

# PRILOG I.

## OBRAZLOŽENJE PLANA



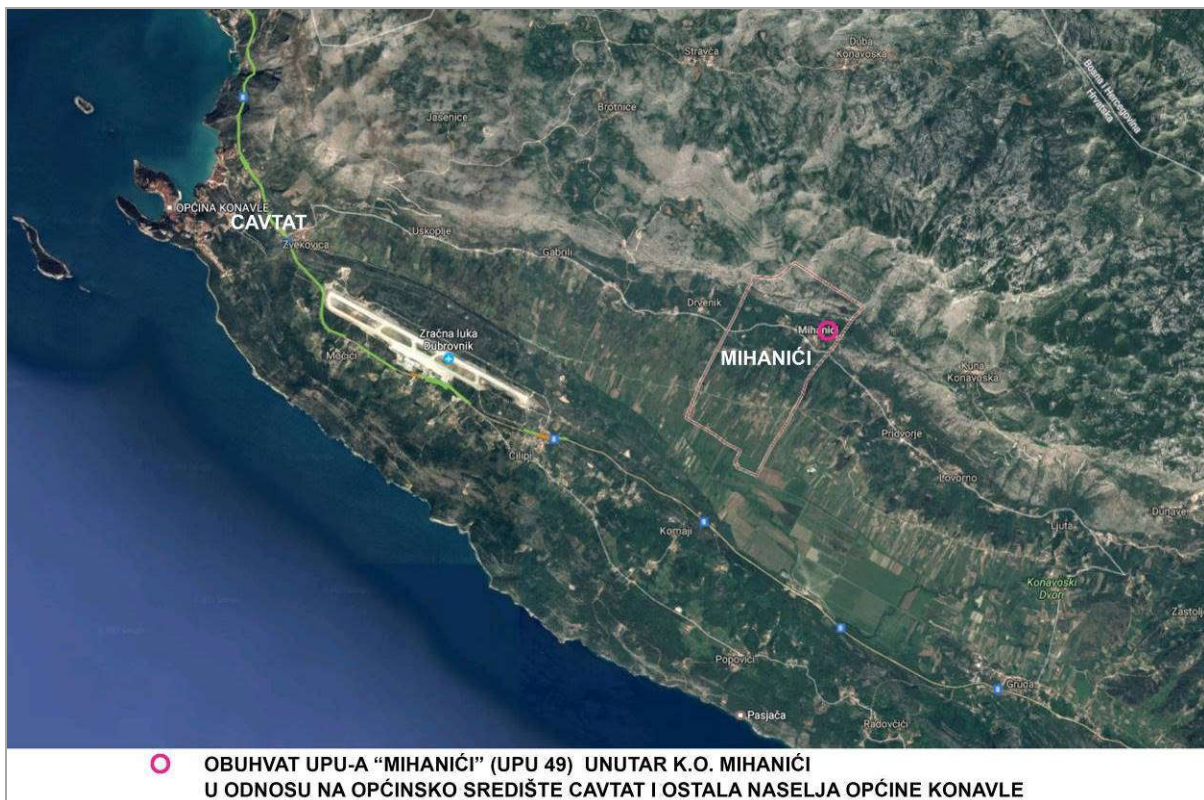
## 0. UVOD

### 0.1. Zakonske pretpostavke

Na sjednici Općinskog vijeća održanoj 29. rujna 2016. godine donesena je *Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Mihanići" (UPU 49)* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Konavle*, broj 10/16..

Područje obuhvata predmetnog Plana u odnosu na prostor Općine Konavle i općinsko središte Cavtat prikazano je na grafičkom prikazu 01., dok je na grafičkom prikazu 02. prikazan obuhvat Plana u odnosu na naselje Mihanići.

Obveza izrade i donošenja Plana utvrđena je člankom 79. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13.) i člankom 159. Prostornog plana uređenja Općine Konavle (*Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst*). Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju, Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.



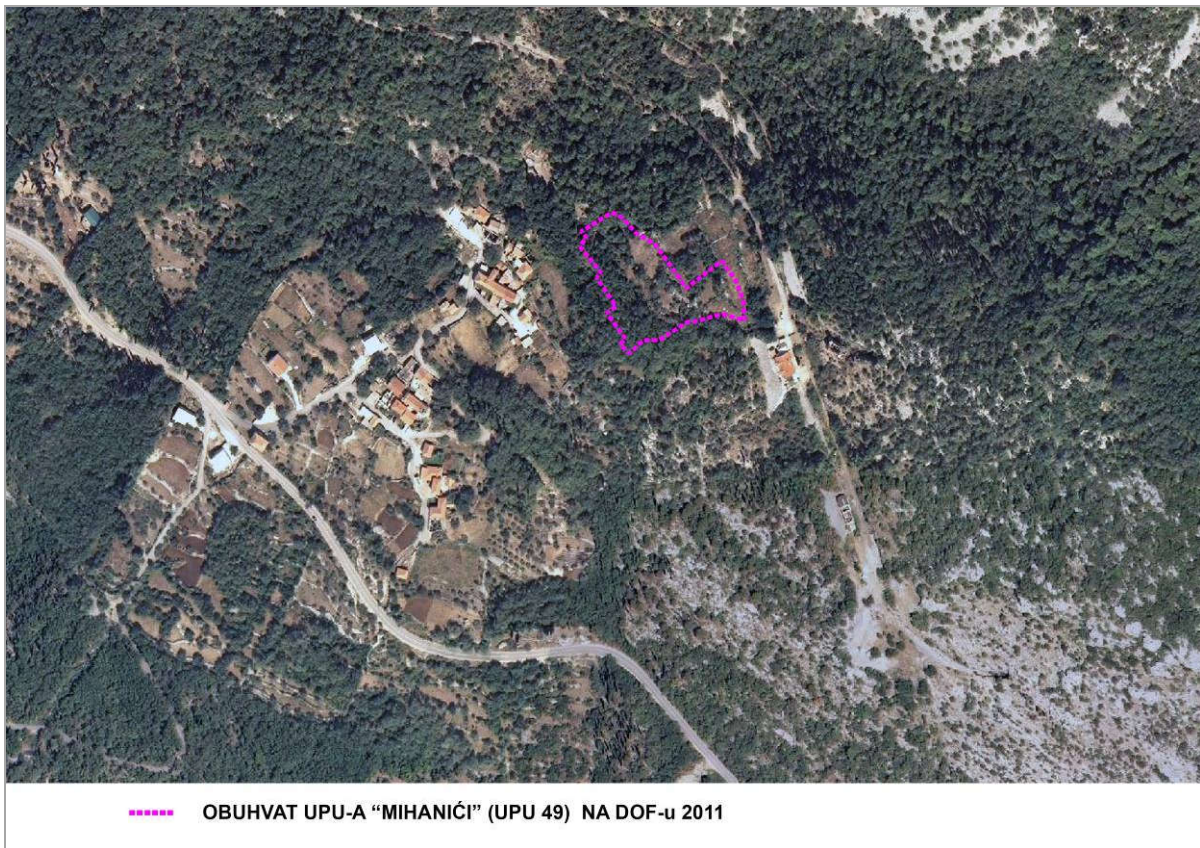
Grafički prikaz 01. Lokacija obuhvata Plana u odnosu na k.o. Mihanići, općinsko središte Cavtat i prostor Općine Konavle

Izvor: Mrežni izvor, IGH Urbanizam d.o.o.

Izrada Plana potaknuta je Pismom namjere privatnog investitora-vlasnika zemljišta unutar obuhvata Plana, upućenog prema Općini Konavle u lipnju 2016. godine, a s ciljem izgradnje kuće na predmetnom zemljištu. Kako bi se ista mogla izgraditi, za obuhvat Plana unutar kojeg se nalazi predmetno zemljište potrebno je provesti postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja, koji propisuje uvjete provedbe svih zahvata unutar obuhvata Plana, a sve sukladno zakonskoj regulativi.

Postupak izrade i donošenja predmetnog Plana kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13.),*
- *Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04-isp, 163/04, 148/10., 09/11.)*
- *Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16.)*
- *Prostornom planu uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*
- posebnim zakonima i propisima.



Grafički prikaz 02: Područje obuhvata Plana na zračnoj snimci (DOF) u odnosu na naselje Mihanići

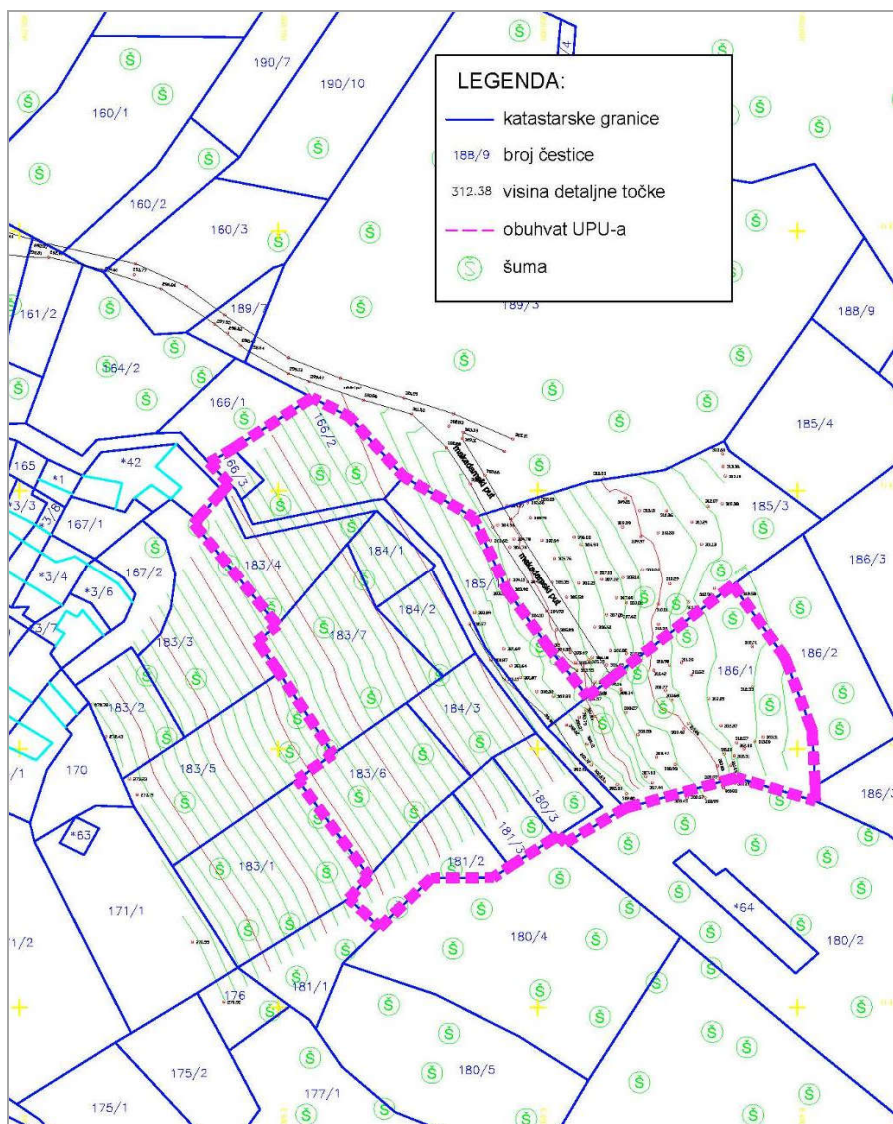
Izvor: Mrežni izvor, IGH Urbanizam d.o.o.

## 0.2. Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Mihanići" (UPU 49)

Obuhvat Plana odnosi se na neizgrađeno neuređeno građevinsko zemljište koje se nalazi unutar građevinskog područja naselja Mihanići, uz postojeći izgrađeni dio građevinskog područja naselja, koje predstavlja centar naselja Mihanići.

Unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeće katastarske čestice: 186/1, 180/3, 181/3, 181/2, 183/6, 184/3, 185/1, 184/2, 183/7, 184/1, 183/4, 166/3 i 166/2 k.o. Mihanići. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 0,56 ha i u cijelosti predstavlja neizgrađen prostor.

Obuhvat Plana i pripadajuće katastarske čestice prikazani su na grafičkom prikazu 03.



Grafički prikaz 03.: Područje obuhvata Plana (označen ružičastom linijom) na topografsko-katastarskoj podlozi (geodetska situacija)

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.



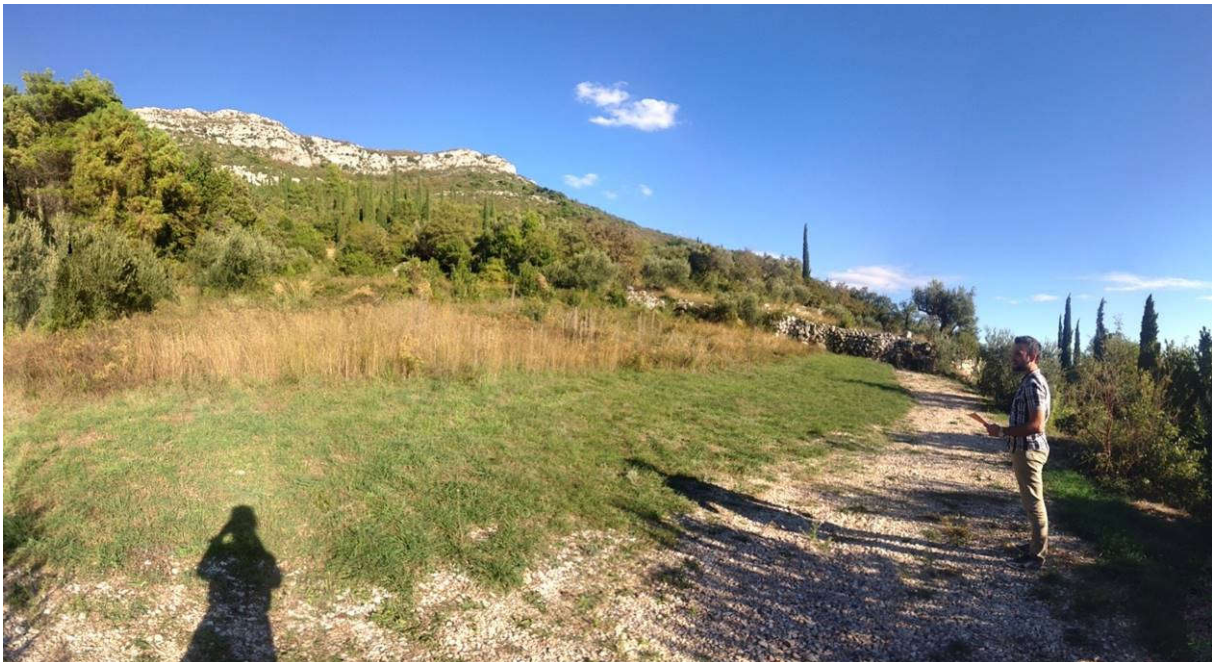
## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata Plana u naselju Mihanići i prostoru Općine Konavle

Prostor obuhvata Plana (grafički prikaz 04.) predstavlja neizgrađeno područje na kontaktu i sjeveroistočno od postojećega naselja Mihanići. Sjeverno od obuhvata Plana prolazi lokalna nerazvrstana cesta (grafički prikaz 05.), koja naselje Mihanići spaja na županijsku cestu ŽC-6239 (Zvekovica (DC-8)-Drvenik-ŽC-6241). U neposrednoj blizini obuhvata Plana nalazi se napuštena trasa nekadašnje uskotračne željezničke pruge Uskoplje-Mihanići-Nagumanac, na čijem dijelu danas prolazi predmetna lokalna nerazvrstana cesta.

