

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA.....	5
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	11
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	13

1. POLAZIŠTA

1.1. Zakonske pretpostavke

Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Konavle potrebno je pristupiti obzirom na izmjene granice građevinskog područja zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, izmjene prometnog rješenja, izmjene granice obuhvata UPU-a te izmjena uvjeta i načina gradnje unutar zone, a sve temeljem usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu i novim saznanjima u postupku osmišljavanje zone i izrađene projektne dokumentacije.

Prethodne izmjene potrebno je izvršiti obzirom da se prometno rješenje po pitanju prolaska *ostale važnije ceste koje nisu razvrstane* na predjelu Donji Obod mora uskladiti sa prometnim rješenjem iz Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, iz razloga zatečenog stanja na terenu, u kojem je u trupu i koridoru prometnica planiranih važećim Urbanističkim planom uređenja ishođen niz akata o gradnji stambenih građevina, od kojih je dio i izgrađen. Navedeno, a i ostale činjenice i saznanja sa terena prouzročile su promjene u osmišljavanju zone ugostiteljsko-turističke namjene. Posljedično, potrebno je bilo izmijeniti granicu turističke zone. Površina turističke zone je izmijenjena, između ostalog, i na način da je površina unutar iste preraspodijeljena. S tim u vezi, potrebna je izmjena i granice obuhvata UPU-a.

Sukladno članku 89. stavak (3) Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.), postupak izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle provodi se u istom postupku sa Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“. Razlog tome jest granica i površina turističke zone koje se mijenjaju te izmjena trase *ostale važnije ceste koje nisu razvrstane* na predjelu Donji Obod, kao i pripadajući uvjeti i načini gradnje koji moraju biti usklađeni između oba prostorno-planska dokumenta.

U srpnju 2022. godine izrađen je nacrt *Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s time povezanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle.*

Na osnovu izrađenog nacrta provedene su sve potrebne predradnje, a prije donošenja Odluke na Općinskom vijeću. Predradnje se odnose na postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s time povezanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle.

Nakon provedenog postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije donio je Mišljenje kako je za Izmjene i dopune Plana potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš (KLASA: 351-01/22-01/60, URBROJ: 2117-09/2-22-02, od 28. srpnja 2022. godine).

U okviru postupka Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš proveden je i postupak prethodne ocjene prihvatljivosti Plana na ekološku mrežu. Po provedenom postupku Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije donio je obvezujuće Mišljenje kako je za Izmjene i dopune

Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle obvezna provedba Glavne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu (KLASA: 351-01/22-01/60, URBROJ: 2117-09/2-22-08, od 18. listopada 2022.).

Na osnovu zaprimljenih mišljenja kroz postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, načelnik Općine Konavle donio je *Odluku da je za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš* (KLASA: 351-01/22-01/1, URBROJ: 2117-2-02/1-22-7 od 25. listopada 2022. godine) u okviru koje će se provesti glavna ocjena prihvatljivosti Plana za ekološku mrežu. Predmetna Odluka objavljena je u Službenom glasniku Općine Konavle, broj 04/22..

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s time povezanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle donesena je na Općinskom vijeću Općine Konavle u prosincu 2022. godine i objavljena u Službenom glasniku Općine Konavle, broj 07/22..

Tijekom siječnja i veljače 2023. godine zaprimljena su očitovanja javnopravna tijela temeljem članka 90. Zakona.

U veljači 2023. godine izrađeno je stručno rješenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle.

U ožujku 2023. godine izrađen je Nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, koji je zajedno sa Nacrtom prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te projektnim rješenjem *ostale važnije ceste koje nisu razvrstane* na predjelu Donji Obod prezentiran zainteresiranim vlasnicima zemljišta. Zaprimljeni zahtjevi nakon održane prezentacije zaprimljeni su za nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, a isti nisu mogli biti obrađeni kroz nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle radi razine detaljnosti.

Nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, zajedno sa nacrtom Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, poslužio je kao podloga za Stratešku procjenu utjecaja na okoliš te Glavnu ocjenu prihvatljivosti Izmjena i dopuna za ekološku mrežu te je isti dostavljen Ovlašteniku.

U rujnu 2023. zaprimljena je *Strateška studija o utjecaju na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle*, u okviru koje se nalazi i *Glavna ocjena prihvatljivosti Izmjena i dopuna Plana za ekološku mrežu*. Kao dodatak strateške studije izrađen je i priložen *Utjecaj podmorskog ispusta otpadnih voda Cavtat na morski okoliš i naselja posidonije*.

U listopadu 2023., sukladno zakonskoj i podzakonskoj regulativi iz oblasti zaštite okoliša, održana je 1. sjednica Povjerenstva za stratešku procjenu utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle. Na istoj su razmotreni Strateška studija i Glavna ocjena, s naglaskom na mjere zaštite okoliša i prirode koji proizlaze iz oba spomenuta dokumenta te nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna. Članovi povjerenstva izložili su svoje zahtjeve te su iste pismeno dostavili.

U studenom 2023. godine izrađen je ispravljeni nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, koji u odnosu na nacrt Prijedloga iz ožujka 2023. sadrži konačno prometno rješenje te prihvaćene zaključke sa 1. sjednice Povjerenstva za Stratešku procjenu utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna UPU-a „Cavtat sa

Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a Konavle, sa mjerama zaštite okoliša iz Strateške studije te mjerama iz Glavne ocjene koje su obavezne.

