

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 Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ potrebno je pristupiti obzirom na potrebne izmjene:

- granica zone ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“
- trasa ulične mreže
- uvjeta i načina gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina
- posljedično na prethodne izmjene, izmjene granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja.

Prethodne izmjene potrebno je izvršiti obzirom da prometno rješenje dano važećim Urbanističkim planom uređenja nije provedivo, 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 sa pripadajućom uličnom mrežom, koja uključuje i kontaktni prostor te nužnost izmjena uvjeta i načina gradnje i rekonstrukcije stambenih i stambeno-poslovnih građevina koje se nalaze na trasi spomenute prometnice. Posljedično, potrebno je bilo izmijeniti granicu turističke zone te trasu ulične mreže te uvjete i načine gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina. Površina turističke zone je izmijenjena, između ostalog, i na način da je površina unutar iste preraspodijeljena. Lungomare, koji u naravi predstavlja česticu pomorskog dobra, kao i površina pod uličnom mrežom, isključena je iz obuhvata. Površine koje su prema važećem Urbanističkom planu uređenja zauzimale spomenuta područja prebačene su na istočni dio zone. Za dio građevnih čestica propisani su posebni uvjeti i načini gradnje.

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 Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ provodi se u istom postupku sa Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Konavle. Razlog tome jest izmjena granica i površine turističke zone koja se prvenstveno definira Prostornim planom uređenja te izmjena trase ulične mreže koja je u Prostornom planu uređenja Općine Konavle prikazana kao „ostale važnije ceste koje nisu razvrstane“.

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 Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“.

U ožujku 2023. godine izrađen je Nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, koji je prezentiran na internom sastanku u Općini Konavle, u cilju rješavanja pitanja građevnih čestica koje se nalaze na trasi (na trupu i u koridoru) glavne gradske prometnice, u naravi planirane nerazvrstane ceste koja prolazi od hotela Epidaurus do novog križanja na DC-8 iznad rt-a Prahivac. Svi zainteresirani vlasnici zemljišta pozvani su na dostavu eventualnih zahtjeva i primjedbi na predloženu trasu izrađenu od tvrtke Trivium d.o.o.

Zaprimljeni su sljedeći zahtjevi:

- Ivan Banović, od 5. lipnja 2023., sa zahtjevom da se dostavi projekt i podloga za prometnicu kako bi se pronašlo novo i bolje rješenje po pitanju pristupa na č.zem. 531/1 k.o. Obod (n.i.), obzirom da rješenje predloženo ovim Izmjenama i dopunama ne zadovoljava potrebe objekta u građevinskoj dozvoli.
Komentar: Uvid u projektno rješenje prometnice nije moguće dostaviti obzirom je Plan u postupku izrade i donošenja, što znači da to ne bi bio službeni podatak i stanje koje je na snazi. Također, projektno rješenje prati postupak izrade i donošenja Izmjena i dopuna te nije konačno. Navedeno je potrebno zatražiti od nadležnog projektanta prometnice po donošenju ovih Izmjena i dopuna.
- Otok Supetar d.o.o. (u naravi „Domovi dalmatinske rivijere“), od 12.6.2023., sa zahtjevom da se kod podvožnjaka na trasi glavne gradske prometnice predvidi bukobran radi mogućeg nepovoljnog utjecaja od buke
Komentar: Predmetni zahtjev je razmotren te je odlučeno kako bukobran neće biti propisan ovim Izmjenama i dopunama obzirom nije riječ o velikoj količini prometa.
- AGRAM banka, od 13.6.2023., sa zahtjevom da se unutar dijela turističke zone koji je u njihovom vlasništvu propiše predložena etažnost, potom planiranje turističko-ugostiteljske građevine isključivo sa zasebnim turističkim apartmanima, omogućavanje gradnje poluugrađenih građevina na k.č. 532/1 i 532/2 k.o. Obod, povećanje kis-a na 2.0 te omogućavanje smještaja parkirnih mjesta, zadrži postojeći oblik čestice te uvaži postojeće prometno rješenje, a sve prema građevinskoj dozvoli iz 2007. godine.

Komentar: Ustanovljeno je kako se isti treba razmotriti u postupku javne rasprave i kroz naknadne dogovore.