Obuhvat Plana karakteriziraju izuzetno lijepe vizure na dio Konavoskog polja, Zračnu luku Dubrovnik i morsku pučinu (grafički prikaz 06.).

Obuhvat Plana, zajedno sa naseljem Mihanići, pripada Gornjoj bandi, odnosno Konavoskom polju, kao karakterističnom području Konavala, koji je smješten na nižim padinama Konavoskog polja, na nadmorskoj visini između 300 i 400 m. Padine Konavoskog polja su izrazito poljoprivredno i izletničko područje te pogodan makrolokalitet za izgradnju sustava poljoprivrednih obiteljskih imanja (dvora), u funkciji razvoja seoskog turizma, kao i ostalih sadržaja.



Grafički prikaz 04. Pogled na sjeverni dio obuhvata Plana sa trase postojećeg makadamskog puta  
Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Plana predstavlja neizgrađen prostor, koji je prema podacima Karte staništa RH prekriven *mozaicima kultiviranih površina*, a dijelom se nalazi i unutar kategorije staništa *aktivna seoska područja*, budući isti graniči sa postojećim, izgrađenim dijelom naselja Mihanići.



Grafički prikaz 05. Obuhvat Plana – pogled na trasu postojećeg makadamskog puta zapadno od obuhvata Plana  
Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.



Grafički prikaz 06. Obuhvat Plana – pogled na dio Konavoskog polja, Zračnu luku Dubrovnik, morsku pučinu i u podnožju naselje Mihanići  
Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.



Prostor obuhvata nije infrastrukturno opremljen. Blizina naselja Mihanići s postojećom infrastrukturom (telekomunikacijski, elektroenergetski i vodoopskrbni sustavi), osobito lokalne nerazvrstane ceste, koja prolazi sjeverno od obuhvata Plana i koja se u naselju Mihanići spaja sa županijskom cestom ŽC-6239 (Zvekovica (DC-8)-Drvenik-ŽC-6241) (grafički prikaz 05.), omogućiti će jednostavno planiranje i rješavanje pitanja prometa (pristup do obuhvata Plana), vodoopskrbe, elektroopskrbe, telekomunikacijske mreže i preostale infrastrukture unutar obuhvata Plana, a sve u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke.

### **1.1.2. Prostorno – razvojne značajke**

#### **1.1.2.1. Prirodno-geografske karakteristike**

Obuhvat Plana nalazi se unutar karakterističnog područja Konavosko polje, kao udoline zatvorene sa svih strana, koja zauzima oko 75 km<sup>2</sup> središnjeg prostora Konavala, a pruža se dinarskim smjerom (sjeverozapad-jugoistok), u dužini od 22 km i sa najvećom širinom od 6 km.

#### **Geološka i geomorfološka obilježja**

Obuhvat Plana nalazi se na nižim flišnim padinama Konavoskog polja, na granici prema unutarnjem krševitom dijelu sa strmim odsjekom, koji se generalno pruža iznad sela Obod na sjeverozapadu do sela Mrcine (naselje Dubravka) na jugoistoku. Nakon karbonatnih stijena, prema rasprostranjenosti u Konavlima najzastupljeniji je upravo fliš (nepropusne stijene), odnosno naplavni pokrov ili rastresito tlo. Javlja se uz reverzne rasjede, a s posebice uz dislokaciju koja dijeli visoki krš od para-autohtona.

#### **Seizmičke karakteristike**

Područje obuhvata Plana, kao sastavni dio Konavala, u cijelosti pripada IX<sup>o</sup> seizmičnosti po MCS.

#### **Klimatska obilježja**

Temeljno klimatsko obilježje obuhvata Plana i šireg područja u okviru Konavala je sredozemna klima s višim jesenskim nego proljetnim temperaturama, što je odraz specifičnog kontaktnog položaja između Jadranskog mora i neposrednog planinskog zaleđa. Osnovni temperaturni parametri su sljedeći:

- srednje siječanske temperature:	9,0 °C
- srednje srpanjske temperature:	24,6 °C
- najviša godišnja temperatura:	do 34 °C
- najniže godišnje temperature (pod utjecajem bure):	do -7 °C.
- srednja godišnja količina padalina:	1484 mm
- broj vjetrovitih dana:	313
- broj vedrih dana:	više od 120
- učestalost vjetrova:	jugo, bura, maestral, levant

Klimatske karakteristike Konavala uvjetovane su južnim položajem, izloženošću otvorenom moru, a zaklonjenošću od zaleđa.

Klimatska obilježja obuhvata Plana su specifična i mogu odstupati od prethodno spomenutih prosjeka, s obzirom na svoja mikroklimatska obilježja koja su uvjetovana specifičnom topografijom (nadmorska visina, orijentacija terena, nagibi), ekspanziranosti i drugim mikroklimatskim faktorima.

### **Pedološka obilježja**

Sukladno građi, sastavu, reljefnim odnosima i klimi, pedosfera ima specifična obilježja. Prevladavaju tla razvijena pod dominantnim utjecajem litološkog sastava podloge.

Na nižim padinama Konavoskog polja, na kojima se nalazi obuhvat Plana, dominira klastična naslaga fliš, kao sediment iz doba kvartara, kojeg izgrađuju različiti litološki elementi, među kojima dominiraju pješčenjaci, lapori i laporoviti vapnenci, a zatim breče, konglomerati i lokalno ulošci glinovitog materijala. Flišne naslage imaju ulogu potpune barijere.

Navedena tla pokazuju izuzetnu sklonost eroziji te je potrebno posvetiti pažnju u zaštiti od iste, budući erozija ugrožava i uništava tlo kao uvjetno obnovljivi resurs i osnovu za uzgoj bilja.

### **Vegetacijska obilježja**

Vegetacijski pokrov u potpunosti odražava ekološke prilike i najbolji je pokazatelj klimatskih i pedoloških obilježja Južnog hrvatskog primorja. Najraširenije biljne zajednice imaju klimazonalno obilježje.

U fitogeografskom pogledu, područje Konavala pripada eumediteranskoj zoni jadranske provincije mediteranske regije u kojoj se, kao klimazonalna vegetacija, razvija šumska zajednica hrasta crnike i crnog jasena.

Konavosko polje u cjelini obilježava nešto izmjenjena struktura biljnog pokrova. Idući s dna polja prema flišnim padinama nalaze se vinogradi, oranice i vrtovi, a na rebrima se javljaju kulture smokve i masline te šuma.

### **Hidrološka obilježja**

Kao što je spomenuto u geološko-geomorfološkim i pedološkim obilježjima, tla na flišu pokazuju izuzetnu sklonost eroziji budući fliš čine nepropusne stijene, među kojima dominiraju pješčenjaci, lapori i laporoviti vapnenci, a zatim breče, konglomerati i lokalno ulošci glinovitog materijala. Shodno tome, biti će potrebno regulirati vodne prilike na terenu, a kako ne bi došlo do daljnjeg ugrožavanja i uništavanja tla zbog procesa erozije.

### **Ekološki značajna područja**

Prema važećem Zakonu o zaštiti prirode, ekološki značajna područja obuhvaćaju:

- područja koja su biološki iznimno raznovrsna ili dobro očuvana, a koja su međunarodno značajna po mjerilima međunarodnih ugovora kojih je Republika Hrvatska stranka;

- područja koja bitno pridonose očuvanju bioraznolikosti u Republici Hrvatskoj;
- područja stanišnih tipova koji su rijetki ili ugroženi na svjetskoj, europskoj ili državnoj razini, uključujući i prioritetne stanišne tipove od interesa za Europsku uniju, te područja stanišnih tipova koji su izvanredni primjeri tipičnih karakteristika tog stanišnog tipa;
- staništa vrsta koje su ugrožene na svjetskoj, europskoj ili državnoj razini;
- staništa endemičnih vrsta za Republiku Hrvatsku;
- područja koja bitno pridonose genskoj povezanosti populacija vrsta (ekološki koridori);
- selidbeni putovi životinja.

### Ugrožena i rijetka staništa

Na području obuhvata Plana nisu zastupljena ugrožena i rijetka staništa. Prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa, prisutna su kopnena staništa, i to:

- *mozaici kultiviranih površina* NKS kod: I.2.1.
- *aktivna seoska područja* NKS kod: J.1.1.

Za navedena staništa potrebno je provoditi mjere zaštite, sukladno posebnim propisima.

### Staništa ugroženih i endemičnih vrsta

U neposrednoj blizini obuhvata Plana nalaze se neke od sljedećih kolonija šišmiša, koje predstavljaju strogo zaštićene vrste:

- *Miniopterus schreibersii*,
- *Myotis blythii*,
- *Myotis emarginatus*,
- *Rhinolophus euryale*,
- *Rhinolophus ferrumequinum*.

Navedene vrste predstavljaju ciljne vrste područja ekološke mreže HR2000946 *Snježnica i Konavosko polje*, u kojem se nalazi obuhvat Plana.

### Ekološki koridori i selidbeni putovi životinja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000):

- *Područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove – POVS – HR2000946 – Snježnica i Konavosko polje*

Područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) obuhvaća područje značajno za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta (izuzev ptica) i njihovih staništa, kao i prirodnih staništa, kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za Europsku uniju.

### Obilježja postojeće parcelacije

Topografsko-katastarska podloga na kojoj se izrađuje ovaj Plan ukazuje na veći broj čestica zemlje raštrkanih na području obuhvata Plana.

Postojeća parcelacija unutar granice obuhvata Plana na dijelu gdje je predviđena nova gradnja, sa zonom mješovite namjene-pretežito stambene i infrastrukturnom gradnjom, omogućuje propisivanje uvjeta gradnje po kojima će se izraditi projektna dokumentacija i provesti zahvat u prostoru, a sve kroz odredbe za provođenje ovog Plana.

Preostalu parcelaciju čine raštrkane čestice na kojima se u naravi nalazi postojeće zaštitno zelenilo, na dijelu obuhvata Plana i terenu sa velikim visinskim razlikama i nagibom.

### **1.1.2.2. Demografska osnova**

Analiza demografske osnove temelji se na statističkim podacima od prvog Popisa stanovništva 1857. godine do posljednjeg Popisa 2011. godine, koji su dostupni na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)). Na predmetnim mrežnim stranicama dostupni su i ostali podaci o strukturi stanovništva.

Prostorna razina obrade je teritorij statističkog naselja Mihanići, unutar kojeg se nalazi obuhvat Plana i u kojem će se realizirati mješovita namjena-pretežito stambena, sukladno uvjetima ovog Plana.

Naselje Mihanići danas je sastavni dio administrativnog područja Općine Konavle, kao jedno od ukupno 32 statistički definirana naselja Općine (Brotnice, Cavtat, Čilipi, Drvenik, Duba Konavoska, Dubravka, Dunave, Đurinići, Gabrili, Gruda, Jasenice, Komaji, Kuna Konavoska, Lovorno, Ljuta, Mihanići, Mikulići, Močići, Molunat, Palje brdo, Pločice, Poljice, Popovići, Pridvorje, Radovčići, Stravča, Šilješki, Uskoplje, Vitaljina, Vodovađa, Zastolje, Zvekovica).

Pri usporedbi podataka između popisnih godina potrebno je uzeti u obzir činjenicu kako se metodologija popisivanja kroz povijest značajno mijenjača, osobito u pogledu definiranja "stalnog stanovnika".

U razdoblju od prvog Popisa 1857. godine do posljednjeg Popisa 2011. godine, u Mihanićima se bilježi pad broja stanovnika od 45,4% (grafički prikaz 07.) Najveći broj stanovnika registriran je na početku 20. stoljeća, kada je prema Popisu 1900. godine u Mihanićima živjelo gotovo 672 stanovnika, odnosno 7 puta više nego prema Popisu 2011. godine.