Mjere koje su planerske razine i koje su obvezne su ugrađene u odredbe za provođenje. Mjera koju je također potrebno poštivati, a u odredbe nije ugrađena obzirom nema prostorno-planersku komponentu, tiče se monitoringa stanja livada posidonije na postaji sjeveroistočno od otoka Mrkan, te glasi kako slijedi: *Svake tri godine pratiti stanje livade posidonije na predviđenoj postaji. Nakon prve analize stanja na postaji, ovisno o dobivenim rezultatima, frekvencija uzorkovanja može se povećati.*

U prosincu 2023. godine održana je 2. sjednica Povjerenstva za Stratešku procjenu utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, na kojoj je doneseno Mišljenje da je Strateška studija utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ te s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle cjelovita i stručno utemeljena. Nadležni upravni odjel Dubrovačko-neretvanske županije uputio je nadležnoj upravi Ministarstva zaštite okoliša i prirode na mišljenje Glavnu ocjenu prihvatljivosti plana za ekološku mrežu.

U prosincu 2023. godine izrađen je Prijedlog Plana za javnu raspravu, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, obrazloženja i sažetka za javnost.

U lipnju 2024. godine ispravljen je prijedlog Plana, u kojem su ugrađene mjere iz Strateške studije i Glavne ocjene revidirane temeljem izrađenog elaborata „Analiza utjecaja podmorskog ispusta Cavtat nakon planiranog povećanja kapaciteta na obližnje livade morske cvjetnice *Posidonia oceanica*“, te koji je dostavljen Upravnom odjelu za zaštitu okoliša i komunalne poslove DNŽ radi ishoda mišljenja o provedenom postupku Strateške procjene utjecaja na okoliš.

U lipnju 2024. godine izrađeno je i kompletirano Izvješće o javnoj raspravi.

U lipnju 2024. izrađen je Nacrt konačnog prijedloga.

U lipnju 2024. izrađen je Konačni prijedlog.

U srpnju 2024. godine zaprimljena je Dopuna (KLASA: 350-02/24-14/26, URBROJ: 531-08-1-2-24-2, od 24.7.2024.) od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

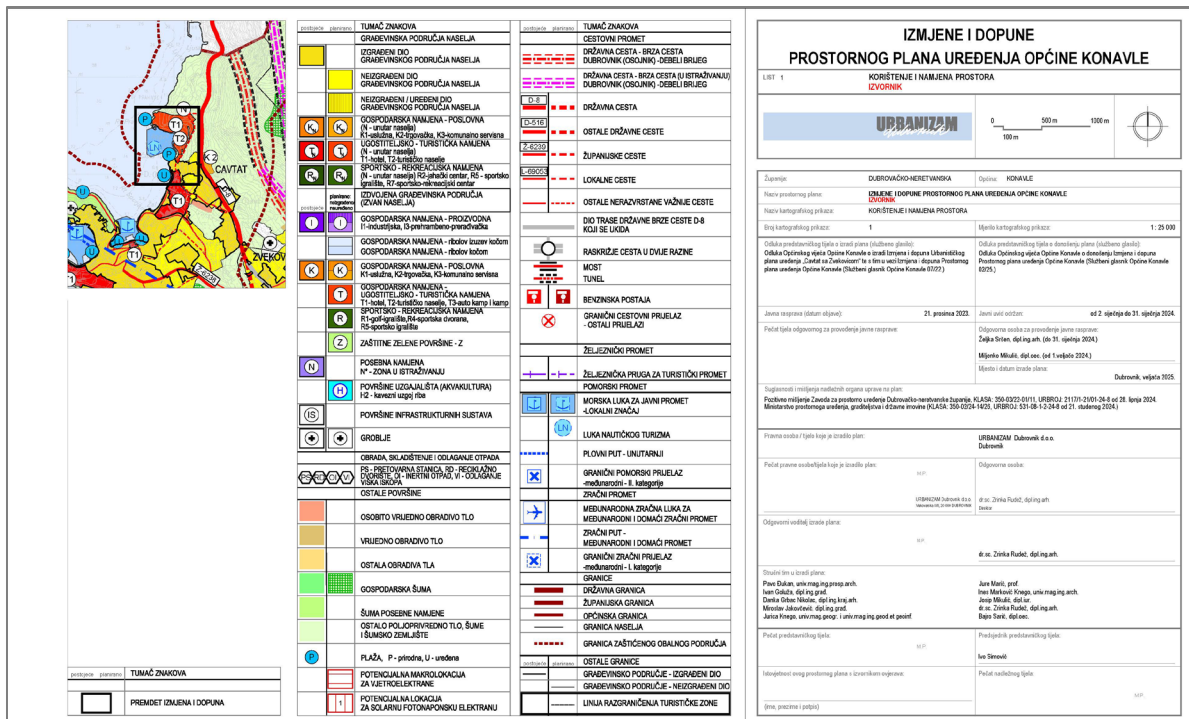
U studenom 2024. godine izrađen je ispravljeni i dopunjeni Konačni prijedlog koji je dostavljen Ministarstvu na ishoda suglasnosti.

U studenom 2024. godine ishoda je suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

U veljači 2025. godine Izmjene i dopune donesene su na sjednici Općinskog vijeća Općine Konavle.

1.2. Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle

Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle odnosi se na obuhvat zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“ i kontaktni prostor sa pripadajućom prometnom infrastrukturom, prikazan na grafičkom prilogu 01.. Odnosne katastarske čestice, u staroj izmjeri, prikazane su na kartografskom prikazu 4.2. Građevinska područja naselja – Cavtat sa Zvekovicom.

