine (2,70 ha) predviđeno za smještaj obiteljskih grobnica (cca 5515 ukopnih mjesta) te urni dok je 35% površine (1,45 ha) predviđeno za prateće sadržaje:
  1. nove prometnice
  2. mrtvačnica
  3. sanitarni čvorovi
  4. pješačke staze
  5. zaštitno i ostalo zelenilo.
- (5) Planiranom prometnom mrežom osigurano je autobusno stajalište u neposrednoj blizini groblja što omogućuje dobru prometnu povezanost s ostalim dijelovima naselja i šire.
- (6) Gradnja novog groblja i proširenje postojećeg obavlja se sukladno važećim propisima i Odredbama za provođenje ovog Plana.

## 6. UVJETI UREĐENJA ŠPORTSKO-REKREACIJSKIH I JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### Športsko-rekreacijske namjena

#### Članak 95.

Športsko-rekreacijska namjena odnosi se na površine za šport i rekreaciju:

- |  |    |
|--|----|
| 1. Zadržan prirodni oblik obalnog područja           | R1 |
| 2. Uređeno kupališno područje                        | R2 |
| 3. Športski centar                                   | R4 |
| 4. Športsko-rekreacijske površine za stanovnike zone | R5 |

#### Članak 96.

(1) Zone športsko-rekreacijske namjene (R) označene na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, mogu se uređivati i koristiti kako slijedi:

- Zadržan prirodni oblik obalnog područja (R1) zadržava se u prirodnom obliku, potpuno očuvanih zatečenih prirodnih obilježja.
- Uređena kupališna područja (R2) uređuju se za boravak na otvorenome uz obavezno hortikulturno uređenje, kao i primjenu posebnih propisa koji se tiču tematizacije plaže, tako da:
  - je moguća gradnja plažnih objekata maksimalne katnosti P+1 i maksimalne BRP 200 m<sup>2</sup>, koji moraju biti uklopljeni u krajobraz mimikrijom ili u slučaju da su u kontaktnoj zoni hotela, u arhitektonsko oblikovanje zone hotela
  - plažni objekti moraju biti opremljeni sadržajima (sanitarije, garderoba, manji uslužni objekt i dr.) sukladno posebnom propisu koji se primjenjuje za uređene plaže
  - je moguće planirati suvremenim pristupom u oblikovanju uz nužno uvažavanje šireg konteksta i datosti povijesnog prostora
  - je projektom nužno razraditi sve pristupe, stubišta s pripadajućim ogradama, urbanu opremu i druge oblikovne elemente te reducirati primjenu raznorodnih materijala, a sve prema posebnim uvjetima od nadležnog tijela
  - ukupni prostor potrebno je hortikulturno oplemeniti autohtonim vrstama
  - prilikom uređenja kupališnog područja R2 potrebno je na odgovarajući način primijeniti mjere i uvjete zaštite prirode sukladno važećem Zakonu o zaštiti prirode i ostale postupke sukladno važećem Zakonu o zaštiti okoliša
  - u slučaju da se plaže i plažni objekti nalaze u kontaktnoj zoni stare jezgre Cavtata, u svim fazama projektiranja i ishođenja akata o gradnji potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.
- Iznimno od prethodnog podstavka:
  - unutar uređenog kupališnog područja (R2) ispred hotela ex. Makedonija moguća je gradnja plažnih objekata katnosti P i maksimalne BRP 80 m<sup>2</sup>
  - unutar uređenih kupališnih područja (R2) na poluotoku Ratu na lokacijama "ispred samostana" i "Kamen mali" ne dozvoljava se gradnja plažnih objekata.
- Postojeće plažne objekte, u slučaju da premašuju propisane uvjete gradnje, moguće je rekonstruirati za potrebe uređene plaže u zatečenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, bez promjene namjene.
- Športski centar (R4):
  - na tim se površinama mogu graditi športske dvorane sa ili bez gledališta, stadioni, bazeni i druge športske građevine, objekti infrastrukture, te drugi prostori što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama.
- Športsko-rekreacijske površine za stanovnike zone (R5) obuhvaćaju:

- 6.1. postojeće i planirane parkove, igrališta, dječja igrališta te ostale javne zelene površine uz prometne koridore, biciklističke ili pješačke staze, te zelene površine na područjima koja nisu primjerena gradnji, a u kontaktnom su području s prometnim površinama.
- (2) Unutar kupališnih područja (R2), prikazanih na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, dopuštaju se radovi nužne sanacije do konačnog privođenja svrsi.
- (3) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

### **Javne zelene površine**

#### **Članak 97.**

- (1) Javne zelene površine (Z) planirane su na površinama namijenjenima prvenstveno za hortikulturno uređenje, a unutar kojih je moguće uređenje pješačkih staza, odmorišta, paviljona, dječjih igrališta, javne rasvjete i opremanje urbanom opremom, kao što su klupe, paviljoni, skulpture, fontane, koševi za smeće i sl.
- (2) Javne zelene površine obuhvaćaju postojeće i planirane parkove, igrališta, te ostale javne zelene površine uz prometne koridore, biciklističke ili pješačke staze, te zelene površine na područjima koja nisu primjerena gradnji, a u kontaktnom su području s prometnim površinama.
- (3) Unutar granica Plana javne zelene površine određene su na novim površinama ili na površinama s već postojećim gore navedenim namjenama, pa zahvati na očuvanju i uređenju zahtijevaju pažljiv, korektan i visokoprofesionalni pristup.
- (4) Zone javnih zelenih površina označene su na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.
- (5) Javne parkovne površine potrebno je hortikulturno urediti na način da se uz postojeće kvalitetno zelenilo sadi novo autohtono zelenilo, te postavlja urbana oprema prikladna mediteranskom ambijentu naselja. Posebno se ističe potreba uređenja arheološkog parka Rat koji nakon provedenog arhitektonsko-urbanističkog natječaja ili nekog drugog načina kojim će se doći do prvoklasnog prostornog rješenja treba biti na najvišoj razini priveden svrsi kao krajobrazno uređen gradski park s potrebnom parkovnom opremom u obuhvatu kojeg treba biti na vrstan način prezentirana arheološka i kulturno-povijesna baština ovog područja.
- (6) Pri gradnji je potrebno zaštititi od nepotrebne sječe postojeće visokovrijedno zelenilo prikazano na kartografskim prikazima 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Načini i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

### **Zaštitno i krajobrazno zelenilo**

#### **Članak 98.**

- (1) Zaštitno i krajobrazno zelenilo (Z) je pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite krajobraza i okoliša (nestabilne padine, tradicijski krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita spomenika kulture) u kojem se zadržavaju postojeće a zabranjuje gradnja novih građevina.
- (2) Uz postojeće građevine čuvaju se i pripadajući perivoji. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati na način da se postojeća građevinska (brutto) površina poveća za maksimalno 10%.  
U zaštitnom i pejzažnom zelenilu moguće je uređenje pristupnih putova i staza, te stepenica za prilaz moru. Širina pristupnih putova ne može biti veća od 2,0 m.
- (3) Ističe se potreba zaštite zatečenih nagiba terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10%.  
Zone zaštitnog i krajobraznog zelenila označene su na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:2000.