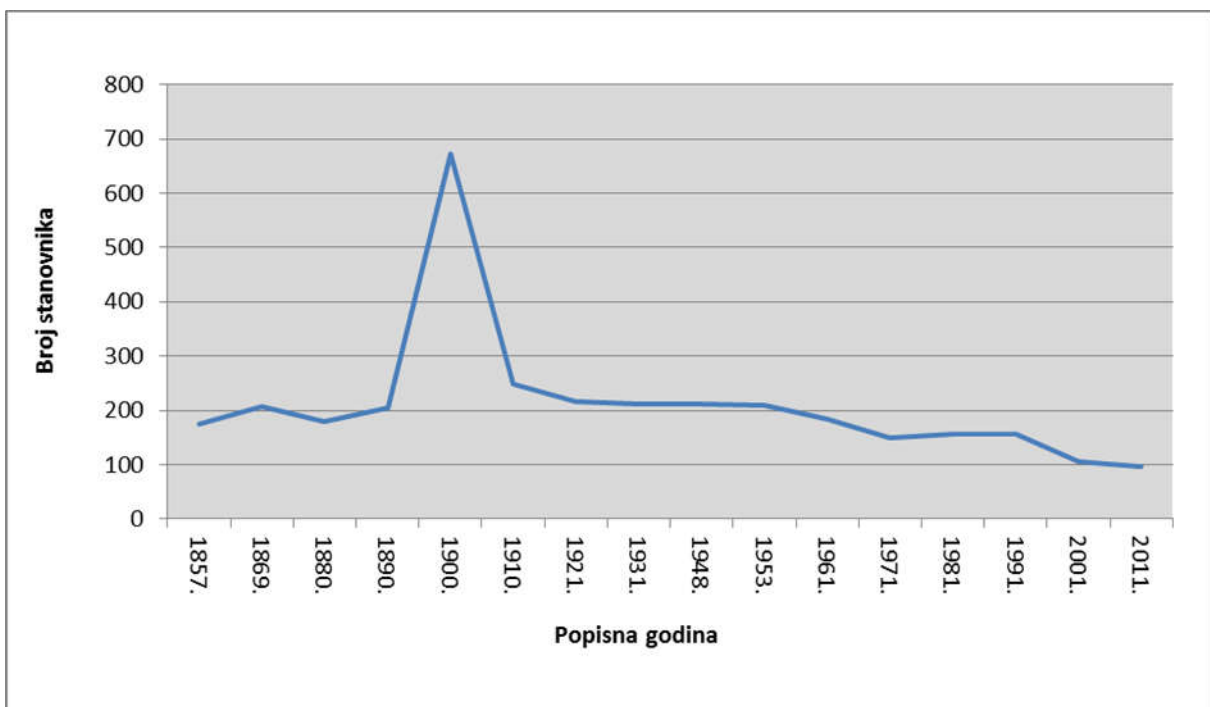
Razlozi tomu su bavljenje poljoprivredom i ostalim pratećim djelatnostima, u razdoblju kada su dominirale djelatnosti primarnog sektora, a za što postoji bogata resursna osnova na području Mihanića, kao kontaktnog prostora Konavoskog polja.

Pojavom bolesti u poljoprivredi, kao i razvojem drugih djelatnosti tijekom 20. stoljeća, osobito sekundarnih i tercijarnih djelatnosti (turizam), brojnim ratovima i drugim nepovoljnim prirodnim i društvenim prilikama, došlo je do procesa deagrarizacije i depopulacije, što je rezultiralo smanjenjem broja stanovnika na području naselja te poremećajem dobno-spolne i ostalih struktura lokalnog stanovništva. Isti proces zadesio je i ostala susjedna naselja i dijelove Konavala gdje su poljoprivreda i stočarstvo bile dominantne djelatnosti i u koje su u to vrijeme doprinosile gospodarskom razvoju i posljedično demografskom rastu.

Dugotrajna depopulacija i deagrarizacija dovela je do smanjenja broja stanovnika, koja se kontinuirano nastavlja kroz cijelo 20. stoljeće. Do sredine 20. stoljeća stopa pada broja stanovnika je neznatna, dok nakon druge polovice 20. stoljeća naglo raste. Najmanji broj stanovnika zabilježen je upravo posljednjim Popisom 2011. godine: svega 96 stanovnika.

Pad broja stanovnika prati i narušavanje dobno-spolne i ostalih struktura (socio-ekonomska, obrazovna i dr.) lokalnog stanovništva.

Blizina Grude, Cavtata i Dubrovnika, kao centralnih naselja sa razvijenom funkcijom rada, uz uspostavu dnevnih migracija, daljnje poboljšanje infrastrukture i jačanje gospodarskih aktivnosti (ruralni turizam i dr.) te očuvanje postojećih prirodnih i krajobraznih vrijednosti, omogućiti će zadržavanje postojećeg stanovništva i doseljavanje novog.



Grafički prikaz 07. Kretanje broja stanovnika naselja Mihanići od 1857. do 2011. godine

Izvor: DZS ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)), IGH Urbanizam d.o.o.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

#### **1.1.3.1. Prometni sustav**

##### Cestovni promet

Unutar obuhvata Plana ne postoji kvalitetna cestovna prometna infrastruktura. Do obuhvata Plana vodi postojeći makadamski put od spoja sa lokalnom nerazvrstanom cestom, a na trasi kojeg će se realizirati buduća pristupna cesta do obuhvata Plana.

##### Željeznički promet

Neposredno uz obuhvat Plana nalazi se napuštena trasa nekadašnje uskotračne željezničke pruge Uskoplje-Mihanići-Nagumanac. Iznad naselja u funkciji je bila i željeznička stanica, do koje danas vodi lokalna nerazvrstana cesta, a koja dijelom prolazi spomenutom trasom. U planu je ponovno aktiviranje predmetne trase u funkciji željezničke pruge za turistički promet.

##### Pomorski promet

Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu pomorskog prometa.

##### Zračni promet

Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata ni izgrađene infrastrukture u svrhu zračnog prometa.

#### **1.1.3.2. Elektroenergetski sustav**

Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata niti izgrađene elektroenergetske infrastrukture. Predviđa se nova niskonaponska mreža koja će se priključiti na postojeći elektroenergetski sustav naselja Mihanići.

#### **1.1.3.3. Vodnogospodarski sustav**

##### Vodoopskrba

Područje obuhvata Plana nije opremljeno infrastrukturom vodoopskrbe. Budući sustav vodoopskrbe planira se kao dio javnog sustava vodoopskrbe naselja Mihanići, koji koristi vodospremu "Mihanići".

##### Odvodnja

Područje obuhvata Plana, uključivo i naselje Mihanići, nije opremljeno infrastrukturom za odvodnju otpadnih voda. Za nove objekte pitanje odvodnje potrebno je riješiti individualnom odvodnjom pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame, prema uvjetima ovog Plana i posebnim propisima nadležnih tijela.

#### **1.1.3.4. Telekomunikacijska mreža**

Obuhvat Plana nije opremljen telekomunikacijskim sustavom veza i pripadajućom infrastrukturom. Najbliža postojeća jedinica poštanske mreže, komutacijski čvor i pokretna mreža nalaze se u naselju Pridvorje.

#### **1.1.3.5. Zbrinjavanje otpada**

Na području obuhvata Plana nema registriranog zbrinjavanja otpada, budući isti predstavlja neizgrađeno i nenaseljeno područje. Buduće zbrinjavanje otpada riješiti će se u konzultaciji sa nadležnim komunalnim poduzećem, a u skladu sa važećim propisima koji reguliraju gospodarenje otpadom, Planom gospodarenja otpadom Dubrovačko-neretvanske županije, Planom gospodarenja otpadom Općine Konavle, prostornim planovima višeg reda te ostalim posebnim propisima.

#### **1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti**

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja, kao ni područja predviđenih za zaštitu temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode.

Područje obuhvata Plana u potpunosti se nalazi unutar područja ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000), odnosno *Područja značajnog za vrste i stanišne tipove – POVS – HR2000946 – Snježnica i Konavosko polje*.

Unutar obuhvata Plana nema evidentiranih i zaštićenih kulturnih dobara sukladno posebnom propisu koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara. Budući postoji mogućnost pronalaženja novih arheoloških nalazišta ili nalaza prilikom obavljanja građevinskih (zemljanih) radova, radove je potrebno prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, koje će dalje postupati sukladno zakonskim ovlastima.

Na području obuhvata Plana prisutne su krajobrazne vrijednosti, koje obuhvaćaju:

- kuteve kvalitetnih panoramskih vizura
- vrijedne dijelove krajobraza (točke i potezi kompozicijskih, panoramskih i vizurnih vrijednosti).

#### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)**

Prostornim planom šireg područja podrazumijeva se *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*.

## Prostorni plan uređenja Općine Konavle

Prostornim planom uređenja Općine Konavle predmetno područje definirano je kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Mihanići, za kojeg vrijede uvjeti gradnje propisani od članka 11. do članka 42. odredbi Prostornog plana uređenja Općine Konavle.

Uvjeti gradnje za građevine mješovite namjene i za građevine stambene namjene propisani su člancima 33.-41., odnosno tablicom 3. u članku 36. i tablicom 6. u članku 41. odredbi Prostornog plana uređenja Općine Konavle (poglavlje 2.2.1. *Opći uvjeti izgradnje u okviru građevinskih područja naselja*), koja opisuje uvjete gradnje građevina mješovite namjene i građevina stambene namjene u ostalim naseljima, odnosno svim naseljima izuzev Cavtata, Zvekovice, Čilipa, Grude i Dubravke (grafički prikaz 08.). U ostala naselja ubraja se građevinsko područje naselja Mihanići, kojem pripada obuhvat Plana.

Člankom 159. odredbi Prostornog plana uređenja Općine Konavle (poglavlje 9.1. *Obveze izrade prostornih planova*) propisana je obveza izrade prostornih planova užeg područja na području Općine Konavle, koji su popisani u tablicama 30. i 31. U tablici 30. predviđena je izrada prostornog plana užeg područja na području naselja Mihanići, lokalitet "Mihanići", naziva "UPU 49" i površine 0,56 ha (grafički prikaz 09. i 10.).



2. Za sekundarne centre naselja Čilipi, Gruda i Dubravka

TABLICA 2. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE - ČILIPi, GRUDA, DUBRAVKA

NAČIN IZGRADNJE		UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI					
		MINIMALNA POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MINIMALNA POVRŠINA ULIČNE FRONTE GRAĐEVINSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRADNOSTI	MAKSIMALNA KATNOST	MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI	NAJVIŠA DOPUŠTENA VISINA VIJENCA (m)
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
JEDNO-OBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	300	16	0,30	P+1K+Pk	0,90	7,20
	DVOJNI	250	12	0,35	P+1K+Pk	1,05	7,20
	SKUPNI						
VIŠEOBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	300	16	0,30	P+2K	0,90	9
	DVOJNI	250	12	0,35	P+2K	1,40	9
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
JEDNO-OBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	600	16	0,20	P+1K+Pk	0,60	7,20
	DVOJNI	400	12	0,30	P+1K+Pk	0,90	7,20
	SKUPNI						
VIŠEOBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	600	17	0,20	P+2K+Pk	0,80	10,2
	DVOJNI	400	14	0,30	P+2K+Pk	1,20	10,2
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					

3. Za sva ostala naselja Općine

TABLICA 3. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE - OSTALA NASELJA

NAČIN IZGRADNJE		UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI					
		MINIMALNA POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MINIMALNA POVRŠINA ULIČNE FRONTE GRAĐEVINSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRADNOSTI	MAKSIMALNA KATNOST	MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI	NAJVIŠA DOPUŠTENA VISINA VIJENCA (m)
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
JEDNO-OBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	300	16	0,30	P+1K+Pk	0,60	7,20
	DVOJNI	250	12	0,35	P+1K+Pk	0,85	7,20
	SKUPNI						

Grafički prikaz 08.: Uvjeti gradnje za građevine stambene namjene – ostala naselja u Općini Konavle – dio 1

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)

VIŠEOBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	300	16	0,30	P+2K	0,90	9
	DVOJNI	250	12	0,35	P+2K	1,40	9
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
JEDNO-OBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	600	16	0,20	P+1K+Pk	0,60	7,20
	DVOJNI	400	12	0,30	P+1K+Pk	0,90	7,20
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					
VIŠEOBITELJSKI	SAMO-STOJEĆI	600	17	0,20	P+2K+Pk	0,80	10,2
	DVOJNI	400	14	0,30	P+2K+Pk	1,20	10,2
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					

(2) Sukladno specificiranim uvjetima gradnje u tablicama 1, 2, 3 moguća je gradnja i unutar neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja za koje nije obavezna izrada prostornog plana užeg područja, ali pod uvjetom da se radi o uređenim, tj. infrastrukturno opremljenim građevinskim česticama.

Stambena zgrada namijenjena za individualno stanovanje ne može biti manja od 60m<sup>2</sup> bruto građevinske površine prizemne etaže.

Za svaki tablično specificirani način gradnje iz stavka 2 ( tablice 2, 3, 4) katnost je moguće povećati za etažu podruma (P0). Podrumska etaža namijenjena je za pomoćne i gospodarske funkcije, te u svrhu rješavanja prometa u mirovanju. Podrumska etaža može zauzeti 70% površine čestice, ali se ne smije graditi na udaljenosti manjoj od 1 m od granica susjedne čestice. Površina podruma ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

(3) U okviru dijelova naselja, koja su *registrirana kao kulturna dobra*, parametri uvjeta gradnje za građevine stambene namjene mogu odstupati od navedenih u tablicama 2, 3, i 4, sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe.

(4) Kod rekonstrukcije zakonitih postojećih zgrada na česticama manjim od propisanog minimuma u tabličnom iskazu, može se zadržati postojeća izgrađenost i ako je veća od propisanog maksimuma.

#### Članak 37.

##### VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE IZNAD 1.000m<sup>2</sup> ZA GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

Ako je površina građevne čestice stambene zgrade veća od 1.000m<sup>2</sup>, tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevne čestice kao da je čestica veličine 1.000m<sup>2</sup>. Na takvim česticama ostatak površine je "negradivi dio čestice", koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt ili voćnjak.

##### GRAĐEVINE MJEŠOVITE NAMJENE

#### Članak 38.

(1) Unutar građevinskog područja naselja, na površinama sa sadržajem stambene namjene, mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

U sklopu građevinskog područja naselja mogu se graditi i uređivati sadržaji za:

1. trgovine do 400 m2 bruto razvijene površine (BRP)
2. tihi obrt i usluge, (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge - uredi, poslovni prostori i sl., na maksimalno 40% građevinske bruto površine građevine
3. pošte, banke i sl., na maksimalno 40% građevinske bruto površine građevine
4. ugostiteljstvo i turizam.

(2) Navedeni sadržaji ne mogu biti bučni obrti i proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, prašinom i sl.) ometaju stanovanje.

Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka ne smiju se rekonstruirati i širiti, već se moraju prenamijeniti u sadržaje primjerene predmetnoj zoni.

Grafički prikaz 09.: Uvjeti gradnje za građevine stambene namjene – ostala naselja u Općini Konavle – dio 2

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
MJEŠOVITE GRAĐEVINE	SAMO- STOJEĆI	300	16	0,30	P+2K+Pk	1,2	10,2
	DVOJNI	250	12	0,35	P+2K+Pk	1,4	10,2
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
MJEŠOVITE GRAĐEVINE	SAMO- STOJEĆI	600	17	0,20	P+2K+Pk	0,8	10,2
	DVOJNI	400	14	0,30	P+2K+Pk	1,2	10,2
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					

3. Za sva ostala naselja Općine

TABLICA 6. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA MJEŠOVITE NAMJENE - OSTALA NASELJA

NAČIN IZGRADNJE	UVJETI GRADNJE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI						
	MINIMALNA POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MINIMALNA POVRŠINA ULIČNE FRONTE GRAĐEVI- NSKE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	MAKSIMA- LNI KOEFI- JENT IZGRAĐE- NOSTI	MAKSI- MALNA KATNOST	MAKSIMA- LNI KOEFICI- JENT ISKORIŠTE- NOSTI	NAJVIŠA DOPU- ŠTENA VISINA VIJENCA (m)	
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
MJEŠOVITE GRAĐEVINE	SAMO- STOJEĆI	300	16	0,30	P+1K+Pk	0,9	7,2
	DVOJNI	250	12	0,35	P+1K+Pk	1,05	7,2
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA							
MJEŠOVITE GRAĐEVINE	SAMO- STOJEĆI	600	17	0,20	P+1K+Pk	0,6	7,2
	DVOJNI	400	14	0,30	P+1K+Pk	0,9	7,2
	SKUPNI	NIJE DOPUŠTENO					

(2) Ako je površina građevne čestice mješovite namjene veća od 1.000m<sup>2</sup>, tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevne čestice kao da je čestica veličine 1.000m<sup>2</sup>.

(3) Sukladno specificiranim uvjetima gradnje u tablicama 4, 5, 6 moguća je gradnja i unutar neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja za koje nije obavezna izrada prostornog plana užeg područja, ali pod uvjetom da se radi o uređenim, tj. infrastrukturno opremljenim građevinskim česticama.

Za svaki tablično specificirani način gradnje iz stavka 1 (tablice 5,6,7) 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 može zauzeti 70% površine čestice, ali se ne smije graditi na udaljenosti manjoj od 1 m od granica susjedne čestice. Površina podruma ne računa se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

(4) U okviru dijelova naselja, koja su registrirana kao kulturna dobra, parametri uvjeta gradnje za građevine mješovite namjene mogu odstupati od navedenih u tablicama 2, 3, i 4, sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe.

Grafički prikaz 10.: Uvjeti gradnje za građevine mješovite namjene – ostala naselja u Općini Konavle

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*

**Članak 158.**

**ZAŠTITA OD POPLAVA**

Zaštita od poplava će se provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, te Državnim i Županijskim planom obrane od poplava. Potrebno je provesti radove na uređenju vodotoka i bujica na ugroženim područjima Konavoskog polja.

**9. Mjere provedbe Plana**

**9.1. Obveze izrade prostornih planova**

**Članak 159.**

(1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i izgradnje prostora prostornim planovima užih područja. Na području Općine na snazi su prostorni planovi užih područja sukladno tablici 29.

TABLICA 29. PROSTORNI PLANOWI UŽIH PODRUČJA NA SNAZI

	Naziv lokaliteta	Naziv UPU-a	Površina (ha)
Cavtat	Cavtat, Obod, Zvekovica	UPU „Cavtat sa Zvekovicom“ (UPU 1)	288,88
Gruda	Bačev do Mihatovići Tušići	UPU „Gruda“ (UPU 26,27,29)	51,03
	Gruda	UPU 28	10,35
Molunat	Molunat	UPU „Molunat“	59,46
Popovići	Popovići	UPU 63	59,64
	Kopačica	UPU 88	5,50

(2) U cilju provođenja ovoga Plana i uređenja i zaštite zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a) nužna je izrada detaljnijih prostornih planova užih prostornih cjelina Općine i to:

1. Prostorni planovi užeg područja prema tablici 30. i tablici 31.
2. DPU za dijelove naselja ili izdvojenih dijelova naselja, koji će se preciznije odrediti UPU-om (ako se to pokaže potrebnim prilikom izrade UPU-a)
3. Uređenje komunalnih priveza domicilnog stanovništva, te uređenje obalne šetnice naselja u pomorskom javnom dobru i izvan njega te mjesnih plaža vršit će se, ili temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU), ili nakon donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU) u okviru njime propisanim detaljnim planovima uređenja (DPU) za "obalnu šetnicu naselja"

TABLICA 30. PREDVIĐENI PROSTORNI PLANOWI UŽEG PODRUČJA

	Naziv lokaliteta	Naziv UPU-a	Površina (ha)
Čilipi	Arbulići 1	UPU 10	0,52
	Ivanje brdo	UPU 15	1,13
	Muškat	UPU „Poslovna zona Muškat-Čilipi“	4,95
	Župani	UPU 14	2,30
	Zračna luka „Čilipi“	UPU „Poslovna zona Zračna luka“ UPU „Poslovna zona Zračna luka Dubrovnik- sjever“	220,8 136,0
Gabrili	Gabrili	UPU 25	0,49
Jasenice	Jasenice	UPU 30	0,55
Komaji	Komaji 2	UPU 32	0,70
	Komaji 3	UPU 33	1,54
	Grušići	UPU 34	2,4
	Komaji 4	UPU 35	1,06

Grafički prikaz 11.: Predviđeni prostorni planovi užeg područja na području Općine Konavle – dio 1

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*

	Komaji	UPU 37	1,02
Lovorno	Sv. Ana	UPU 41	0,74
Mihanići	Mihanići	UPU 49	0,56
Mloci	Mloci	UPU 52	0,89
Palje Brdo	Gunjina	UPU 59	0,74
		UPU 60	1,92
Pridvorje	Pridvorje 1	UPU 65	0,45
		UPU 67	0,81
Radovčići	Radovčići 1	UPU 69	0,56
Uskoplje	Rajčevići	UPU 73	0,42
Vitaljina	Bezboge	UPU 78	0,59
		UPU 80	5,90
Vodovađa	G. Vodovađa 2	UPU 85	0,65
Zastolje-Ljuta	Gnjile	UPU 96	169,28

TABLICA 31. PREDVIĐENI PROSTORNI PLANOVI PODRUČJA POSEBNIH OBILJEŽJA

Kategorija zaštite i naziv lokaliteta	Obuhvat	Površina (ha)*
Značajni krajobraz „Prevlaka“	PPPPPO 1	637,64

\* Površina (ha) obuhvaća kopnenu i morsku površinu

(3) U obuhvatu svih planiranih urbanističkih planova uređenja (UPU) u okviru ZOP-a, do njihova donošenja, nije moguća nikakva gradnja (osim unutar izgrađenih dijelova građevnih područja naselja i u njima neizgrađenih dijelova manjih od 5.000m<sup>2</sup>. Stoga se do donošenja prostornih planova ovih užih prostornih cjelina ne mogu za te cjeline izdavati akti za gradnje. Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavka (2), alineja 1), 2) i 3) ovog članka, ucrtana su na kartografskom prikazu 3e: UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA – PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE.

## 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

### Članak 160.

(1) Jedinice lokalne samouprave u okviru svoje nadležnosti provode mjere iz područja komunalne djelatnosti, te uređenja i zaštite okoliša, kojima se uz pravilnu primjenu može postići prihvatljiviji razmjestaj gospodarskih aktivnosti na pojedinim područjima.

Potrebno je primjenjivati poticajne mjere, posebice za:

1. gospodarski razvitak rubnog ruralnog područja te demografski i gospodarski ugroženih područja prema Zakonu o posebnim poticajima
2. razvitak poljoprivrede (brže identificiranje vlasničkog statusa zemljišnog potencijala, stimuliranje privatizacije i dodjele koncesija u zemljišnoj politici radi potpunijeg korištenja zemljišnog potencijala, povoljniji kreditni uvjeti uz jednostavniji postupak dobivanja, osiguranje plasmana poljoprivrednih proizvoda, primjena modela zadruge i izgradnja mreže za plasman poljoprivrednih proizvoda)
3. razvitak malog i srednjeg poduzetništva, osobito u obrtništvu i poljoprivredi

(2) Općina Konavle predstavlja pogranično područje Dubrovačko-neretvanske županije koje je od strateškog značenja za Republiku Hrvatsku. Glavno razvojno usmjerenje u ovom pogledu, uz uvjet uređenja graničnih prijelaza, odnose se na razvoj pograničnog gospodarstva (malogranični promet, zajednički gospodarski programi za zapošljavanje, kulturne i gospodarske manifestacije i dr.).

### PRIJELAZNE ODREDBE

### Članak 161.

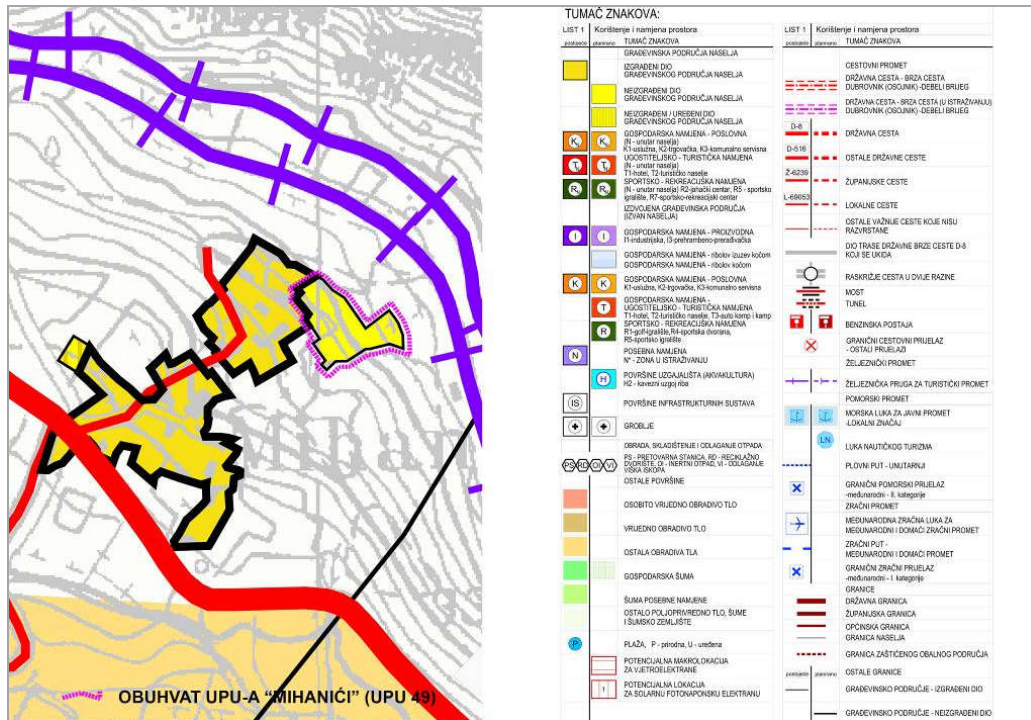
- (1) Pročišćeni tekst odredbi za provođenje objavit će se u Službenom glasilu Općine Konavle, a ostali dio tekstualnog i grafičkog dijela Plana čuvaju se kod nadležnih tijela.

Grafički prikaz 12.: Predviđeni prostorni planovi užeg područja na području Općine Konavle – dio 2

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*

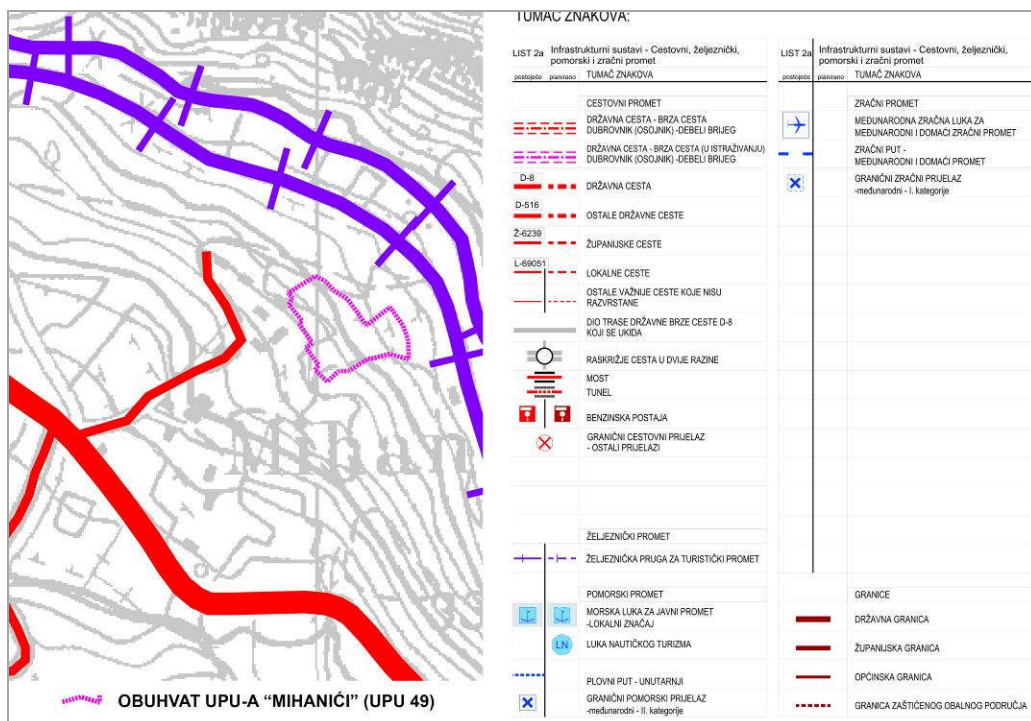
Izvodi iz kartografskih prikaza Prostornog plana uređenja Općine Konavle obuhvaćaju izvode iz sljedećih kartografskih prikaza:

1. *Korištenje i namjena prostora*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 13.)
- 2a. *Infrastrukturni sustavi-Cestovni, željeznički, pomorski i zračni promet*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 14.)
- 2b. *Infrastrukturni sustavi-Pošta i telekomunikacije*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 15.)
- 2c. *Infrastrukturni sustavi-Elektroenergetika*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 16.)
- 2d. *Infrastrukturni sustavi-Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda te melioracijsko navodnjavanje*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 17.)
- 2e. *Infrastrukturni sustavi-Vodoopskrba i odvodnja-uređenje vodotoka i voda te melioracijsko navodnjavanje*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 18.)
- 3a. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Prirodna baština*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 19.)
- 3b. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Graditeljska baština*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 20.)
- 3c. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područje posebnih ograničenja u korištenju*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 21.)
- 3d. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 22.)
- 3e. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora-Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite*, u mjerilu 1:25000 (grafički prikaz 23.)
4. *Građevinska područja naselja-Mihanići*, u mjerilu 1:5000 (grafički prikaz 24.).