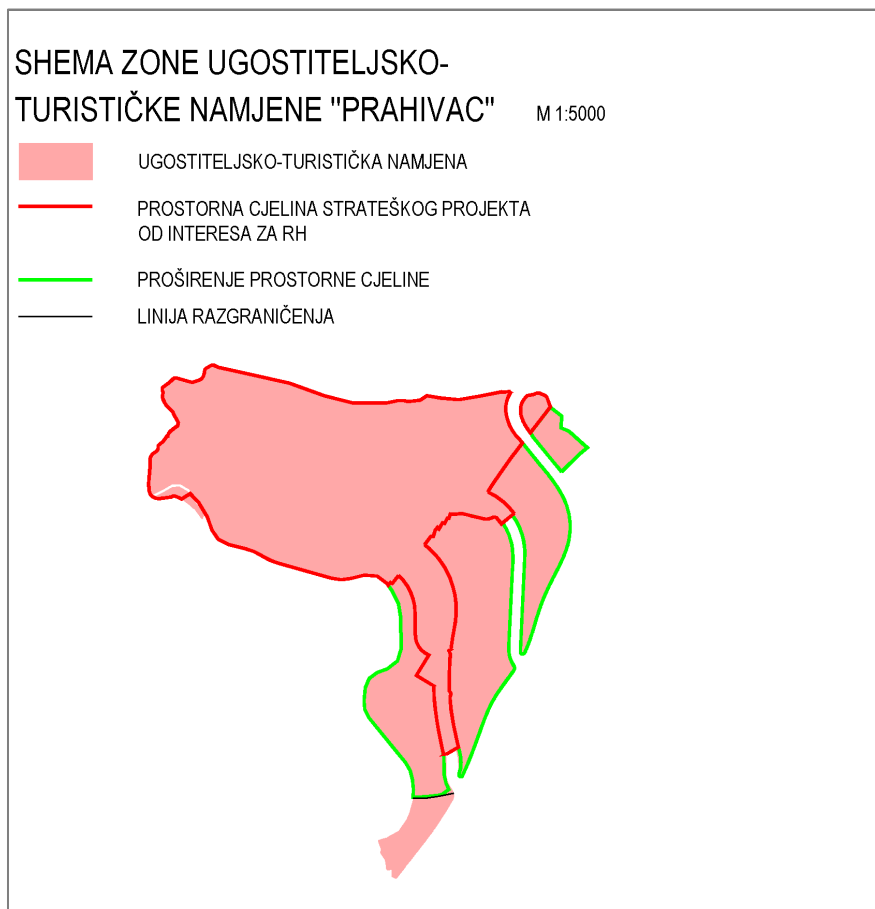


Grafički prilog 01. Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle

Izvor: Izvornik Izmjena i dopuna PPUO Konavle, veljača 2025.

Zona ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“ podijeljena je linijom razgraničenja na sjeverni i južni dio. Za južni dio omogućuje se gradnja temeljem pravomoćne građevinske dozvole.

Dio sjeverno od linije razgraničenja sastoji se od prostorne cjeline strateškog projekta od interesa za RH i proširenja prostorne cjeline, a prema shemi prikazanoj na grafičkom prilogu 02.



Grafički prilog 02. Shema zone ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“
Izvor: Marina Cavtat & Resorts

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljeve izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle sagledava se zajedno sa Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, a to je omogućavanje realizacije zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“ čime se doprinosi povećanju hotelskih kapaciteta više kategorije na razini Republike Hrvatske.

Prethodno navedeno postići će se obzirom na zatečeno stanje na terenu (izgrađene građevine te ishođeni akti o gradnji) radi kojeg je potrebno izmijeniti prometno rješenje, novopristigle zahtjeve investitora, uočenih neusklađenosti unutar i između prostorno-planske dokumentacije te ostalih činjenica.

Također, turistička zona „Prahivac“ u lipnju 2022. godine proglašena je strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske (*Odluka o proglašenju projekta Marina Cavtat & Resort strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske, Narodne novine, 75/22.*), te se ovim Izmjenama i dopunama nastoje ukloniti sve prepreke u realizaciji buduće zone.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izvornik se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, kojim se mijenjaju odredbe za provođenje te mijenjaju i dopunjavaju kartografski prikazi važećeg Prostornog plana uređenja Općine Konavle, a koji se tiču obuhvata definiranog u poglavlju 1.2..

Tekstualni dio čine odredbe za provođenje kojima se kroz Izvornik mijenjaju odredbe za provođenje važećeg Prostornog plana uređenja Općine Konavle koji se tiču razloga za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle. Radi boljeg razumijevanja obima provedenih ispravaka izrađena je radna pročišćena verzija odredbi za provođenje.

Grafički dio Plana čine dijelovi kartografskih prikaza važećeg Prostornog plana uređenja Općine Konavle prikazanih kao predmet izmjena i dopuna.

Sve potrebne izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana su međusobno usklađene.

1. Tekstualni dio Plana

U odredbama za provođenje provedeni su sljedeći ispravci:

Poglavlje 2. Uvjeti za uređenje prostora

U članku 28. ugrađeni su uvjeti Hrvatskih voda zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju.

Poglavlje 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

U članku 66., u tablici 11., izmijenjena je površina zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, sukladno izmjeni u grafičkom dijelu Plana, sa 10,34 ha na 9,94 ha, kao i ukupna površina gospodarske namjene-ugostiteljsko-turističke sa 43,31 na 42,91 ha, odnosno njen neizgrađeni dio sa 24,2 na 23,80 ha.

U članku 82., u tablici 15. izmijenjena je površina zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, sukladno izmjeni u grafičkom dijelu Plana, sa 10,34 ha na 9,94 ha, kao i udio predmetne zone u građevinskom području naselja.

Članak 84. izmijenjen je na način da se uvjeti i načini gradnje odnose isključivo na zonu gospodarske ugostiteljsko-turističke „Mećajac“.

