

**URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
NASELJA POPOVIĆI  
(UPU 63)**

**NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA**

**KNJIGA 2**

**II. OBVEZNI PRILOZI**

**Zagreb, listopad 2011.**

Županija:	Dubrovačko-neretvanska županija	
Općina:	Konavle	
Naziv prostornog plana:	<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)</b> <b>nacrt konačnog prijedloga</b>	
<b>KNJIGA 2.</b>		
Odluka o izradi Plana Službene glasnik Općine Konavle, br. 8/2008	Odluka Općinskog vijeća o donošenju Plana:	
Javna rasprava (datum objave): 1. 21.03.2010. 2. 27.04.2011.	Javni uvid održan: 1. od 29.03.2010. do 05.05.2010. 2. od 09.05.2011. do 08.06.2011.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  MATO PUŠIĆ, dipl. oec.	
Suglasnost na plan prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07) broj suglasnosti, Klasa:	datum:	
Pravna osoba koja je izradila plan:  URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. ZAGREB, Britanski trg 12		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.	
Odgovorni voditelj:	Koordinator:  LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch. dr.sc. ZRINKA RUDEŽ, dipl.ing.arch.	
Stručni tim Urbanističkog zavoda grada Zagreba u izradi plana: 1. Luka Šulentić, mag.ing.arch. 2. mag.spec. Krešimir Petković, dipl.ing.arch. 3. Hrvoje Jamnicki, dipl.ing.građ. 4. Lidija Tadijanović, dipl.ing.arch. 5. Andreja Šugar, mag. ing. aedif.	6. Petar Cigetić, bacc.ing.aedif. 7. Momir Pavletić Slobođan, mag.ing.kraj.arch. 8. Boris Moštak, ing.građ. 9. Matija Mihelić, građ. tehn. 10. Nina Kelava, dipl.ing.arch.	
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća:  BOŽO MARTINOVIC	
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:	

NARUČITELJ: OPĆINA KONAVLE  
TRUMBIĆEV PUT 25  
CAVTAT

IZVRŠITELJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.  
10000 ZAGREB  
Britanski trg 12

ODGOVORNI  
VODITELJ: LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.

RADNI TIM: LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.  
mag.spec. KREŠIMIR PETKOVIĆ, dipl.ing.arh.  
HRVOJE JAMNICKI, dipl.ing.građ.  
LIDIJA TADIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.  
ANDREJA ŠUGAR, mag. ing. aedif.  
PETAR CIGETIĆ, bacc.ing.aedif.  
MOMIR PAVLETIĆ SLOBOĐAN, mag.ing.kraj.arh.  
BORIS MOŠTAK, ing. građ.  
MATIJA MIHELIĆ, građ. tehn.  
NINA KELAVA, dipl.ing.arh.

DIREKTOR: LUKA ŠULENTIĆ, mag.ing.arch.

Zagreb, listopad 2011.

## S A D R Ž A J:

### KNJIGA 2 - II. OBVEZNI PRILOZI

<b>II.1.</b>	<b>OBRAZЛОЖЕЊЕ</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>POLAZIŠTA .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru Općine.....	1
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru .....	1
1.1.1.1.	Klimatska obilježja .....	2
1.1.1.2.	Geološke i geomorfološke značajke .....	2
1.1.1.3.	Inženjersko-geološke osobitosti .....	3
1.1.1.4.	Hidrološke značajke .....	3
1.1.1.5.	Pedološke značajke .....	4
1.1.1.6.	Vegetacijski pokrov .....	4
1.1.1.7.	Značajke faune .....	4
1.1.2.	Prostorno-razvojne značajke .....	5
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost .....	6
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti .....	7
1.1.4.1.	Zaštićene prirodne vrijednosti .....	7
1.1.4.2.	Zaštićene graditeljske vrijednosti .....	8
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti) – Prostorni plan uređenja Općine Konavle, izmjene i dopune .....	10
1.1.6.	Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje .....	11
<b>2.</b>	<b>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA .....</b>	<b>14</b>
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja .....	14
2.1.1.	Demografski razvoj .....	14
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture .....	14
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura .....	15
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti naselja .....	15
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja naselja .....	16
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	16
2.2.2.	Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture .....	16
<b>3.</b>	<b>PLAN PROSTORNOG UREĐENJA .....</b>	<b>18</b>
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora .....	18
3.2.	Osnovna namjena prostora .....	19
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina .....	21
3.4.	Prometna i ulična mreža .....	22
3.4.1.	Ulična mreža .....	22
3.4.2.	Pješački promet .....	22
3.4.3.	Biciklistički promet .....	23
3.4.4.	Uvjeti za smještaj vozila .....	23
3.4.5.	Javni gradski i prigradski prijevoz putnika .....	23
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža .....	23
3.5.1.	Uvjeti za izgradnju i međusobni raspored vodova komunalne infrastrukture .....	26
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina .....	26
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje .....	27
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	38
3.6.2.1.	Prirodne vrijednosti i posebnosti .....	38
3.6.2.2.	Kulturno-povijesne i ambijentalne cjeline .....	39
3.7.	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš .....	39
<b>II.2.</b>	<b>IZVOD IZ PROSTORNOGA PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE .....</b>	<b>45</b>
<b>II.3.</b>	<b>POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA .....</b>	<b>80</b>
<b>II.4.</b>	<b>ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANAKA 79. I 94. ZAKONA O PROSTORНОM UREĐENJU</b>	
<b>II.5.</b>	<b>I GRADNJI .....</b>	<b>1</b>
<b>II.5.</b>	<b>IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ PRETHODNOJ RASPRAVI O NACRTU PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63) .....</b>	2
<b>II.6.</b>	<b>IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63) .....</b>	3
<b>II.7.</b>	<b>IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ PONOVLJENOJ JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63) .....</b>	4
<b>II.9.</b>	<b>SAŽETAK ZA JAVNOST .....</b>	5
<b>II.10.</b>	<b>SAŽETAK ZA JAVNOST - ZA PONOVLJENU JAVNU RASPRAVU .....</b>	13