- Mirna nekretnine, od 11.6.2023., kojim se predlažu manje izmjene po pitanju tehničkih karakteristika glavne gradske prometnice koja prolazi uz njihove nekretnine

Komentar: Predmetni zahtjev je razmotren te isti nije moguće usvojiti obzirom se ne radi o planerskoj, već o projektnoj razini.

Otok Supetar d.o.o. i Dario Kovačić dostavili su 12.6.2023. suglasnost na predloženi nacrt Izmjena i dopuna UPU-a „Cavtat sa Zvekovicom“ i Izmjena i dopuna PPUO-a Konavle.

Nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna UPU-a „Cavtat sa Zvekovicom“ razmatran je za potrebe izrade Strateške studije i Glavne ocjene, zajedno sa IID PPUO-a Konavle. 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. godine 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.

U studenom 2023. godine izrađen je ispravljeni Nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, koji u odnosu na nacrt Prijedloga iz ožujka 2023. sadrži konačno prometno rješenje, prijedlog rješavanja pitanja građevnih čestica na trasi (u trupu i koridoru) glavne gradske prometnice kroz odredbe za provođenje 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 ishođenja 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: 350-02/24-16/28, URBROJ: 531-08-1-2-24-5, od 24.7.2024.) od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

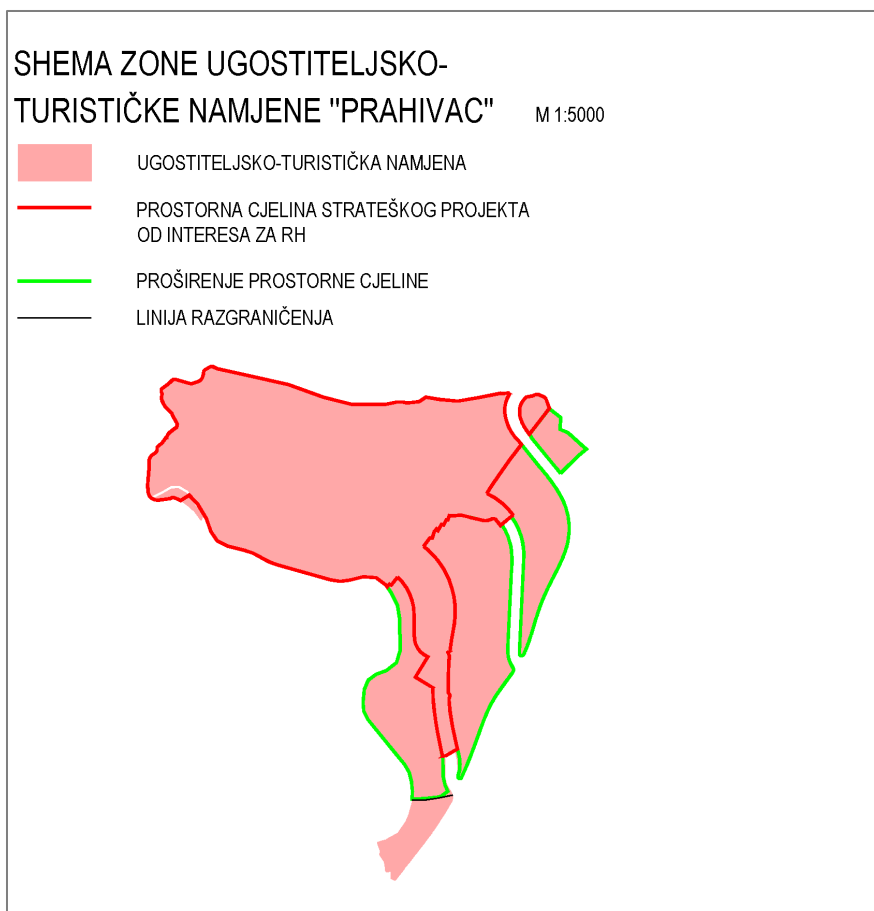
U studenom 2024. godine izrađen je ispravljeni i dopunjeni Konačni prijedlog koji je dostavljen Ministarstvu na ishođenje suglasnosti.

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

U veljači 2025. godine Plan je donesen na sjednici Općinskog vijeća Općine Konavle te objavljen u Službenom glasniku Općine Konavle, broj 02/25..