### **Zaštitno zelenilo izvan građevinskog područja**

#### Članak 99.

- (1) Oznaka Z1\* odnosi se na zonu zaštitnog zelenila bez mogućnosti za gradnju.
- (2) Oznaka Z3\* odnosi se na zonu arheološkog parka bez mogućnosti za gradnju.

#### Članak 99a.

- (1) Unutar zaštitnog zelenila izvan građevinskog područja dozvoljena je rekonstrukcija postojećih građevina na sljedeći način:
  1. za zgrade stambene namjene dozvoljeno je:
    - 1.1. sanirati i izvršiti zamjenu dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i krovšta u postojećim gabaritima
    - 1.2. graditi novi krov kod zgrada s dotrajalim krovom
    - 1.3. sanirati postojeće ograde te graditi potporne zidove radi sanacije terena
    - 1.4. dograditi i zamijeniti dotrajale instalacije
    - 1.5. priključiti na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, elektroenergetske i telekomunikacijske mreže.
- (2) Unutar zaštitnog zelenila izvan građevinskog područja, a unutar prostora ograničenja, dozvoljena je rekonstrukcija postojeće zgrade kojom se ne povećava veličina zgrade (vanjski gabariti nadzemnog i podzemnog dijela).
- (3) Unutar zaštitnog zelenila izvan građevinskog područja koje se nalazi unutar i izvan prostora ograničenja, rekonstrukcija postojeće zgrade dozvoljena je na način da stambena namjena mora zauzimati najmanje 51% građevinske (brutto) površine (GBP) zgrade, a ostali dio površine zauzimaju prostori za prateće sadržaje: prodavaonice robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori te ostali prateći sadržaji stanovanja na maksimalno 30% građevinske (brutto) površine (GBP) građevine. Smještajne jedinice za obavljanje ugostiteljsko-turističke namjene ("apartmani" ili sobe za izdavanje) mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne stambene građevine mogu biti površine do najviše 30% građevinske (brutto) površine (GBP).

#### Članak 100.

Brisan. (*Izmjene i dopune UPU-a "Cavtat sa Zvekovicom" od 12. listopada 2018. godine, Sl. glasnik 10/2018*)

### **Poljoprivredno tlo osnovne namjene**

#### Članak 101.

Poljoprivredno tlo osnovne namjene (P) zadržava se i štiti uz tendenciju da se korištenje poljoprivrednog tla osnovne namjene zadržava u neizloženim dijelovima parcela dok se u vizualno izloženim dijelovima parcela potiče sadnja ukrasnog bilja.

Zone namijenjene poljoprivrednom tlu osnovne namjene označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

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

### 7.1. Zaštićeni dijelovi prirode i ekološki značajna područja

Članak 102.

- (1) Zaštićeni dijelovi prirode, ekološka mreža i krajobrazne vrijednosti na području obuhvata Plana navedeni su i označeni na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Prirodna baština i krajobraz.*

#### Zaštićeni dijelovi prirode

- (2) Unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeći zaštićeni dijelovi prirode, temeljem važećeg Zakona koji regulira zaštitu prirode:
1. spomenik prirode-geomorfološki: špilja Šipun (registarski broj 79)
  2. posebni rezervat-ornitološki: Mrkan, Bobara i Supetar (registarski broj 313), koji je izvan obuhvata Plana, ali je prikazan na odnosnom kartografskom prikazu.
- (3) Špilja Šipun nalazi se na sjeverozapadnom dijelu poluotoka Rat, oko 100m od mora. Sadrži 18 opisanih vrsta strogo zaštićene špiljske faune u Hrvatskoj (puževa, rakova, grinja, pauka, lažištipavaca, lažipauka, kornjaša i dr.). Prema Crvenoj knjizi špiljske faune u Hrvatskoj, predstavlja jedino tipsko nalazište za dvije kritično ugrožene i strogo zaštićene vrste: šipunski veleštipavac i lukovičasti grudaš. Značajke predmetnog spomenika prirode treba očuvati izuzimanjem nepovoljnih aktivnosti (eksploatacija mineralnih sirovina, hidrotehnički zahvati, izgradnja i dr.) iz zone u kojoj bi mogli negativno utjecati na zaštićenu geobaštinu.
- (4) Na području i u okolici posebnog ornitološkog rezervata nisu dopušteni zahvati i radnje koji mogu negativno utjecati na očuvanje povoljnih uvjeta staništa i očuvanje stabilnosti ptičjih populacija, a to su ponajprije uznemiravanje, prenamjena zemljišta, neprimjerena izgradnja, eksploatacija mineralnih sirovina i dr. U slučaju planiranja izgradnje u zaštićenom području, u postupku izdavanja lokacijske dozvole od tijela nadležnog za poslove zaštite prirode treba ishoditi uvjete zaštite prirode, a ukoliko se planiraju istraživanja i/ili zahvati koji ne podliježu aktu o odobrenju građenja, od tijela nadležnog za poslove zaštite prirode potrebno je ishoditi dopuštenje koje uz izdani rok sadrži i uvjete zaštite prirode.
- (5) Temeljem prostornih planova višeg reda i odnosnih stručnih podloga, predlaže se dodatno vrednovati te ovisno o rezultatima eventualno zaštititi u kategoriji *posebnog rezervata u moru* akvatorij otoka Mrkan, Bobara i Supetar.
- (6) S obzirom na zaštićene dijelove prirode zastupljene unutar obuhvata Plana, kod zahvata se propisuju sljedeći uvjeti zaštite prirode:
1. očuvati u što većoj mjeri područja prekrivena autohtonom vegetacijom i biološke vrste značajne za stanišni tip
  2. pri gradnji objekata različite namjene i planiranju infrastrukture voditi računa da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova i gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta
  3. prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati i integrirati u krajobrazno uređenje
  4. osigurati pročišćavanje otpadnih voda
  5. očuvati morsku obalu u prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom
  6. ne dozvoliti mijenjanje obalne linije, nasipavanje ili gradnju obale radi proširenja plažnog kapaciteta
  7. očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnih područja te štititi morska staništa posidonije.