Propisan je novi članak 84a. kojim se propisuju uvjeti i načini gradnje isključivo za zonu gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“.

U članku 92. revidirani su uvjeti zaštite šuma i šumskog zemljišta temeljem uvjeta Hrvatskih šuma zaprimljenih na osnovu članka 90. Zakona o prostornom uređenju.

Poglavlje 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

U članku 104. za gradnju *ostale važnije ceste koje nisu razvrstane* na predjelu Donji Obod propisane su mjere proizašle iz Strateške procjene utjecaja na okoliš.

U članku 115. revidirani su uvjeti planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture temeljem uvjeta HAKOM-a zaprimljenih na osnovu članka 90. Zakona o prostornom uređenju.

U članku 128. ugrađeni su uvjeti Hrvatskih voda zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju.

Poglavlje 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

U članku 154.:

- propisana je obveza provođenje mjera zaštite od od štetnog djelovanja voda i poplava, korištenja voda te zaštite površinskih i podzemnih voda i priobalnog mora od onečišćenja
- propisana je mjera zaštite okoliša i prirode proizašla iz Strateške procjene utjecaja na okoliš i Glavne ocjene prihvatljivosti Plana za ekološku mrežu.

Poglavlje 9. Mjere provedbe Plana

U članku 159., u tablici 29. izmijenjen je brojčani podatak o površini Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, sukladno izmjeni u grafičkom dijelu Plana, sa 288,88 ha na 290,52 ha.

Dodatno, plaže rt Prahivac i Čista luka određene su kao prirodne plaže, dok je obuhvat uređene plaže iz važećeg Plana od uvale Tiha do rta Prahivac smanjen na potez od uvale Tiha do Čiste luke. Za plaže rt Prahivac i Čista luka propisani su uvjeti i načini gradnje.

2. Grafički dio Plana

Izmjene u grafičkom dijelu Plana obuhvaćaju izmjene u sljedećim kartografskim prikazima važećeg Prostornog plana uređenja Općine Konavle:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

2.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Cestovni, željeznički, pomorski i zračni promet

3e. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA – Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

4.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – Cavtat sa Zvekovicom.

Kartografski prikaz 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Izmijenjena je granica građevinskog područja zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“ te trasa *ostale nerazvrstane važnije ceste* koja prolazi obuhvatom zone. Unutar površine zone došlo je i do kompenzacije, na način da je iz zone isključen dio koji se nalazi unutar pomorskog dobra (lungomare), a pridodan na istočnom dijelu zone. Trasa *ostale nerazvrstane važnije ceste* izmijenjena je obzirom na zatečeno stanje na terenu, u kojem su u trupu i koridoru planirane prometnice već ishođeni akti o gradnji stambenih građevina ili su iste već izgrađene, te obzirom na nova saznanja u postupku osmišljavanja zone i izrađene projektne dokumentacije.

Prikazana je i linija razgraničenja unutar zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, a obzirom da je za dio zone južno od linije razgraničenja na snazi pravomoćna građevinska dozvola.

Plaže na lokaciji rt Prahivac i Čista luka označene su kao prirodne plaže.

Na preostalim kartografskim prikazima u nastavku provedeni su ispravci radi usklađenja sa ispravcima na kartografskom prikazu 1.:

Kartografski prikaz 2.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Cestovni, željeznički, pomorski i zračni promet

Izmijenjena je trasa *ostale važnije ceste koje nisu razvrstane*, a koja prolazi obuhvatom zone.

Kartografski prikaz 3e. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA – Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

Izmijenjena je granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ obzirom na izmjene u granici građevinskog područja zone.

Kartografski prikaz 4.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – Cavtat sa Zvekovicom

Izmijenjena je granica građevinskog područja zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“. Unutar površine zone došlo je i do kompenzacije, na način da je iz zone isključen dio koji se nalazi unutar pomorskog dobra (lungomare), a pridodan na istočnom dijelu zone. Izmijenjena je granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ obzirom na izmjene u granici građevinskog područja zone.

Prikazana je i linija razgraničenja unutar zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, a obzirom da je za dio zone južno od linije razgraničenja na snazi pravomoćna građevinska dozvola.

Prikazano je i građevinsko područje infrastrukturne namjene – kopneni dio luke nautičkog turizma, površine 0,65 ha.

Ovim Izmjenama i dopunama nije predviđeno proširenje građevinsko područja zone ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“ te ukupna površina ugostiteljsko-turističke namjene iznosi manje od 20% površine građevinsko područje naselja Cavtat sa Zvekovicom, te iznosi 16,56%. Navedeno je prikazano u tablici 01.

Naselje	Lokacija	Oznaka	Površina GP naselja (ha)	Ukupno (ha)	% udjela turističke zone u GP naselja
Cavtat sa Zvekovicom			259,18	42,91	16,56
	Hoteli „Albatros i Epidaurus“	T _{N1}		8,42	3,25
	Hotel „Cavtat“	T _{N1}		0,47	0,18
	Hotel „Croatia“	T _{N1}		9,49	3,66
	ex. Makedonija	T _{N1}		0,73	0,28
	Prahivac	T _{N1} , T _{N2}		9,94	3,84
	Mećajac	T _{N1} , T _{N2}		13,86	5,35

Tablica 01. Zone gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Cavtat sa Zvekovicom

Izvor: Izvornik Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, veljača 2025.