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

Kako bi se postiglo prethodno navedeno potrebno je voditi računa o:

- voditi računa o zatečenom stanju na terenu na predjelu Donji Obod, prvenstveno o izgrađenim građevinama te ishođenim aktima o gradnji u trupu i koridoru glavne gradske prometnice, od kojih su neki i izvedeni na terenu. Ovo zahtjeva izmjenu prometnog rješenja te reviziju uvjeta i načina gradnje zadanih Planom a obzirom na ishođene akte o gradnji
- novopristiglim zahtjevima investitora turističke zone
- uočenih neusklađenosti unutar i između prostorno-planske dokumentacije
- Strateškoj studiji utjecaja na okoliš te Glavnoj ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu. Iz navedenih dokumenata proizlaze mjere zaštite okoliša i prirode koje je potrebno ugraditi u Plan.
- ostalim činjenicama koje se pojave tijekom izrade Plana.

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. Ponajprije, iz razloga što je Urbanistički plan uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ temeljni provedbeni plan za turističku zonu te pripadajuću prometnu i komunalnu infrastrukturu, temeljem kojeg se ishođuju akti za gradnju iste.

Prije izrade Nacrta Prijedloga, u fazi izrade Stručnog rješenja, analizirano je zatečeno stanje na terenu koje je jedno od glavnih razloga za pokretanje ovog postupka.

Analiza zatečenog stanja na terenu obuhvaća zajedničku analizu rješenja danih važećim Urbanističkim planom uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, rješenja danih izrađenom projektnom dokumentacijom za prometnicu te zatečenog stanja na terenu. Detaljnijom analizom uočeno je na trasi (trupu i koridoru) planirane glavne gradske prometnice ishođen niz akata o gradnji (građevinskih dozvola ili drugih sličnih akata) na osnovu bivšeg Prostornog plana Općine Dubrovnik, a prije stupanja na snagu Prostornog plana uređenja Općine Konavle i Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“. Riječ je o sljedećim cjelinama čestica:

- k.č. 577/2, 578/2, 579, 580/2 i 583 k.o. Obod (n.i.)
- č.zem. 749/2 k.o. Obod (s.i.), koja odgovara dijelu k.č. 532 k.o. Obod (n.i.) u katastarskoj podlozi Plana
- k.č. 574 k.o. Obod (n.i.), koja odgovara 572/1, 572/3, 573/1, 573/2, 574, 575/1, 576/1, 578/3, 580/3, 1913/2 sve k.o. Obod (n.i.) u katastarskoj podlozi Plana
- č.zem. 770/2 k.o. Obod (s.i.), koja odgovara dijelu k.č. 532 k.o. Obod (n.i.) u katastarskoj podlozi Plana
- č.zem. 740/2 k.o. Obod (s.i.), koja odgovara k.č. 575/2 i 576/2 k.o. Obod (n.i.) u katastarskoj podlozi Plana
- č.zem. 750/1 i 750/2, č.zgr. 218, sve k.o. Obod (s.i.)
- i druge k.č., odnosno č.zem koje se nalaze na trasi.

Za predmetne građevne čestice propisani su iznimni uvjeti od onih propisani tablicom 2. kojim su dani uvjeti i načini gradnje unutar obuhvata UPU-a „Cavtat sa Zvekovicom“. Obuhvaćene su građevne čestice sa

pravomoćnim građevinskim dozvolama ili drugim sličnim aktima, kao i građevne čestice na kojima postoje akti kojima se dokazuje legalnost postojećih zgrada.

Projektno rješenje planirane prometnice predviđa izmještanje ceste planirane Urbanističkim planom uređenja upravo zbog opisane zatečene situacije na terenu te zadovoljavanja tehničkih uvjeta za izvođenje prometnice (pitanje radijusa krivina, osjetnih visinskih razlika duž trase i dr.).

Osim uvjeta i načina gradnje, iznimno je propisano i pitanje rješavanje prometa u mirovanju i pristupa na građevne čestice.

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 Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, a koji se tiču obuhvata definiranog u poglavlju 1.2..

Tekstualni dio čine odredbe za provođenje kojima se mijenjaju odredbe za provođenje važećeg Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ koji se tiču razloga za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ definirane Odlukom o izradi. Radi boljeg razumijevanja obima provedenih ispravaka izrađena je radna pročišćena verzija odredbi za provođenje.