## Ekološka mreža RH (NATURA 2000)

### Članak 103.

- (1) Ekološka mreža Republike Hrvatske proglašena je Uredbom o ekološkoj mreži (Narodne novine, 124/13.) i predstavlja područja ekološke mreže Europske unije NATURA 2000.
- (2) Ekološku mrežu Republike Hrvatske, prema članku 6. Uredbe o ekološkoj mreži, čine područja očuvanja značajna za ptice – POP i područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS.
- (3) Na području obuhvata i u kontaktnom području Urbanističkog plana uređenja nalaze se područja ekološke mreže navedena u tablici u nastavku.

### Područja ekološke mreže RH

REDNI BROJ	VRSTA	NAZIV PODRUČJA	OZNAKA
1.		Mrkan, Bobara i Supetar*	HR2001047
2.	Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS (Predložena Područja od značaja za Zajednicu – pSCI)	Snježnica i Konavosko polje	HR2000946
3.		Akvatorij uz Konavoske stijene	HR3000170

\* u potpunosti izvan obuhvata Urbanističkog plana uređenja

- (4) Obuhvat Plana svojim akvatorijem ulazi u područje ekološke mreže značajnom za vrste i stanišne tipove (POVS) HR3000170-Akvatorij uz Konavoske stijene, u kojem su ciljni stanišni tipovi:
  1. 1120\* *Naselja posidonije (Posidonion oceanicae)*
  2. 1160 *Velike plitke uvale i zaljevi*
  3. 1170 *Grebeni.*
- (5) Svi planovi, programi i zahvati koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljne vrste, ciljna staništa i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu, sukladno važećem Zakonu koji regulira zaštitu prirode i Pravilniku koji regulira ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

### Ugrožena i rijetka staništa

### Članak 104.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja, a sukladno posebnim propisima, prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa prisutni su sljedeći ugroženi i rijetki stanišni tipovi: B.1.4.2. Dalmatinske vapnenačke stijene, B.2.2. Ilirsko-jadranska, primorska točila, C.3.6. Kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eu- i stenomediterana, D.3.4. Bušici, E.8.1.5. Mješovita šuma i makija oštrike i crnog jasena, F.4.1.1.2. Grebenjača savitljive mrižice, G.2.2. Mediolitoralni pijesci, G.2.3. Mediolitoralni šljunci i kamenje, G.2.4.1. Biocenoza gornjih stijena mediolitorala, G.2.4.2. Biocenoza donjih stijena mediolitorala, G.3.5. Naselja posidonije i G.3.6. Infralitoralna čvrsta dna i stijene.
- (2) Evidentirani su i sljedeći ugroženi i rijetki tipovi staništa: C.3.5.1. Istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone, C.3.6.1. Eu- i stenomediteranski kamenjarski pašnjaci raščice, D.3.4.1. Zapadnomediteranski bušici ružmarina i F.4.1. Površine stjenovitih obala pod halofitima-Priobalni stjenoviti grebeni.
- (3) Mjere zaštite ugroženih i rijetkih tipova staništa podrazumijevaju njihovo očuvanje u što prirodnijem stanju, osobito bioloških vrsta značajnih za stanišni tip, uklanjanje stranih invazivnih vrsta, ne unošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama, očuvanje povoljnih sastava mineralnih i



hranjivih tvari u vodi i tlu. Potrebno je očuvati cjelovitost površina šumskih staništa, održivo gospodariti šumama u cilju dugoročnog očuvanja autohtonih šumskih zajednica, u najvećoj mjeri očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava, osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhих (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama, a nužno pošumljavanje obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode.

- (4) U cilju očuvanja morskih i obalnih staništa nužno je spriječiti nepropisnu gradnju na morskoj obali i sanirati nepovoljno stanje gdje je to moguće, osigurati najmanje sekundarno pročišćavanje otpadnih voda koje se ulijevaju u more, očuvati povoljnu građu i strukturu morskoga dna, obale i priobalnih područja, štiti morska staništa posidonije, te provoditi primjereni sustav upravljanja i nadzora nad balastnim vodama brodova, radi sprječavanja unosa i širenja stranih invazivnih vrsta. Morsku obalu je potrebno očuvati u prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom.
- (5) Potrebno je očuvati karakteristične prirodne značajke krajobraza ovog područja, izbjegavati dužobalnu izgradnju i raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima te vrhovima, ne zaklanjati značajnije vizure većom izgradnjom, a eventualne planirane koridore infrastrukture (prometna, komunalna, elektrovozovi i dr.) izvoditi duž prirodne reljefne morfologije.
- (6) Pri svakoj novoj gradnji i rekonstrukciji potrebno je voditi računa da iste ne uzrokuju gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova i gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta.

#### **Zaštita krajobraznih vrijednosti i arhitektonsko-krajobraznih cjelina**

##### Članak 105.

Unutar obuhvata Plana nekoliko je kategorija krajobraznih vrijednosti koje su navedene i označene u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 3.1. Prirodna baština i krajobraz, u mjerilu 1:2000, kako slijedi:

1. osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz
2. osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz
3. potezi značajni za panoramske vrijednosti krajobraza
4. kutevi kvalitetnih panoramskih vizura
5. oblikovno vrijedno područje gradskih cjelina
6. vrijedni dijelovi naselja (točke i potezi kompozicijskih, panoramskih i vizurnih vrijednosti)
7. zaštitno područje uz posebno vrijedne gradske cjeline – zona parka s arheološkim lokalitetima
8. zaštitno područje uz posebno vrijedne gradske cjeline.

##### Članak 106.

- (1) Promatrano područje obiluje prirodnim raznolikostima i antropogenim vrijednostima koje zajedno čine vrijednu prirodnu i kultiviranu krajobraznu osnovu.
- (2) Osim posebno vrijednog krajobraza, prisutna je i očuvanost jedinstva graditeljskog nasljeđa i prirodnog krajobraza, arhitektonsko-krajobrazne jedinice.  
Ambijentalnu vrijednost i posebnost predstavljaju i ekspozicije naselja – izloženost pogledu s mora ali i na more.
- (3) Zaštita urbanog krajobraza svodi se na zaštitu njegovih prirodnih, ambijentalnih i estetskih vrijednosti.

##### Članak 107.

#### **OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI-PRIRODNI KRAJOBRAZI**

- (1) Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, područje poluotoka Sustjepan u Cavtatu i akvatorij južnih obala Bobare i Mrkana do uvale Donji Molunat (rt Lokvica) navedeni su kao osobito vrijedni predjeli-prirodni krajobrazi.

- (2) Smjernice za očuvanje osobito vrijednih predjela-prirodnih krajobraza potrebno je uzeti u obzir iz prostorno-planske dokumentacije višeg reda.

#### Članak 108.

- (1) Zaštita kultiviranog prirodnog krajobraza i urbanog krajobraza poluotoka Rata i kontaktne zone treba težiti maksimalnom očuvanju njegovih prirodnih, ambijentalnih i estetskih vrijednosti.
- (2) Poluotok Rat treba održavati u približno izvornom obliku, isključujući sve radnje kojima bi se umanjile prirodne vrijednosti toga krajolika (prosijecanje puteva, betoniranje i sl.). Sve zahvate treba provoditi u skladu s današnjim gledištem zaštite prirode i krajolika, maksimalno uvažavajući prirodne kvalitete prostora.