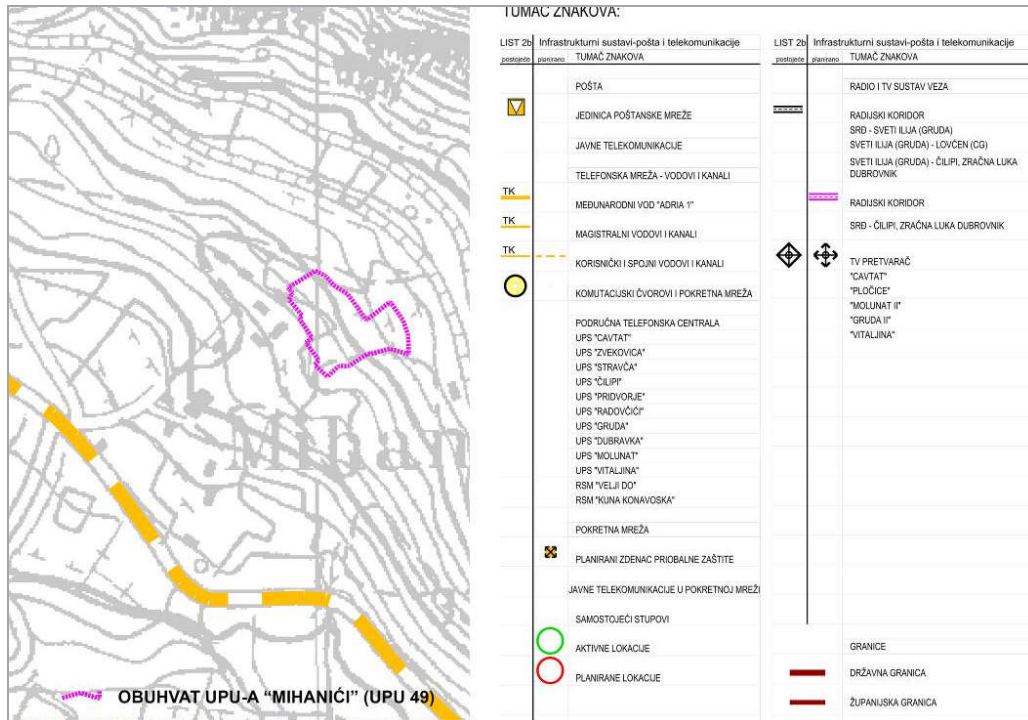
Grafički prikaz 13.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena prostora*

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*



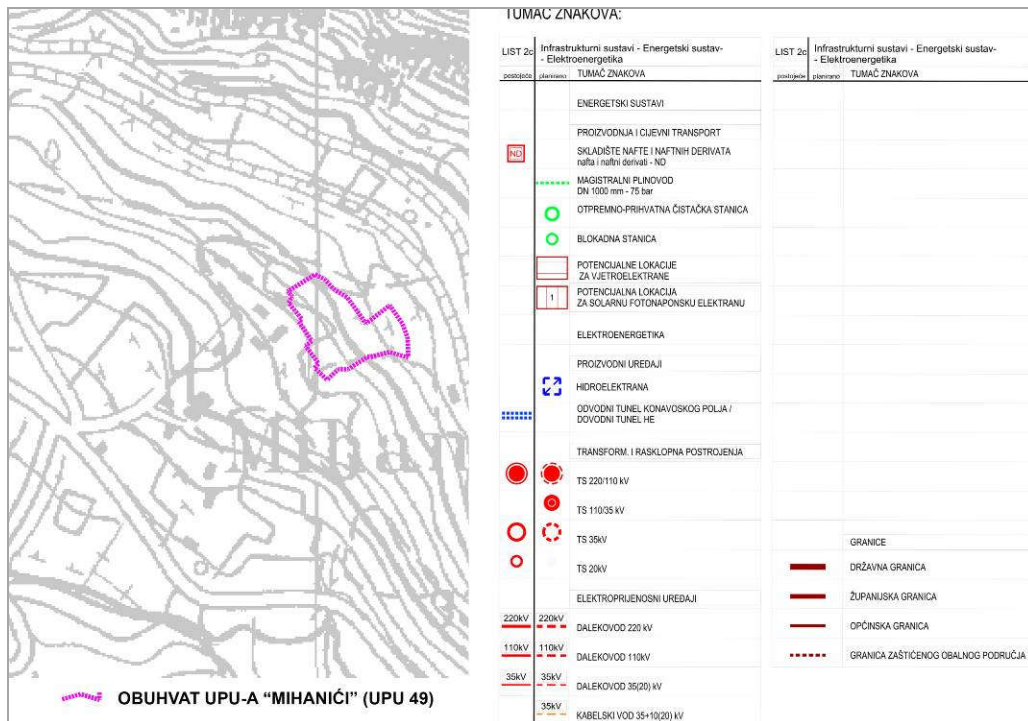
Grafički prikaz 14.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 2a. *Infrastrukturni sustavi-Cestovni, željeznički, pomorski i zračni promet*

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*



Grafički prikaz 15.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 2b. *Infrastrukturni sustavi-Pošta i telekomunikacije*

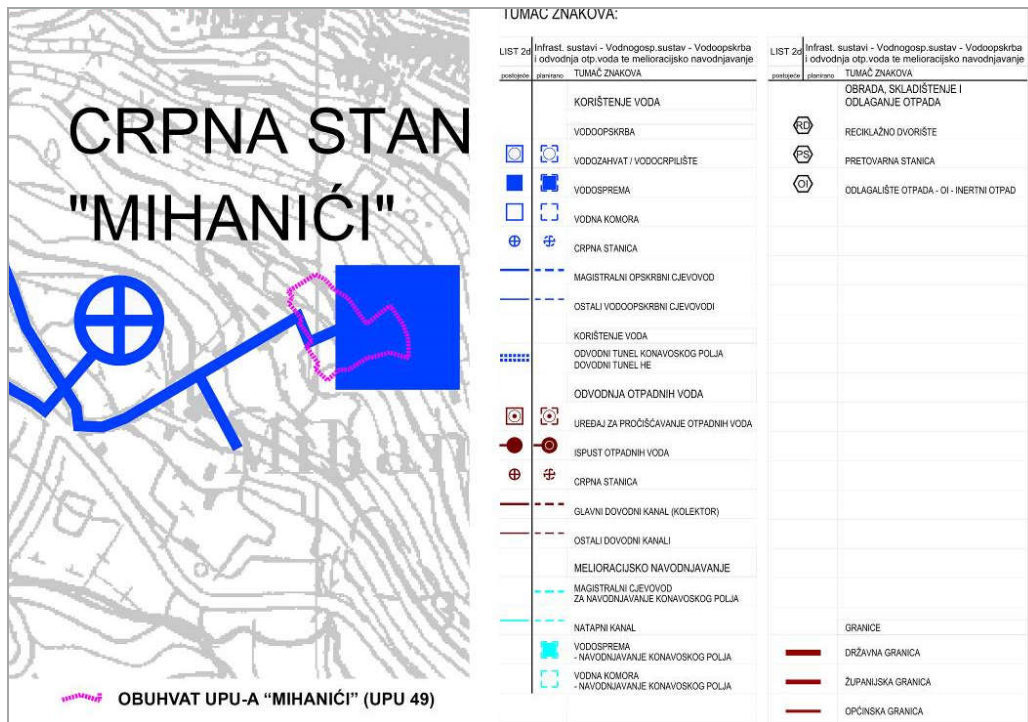
Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*



Grafički prikaz 16.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 2c. *Infrastrukturni sustavi-Elektroenergetika*

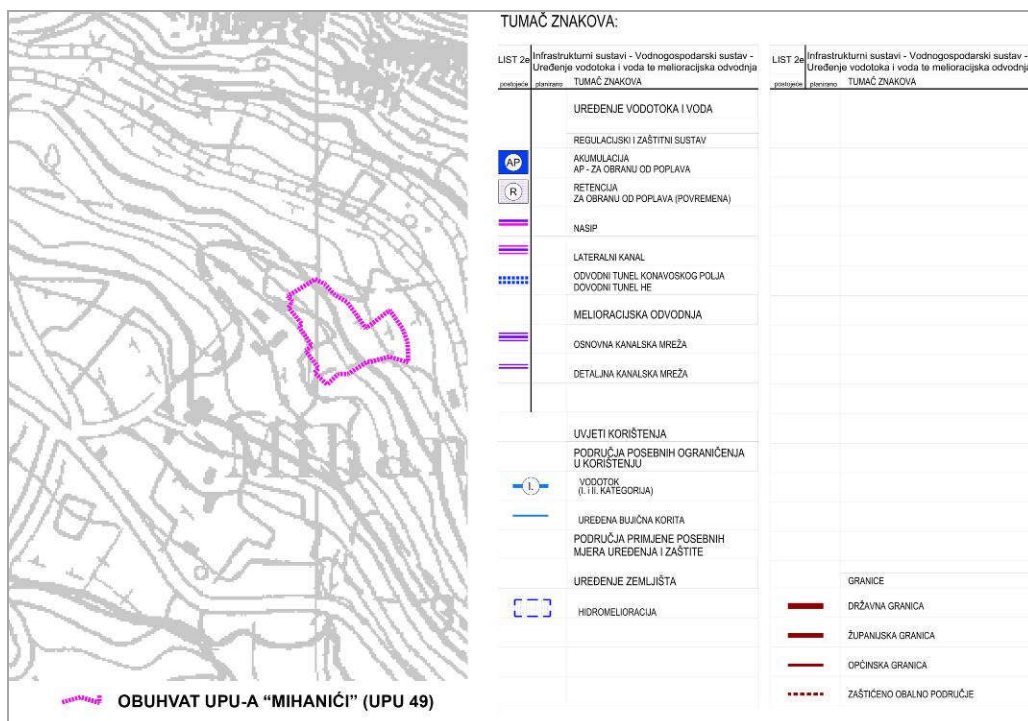
Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*





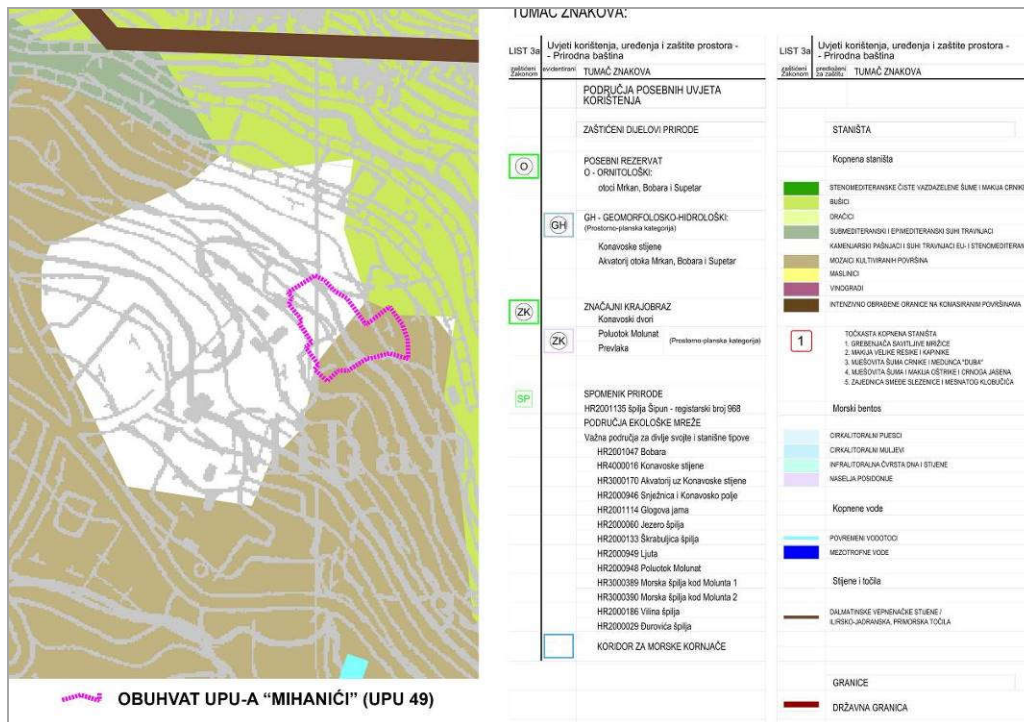
Grafički prikaz 17.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 2d. *Infrastrukturni sustavi-Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda te melioracijsko navodnjavanje*