Grafički dio Plana čine dijelovi kartografskih prikaza važećeg Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ 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 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

U članku 8., u tablici 1., izmijenjeni su:

- ukupna površina gospodarske namjene – ugostiteljsko-turistička (T)
 - ukupna površina pod uličnom mrežom
 - površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja
- a sve sukladno izmjenama u grafičkom dijelu Plana.

Shodno izmjeni u površini obuhvata Urbanističkog plana uređenja, u tablici 1. izmijenjeni su i svi odnosni udjeli namjena unutar obuhvata Plana (u %).

Poglavlje 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

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

U članku 18.:

- u stavku (1) izmijenjena je površina zone ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, sukladno izmjeni u grafičkom dijelu Plana, sa 8,6 ha na 9,77 ha
- stavak (8) izmijenjen je na način da se uvjeti i načini gradnje odnose isključivo na zonu ugostiteljsko-turističke namjene „Mećajac“
- propisan je novi stavak (8a) kojim se propisuju uvjeti i načini gradnje isključivo za zonu ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“.

Uvjeti i načini gradnje za zonu ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“, obzirom na detaljnije analize prostora i izrađena projektna rješenja, kao i ishođene akte nadležnih tijela, dodatno su dopunjeni sljedećim uvjetima:

- vrste smještajnih građevina koje se planiraju unutar zone
- mogućnost fazne gradnje
- definicija etažnosti građevina
- mogućnost gradnje manjeg kosog panoramskog dizala

- mogućnost gradnje internih cesta, šetnica i staza za potrebe kretanja unutar zone
- uvjeti gradnje internih prometnica sa uvjetima sanacije i završne obrade pokosa
- spajanje na telekomunikacijsku, elektroenergetsku i vodoopskrbnu infrastrukturu te sanitarnu i oborinsku odvodnju (postojeću i planiranu) naselja Cavtat
- pročišćavanje oborinskih otpadnih voda
- ostali uvjeti.

Predmetni uvjeti i načini gradnje, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, usklađeni su sa uvjetima i načinima gradnje propisanim kroz Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle, koje se također izrađuju u ovom postupku.

Poglavlje 4. Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina

Propisani su novi članci 40a., 40b. i 40c. kojim su propisani način određivanja uvjeta gradnje na građevnim česticama na kojima su ishođene građevinske dozvole ili drugi slični akti te na građevnim česticama na kojima postoje akti kojima se dokazuje legalnost postojećih zgrada, kao i način formiranja takvih građevnih čestica.

U članku 41., u stavku (3) dopunjena je odredba o površini koja se nalazi pod pravom služnosti, na način da je propisano kako ista ne ulazi u izračun ukupne površine građevne čestice te da iz iste nije moguće formirati zasebnu građevnu česticu. U stavku (7) i dodavanjem novog stavka (7a) ugrađeni su uvjeti Hrvatskih voda zaprimljenih temeljem članka 90. Zakona.

Poglavlje 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

U članku 56., u stavku (3) dopunjena je odredba o prometnoj površini na kojoj je osnovano pravo služnosti, na način da je propisano kako ista ne ulazi u izračun ukupne površine građevne čestice te da iz iste nije moguće formirati zasebnu građevnu česticu.

Propisan je novi članak 60a. kojim je određeno formiranje građevne čestice glavne gradske prometnice presjeka oznake „2A“ na predjelu Donji Obod sa popisom pripadajućih građevnih čestica od kojih se formira, a koje pritom imaju pravomoćnu građevinsku dozvolu ili drugi sličan akt ili se na istima nalaze zgrade sa pravomoćnim građevinskim dozvolama ili drugim sličnim aktima ili je na istima ishođen akt kojim je dokazana legalnost postojećih zgrada.

Propisan je novi članak 60b. kojim su za gradnju glavne gradske prometnice, sekundarne gradske prometnice, pristupne prometnice i kolno-pješačke površine propisane mjere proizašle iz Strateške procjene utjecaja na okoliš.

Propisan je novi članak 64a. kojim su propisani uvjeti gradnje prometnica sa uvjetima sanacije i završne obrade pokosa.

U članku 66., u stavku (5) dopunjena je odredba o pravu služnosti na način da se poziva na već propisane odredbe.