U širem području ovoga krajobraza treba težiti očuvanju prostorne i šire ambijentalne vrijednosti, posebno u dijelu značajnih ekspozicija prema zaštićenoj povijesnoj cjelini.

- (3) Isto vrijedi i za poluotok Sustjepan, koji osim i velikog ekološkog, rekreacijskog značenja ima i važan urbanistički značaj gdje površinom, položajem i scenografskim značenjem uobličava prepoznatljiv obris grada te ga svakako treba očuvati strogim režimom zaštite, u odgovarajućem rangu prema posebnom zakonu.

#### Članak 109.

- (1) Kontaktno područje povijesne matrice također je važan faktor u očuvanju kako vizure same gradske jezgre, tako i ostalih dijelova naselja i u tome je nužan jedan potez koji jezgru jasno distancira od ostalih izgrađenih dijelova naselja.

Reljefna konfiguracija terena, mnoštvo lagano izdignutih brežuljaka, ali i strmih padina pruža jednako tako puno mogućnosti sagledavanja. Zato je potez kontaktne zone definiran ne samo tlocrtno, već i slijedom sagledavanja iz raznih pravaca. To je zona visokog zelenila, te osim vizualne ima i svoju ekološku kvalitetu.

Jasan je pokazatelj dugogodišnje vegetacije, i svaka izgradnja u toj zoni mora biti pažljivo preispitana kako ne bi narušila njenu osnovnu funkciju. Kontaktna zona proteže se od poluotoka Sustjepana, pa preko zaleđa uvale Tiha sve do poluotoka. Stoljetni čempresi i borovi vizualni su okvir povijesne jezgre, ali i osiguravaju ugodnu mikroklimu, te bi ih svakako trebalo sačuvati.

- (2) Sagledavanje jezgre kretanjem, bilo kopnom bilo morem, uočava se da je kontaktu zonu nužno definirati kao dugačak potez koji može dugoročno pružiti okvir samoj povijesnoj matrici.

#### Članak 110.

- (1) Zaštita agrarnog krajobraza, te urbaniziranog agrarnog krajobraza (Rt Prahivac, Obod) - pri planiranju nove gradnje potrebno je pažljivo analizirati područje i sve intervencije u prostoru prilagoditi njegovim dominantnim karakteristikama.
- (2) To se prvenstveno odnosi na očuvanje prirodne konfiguracije terena, brežuljci i udoline, rtovi i uvale ne bi se smjele redefinirati gradnjom, već bi se novi elementi trebali podrediti zatečenoj konfiguraciji terena, maksimalno ga poštivati i tako se prilagoditi ambijentu.
- (3) Opći princip očuvanja kontura prirodnog reljefa, rtova, brežuljaka mora postati osnova za svu novu gradnju.

#### Članak 111.

- (1) Otoci Mrkan, Bobara i Supetar kao Posebni rezervat – ornitološki, u kategoriji zaštićenih prirodnih vrijednosti, te njihov akvatorij kao Posebni rezervat u moru, zaštićen kao evidentirana prirodna vrijednost imaju i izuzetnu ambijentalnu vrijednost te se ne dozvoljava narušavanje intervencijama.
- (2) Nije dozvoljeno mijenjanje pejzaža pokušajem stvaranja mjesta za kupanje/plaža, dozvoljava se samo diskretna postava pješačke šetnice.

## 7.2. Zaštićene kulturno-povijesne cjeline, građevine i ambijentalne vrijednosti

### Članak 112.

- (1) Zaštićena kulturna dobra unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 3.2. Graditeljska baština – arheološka baština i 3.3. graditeljska baština – kulturna baština, u mjerilu 1:2000.
- (2) U sklopu izrade Plana izrađena je konzervatorska dokumentacija, koja sadržava detaljnu analizu postojećeg stanja, kulturno-povijesnu valorizaciju obuhvaćenog prostora, te sustav mjera zaštite pojedinačnih kulturnih dobara.
- (3) Smjernice za zaštitu arheoloških područja temeljene su posebnim propisima, a mjere zaštite propisuje nadležna služba, tj. nadležni Konzervatorski odjel, a na temelju posebnih propisa.

### Članak 113.

Sukladno posebnim propisima, na predmetnom području potrebno je prekinuti građevinske ili druge radove ukoliko se otkrije arheološko nalazište ili nalazi te bez odgađanja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel koji će dalje postupati sukladno zakonskim ovlastima.

### Zaštita arheoloških područja

### Članak 114.

Obzirom da se radi o dinamičnom, osjetljivom prostoru iznimne vrijednosti podložnom promjenama koje se ne mogu u ovom trenutku predvidjeti potrebne su dodatne studije i analize jer burna i bogata povijest ovih prostora za posljedicu ima bogatstvo arheoloških nalaza iz raznih razdoblja od kojih su mnoga još neotkrivena, a kamoli sustavno istražena i prezentirana.

Tab. 4.: Zaštita arheoloških područja

OZNAKA NA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU 3.2.	NAZIV	VRSTA ZAŠTITE	PREDLOŽENA VRSTA ZAŠTITE
1.	Prapovijesna gradina Epidaur	E	PZ
2.	Gradina Obod	E	PZ
3.	Gradina Mrkan – Benediktinski samostan	PZ	
4.	Gradina Bobara – kasnoantički zid	PZ	
5.	Prapovijesna gomila Obod		E
6.	Rimski Epidaur – antička gradska mreža ulica		E
7.	Stepenice usječene u stijeni		E
8.	Rimska arhitektura – villae/hram	R	
9.	Rimska arhitektura – polukružna niša	E	
10.	Rimska arhitektura - cisterna	E	
11.	Rimska arhitektura – obalno utvrđenje	E	
12.	Antička nekropola	E	
13.	Špilja Šipun – antičko svetište	PZ	R
14.	Mitrej – antičko svetište		E
15.	Rimska arhitektura – villae suburbanae	E	R

16.	Područje širenja antičkog naselja		E
17.	Područje rimske ladanjske arhitekture		E
18.	Rimska arhitektura – villae maritima/rustica	E	
19.	Područje villae maritimae		E
20.	Rimski ager		E
21.	Kula Sutivan – antička cisterna	E	PZ
22.	Rimski natpisi	E	PZ
23.	Rimski vodovod	E	
24.	Antička fortifikacija - Humac	E	PZ
25.	Antička fortifikacija - Stražišće	E	PZ
26.	Antička fortifikacija – Sv. Ana		E
27.	Rimske ceste		E
28.	Rimsko razdoblje – linijski vidljiva struktura zida		E
29.	Kućarice Bunje – primarni arhitektonski oblici		E
30.	Samostan Sv. Jerolima (4. st.) – Benediktinski samostan	PZ	
31.	Podmorska arheološka zona Cavtat	R	
32.	Podmorsko nalazište antičkih dolija (pitosa)	R	
33.	Antički brodolom - amfore	R	
34.	Antička luka		E
35.	Pristanište – rimska vila		E
36.	Kontaktno područje		