Unutar površine zone ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“ došlo je do kompenzacije (grafički prilog 04.), na način da je iz zone isključen dio koji se nalazi unutar pomorskog dobra (lungomare), a pridodan na istočnom dijelu zone. S tim u vezi, izmijenjena je i granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ obzirom na izmjene u granici građevinskog područja zone. Pri tome nije prošireno građevinsko područje naselja. Kao dokaz tome, u nastavku se nalaze usporedni prikazi tablice građevinskih područja važećeg Plana te iz Izvornika Izmjena i dopuna Plana (grafički prilog 03.)

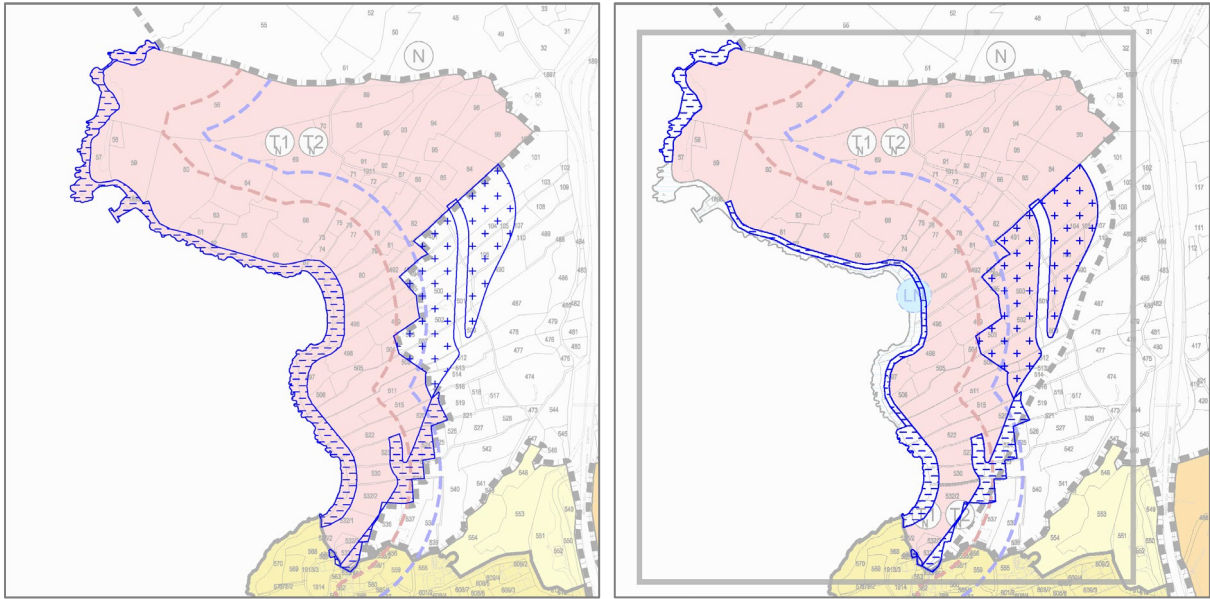
2. NASELJE CAVTAT				32. NASELJE ZVEKOVICA			
GRAĐEVINSKA PODRUČJA	IZGRAĐENO (ha)	NEIZGRAĐENO (ha)	UKUPNO (ha)	GRAĐEVINSKA PODRUČJA	IZGRAĐENO (ha)	NEIZGRAĐENO (ha)	UKUPNO (ha)
2.1 - CAVTAT S OBODOM	96,41	75,14	171,55	32.1 ZVEKOVICA	14,41	24,84	39,25
T ₁ - HOTEL CROATIA	9,49		9,49	32.2 G.P. 32.2	1,22	2,71	3,93
T ₁ - HOTEL CAVTAT	0,47		0,47	Σ ZVEKOVICA	15,63	27,55	43,18
T ₁ - HOTELI ALBATROS I EPIDAUROS	8,42		8,42				
T ₁ , T ₂ - HOTEL TURISTIČKO NASELJE - PRAHIVAC		10,34	10,34	GROBLJE SV. PETAR	0,15		0,15
T ₁ , T ₂ - HOTEL TURISTIČKO NASELJE - MEČAJAC		13,86	13,86	PLANIRANO GROBLJE		6,46	6,46
K.2 - POSLOVNA NAMJENA - trgovačka		2,27	2,27	I1-GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA-INDUSTRIJSKA	2,14		2,14
Σ CAVTAT	114,79	101,61	216,40				
GROBLJE SV. ROKO	0,21		0,21				

2. NASELJE CAVTAT				32. NASELJE ZVEKOVICA			
GRAĐEVINSKA PODRUČJA	IZGRAĐENO (ha)	NEIZGRAĐENO (ha)	UKUPNO (ha)	GRAĐEVINSKA PODRUČJA	IZGRAĐENO (ha)	NEIZGRAĐENO (ha)	UKUPNO (ha)
2.1 - CAVTAT S OBODOM	96,41	75,14	171,55	32.1 ZVEKOVICA	14,41	24,84	39,25
T ₁ - HOTEL CROATIA	9,49		9,49	32.2 G.P. 32.2	1,22	2,71	3,93
T ₁ - HOTEL CAVTAT	0,47		0,47	Σ ZVEKOVICA	15,63	27,55	43,18
T ₁ - HOTELI ALBATROS I EPIDAUROS	8,42		8,42				
T ₁ , T ₂ - HOTEL TURISTIČKO NASELJE - PRAHIVAC		9,94	9,94	GROBLJE SV. PETAR	0,15		0,15
T ₁ , T ₂ - HOTEL TURISTIČKO NASELJE - MEČAJAC		13,86	13,86	PLANIRANO GROBLJE		6,46	6,46
K.2 - POSLOVNA NAMJENA - trgovačka		2,27	2,27	I1-GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA-INDUSTRIJSKA	2,14		2,14
KOPNENI DIO LUKE NAUČIČKOG TURIZMA		0,40	0,40				
Σ CAVTAT	114,79	101,61	216,40				
GROBLJE SV. ROKO	0,21		0,21				

Grafički prilog 03. Usporedni prikaz građevinskih područja važećeg Plana (iznad) i građevinskih područja iz Izvornika Izmjena i dopuna Plana (podno)

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., 06/15.-pročišćeni tekst, 11/18., 07/22.), Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle – Izvornik, veljača 2025.