Propisan je novi članak 67a. kojim su određeni načini rješavanja potreba za parkiranjem te pristupa na javnu prometnu površinu za građevne čestice na kojima su ishođene građevinske dozvole ili drugi slični akti ili su već izgrađene zgrade temeljem građevinskih dozvola ili drugih sličnih akata ili su ishođeni akti kojim je dokazana legalnost postojećih zgrada, a od istih se formira građevna čestica prometnice.

U članku 75. ugrađeni su uvjeti HAKOM-a zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona.

U članku 92. ugrađeni su uvjeti Hrvatskih voda zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona.

Poglavlje 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Iza članka 104. dodan je novi članak 104a. kojim su ugrađeni uvjeti Hrvatskih šuma zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona.

Poglavlje 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

U članku 133. ugrađeni su:

- uvjeti Hrvatskih voda zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona
- mjera zaštite okoliša i prirode proizašla iz Strateške procjene utjecaja na okoliš i Glavne ocjene prihvatljivosti Plana za ekološku mrežu.

2. Grafički dio Plana

Izmjene u grafičkom dijelu Plana obuhvaćaju izmjene u sljedećim kartografskim prikazima važećeg Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“:

0. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA-postojeće stanje
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE:
 - 2.1. Promet
 - 2.2. Elektroenergetika i telekomunikacije
 - 2.3. Vodnogospodarski sustav-Vodoopskrba
 - 2.4. Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda
3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA:
 - 3.1. Prirodna baština, krajobraz i staništa
 - 3.2. Graditeljska baština-arheološka baština
 - 3.3. Graditeljska baština-kulturna baština
Područja posebnih ograničenja u korištenju
 - 3.4. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
Područja primjene planskih mjera zaštite
 - 3.5. Oblici korištenja
4. NAČINI I UVJETI GRADNJE – Način gradnje

Kartografski prikaz 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Izmijenjeno je:

- granica zone ugostiteljsko-turističke namjene „Prahivac“
- trasa *glavne gradske prometnice*, u naravi prometnice koja prolazi obuhvatom zone i *glavne gradske prometnice*, u naravi ulaznih prometnica u zonu. Granica zone izmijenjena je na način da je proširena prema istočnom dijelu, do trupa *glavne gradske prometnice* koja prolazi obuhvatom te između ulazne prometnice i prometnice koja prolazi obuhvatom zone. Trase prometnica izmijenjene su 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.
- granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja, a obzirom na izmjene granica zone ugostiteljsko-turističke namjene kojom prolazi granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja.

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.

U obalnom području određena je namjena „R1* - Zadržan prirodni oblik obalnog područja s infrastrukturom.“ Unutar navedene namjene obala se zadržava u prirodnom obliku, potpuno očuvanih zatečenih prirodnih obilježja, uz mogućnost spajanja na osnovnu infrastrukturu.

Kartografski prikaz 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet

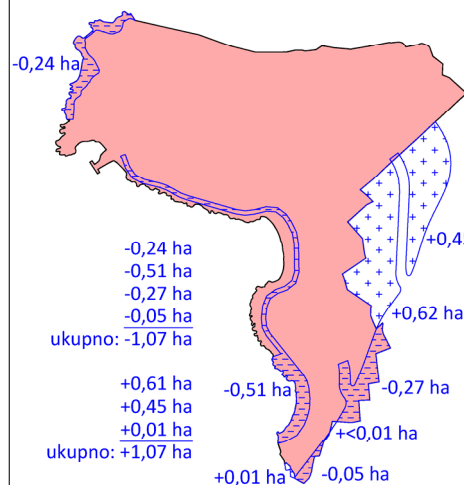
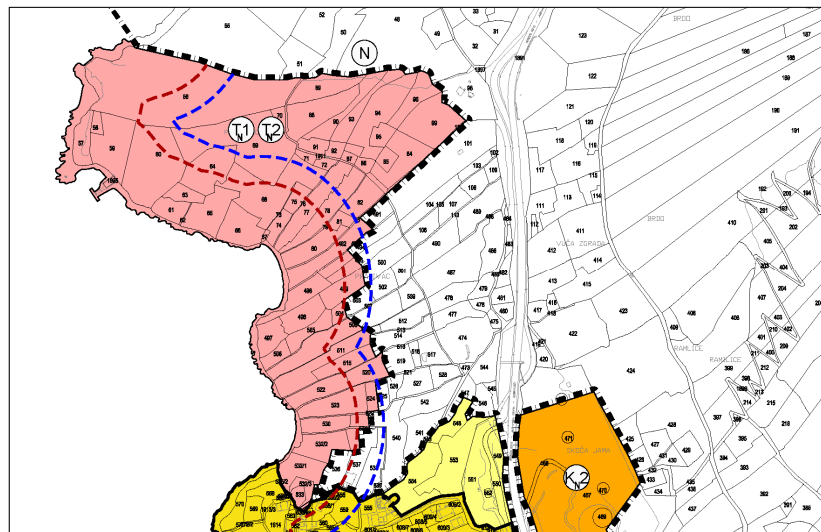
Na kartografskom prikazu 2.1. provedeni su ispravci radi usklađenja sa ispravcima na kartografskom prikazu 1.:

- izmijenjena je trasa *glavne gradske prometnice*, u naravi prometnice koja prolazi obuhvatom zone i *glavne gradske prometnica*, u naravi ulaznih prometnica u zonu, iz istih razloga kao i na kartografskom prikazu 1.
- izmijenjena je granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja.

Na svim ostalim kartografskim prikazima izmijenjeni su dijelovi koji se tiču usklađenja sa kartografskim prikazima 1. i 2.1.. (granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja, trase infrastrukture i dr.).

VAŽEĆI PPUO KONAVLE

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.

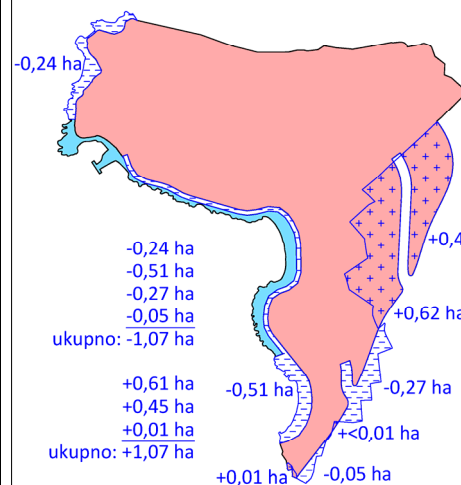
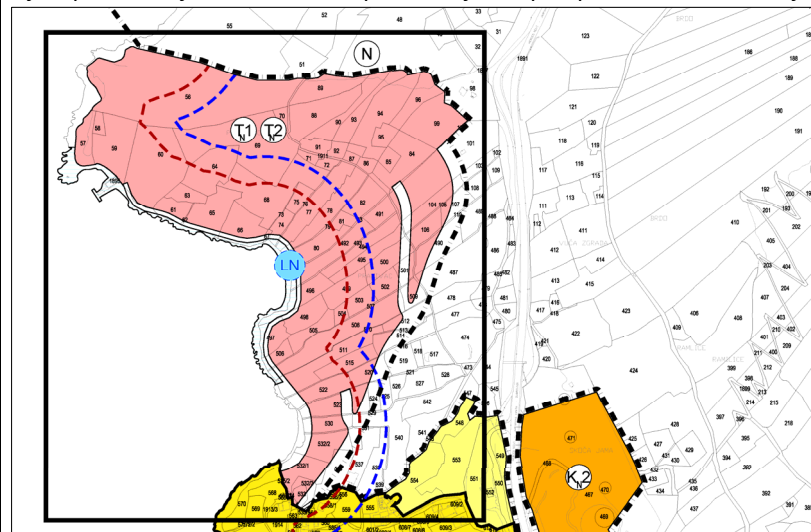
Kompensacijom se oduzima 1,07 ha, a dodaje 1,07 ha, dok se 0,40 ha izdvaja u kopneni obuhvat luke nautičkog turizma LN.

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.

IID PPUO KONAVLE

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.