### Zaštita pojedinačnih kulturno-povijesnih vrijednosti

#### Članak 115.

- (1) Sva zaštićena nepokretna kulturna dobra podliježu posebnim zakonskim propisima i postupcima. Nalaže se njihovo redovito održavanje, uz nužne zahvate konzervacije i građevinske sanacije, ovisno o stanju građevine ili njezinih dijelova.
- (2) Sve građevne intervencije moraju težiti očuvanju izvornog stanja kulturnog dobra.
- (3) Zaštitom su obuhvaćene i parcele na kojima se te građevine nalaze, a na susjednim parcelama gradnja podliježe konzervatorskoj kontroli.
- (4) Zaštita se proteže i na karakteristične vizure usmjerene prema navedenim građevinama i prema naselju, što zahtijeva pažljivo planiranje nove gradnje u dometu tih vizura.
- (5) Navedene je građevine potrebno obnoviti uvažavajući metode konzervacije, rekonstrukcije i rekultivacije.
- (6) Potrebno je da lokalna zajednica pojedina kulturna dobra lokalnog značenja, zbog važnosti tih objekata za očuvanje povijesnog identiteta mjesta, zaštiti donošenjem odluke o zaštiti.  
O ovoj odluci potrebno je obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Dubrovniku, koji će ta kulturna dobra stručno obraditi i uvrstiti na Listu zaštićenih kulturnih dobara.
- (7) U dogovoru s nadležnim Konzervatorskim odjelom utvrditi će se plan i prioritete zaštite i obnove ovih građevina, za što će lokalna zajednica osigurati izvore financiranja.
- (8) Evidentirane sakralne, civilne, tradicijske i gospodarske građevine lokalnog značenja održavaju se i obnavljaju prema prioritetima lokalne uprave, uz stručnu konzervatorsku pomoć nadležne ustanove.

- (9) Također, predloženu inicijativu za pokretanje prijedloga za zaštitu cijele Općine Konavle kao Regionalnog parka Konavle - dopuniti popisom vrijednih kulturno povijesnih dobara i krajobraznih predjela koji umnogome pridonose prepoznatljivosti i time i vrijednosti regije.

Članak 116.

Zaštićena nepokretna kulturna unutar područja obuhvata definirana su u poglavlju 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina tekstualnog obrazloženja te zajedno s oznakama prikazana na kartografskom prikazu 3.3. graditeljska baština – kulturna baština, u mjerilu 1:2000.

Tab. 5.: Zaštita pojedinačnih kulturno-povijesnih vrijednosti

OZNAKA NA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU 3.3.	NAZIV	VRSTA ZAŠTITE	PREDLOŽENA VRSTA ZAŠTITE
1.	Urbana cjelina Cavtat	R	
2.	Gradske zidine	R	
3.	Knežev Dvor	R	
4.	Franjevački samostan i Crkva Gospe od snijega	R	
5.	Mauzolej obitelji Račić s grobljem Sv. Roka	R	
6.	Crkva Sv. Nikole	E	PZ
7.	Kapelica Sv. Trojstva	E	PZ
8.	Kapelica Sv. Josipa	E	PZ
9.	Kapelica Sv. Antuna		E
10.	Kapelica Djevice Lauretanske	E	PZ
11.	Crkva Sv. Đurđa s grobljem	PZ	R
12.	Crkva Sv. Ane s grobljem	E	PZ
13.	Crkva Sv. Ivana	E	PZ
14.	Crkva Sv. Ilije	PZ	
15.	Crkva Sv. Petra s grobljem	E	PZ
16.	Crkva Gospe od Pompeja (Rozarija)	E	PZ
17.	Kuća Toranj	PZ	
18.	Kuća Vukobrat		E
19.	Ljetnikovac Ragnina	E	PZ
20.	Barokni sklop		E
21.	Ljetnikovac Gozze u Cavtatu		E
22.	Gotičko-renesansni sklop		E
23.	Renesansni orsan	E	
24.	Ljetnikovac Caboga		E
25.	Barokni sklop Casilari		E
26.	Ljetnikovac Gradi	E	

27.	Renesansni sklop	E	
28.	Renesansni sklop		E
29.	Barokni sklop		E
30.	Rustični sklop		E
31.	Renesansni ljetnikovac		E
32.	Barokni sklop		E
33.	Barokna građevina		E
34.	Barokna građevina	E	
35.	Kuća Bukovac	PZ	
36.	Kuća Bogišić		E
37.	Kuća Supilo		E
38.	Vila Račić		E
39.	Kuća Banac		E
40.	Kuća Bošković		E
41.	Kuća Moretti-Velner	E	PZ
42.	Ljetnikovac Bogišić u uvali Tiha	PZ	
43.	Ljetnikovac Gučetić-Supilo (Gozze) u uvali Tiha	PZ	
44.	Ruralna cjelina Obod	E	PZ
45.	Gospodarsko-stambeni kompleks Guljermović	E	
46.	Gospodarsko-stambeni kompleks	E	
47.	Gospodarsko-stambeni kompleks Đurković-Šturica	E	
48.	Gospodarski kompleks – pojata s gumnom	E	
49.	Gospodarsko-stambeni kompleks	E	
50.	Gospodarsko-stambeni kompleks	E	
51.	Gospodarsko-stambeni kompleks	E	
52.	Ruralni kompleks Anić - Klečković	E	PZ
53.	Gospodarska zgrada Arčanin	E	PZ
54.	Sanatorium Tiha		E
55.	Kuća Raše		E
56.	Kupalište		E
57.	Željeznička postaja Zvekovica		E
58.	Stari kameni most - Obod	E	PZ
59.	Austrijske ceste		
60.	Crkva Sv. Tome	E	
61.	Rimska arhitektura – villae/hram	R	
62.	Špilja Šipun		
63.	Poluotok Sustjepan	PZ	
64.	Kontaktni prostor urbane matrice		