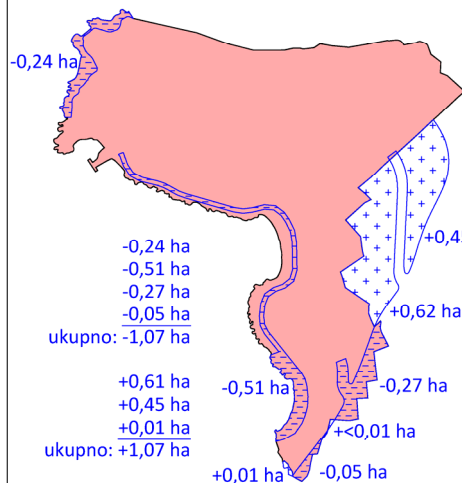
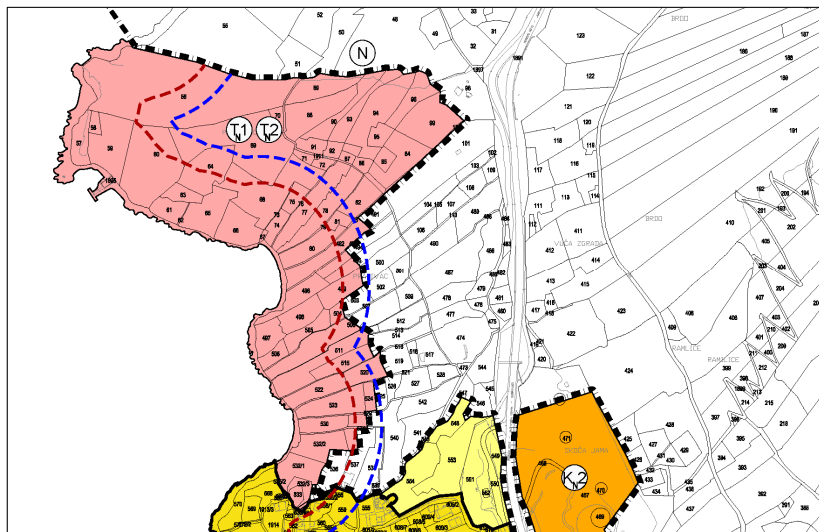
Grafički prikaz prethodno opisane kompenzacije prikazan je na grafičkom prilogu 04.



Grafički prilog 04. Prikaz kompenzacije građevinskog područja naselja na izvodu iz Kartografski prikaz 4.2. *GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – Cavtat sa Zvekovicom* iz važećeg Plana (lijevo) i izmjena i dopuna (desno)
Izvor: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

VAŽEĆI PPUO KONALVE

Površina izdvojenog dijela građevinskog područja naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac (odnosno zone gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac) iznosi **10,34ha**.



Površina T namjene iznosi 10,34 ha.

Kompensacijom se oduzima 1,07 ha, a dodaje 1,07 ha, dok se 0,40 ha izdvaja u kopneni obuhvat luke nautičkog turizma LN.

Stoga ukupna promjena površine iznosi 0,0 ha.

Rezultat kompencije za T namjenu je površina 9,94 ha i kopneni obuhvat luke LN površine 0,40 ha.

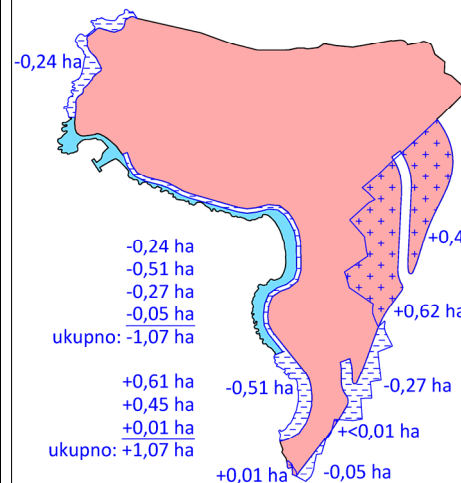
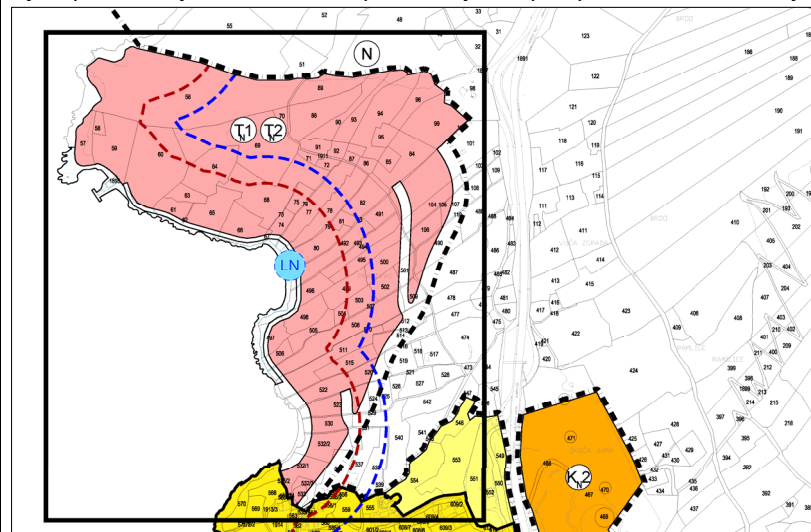
-0,24 ha
-0,51 ha
-0,27 ha
-0,05 ha
ukupno: -1,07 ha

+0,61 ha
+0,45 ha
+0,01 ha
ukupno: +1,07 ha

+0,45 ha
+0,62 ha
+0,01 ha
+0,01 ha
-0,05 ha
-0,27 ha

IID PPUO KONALVE

Površina izdvojenog dijela građevinskog područja naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac (odnosno zone gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac) iznosi **9,94ha**. Površina kopnenog dijela luke nautičkog turizma iznosi **0,40ha**. Napravljena je kompencija građevinskog područja naselja i dio s zapadnog i južnog dijela prebačen je na istočni dio, pri čemu je ukupna površina zone smanjena.