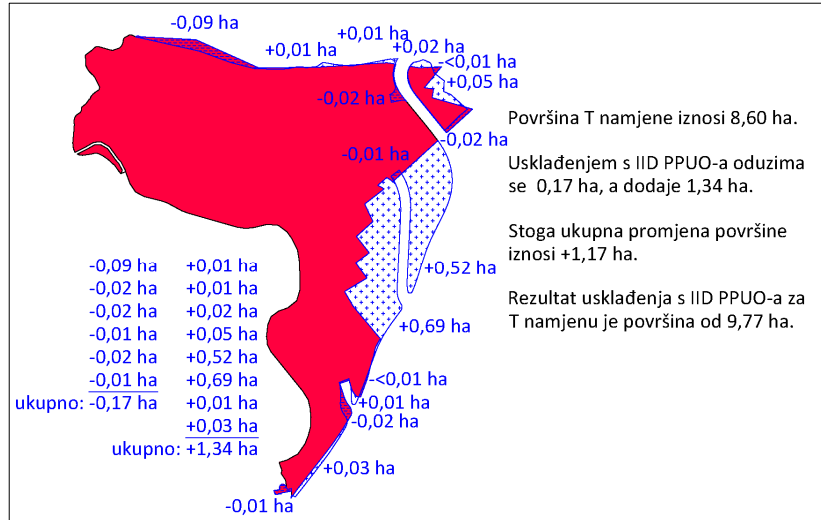
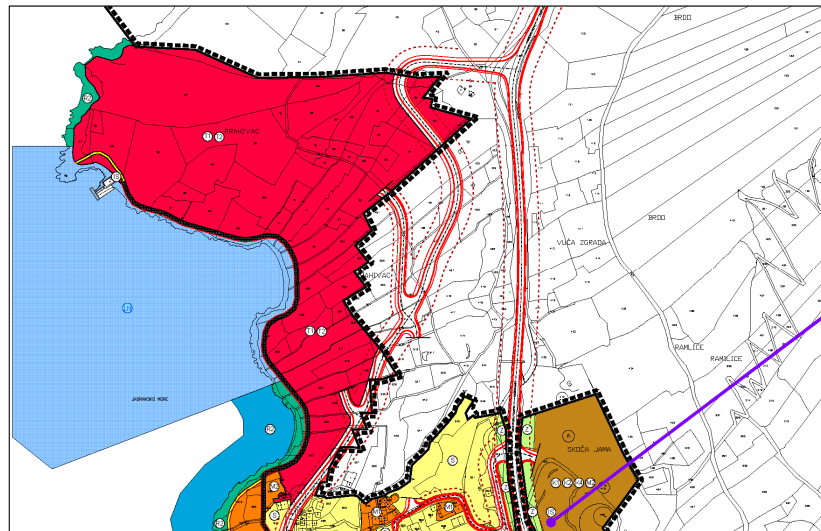
Kompensacijom se oduzima 1,07 ha, a dodaje 1,07 ha, dok se 0,40 ha izdvaja u kopneni obuhvat luke nautičkog turizma LN.

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.

VAŽEĆI UPU CAVTAT SA ZVEKOVICOM

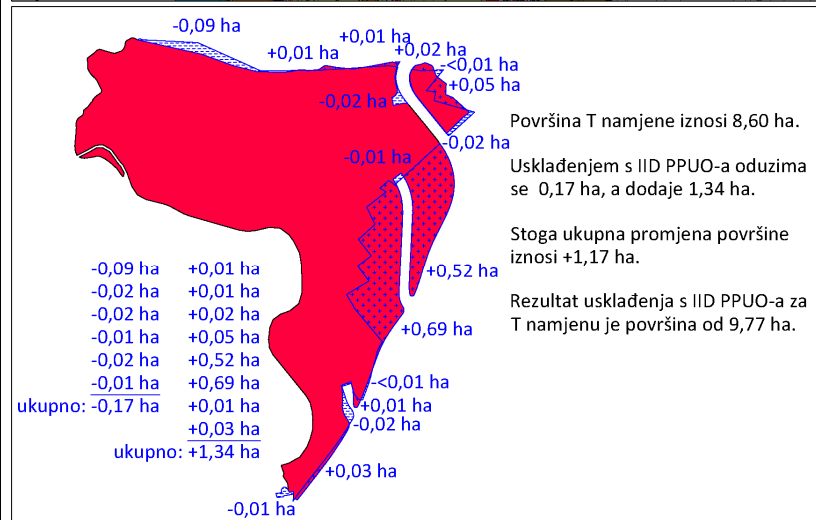
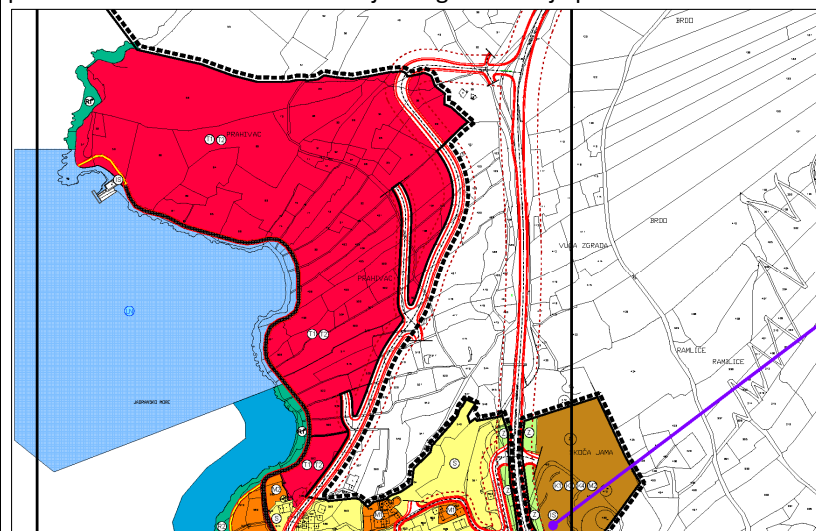
Površina zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Cavtat "Prahivac" iznosi **8,6ha.**