65.	Kontaktni prostor ambijentalne ruralne cjeline		
-----	--	--	--

### Zaštita povijesne urbane cjeline Cavtata

#### Članak 117.

- (1) Zaštićena nepokretna kulturna dobra unutar područja obuhvata definirani su u poglavlju 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina tekstualnog obrazloženja te prikazani na kartografskom prikazu 3.3. graditeljska baština – kulturna baština, u mjerilu 1:2000.
- (2) Rješenjem Uprave za zaštitu kulturne baštine utvrđeno je da kulturno-povijesna cjelina Cavtata ima svojstvo kulturnog dobra, te je ona upisana u Registar kulturnih dobara. Navedenim je rješenjem utvrđen stupanj zaštite na cijelom prostoru zaštićene povijesne cjeline sukladno Uputama o određivanju sustava mjera zaštite za nepokretna kulturna dobra predložena za upis u Registar kulturnih dobara.  
Tako zona:
  1. A označava potpunu zaštitu povijesnih struktura
  2. B djelomičnu zaštitu povijesnih struktura
  3. C ambijentalnu zaštitu.
- (3) Na kartografskom prikazu 3.5. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Oblici korištenja*, bez obzira na prethodno definiran stupanj zaštite, određena je *zona održavanja i manjih zahvata sanacije građevina-dovršeni dio naselja*, u kojem je zabranjena svaka novogradnja. Iznimno, nova gradnja je moguća za potrebe poslovno-trgovačke zgrade sa tržnicom i pratećih plažnih objekata u skladu sa posebnim propisima.
- (4) Unutar zone *Rekonstrukcija-promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja*, prikazane na kartografskom prikazu 3.5. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Oblici korištenja*, na neizgrađenim građevnim česticama dozvoljena je nova gradnja prema uvjetima ovog Plana.
- (5) Na području poluotoka Rat, u kontaktnom području stare jezgre Cavtata, na neizgrađenim česticama unutar građevinskog područja, zabranjuje se nova gradnja.

#### Članak 118.

- (1) **Zona potpune zaštite povijesnih struktura (zona A)** odnosi se na kulturno povijesnu cjelinu ili njezine dijelove koji sadrže dobro očuvane osobito vrijedne povijesne strukture.
- (2) Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije, uz sudjelovanje nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Članak 119.

- (1) **Zona djelomične zaštite povijesnih struktura (zona B)** uvjetuje se u dijelovima kulturno - povijesne cjeline koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti.
- (2) Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizilaze iz suvremenih potreba.

#### Članak 120.

- (1) **Zona ambijentalne zaštite (C)** uvjetuje se u dijelovima kulturno-povijesne cjeline (zona C), s prorijeđenim povijesnim strukturama ili bez značajnih primjera povijesne izgradnje, koji osiguravaju kvalitetnu i funkcionalnu prezentaciju kulturno-povijesnih vrijednosti zona potpune ili djelomične zaštite ( zona A i B)
- (2) Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije, uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline.  
Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove i rekonstrukcije postojećih struktura, uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.

- (3) Za poduzimanje radnji u ovoj zoni treba od nadležnog Konzervatorskog odjela zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra u postupku izdavanja akata o gradnji, ili odgovarajućih potvrda prema posebnom zakonu.

#### Članak 121.

Detaljna analiza povijesne strukture urbane cjeline provedena za potrebe studije „Epidaur-Studija zaštite prostora“, pokazuje potrebu izmjene stupnja zaštite i to na način da se ukine zona C, a cijeli prostor štiti režimom zaštite B. Tako bi režim zaštite obuhvaćao direktnu zaštitu urbane cjeline u granicama definiranim registracijom, i indirektnu zaštitu striktnim čuvanjem valoriziranih krajobraza sve u funkciji vizura važnih za ekspoziciju kulturno-povijesnih vrijednosti zaštićene cjeline.

#### Članak 122.

Za svaki zahvat u prostoru na registriranim i preventivno zaštićenim kulturnim dobrima potrebno je izraditi detaljnu konzervatorsku dokumentaciju kao podlogu projektiranom zahvatu, te ista mora biti sastavni dio projekta.

#### Članak 123.

Obzirom na bogate arheološke nalaze na području poluotoka Rata, preporuka je izrada projekta cjelovite prezentacije arheološke baštine koja bi sadržajno oplemenila prostor zaštićenog zelenila urbaniziranog krajolika i šetnji krajolikom dodala informativno-povijesno-vremensku komponentu.

### **7.3. Povijesna jezgra Cavtata – opće smjernice zaštite**

#### **Smjernice za novu gradnju**

#### Članak 124.

- (1) Odnosi se na gradnju na području Cavtata (van matrice) i kontaktnih zona, Gornjeg Oboda, Donjeg Oboda i Zvekovice.
- (2) Izgradnju organizirati slijedom tradicijskih načina - grupirani izgrađeni sklopovi međusobno odvojeni zelenim paravanima, s najvećom pažnjom posvećenom očuvanju vizura, kako se ne bi superponiralo povijesnim izgrađenim strukturama.
- (3) Snažno grupirana izgradnja jakim potezima zelenila međusobno odvojena, ne dozvoliti nekontrolirano širenje izgrađenih zona i stapanje u amorfnu masu izgrađenog, postići harmonični sklad u omjeru malo relativno gusto izgrađenog i puno neizgrađenog.
- (4) Također očuvanje krajobraznih vrijednosti, naročito najvažnijih krajobraznih kontura rtova, hrptova, prijevoja, oblika brežuljaka.  
Primjena tradicijskih materijala, načina gradnje, organizacije objekata i parcela.
- (5) Ne dozvoliti da se nova gradnja vizualno potpuno nametne i posve zasjeni vrijedne kako krajobrazne, tako i izgrađene cjeline.
- (6) Za sve građevinske zahvate na pojedinačno zaštićenim nepokretnim kulturnim dobrima u postupku utvrđivanja lokacijskih uvjeta potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine.
- (7) Evidentirana groblja, kao i ostalu memorijalnu baštinu potrebno je istražiti, dokumentirati i utvrditi svojstva kulturnog dobra.



## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 125.

- (1) Sve građevine unutar građevinske čestice moraju osigurati prostor za odlaganje komunalnog otpada kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili ozidan i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Mjesto za odlaganje kućnog otpada mora biti pristupačno vozilima za odvoz smeća s javnoprometne površine, s maksimalnim nagibom od 8%.  
Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem.  
Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, istrošene baterije i sl.).
- (3) Kruti otpad može se odlagati samo na za to određena mjesta.

### Članak 126.

- (1) Do realizacije županijskog centra za gospodarenje otpadom na odlagalište "Grabovica" dovozi se i otpad s područja Općine Konavle.
- (2) Potrebno je utvrditi plan postupanja s komunalnim otpadom, izraditi prijedlog gospodarenja otpadom, odrediti makrolokacije budućih sanitarnih odlagališta i objekata u sustavu gospodarenja otpadom.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 127.

- (1) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.
- (2) Unutar obuhvata Plana odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine niti koristiti zemljište za djelatnosti koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.
- (3) Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i gospodarske pogone kao i manje zanatske radionice (prvenstveno kemijske čistionice i dr.) u pogledu onečišćenja zraka, vode i produkcije otpada u skladu s minimalnim dozvoljenim standardima.