## **II.1. OBRAZLOŽENJE**



## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru Općine

Naselje Popovići lokalni je centar i jedno od 32 naselja u sastavu Općine Konavle prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 86/06).

Nalazi se u obalnom području/donja banda (Konavosko priobalje) i sastoji se od više zaselaka. Konavosko priobalje složeni je krajobrazni uzorak kojeg tvore poljoprivredne čestice sela donje bande s povrtnjacima i lozom u kamenim suhozidima, prirodna krajobrazna struktura grebenske strane okrenute moru te strma, gola obala, sa škrtom kamenjarskom vegetacijom stijena te makijom na vapnenačkim grebenima. Makija/šuma neujednačene ugušćenosti definira priobalni krajobraz. Gušća makija bogatog sklopa i sastojinskog profila odredila je izraz unutrašnjeg grebena i južnog dijela priobalja dok je sjeverniji primorski krajobraz označen rjeđim sklopom siromašnijeg sastojinskog profila. Takav diferencirani karakter vegetacijskog pokrova i različitost morfologije reljefa čine priobalni krajobrazni pojas zanimljivim u cijelom longitudinalnom rasteru, posebno obzirom na impresivne morske vedute, otočiće i osamljene stijene.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Dio naselja Popovići koji je obuhvaćen ovim planom površine je 57,05 ha. Granice su utvrđene sukladno kartografskim prikazima PPUO-a i odredbama za provođenje PPUO-a. Granica obuhvata označena je na svim kartografskim prikazima. Manji dio obuhvata izgrađen je obiteljskim stambenim građevinama (visine S+P, P+1, S+P+Pk, S+P+1+Pk), a veći dio obuhvata ovog plana je neizgrađen, djelomično je uređen.

Tablica 1.

	Površina (km <sup>2</sup> )	%	Broj stanovnika (Popis 2001.)	%
Općina Konavle	209,58	100,0	8.250	100,0
Naselje Popovići	5,35	2,55	249	3,02

Prema podacima s geodetske i katastarske podloge te uvidom na terenu ustanovljeno je da se unutar obuhvata nalaze:

- obiteljske stambene građevine,
- brojne pomoćne građevine,
- građevine javne i društvene namjene:
  - osnovna škola (1-4 razreda),*
  - dom kulture,*
  - bivši zadružni dom,*
  - malonogometni klub,*
- građevine gospodarske namjene: radionice, trgovine i sl.,
- komunalne građevine: groblje.

Naselje unutar obuhvata Plana prostorno je smješten na brdovitom terenu i na ravnom terenu - polju.

Mogućnost daljnog razvoja naselja Popovići bazirat će se na definiranju nove mreže prometnica, infrastrukturne mreže te proširenju naselja javnim i društvenim sadržajima i sl.

Obuhvat Plana nalazi se većim dijelom unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) koje se temeljem članka 48. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07) smatra područjem od posebnog interesa za Državu.

Prema podacima PPUO Konavle seizmičnost područja je IX° stupnja MCS ljestvice.

Površinskih vodotokova ni stajačih voda nema kao ni vodonosnika – resursa pitke vode.

Obuhvat Plana nalazi se izvan zaštitne zone izvorišta pitke vode.