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*



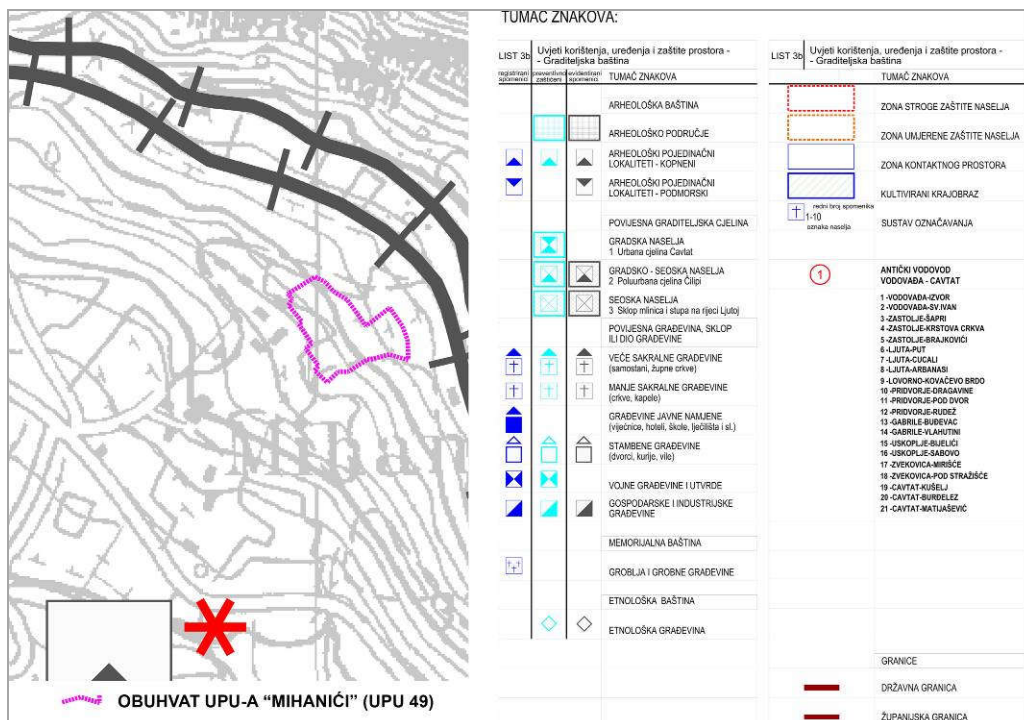
Grafički prikaz 18.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 2e. *Vodoopskrba i odvodnja-uređenje vodotoka i voda te melioracijsko navodnjavanje*

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*



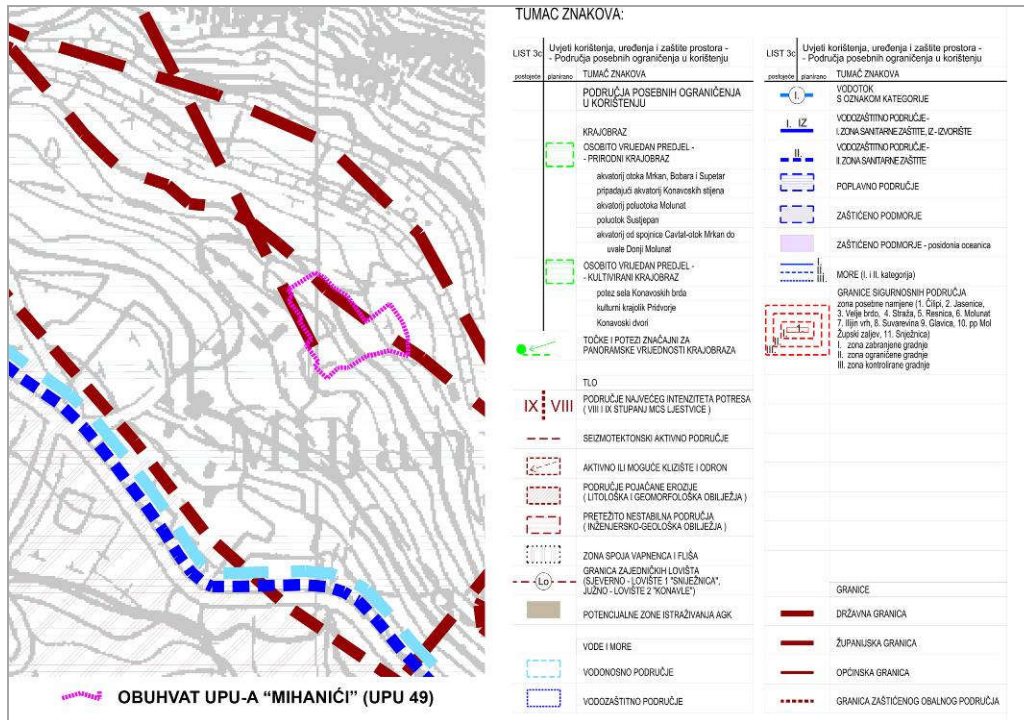
Grafički prikaz 19.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 3a. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Prirodna baština*

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)



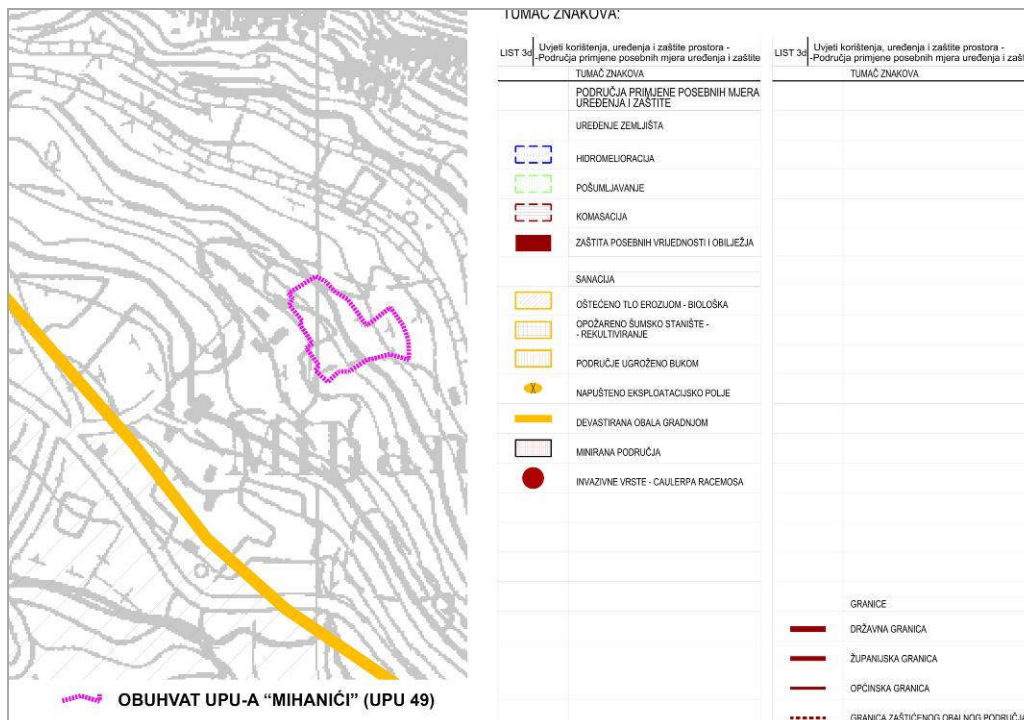
Grafički prikaz 20.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 3b. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Graditeljska baština*

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)



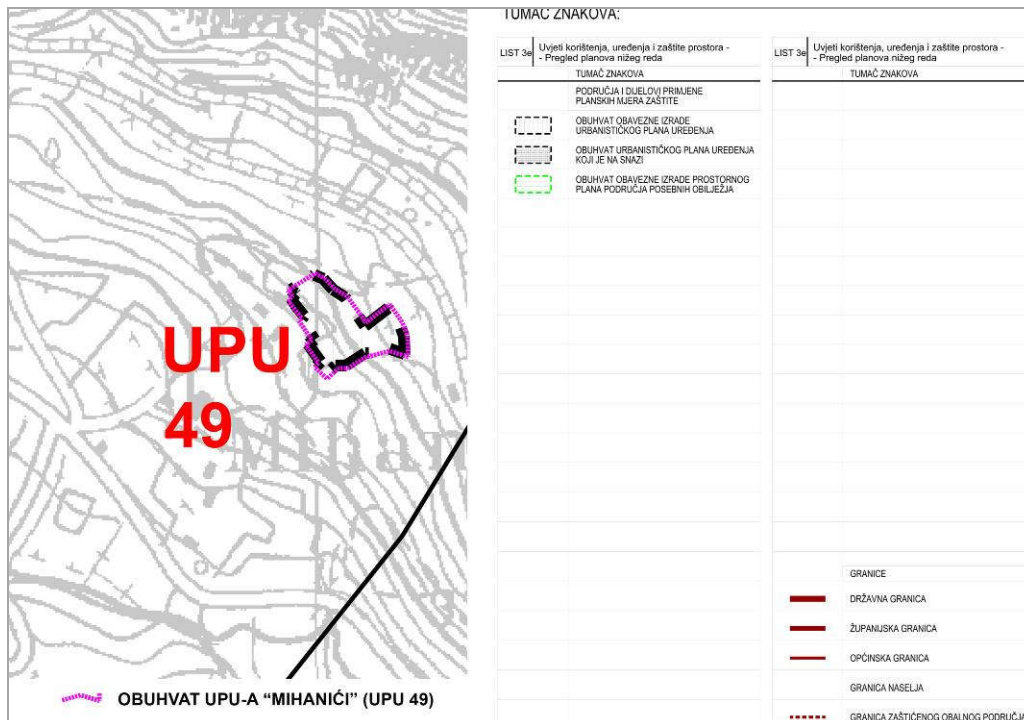
Grafički prikaz 21.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 3c. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područje posebnih ograničenja u korištenju

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)



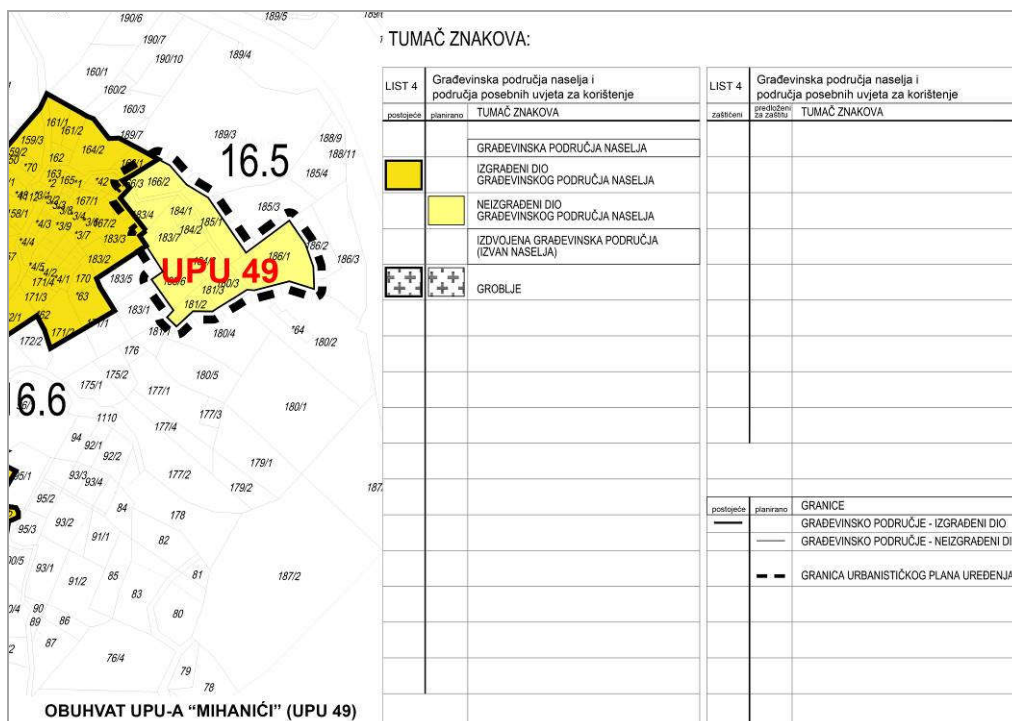
Grafički prikaz 22.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 3d. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)



Grafički prikaz 23.: Obuhvat UPU-a (označen ružičastom linijom) na kartografskom prikazu 3e. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite*

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*



Grafički prikaz 24.: Obuhvat UPU-a na kartografskom prikazu 4. *Građevinska područja naselja-Mihanići*

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, 09/07., 01/08.-isp., 06/08.-isp., 07/08.-isp., 01/09.-isp., 01/15.-isp., 06/15.-pročišćeni tekst)*

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

Budući da se unutar granice obuhvata Plana radi o neizgrađenom i infrastrukturno neopremljenom prostoru, prostoru koji je povoljne ekspozicije, iznad postojećeg građevinskog područja naselja Mihanići, otvorenih vizura prema Konavoskom polju i morskoj pučini, ocjenjuje se da postoji mogućnost planiranja i uređenja visokokvalitetnog prostora za stanovanje. Pri tome se očekuje poštivanje naslijeđenih vrijednosti prostora, fizičkih datosti situacije (padina, insolacija) i afirmacija zelenila kao pretežno zatečene vrijednosti u prostoru, ali i uz minimalno unošenje novog zelenila, koje također mora biti autohtono. Riječ je o prostornom resursu lokacije, kojeg treba jednako vrednovati kao i zatečeni prirodni resurs lokacije (lokacija unutar područja ekološke mreže, zatečenih staništa, u blizini lokaliteta strogo zaštićenih vrsta i dr.)

Ovim Planom, koji predstavlja osnovu za dalje zahvate u prostoru, omogućiti će se uređivanje prostora kojim se osigurava formiranje zone mješovite gradnje (stambeno-poslovne, stambene), opremljene po standardima i normativima modernog stanovanja, koje uključuje i svu potrebnu infrastrukturu (prometnu i komunalnu).

Blizina postojećeg naselja Mihanići u društvenom i funkcionalnom smislu, kao i centralnih naselja Gruda, Cavtat i Dubrovnik, koji imaju razvijenu funkciju rada, pruža dobre uvjete za razvoj funkcije stanovanja unutar obuhvata Plana, a što uključuje i moguće poslovne sadržaje koji ne ometaju stanovanje.



## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Jedan od ciljeva prostornog razvoja općinskog značaja, na području Općine Konavle, koji je definiran u Izmjenama i dopunama Prostornog plana (bivše) Općine Dubrovnik glasi:

*"- potreba za proširenjem građevinskih područja (koja je vezana za društvene promjene, graničnu funkciju Općine, očekivani razvoj srednjih i malih poduzeća)"*

Za prostorno-razvojnu strukturu Općine odabrana je sljedeća struktura:

*"- uz stambeni prostor u građevinskim područjima predviđaju se kombinacije s turističkim kapacitetima:*

- *obnova*
- *turizam*
- *potrebna je ponuda i postojanje dobrih uvjeta*
- *egzistencija na zemlji/polju s kombinacijom seoskog turizma (smještaj u kućama u Gornjoj bandi – kupanje na obali)*
- *turizam na seoski način (obitavanje i participacija u aktivnosti)*
- *predviđa se orijentacija naselja/zaseoka u pravcu razvoja turizma, sporta i rekreacije na temelju prirodnih resursa kao osnova za revitalizaciju ruralnih područja, što se posebno odnosi na naselja u Gornjoj bandi*
- *dobra povezanost ruralnog područja s Cavtatom, obalnim područjem/obalom i međusobno pružiti će mogućnost jačanja dnevnih migracija*
- *važno je poticanje gospodarskog razvitka rubnog ruralnog područja, koje obuhvaća Gornju bandu i brdska naselja, posebno u poljodjelstvu i ugostiteljsko-turističkim djelatnostima."*

U cilju zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je u planiranju obratiti pažnju na sljedeće ciljeve općinskog značaja:

*"Zbog sagledivosti naselja i očuvanja njihovih volumena i oblikovnih karakteristika, značenje kontaktnih zona je utoliko veće što one predstavljaju prostore mogućeg širenja svakog pojedinog naselja.*

*Svaka nova gradnja u okviru kontaktne zone povijesnih struktura trebala bi polaziti s pretpostavke stvaranja harmonične slike s njim. To znači da se pri dimenzioniranju volumena, korištenju materijala završne obrade mora voditi briga o kontekstu.*

*Proširenje građevinskih područja postojećih naselja planirati na način kojim bi se zadržala homogenost slike povijesnog naselja, kvalitetna ekspozicija..."*

*"U planiranju širenja građevinskih područja naselja, njihovom dimenzioniranju i prostornom smještaju, koje je potrebno za razvoj seoskog turizma u naseljima treba nastojati očuvati njihov karakter, s obzirom na karakterističan tip zbijenog seoskog zaseoka. Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, poljodjelskih površina, šuma i sl., jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture, čini i pripadajuće pejzažno okruženje."*

Osnovni ciljevi izrade ovog Plana su:

- svrhovito organizirati, koristiti i namijeniti prostor
- propisati uvjete gradnje i uređenja u skladu sa definiranom namjenom i razlozima izrade
- definirati infrastrukturu, osobito pristupne prometnice i preostalu komunalnu infrastrukturu
- odrediti prostorne parametre i pokazatelje u skladu sa Zakonom, Prostornim planom uređenja Općine Konavle kao planom višeg reda i posebnim propisima koji su na snazi.

### **2.1.1. Demografski razvoj**

Urbanizacijom područja obuhvata Plana, kao sastavnog dijela statističkog naselja Mihanići, proširuje se i povećava njegova stambena funkcija, koja u bližoj budućnosti mora doprinjeti pozitivnim demografskim trendovima na području naselja Mihanići. U cilju daljnjeg demografskog razvoja, ono treba imati temelj u zakonskim i podzakonskim aktima, ponajprije prostorno-planskoj dokumentaciji (širenje građevinskih područja naselja i dr.).

Realizacijom ostalih sadržaja u zoni mješovite namjene može se doprinjeti većoj mobilnosti stanovništva, ponajprije kroz mogućnost realizacije poslovno-centralnih sadržaja, uz istovremeno podizanje nivoa standarda življenja na području naselja Mihanići.

### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Na odabir prostorne i gospodarske strukture prvenstveno utječe:

- demografski razvitak područja (naselje Mihanići i karakteristična cjelina Gornje bande)
- daljnji tijek procesa urbanizacije
- prestrukturiranje gospodarstva
- promjena politike korištenja i uređenja prostora.

U odabiru prostorne strukture prioritetni ciljevi su:

- potpuno funkcionalno osposobljavanje zona predviđenih za mješovitu gradnju
- izgradnja novih infrastrukturnih mreža
- planiranje mješovite (stambeno-poslovne gradnje i stambene gradnje), u skladu s uvjetima i osobitostima prostora, naročito s gledišta nosivog kapaciteta prostora, fleksibilnosti, integriranosti u krajobraz, energetske ograničenja, zaštite okoliša i stvaranja mogućnosti razvoja sadržaja koji nedostaju postojećem naselju Mihanići

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Obuhvat Plana potrebno je u potpunosti komunalno i infrastrukturno opremiti. Prilikom planiranja nove prometne i komunalne infrastrukturne mreže, ista će se spojiti na postojeću prometnu i komunalnu infrastrukturu naselja Mihanići, koje se nalazi na samom kontaktu obuhvata Plana.

Urbanizacijom obuhvata Plana predviđeno je i adekvatno prometno i komunalno infrastrukturno opremanje, sukladno najvišim standardima, a u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke. Postojeća komunalna infrastruktura naselja Mihanići omogućava jednostavno rješavanje pitanja telekomunikacija, elektroenergetike i vodoopskrbe na području obuhvata Plana, dok će se sustav



odvodnje morati riješiti individualnom odvodnjom pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame, prema posebnim uvjetima nadležnog tijela, budući na području naselja Mihanići ne postoji niti je predviđen sustav javne odvodnje.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata Plana**

Prostorne posebnosti područja obuhvata Plana čine područje ekološke mreže RH (NATURA 2000), unutar kojeg se nalazi obuhvat Plana, potom staništa na području obuhvata (*mozaici kultiviranih površina, aktivna seoska područja*) te blizina lokaliteta strogo zaštićenih vrsta (šišmiši). Osobitu vrijednost čine otvorene vizure prema dijelu Konavoskog polja i morskoj pučini. U zapadnom dijelu obuhvata Plana nalazi se postojeće zaštitno zelenilo kojeg je potrebno očuvati u što većoj mjeri.

Navedene prostorne posebnosti područja obuhvata Plana potrebno je očuvati na način da gradnja bude provedena sa što manjim utjecajem na okoliš, da pri gradnji budu upotrebljeni autohtoni materijali i da se buduća gradnja što više uklopi u morfologiju terena, poštujući tradicijsku sliku i kompoziciju naselja.

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja obuhvata Plana**

#### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Područje obuhvata Plana predstavlja područje koje će utjecati na rast stanovnika te je za očekivati povećanje poslovnih sadržaja i društvenih aktivnosti u cjelini.

Prilikom planiranja i projektiranja valorizirati će se prirodne vrijednosti prostora.

Opći ciljevi su:

- osigurati racionalnu organizaciju i korištenje prostora sa aspekta ekonomskih i prostornih odnosa
- osigurati realizaciju predviđenih namjena za potrebe vlasnika i korisnika zemljišta
- planirati sustav infrastrukture za potpuno zadovoljenje potreba budućeg razvoja
- valorizirati prirodne i krajobrazne datosti prostora obuhvata i kontaktnog područja.

#### **2.2.2. Unaprjeđenje uređenja obuhvata Plana i komunalne infrastrukture**

Na neizgrađenom neuređenom dijelu građevinskog područja naselja Mihanići, površine 0,56 ha, planira se zona mješovite namjene-pretežito stambene, uz postojeće zaštitno zelenilo, s novom prometnom i komunalnom infrastrukturom. Ovim Planom dana su rješenja sustava telekomunikacija, elektroenergetike, vodoopskrbe i odvodnje, koja će se detaljnije riješiti projektom dokumentacijom, u skladu s posebnim propisima i pravilima struke, a primjenjujući visoke standarde komunalnog opremanja.

Ovim su Planom propisani uvjeti gradnje na području svih namjena unutar obuhvata Plana, u skladu sa planom višeg reda i posebnim propisima.

Potrebno je očuvati sliku tradicijsku sliku naselja Mihanići, a pri novoj gradnji paziti na uklapanje u morfologiju terena i da se u gradnji koriste lokalni tradiconalni materijali. Očuvati sve prirodne datosti prostora i razumno koristiti vizurne vrijednosti i vidike koji se s obuhvata Plana pružaju prema dijelu Konavoskog polja i morskoj pučini.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja "Mihanići" (UPU 49) definiran je Prostornim planom uređenja Općine Konavle. Površina obuhvata Plana iznosi 0,56 ha. Granice obuhvata prikazane su na grafičkim prikazima 02. i 03.

Obuhvat Plana obuhvaća u potpunosti neizgrađeno zemljište, koje je prema podacima Karte staništa RH svrstano u stanište *mozaici kultiviranih površina*, a dijelom i unutar staništa *aktivna seoska staništa*, budući se nalazi sjeveroistočno od postojećeg naselja Mihanići i na kontaktu s istim.

Prostornim planom uređenja Općine Konavle područje obuhvata Plana određeno je kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Mihanići, za kojeg je propisana obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Unutar obuhvata Plana određene su namjene površina, čije će se detaljno razgraničenje, kao i zahvati unutar zona, provoditi i utvrđivati aktima o gradnji, u skladu s odredbama za provođenje Plana te važećim propisima i standardima Republike Hrvatske.

Unutar obuhvata Plana određene su zone različitih namjena:

- mješovita: mješovita namjena-pretežito stambena
- zaštitne zelene površine
- površine infrastrukturnih sustava.

Unutar zone mješovite namjene-pretežito stambene može se provoditi parcelacija za svaki objekt i sadržaj, na način kako je definirano odredbama za provođenje Plana. Na odnosnom kartografskom prikazu načelno su shematski prikazane dvije varijante parcelacije. Konačna varijanta biti će definirana projektnom dokumentacijom.

Planom su definirane površine infrastrukturnih sustava, na kojima se mogu graditi linijske i površinske građevine za prometnu i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetski sustav, vodoopskrbni sustav, odvodnja otpadnih voda) te infrastrukturne građevine i uređaji na posebnim prostorima i građevnim česticama. Za navedene objekte infrastrukturnih sustava obavezno se provodi parcelacija, a sukladno odnosnim kartografskim prikazima.

Program gradnje i uređenja prostora temelji se na mjerama provedbe Plana, propisanih odredbama za provođenje Plana.

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora definirana je kroz kartografske prikaze u grafičkom dijelu Plana, u kojem se područje detaljnijom razradom planira sljedećim načinima korištenja:

- mješovita namjena (M)
- mješovita namjena-pretežito stambena (M1)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava (IS).

#### 3.2.1. Mješovita namjena-pretežito stambena (M1)

Na površini mješovite namjene smještaju se građevine mješovite-pretežito stambene namjene. Prostorni uvjeti određeni su na osnovu uvjeta propisanih prostornim planom višeg reda i ostalim posebnim propisima.

Unutar površine mješovite namjene-pretežito stambene mogu se graditi građevine stambene namjene (S).

Ukupna površina mješovite namjene-pretežito stambene (M1) određene ovim Planom iznosi 0,27 ha.

Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom, moraju biti osigurane na vlastitoj građevnoj čestici.

Uvjeti smještaja građevina mješovite namjene (M) i građevina stambene namjene (S) propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

#### 3.2.2. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju neizgrađene zelene površine sa postojećom vegetacijom, u zapadnom dijelu obuhvata Plana.

Ukupna površina zaštitne zelene površine (Z) određene ovim Planom iznosi 0,27 ha.

Uvjeti uređenja i mogućnosti gradnje unutar zaštitne zelene površine propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

#### 3.2.3. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava u obuhvatu Plana dijele se na:

- građevine prometa i građevine veza (pristupna cesta, korisnički spojni vod i kanal telekomunikacijskog sustava)
- građevine vodnogospodarskog sustava za:
  - vodoopskrbu-vodozahvati i prijenos vode

- odvodnju oborinskih i otpadnih voda-gravitacijski kanali, objekti sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame u slučaju odvodnje sanitarnih otpadnih voda i ostalo propisano odredbama za provođenje Plana
- energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi linijske i površinske građevine za prometnu i komunalnu infrastrukturu, te infrastrukturne građevine i uređaji (telekomunikacijski, elektroenergetski te sustavi vodoopskrbe i odvodnje) na posebnim prostorima i građevnim česticama.

Ukupna površina infrastrukturnih sustava određenih ovim Planom iznosi 0,02 ha.

Prometna i komunalna infrastruktura opisana je u poglavljima 3.4., 3.5., 3.6. i 3.7.. Uvjeti gradnje detaljnije su propisani odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

NAMJENA	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA (%)
<b>MJEŠOVITA NAMJENA-PRETEŽITO STAMBENA (M1)</b>	samostojeće i/ili dvojne mješovite stambeno-poslovne građevine, samostojeće i/ili dvojne stambene građevine	0,27	48,2
<b>ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)</b>	postojeća vegetacija u funkciji zaštitnog zelenila	0,27	48,2
<b>POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)</b>	prometna i komunalna infrastrukturna mreža i dr.	0,02	3,6
<b>UKUPNO</b>		<b>0,56</b>	<b>100</b>

Tablica 01.: Iskaz udjela površina unutar obuhvata Plana

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

### 3.4. Prometna i ulična mreža

#### 3.4.1. Cestovni promet

Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu moguća je gradnja i rekonstrukcija prometnih građevina za cestovni promet. Na prometnim površinama moguće je graditi i postavljati prometne i komunalne građevine, uređaje i instalacije svih vrsta.

Za pristup obuhvatu Plana predviđena je gradnja nove prometnice, na trasi postojećeg makadamskog puta, koji se sjeverno od obuhvata Plana spaja na lokalnu nerazvrstanu cestu. Predmetna lokalna

nerazvrstana cesta prolazi kroz naselje Mihanići i jugozapadno od obuhvata Plana spaja se na županijsku cestu ŽC-6239 (Zvekovića (DC-8)-Drvenik-ŽC-6241).

Ukupna duljina nove pristupne ceste (glavne pristupne ceste) iznosi 83 m, mjereno od spoja sa lokalnom nerazvrstanom cestom do njenog završetka u obuhvatu Plana. Karakteristični presjek glavne pristupne ceste sastoji se od dva kolnička traka, širine svakog po 2,5 m, odnosno kolnika širine 5 m te jednostranim pješačkim nogostupom s istočne strane pristupne ceste, širine 1,5 m.