Površina T namjene iznosi 10,34 ha.

Kompensacijom se oduzima 1,07 ha, a dodaje 1,07 ha, dok se 0,40 ha izdvaja u kopneni obuhvat luke nautičkog turizma LN.

Stoga ukupna promjena površine iznosi 0,0 ha.

Rezultat kompencije za T namjenu je površina 9,94 ha i kopneni obuhvat luke LN površine 0,40 ha.

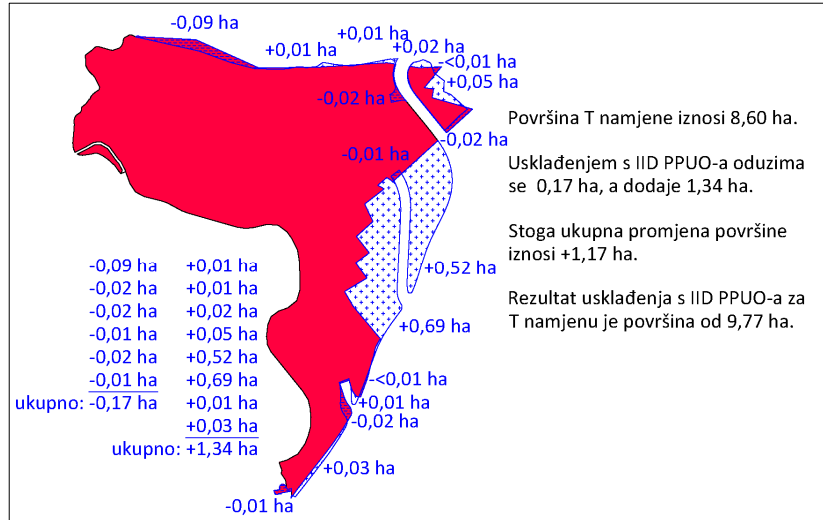
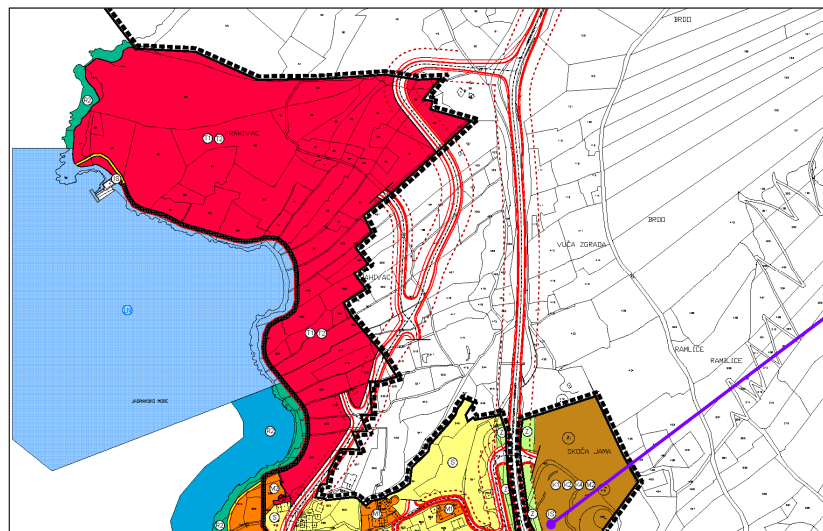
-0,24 ha
-0,51 ha
-0,27 ha
-0,05 ha
ukupno: -1,07 ha