IID UPU CAVTAT SA ZVEKOVICOM

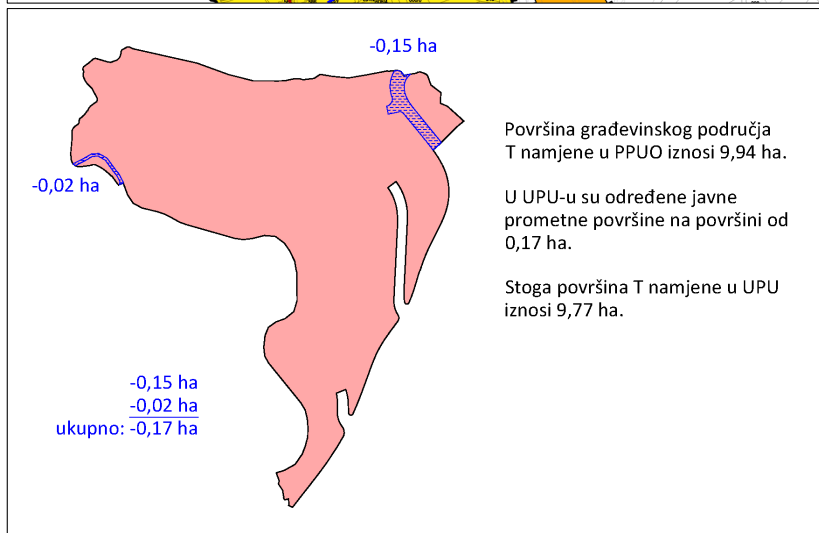
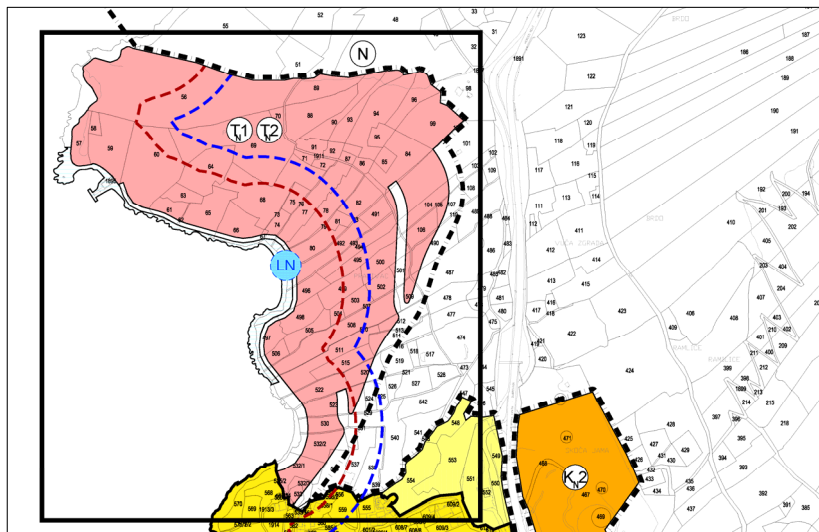
Površina zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Cavtat "Prahivac" iznosi **9,77ha.**

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.