### **Promet u mirovanju**

Promet u mirovanju, odnosno parkirališna/garažna mjesta (PM) u obuhvatu Plana, potrebno je riješiti i osigurati na vlastitoj građevnoj čestici. Unutar zone mješovite namjene (M1-pretežito stambene), za građevine mješovite-pretežito stambene namjene i građevine stambene namjene potrebno je osigurati 1 PM po jednoj stambenoj jedinici i 1 PM po jednom apartmanu.

Uvjeti gradnje prometne mreže-cestovnog prometa i način rješavanja prometa u mirovanju propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### **3.5. Pošta i telekomunikacije**

Za sve građevne čestice u obuhvatu Plana potrebno je omogućiti priključak na telekomunikacijsku mrežu koja se izvodi podzemno, distributivnom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK) u trupu pristupne ceste, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste.

Telekomunikacijski sustav unutar obuhvata Plana obuhvaća gradnju korisničkog spojnog voda i kanala u trupu pristupne ceste.

Najbliža postojeća jedinica poštanske mreže, komutacijski čvor i pokretna mreža nalaze se u naselju Pridvorje.

Uvjeti gradnje telekomunikacijskog sustava propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### **3.6. Komunalna infrastrukturna mreža**

Komunalna infrastruktura (elektroenergetski sustav, vodoopskrbni sustav, odvodnja otpadnih voda) treba se polagati unutar prometnih koridora, dok površinske građevine komunalne infrastrukture na zasebnim građevnim česticama unutar površina ostalih namjena.

Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu obavlja se prema posebnim uvjetima nadležne komunalne organizacije, odnosno lokalnog distributera i sukladno posebnim propisima.

### **3.6.1. Elektroenergetski sustav**

Elektroenergetski sustav unutar obuhvata Plana obuhvaća gradnju nove niskonaponske mreže s podzemnim kabelom od 0,4 kV, u trupu pristupne ceste, koji će se priključiti na postojeći elektroenergetski sustav naselja Mihanići.

U obuhvatu Plana izgraditi će se javna rasvjeta proširenjem postojeće javne rasvjete naselja Mihanići.

Uvjeti gradnje elektroenergetskog sustava propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### **3.6.2. Vodoopskrbni sustav**

Sustav vodoopskrbe unutar obuhvata Plana se planira kao dio javnog sustava vodoopskrbe naselja Mihanići, koji se vodom opskrbljuje iz vodospreme "Mihanići". Sustav vodoopskrbe sastoji se od opskrbnog cjevovoda, koji će se spojiti na postojeći javni sustav vodoopskrbe naselja Mihanići.

Uvjeti gradnje vodoopskrbnog sustava propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### **3.6.3. Odvodnja otpadnih voda**

Na području naselja Mihanići nije izgrađen sustav javne odvodnje. Shodno tome, sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu Plana riješiti će se individualnom odvodnjom pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame.

Sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda riješiti će se u osi pristupne prometnice sa gravitacijskim kanalima koji odvođe sakupljene oborinske vode i pripadajućim ispustima u prirodni teren.

Uvjeti gradnje odvodnje otpadnih voda propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

## **3.7. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

### **3.7.1. Uvjeti i način gradnje**

Područje obuhvata Plana u naravi predstavlja u potpunosti neizgrađen prostor. Prostornim planom uređenja Općine Konavle, kao planom višeg reda, određeno je kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Mihanići, za kojeg je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

Prostorni uvjeti određuju se na osnovu uvjeta propisanih prostornim planom višeg reda i ostalim posebnim propisima.

### **Mješovita namjena-pretežito stambena (M1)**

Na površini mješovite namjene smještaju se građevine mješovite namjene-pretežito stambene (M1).

Građevine mješovite namjene grade se kao samostojeće i dvojne. Ukoliko se grade kao samostojeće građevine vrijede sljedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- minimalna širina ulične fronte građevne čestice: 17 m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig): 0,20
- maksimalna katnost: P+1k+Pk
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,6
- najviša dopuštena visina vijenca: 7,2 m.

Ukoliko se grade kao dvojne građevine vrijede sljedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice: 400 m<sup>2</sup>
- minimalna širina ulične fronte građevne čestice: 14 m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig): 0,3
- maksimalna katnost: P+1k+Pk
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,9
- najviša dopuštena visina vijenca: 7,2 m.

Na površini mješovite namjene mogu se graditi i građevine stambene namjene (S).

Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene prikazani su na sljedeći način:

- jednoobiteljske građevine:
  - samostojeći način:
    - minimalna površina građevinske čestice: 600 m<sup>2</sup>
    - minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m): 16
    - maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,20
    - maksimalna katnost: P+1k+Pk
    - maksimalni koeficijent iskorištenosti: 0,60
    - najviša dopuštena visina vijenca (m): 7,20
  - dvojni način:
    - minimalna površina građevinske čestice: 400 m<sup>2</sup>
    - minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m): 12
    - maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,30
    - maksimalna katnost: P+1k+Pk
    - maksimalni koeficijent iskorištenosti: 0,90
    - najviša dopuštena visina vijenca (m): 7,20
- višeobiteljske građevine:
  - samostojeći način:
    - minimalna površina građevinske čestice: 600 m<sup>2</sup>
    - minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m): 17
    - maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,20
    - maksimalna katnost: P+2k+Pk
    - maksimalni koeficijent iskorištenosti: 0,80
    - najviša dopuštena visina vijenca (m): 10,2
  - dvojni način:
    - minimalna površina građevinske čestice: 400 m<sup>2</sup>



- minimalna širina ulične fronte građevinske čestice (m):	14 m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti:	0,30
- maksimalna katnost:	P+2k+Pk
- maksimalni koeficijent iskorištenosti:	1,20
- najviša dopuštena visina vijenca (m):	10,2.

Uz stambeno-poslovne građevine i stambene građevine na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine kao dio funkcionalne cjeline osnovne građevine.

Parkirne i garažne površine, kapaciteta sukladno normativima propisanim ovim Planom, moraju biti osigurane na vlastitoj građevnoj čestici.

Ostali uvjeti i načini gradnje propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### **Zaštitne zelene površine (Z)**

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju neizgrađene zelene površine sa postojećom vegetacijom, u zapadnom dijelu obuhvata Plana. Postojeću vegetaciju potrebno je održavati i oplemenjivati autohtonim biljnim fondom.

Uvjeti gradnje unutar zaštitnih zelenih površina propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

### **Površine infrastrukturnih sustava (IS)**

Površine infrastrukturnih sustava u obuhvatu Plana obuhvaćaju građevine prometa i građevine veza, građevine vodnogospodarskog sustava i energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata.

Uvjeti gradnje na površinama infrastrukturnih sustava propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Detaljni položaj pristupne ceste i telekomunikacijskih vodova, kao i raspored građevina i vodova komunalne infrastrukture (elektroenergetika, vodoopskrba, odvodnja) unutar koridora određenih Planom, i lokacije odnosnih priključaka, biti će definirani projektnom dokumentacijom.

## **3.7.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

### **Zaštićene prirodne vrijednosti**

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja, kao ni područja predviđenih za zaštitu temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode.

## **Ekološka mreža RH (Ekološka mreža NATURA 2000)**

Područje obuhvata Plana u potpunosti se nalazi unutar područje ekološke mreže RH (Ekološka mreža NATURA 2000):

- *Područje značajno za vrste i stanišne tipove – POVS: HR2000946 Snježnica i Konavosko polje*

Unutar obuhvata Plana potrebno je ispoštovati uvjete zaštite prirode, sukladno važećem Zakonu koji regulira zaštitu prirode. Uvjeti zaštite prirode propisani su odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Potrebno je poštivati smjernice mjera zaštite za područje ekološke mreže i u svrhu očuvanja stanišnih tipova, propisanih važećim Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (neobrasle i slabo obrasle kopnene površine, travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare, šume).

U neposrednoj blizini obuhvata Plana nalaze se neke od kolonija šišmiša (*Miniopterus schreibersii*, *Myotis blythii*, *Myotis emarginatus*, *Rhinolophus euryale*, *Rhinolophus ferrumequinum*), kao strogo zaštićene vrste, sukladno važećem Pravilniku koji regulira strogo zaštićene vrste. Navedene vrste šišmiša predstavljaju ciljne vrste područja ekološke mreže *HR2000946 Snježnica i Konavosko polje*.

## **Staništa**

Na području obuhvata Plana, sukladno posebnom propisu, prisutni su kopneni tipovi staništa:

- mozaici kultiviranih površina (NKS kod: I.2.1.)
- aktivna seoska područja (NKS kod: J.1.1.).

Za navedena staništa potrebno je poštivati mjere zaštite sukladno posebnim propisima.

## **Kulturna baština**

Na području obuhvata Plana nema evidentiranih i zaštićenih kulturnih dobara sukladno posebnom propisu koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Postoji mogućnost pronalazanja novih arheoloških nalazišta ili nalaza prilikom obavljanja građevinskih (zemljanih) radova. Sukladno odredbi posebnog propisa radove je potrebno prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, koje će dalje postupati sukladno zakonskim ovlastima.

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

Potrebno je voditi računa da se zadrže postojeće krajobrazne vrijednosti, krajobrazna raznolikost i prirodna kvaliteta prostora, uz uvažavanje i poticanje lokalnih metoda gradnje i graditeljske tradicije te poticati uporabu autohtonih materijala i poštivanja tradicionalnih arhitektonskih smjernica prilikom gradnje objekata. Navedeno je propisano u ciljevima prostornog uređenja općinskog značaja i potrebno je primijeniti prilikom realizacije zahvata unutar obuhvata Plana.

Također, potrebno je ispoštovati i sljedeće:

- u uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje
- autohtone krajobrazne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i dr.
- prilikom izrade projektne dokumentacije i izvedbe planirane prometnice potrebno je posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza
- cestu treba prilagoditi terenu kako bi građevinskih radova bilo što manje
- za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje
- uvažavati specifičnost reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz i prirodne sastavice prostora svedu na najmanju moguću mjeru

Na području obuhvata Plana gradnju treba realizirati sukladno odnosnim odredbama za provođenje, uz što manji utjecaj na okoliš i uz preporuku da objekti budu visoke energetske učinkovitosti.

U pogledu utjecaja na krajobraz, prilikom gradnje i održavanja objekata potrebno je poduzeti sve potrebne mjere na koje obvezuju posebni propisi.

### **3.8. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš**

Na području obuhvata Plana ne planira se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

#### **3.8.1. Zaštita tla**

Radi očuvanja kvalitete tla potrebno je djelovati preventivno pa se preporučuju sljedeće mjere:

- obuhvat Plana velikim dijelom zauzima stanište *mozaici kultiviranih površina (NKS kod: I.2.1.)* te je u svrhu njegove zaštite potrebno postupiti sukladno posebnim propisima
- zaštitu od prirodnog razaranja potrebno je ostvarivati održavanjem, odnosno obnavljanjem zaštitnih šuma (zaštitne zelene površine), a poglavito pošumljavanjem strmih padina
- radi zaštite od oborinskih voda, potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevnoj čestici i ograničavati udjel nepropusnih površina prilikom uređenja otvorenih prostora.

#### **3.8.2. Zaštita voda**

U cilju zaštite voda potrebno je osigurati izvedbu sustava odvodnje unutar obuhvata Plana sukladno odnosnim odredbama za provođenje Plana.

Zabranjuje se, odnosno ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih važećim propisom o opasnim tvarima u vodama.

Potrebno je spriječiti nastajanje divljih deponija smeća.

U zaštiti voda propisuju se sve zakonom propisane mjere zaštite voda od onečišćenja koje može izazvati planirano uređenje i korištenje prostora.

### **3.8.3. Mjere zaštite zraka**

Područje obuhvata Plana pripada I. kategoriji kakvoće zraka-čist ili neznatno onečišćen zrak.

Potencijalne onečišćivače unutar obuhvata Plana treba projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi.

Redovita kontrola ugrađenih uređaja i aparata te praćenje potencijalnih onečišćivača i pravodobno otklanjanje onečišćenja osnovni je uvjet za održavanje I.kategorije kvalitete zraka.

Pri gradnji je potrebno koristiti najbolje raspoložive tehnike, čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetske najučinkovitije gradnje.

### **3.8.4. Mjere zaštite od buke**

Za nove građevine potrebno je primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama važećeg propisa koji regulira zaštitu od buke te provedbenih propisa koji se donose temeljem tog propisa.

Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se važeći Pravilnik koji određuje najviše dopuštene razine buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

### **3.8.5. Mjere zaštite od požara**

U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s važećim Pravilnikom koji regulira otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

Potrebno je pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina, na način da:

- kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3 m od susjedne građevine 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.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima.

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Izvedba vanjske i unutarnje hidrantske mreže, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, mora biti sukladna važećem Pravilniku koji regulira hidrantske mreže za gašenje požara.

U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva, pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa.

U nedostatku domaćih propisa za garaže, primijeniti strane smjernice OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama.

Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti važeći Pravilnik koji propisuje tehničke normative za zaštitu visokih objekata od požara, a koji se primjenjuje na temelju važećeg propisa koji regulira tehničke zahtjeve za proizvode i ocjene sukladnosti.

Na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopušta se gradnja objekata.

### **3.8.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

Zahtjevi (mjere) zaštite od prirodnih i drugih nesreća, koji se moraju ispoštovati prilikom projektiranja svih građevina planiranih za izgradnju, obuhvaćaju sljedeće mjere:

- mjere koje omogućuju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
  - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno posebnom propisu koji regulira mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
- mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
  - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
- mjere koje omogućuju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):
  - način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva, sukladno posebnom propisu koji regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
  - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva, kao i materijalnih dobara.

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća trebaju biti sukladni *Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Općinu Konavle, Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Konavle i Planu zaštite i spašavanja Općine Konavle*, sukladno posebnim propisima koji reguliraju prostorno uređenje, sustav civilne zaštite, mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te posebnom propisu koji se tiče postupaka uzbunjivanja stanovništva.