### Zaštita od potresa

### Članak 128.

- (1) U svrhu efikasne zaštite od mogućih potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju na području intenziteta potresa IX stupnjeva po MCS ljestvici uskladiti s posebnim propisima za navedenu seizmičku zonu.
- (2) Pri projektiranju svih građevina planiranih za izgradnju nužno je provesti mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
  1. proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno posebnom propisu koji regulira mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnost u prostornom planiranju
  2. geološka i geotehnička ispitivanja tla
  3. kartogram zarušavanja, tj. prikazi provjere primjene navedenih standarda i normativa

4. razmještaj vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima (mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima).
- (3) te mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):
1. sklanjanje-mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa te radijusom gravitacije
  2. način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva uz lokacije i domet čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva, sukladno odredbama posebnih propisa koji reguliraju zaštitu i spašavanje te postupke uzbunjivanja stanovništva
  3. plan provođenja evakuacija i zbrinjavanje stanovništva
  4. putovi evakuacije i lokacije za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara.

### **Skloništa**

#### Članak 129.

- (1) Potrebno je na području unutar obuhvata UPU-a Cavtat sa Zvekovicom osigurati uvjete za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara.
- Radi osiguranja gradnje skloništa unutar gradskog područja Cavtata i Zvekovice potrebno je odrediti zone ugroženosti na temelju kriterija propisanih posebnim propisima.
- (2) Skloništa za zaštitu stanovništva u slučaju ratne opasnosti se grade u javnim i društvenim građevinama (dječji vrtići, škole, uprava, kultura, vjerske građevine i dr.), gospodarskim građevinama i kompleksima, poslovnim i trgovačkim centrima, garažno-poslovnim kompleksima, turističkim i hotelskim kompleksima i sl., sukladno posebnim propisima.
- (3) Sva skloništa se obvezno grade kao dvonamjenska skloništa. U miru se skloništa koriste u skladu s potrebama vlasnika građevine (skladište, spremište, garaža i sl.), uz mogućnost brze prenamjene u sklonišni prostor.

#### Članak 130.

- (1) U travnju 2012. godine donesen je *Plan zaštite i spašavanja na području Općine Konavle*, a u travnju 2015. godine donesena je *Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Općinu Konavle*. U prilogu *Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša* sadržani su *Zahtjevi zaštite i spašavanja*, kojima se utvrđuju i propisuju preventivne mjere čijom će se implementacijom umanjiti posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu (poplave i plimni valovi, potresi, suše, tehničko-tehnološke nesreće ili katastrofe u gospodarskim objektima i prometu, epidemiološke i sanitarne opasnosti, ostale mjere za slučaj velike nesreće ili katastrofe te povećati stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša). Isto je potrebno uzeti u obzir prilikom zaštite od gore spomenutih izvanrednih situacija.
- (2) Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća potrebno je uskladiti i sa navedenom Procjenom ugroženosti u odnosnom stavku ovog članka.

### **Zaštita od požara**

#### Članak 131.

Mjere zaštite od požara obuhvaćaju sljedeće:

1. ograničiti visinu izgrađenosti u pojedinim urbanim cjelinama na maksimalno 30 m od puta za intervenciju do poda etaža s prostorima za boravak
2. pri rekonstrukciji starih dijelova naselja treba osigurati po mogućnosti prostor za nesmetan pristup vatrogasnih vozila i tehnike

3. zbog nesmetanog pristupa ugroženim objektima valja poduzeti mjere da se prometnice i javne površine održavaju prohodnima te označiti bojom vatrogasne pristupe i onemogućiti parkiranje na njima
4. hotelske, turističke i druge javne objekte izvoditi u skladu s propisima, a posebnu pozornost posvetiti evakuaciji gostiju iz prostora objekata i pravilnom požarnom sektoriranju objekata
5. svi važniji javni objekti moraju se projektirati s potrebnim instalacijama za dojavu požara
6. gustoću izgrađenosti izvesti u skladu s važećim Pravilnikom koji propisuje mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora
7. ukoliko za određenu građevinu, nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, u postupku izdavanja građevne dozvole potrebno je ishoditi potvrdu na glavni projekt od nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara, na način i u postupku propisanom posebnim Zakonom, osim za građevine za koje nisu potrebni posebni uvjeti građenja glede zaštite od požara, temeljem posebnih zakonskih propisa i podzakonskih akata
8. u svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s propisima o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Potrebno je voditi računa na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3 m od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida. Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi
9. radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradsko naselje kako bi se tijekom požarne sezone onemogućilo zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama potrebno je predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti promatranog prostora
10. u slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa
11. u nedostatku domaćih propisa za garaže, primijeniti strane smjernice OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama
12. u nedostatku domaćih propisa za visoke objekte, primijeniti strane smjernice OiB 2.3. protupožarna zaštita u zgrada čija je kota poda najvišeg kata najmanje 22 m iznad kote površine na koju je moguć pristup
13. kod određenih objekata gdje se radi o turističkom području potrebno je ispoštovati propise vezane uz zaštitu ugostiteljskih objekata
14. prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža potrebno je voditi računa o izvedbi vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema posebnim podzakonskim aktima
15. sve pristupne putove kojima se može koristiti kao vatrogasnim pristupima, potrebno je označiti i održavati prohodnima. Slijepi vatrogasni pristup duži od 100 m mora na kraju imati uređeno okretište
16. na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se gradnja objekata.

## Zaštita zraka

### Članak 132.

- (1) Na području naselja Cavtat i Zvekovica, za koje je utvrđena kakvoća zraka prve kategorije potrebno je djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka.
- (2) Prilikom lociranja pojedinih sadržaja, kao jedan od kriterija za konačno određivanje detaljnih namjena prostora poštivati princip da norme dozvoljene emisije/zagađenost ne smiju biti prekoračene i pored poštivanja normi dozvoljene emisije (što je pitanje udaljenosti, zračnih strujanja itd.).
- (3) U cilju praćenja stanja kakvoće zraka potrebno je uspostaviti informacijski sustav o kakvoći zraka.
- (4) Sukladno posebnom zakonu, uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka na način da se lokacije odabiru u naseljenim i prometno opterećenim dijelovima područja, u blizini izvora onečišćenja.
- (5) Potrebno je redovito praćenje emisija, vođenje katastra izvora emisija s podacima o prostornom smještaju, kapacitetu te vrsti i količini emisija na temelju kojih se vodi Katastar emisija na općinskoj i županijskoj razini.  
Ne dozvoljava se proizvodnja tvari koje oštećuju ozonski omotač, prema posebnim propisima.