+0,61 ha
+0,45 ha
+0,01 ha
ukupno: +1,07 ha

+0,45 ha
+0,62 ha
+0,01 ha
+0,01 ha
-0,05 ha
-0,27 ha

VAŽEĆI UPU CAVTAT SA ZVEKOVICOM

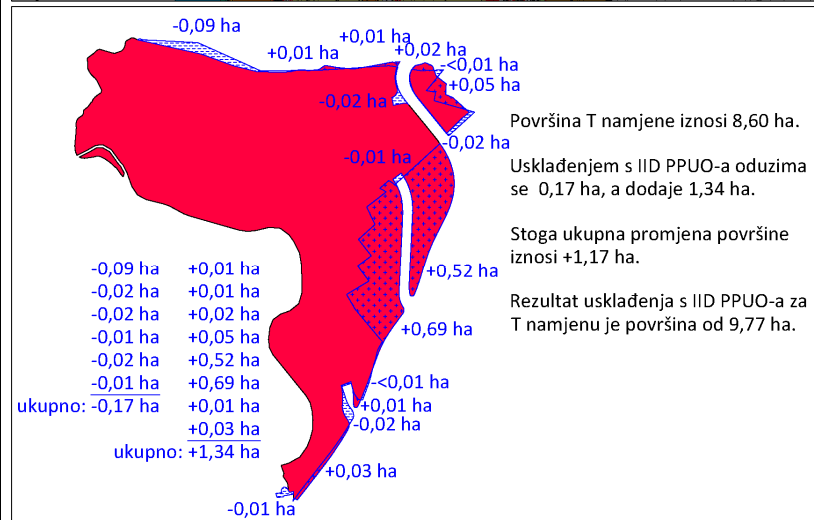
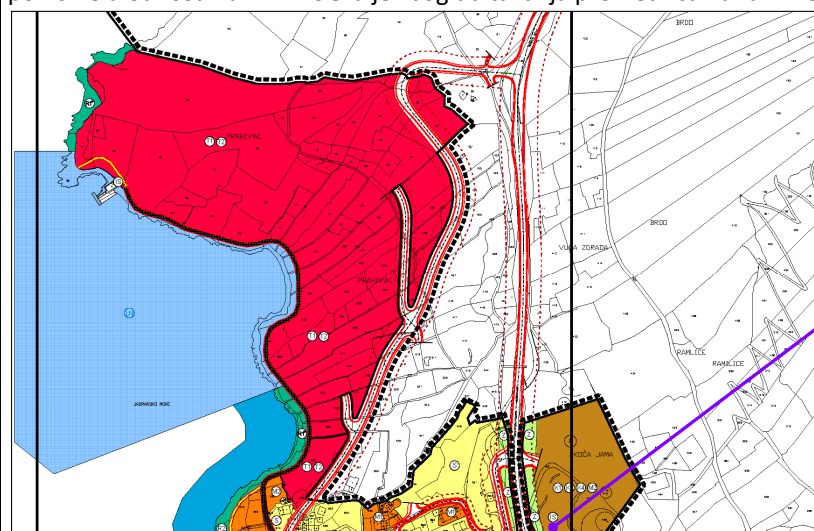
Površina zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Cavtat "Prahivac" iznosi **8,6ha.**



IID UPU CAVTAT SA ZVEKOVICOM

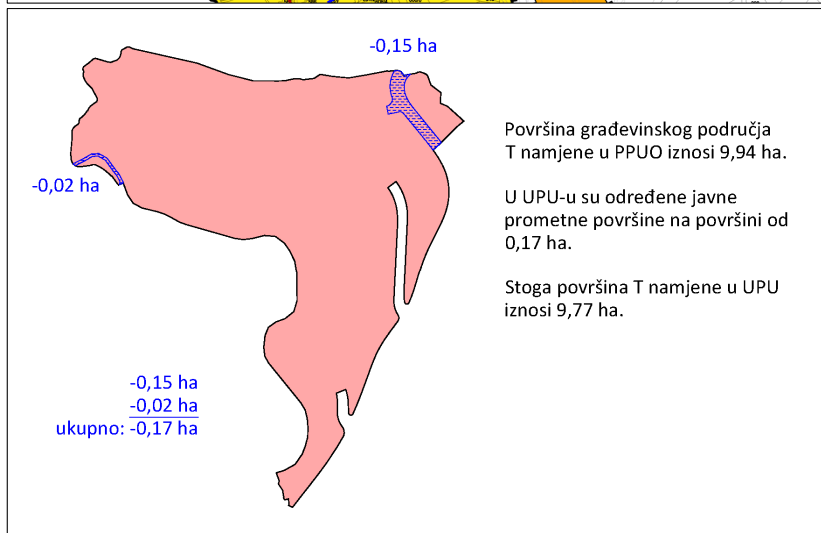
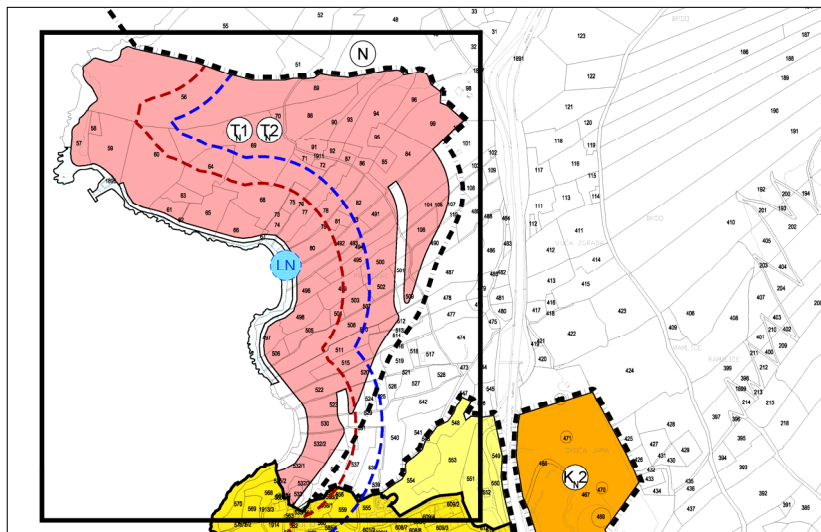
Površina zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Cavtat "Prahivac" iznosi **9,77ha.**

Napravljeno je usklađenje s planom šireg područja (PPUO), pri čemu je došlo do povećanja površine zone "Prahivac" u odnosu na važeći UPU. Razlika (smanjenje) površine u odnosu na IID PPUO-a je zbog ucrtavanja prometnica na razini UPU-a.



IID PPUO KONAVLE

Površina izdvojenog dijela građevinskog područja naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac (odnosno zone gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene Prahivac) iznosi **9,94ha**.



IID UPU CAVTAT SA ZVEKOVICOM

Površina zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Cavtat "Prahivac" iznosi **9,77ha**.

Razlika (smanjenje) površine u odnosu na IID PPUO-a je zbog ucrtavanja prometnica na razini UPU-a.