## Zaštita voda i mora

### Članak 133.

- (1) Analiza stanja voda provodi se kontinuirano na temelju zakonske regulative. Ovim se Planom predviđaju sve posebnim zakonom propisane mjere zaštite voda od onečišćenja, a koje može izazvati planirano korištenje prostora.
- (2) Zaštita mora se prvenstveno provodi planiranjem kopnenog i morskog prostora i odvodnje, pročišćavanja i odlaganja otpadnih voda. Nadalje, zaštita mora usmjerava se na očuvanje područja s visokom kakvoćom mora i rehabilitaciju ugroženih područja.
- (3) Za moguće planiranje zahvata koji mogu utjecati na kvalitetu mora i morskog dna obvezno postupiti sukladno važećem Zakonu o zaštiti okoliša i važećem Zakonu o zaštiti prirode.
- (4) Na temelju zakonske regulative provoditi praćenje stanja kakvoće mora te po potrebi izraditi planove sanacije ugroženog obalnog mora od zagađenja s kopna.
- (5) Mjere za sprječavanje utjecaja od incidentnih zagađenja moraju biti obuhvaćene operativnim planovima svakog pojedinog zagađivača.
- (6) Sustav mjera zaštite mora obuhvaća izviđanje radi utvrđivanja pojave onečišćenja, sustav obavješćivanja, organizacijsku shemu s definiranim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja te provođenje mjera.

### Članak 134.

- (1) Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- (2) Potrebna je ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnica. Onečišćene oborinske vode sa parkirališnih površina iznad 10 parkirališnih mjesta i dijelova javnog sustava za odvodnju oborinskih voda u slivovima zaljeva Cavtat te uvala Tiha i Žal, prije disponiranja se moraju pročistiti putem odgovarajućih sustava za pročišćavanje onečišćenih oborinskih voda.  
Zabranjuje se ili ograničava ispuštanja opasnih tvari propisanih važećom Uredbom o opasnim tvarima u vodama.
- (3) Odvodnja otpadnih voda planira se izvesti u razdjelnom sistemu za fekalnu i oborinsku odvodnju.

- (4) Radi zaštite od oborinskih voda, potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevinskoj čestici i ograničavati udjel nepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

### **Zaštita od buke**

#### Članak 135.

- (1) Rješenje problema buke, izazvane radom ugostiteljskih objekata je u primjeni zakonskih odredbi za rad turističkih objekata.  
Potencijalnu buku s prometnica (budućih i postojećih) potrebno je umanjiti na dijelovima prolaska prometnice kroz naselja i stambene zone i to sadnjom zaštitnog zelenila ili postavljanjem odgovarajućih barijera za zaštitu od buke.
- (2) Veliki utjecaj na predmetno područje ima zračna luka iako se nalazi izvan obuhvata UPU-a, jer je položaj poletno-sletne staze takav da se točno u njoj osovini u pravcu sjeverozapada nalaze naselja Cavtat i Zvekovica.
- (3) Zračni put za međunarodni i domaći promet prikazan je u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Promet, u mjerilu 1:2000.
- (4) Mjerenja jačine buke vršena za potrebe Projekta uspostave sustava upravljanja bukom okoliša Zračne luke Dubrovnik pokazuju da se područje unutar obuhvata UPU-a Cavtat sa Zvekovicom nalazi u intervalu od 50 – 60 db(A) preko dana i 35 – 40 db(A) preko noći što su gornje granice dopuštene buke prema posebnim propisima.
- (5) Područje ugroženo bukom – zračni promet prikazano je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, u mjerilu 1:2000.

### **Zaštita tla**

#### Članak 136.

- (1) U okviru praćenja stanja okoliša potrebno je sustavno mjeriti onečišćenja tala na temelju zakonske regulative, a u okviru katastra emisija u okoliš, sukladno zakonskoj regulativi, voditi očevidnike za emisije onečišćavajućih tvari u tlo.
- (2) Potrebno je smanjiti emisije onečišćavajućih tvari (kontaminaciju teškim plinovima, otpadnim plinovima, komunalnim i industrijskim vodama, radionuklidima i dr.) u tlo, na način da izvori emisija djeluju po standardima zaštite okoliša sukladno zakonskoj regulativi.
- (3) Unos pesticida u tlo smanjiti te smanjiti globalni proces humizacije tla sukladno zakonskoj regulativi.
- (4) Opožarene površine čim prije pošumljavati kako bi se smanjio učinak erozije tla.  
Gradnju urbanih cjelina i drugih objekata, prometnica i sl. planirati na način da se nepovratno izgubi što manje slobodnog tla.
- (5) Uz ceste s velikom količinom prometa je obvezno ozelenjavanje pojasa širine barem 20 m u kojemu nije dozvoljena sadnja bilja namjenjenog za ljudsku prehranu i prehranu životinja.  
Ozelenjeni pojas uz prometnice mora sadržavati grmoliko bilje kojim se štiti tlo od utjecaja prometa (teški metali).

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

#### Članak 137.

- (1) Temeljna mjera provedbe ovog Plana je izgradnja predviđene infrastrukture i uređenje javnih površina na način kako je Planom predviđeno.

Izgradnju predviđenih objekata u zoni obuhvata istovremeno mora popratiti i predviđeno komunalno uređenje.

- (2) Građevna čestica mora istovremeno s izgradnjom javnog ili stambenog objekta biti uređena na način kako je Planom utvrđeno.

#### Članak 138.

- (1) Uvjeti uređenja i izgradnje za sve namjene unutar obuhvata Plana utvrđuju se temeljem ovog Plana.
- (2) U slučaju da se donesu posebni propisi, stroži od normi iz ovih Odredbi, kod izdavanja akata o gradnji primijeniti će se strože norme.

### **10.1. Obveza izrade arhitektonsko-urbanističkih natječaja**

#### Članak 139.

- (1) Unutar obuhvata Plana predviđa se raspisivanje arhitektonsko-urbanističkih natječaja ili neki drugi slični način koji omogućuje odabir prvoklasnog prostornog rješenja, sukladno Zakonu o javnoj nabavi i sličnim posebnim propisima, za slijedeće zone:
  1. Arheološki park Rat
  2. Riva Cavtat
  3. Kompleks mješovite namjene sa stambenim, poslovnim i športsko-rekreacijskim sadržajima – Tiha
  4. Predškolsko-školski kompleks s đačkim domom
  5. groblje Zvekovica, za koje je potrebna razrada kroz detaljniju projektnu dokumentaciju.
- (2) Obuhvat zona za koje je predviđeno raspisivanje arhitektonsko-urbanističkih natječaja ili neki drugi sličan način koji omogućuje odabir prvoklasnog prostornog rješenja, sukladno Zakonu o javnoj nabavi i sličnim posebnim propisima, prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Plana na kartografskom prikazu 3.4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, u mjerilu 1:2000.