### **1.1.1.1. Klimatska obilježja**

Konavle karakterizira neznatno modificirana sredozemna klima s višim jesenskim nego proljetnim temperaturama kao odraz specifičnog kontaktog položaja između pučine Jadrana i Orjenskog masiva u neposrednom zaleđu uz sljedeće osnovne karakteristike meteoroloških parametara:

- Temperatura zraka kreće se od srednje siječanske temperature  $9,0^{\circ}\text{C}$  do srednje srpanjske temperature  $24,6^{\circ}\text{C}$ , dok se najviše godišnje temperature javljaju ljeti do  $34,0^{\circ}\text{C}$ , a najniže godišnje temperature zimi pod utjecajem jake bure i do  $-7,0^{\circ}\text{C}$ .
- Padaline u Konavlima se javljaju najčešće u obliku kiše sa srednjom količinom od 1.484 mm. Oskudica vlage u toplo doba godine je nepovoljno obilježje klime ovog kraja, dok su studeni i prosinac pretežito kišoviti mjeseci.
- Konavle su također vjetrovit kraj s prosječnih 313 vjetrovitih dana, a prosječna učestalost dominantnih vjetrova iznosi: jugo do 30%, bura do 29%, maestral do 24% i levant do 15%.
- Nastup bure je često nagao, temperatura zraka i relativna vlažnost zraka se naglo smanjuju, a vidljivost obično dobra.
- Jugo počinje postepeno, a relativna vlažnost zraka raste, dok su oborine češće i obilnije za vrijeme slabog i umjerenog juga nego za jakog do olujnog juga.
- Maestral je tipičan vjetar za ljetno razdoblje i svojim učinkom čini uz obalu podnevne ljetne vrućine srpnja i kolovoza manjima.
- Klimatske karakteristike Konavala uvjetovane su južnim položajem, izloženošću otvorenom moru, a zaklonjenošću od zaleđa. Maritimni utjecaji odražavaju se u višim temperaturama, manjim temperturnim kolebanjima, nešto većoj količini padalina, kišovitijim jesenima od proljeća te prevladavanju maritimnih vjetrova. Kontinentalni utjecaji su slabi, a zastupani su povremenim prodorima hladnih vjetrova iz zaleđa.
- Klima je veoma pogodna za razvoj turizma. U toplo doba godine Konavle su ugodne ili samo malo sparne, dok je hladno doba godine blago prohладno ili svježe. To je izrazito sunčano područje s više od 120 vedrih dana.

### **1.1.1.2. Geološke i geomorfološke značajke**

Konavle su krški kraj sastavljen uglavnom iz karbonatnih stijena (vapnenci i dolomiti) na kojima se nalaze krški oblici – jame, pećine, škrape, ponikve, zaravni. Poslije karbonatnih stijena prema rasprostranjenosti dolazi fliš (nepropusne stijene), odnosno naplavni pokrov ili rastresito tlo.

Konavle, koje pripada Dubrovačkom području, geološki je veoma pomno istraženo (brojnim regionalnim ili detaljnim lokalnim istraživanjima). Ustanovila se prisutnost sedimenata trijasa, jure, krede, tercijara i kvartara. Dubrovačko obalno područje se odlikuje vrlo složenom tektonskom građom tektonskih jedinica čija je osnovna značajka velika tektonska poremećenost - boranje, rasjedanje, navlačenje i ljuskjanje. Geološki slojevi u čitavom ovom prostoru imaju dinarski smjer boranja SZ – JI, a prostor u cijelosti pripada IX° seizmičnosti po MCS.



#### **1.1.1.3. Inženjersko-geološke osobitosti**

U inženjersko-geološkom pogledu područje unutar obuhvata plana izgrađuju tri osnovne grupe stijena, koje su predstavljene kompleksima:

- čvrstih karbonatnih naslaga
- klastičnih naslaga (fliš)
- kvarternih naslaga.

Čvrste karbonatne naslage mogu se svrstati u stabilne i za izgradnju pogodne terene.

Klastične naslage (fliš) izgrađuju različiti litološki elementi među kojima dominiraju pješčenjaci, lapori i laporoviti vapnenci, a zatim breče, konglomerati i lokalno ulošci glinovitog materijala. Javljuju se uz reverzne rasjede, a posebice uz dislokaciju koja dijeli visoki krš od para-autohtonoga.

Klizišta nastaju u drobinskome materijalu, s manjim ili većim udjelom glinenog veziva, na flišnoj ili laporovitoj podlozi redovito rastrošenoj djelovanjem vode. Prema inženjersko-geološkim karakteristikama i na osnovi suvremenih geoloških procesa pojedini lokaliteti se izdvajaju kao nepogodni ili manje pogodni za izgradnju.

U užem priobalnom pojasu od Kupara do Cavtata u stabilne i za izgradnju pogodne terene mogu se svrstati grebeni od vapnenačkih breča od kojih su izgrađeni svi rtovi ovog dijela obale. Svakako i ovdje treba imati na umu flišnu podlogu na kojoj vjerojatno leže ove breče što je u izvjesnim momentima odlučujući faktor u pogledu procjene njihove stabilnosti.

#### **1.1.1.4. Hidrološke značajke**

Najveći dio županijskog prostora izgrađuju karbonatne stijene s dominantnom ulogom vapnenaca, a glavna karakteristika krškog područja je da sva oborinska voda koja padne na njih odmah ponire u podzemlje te tako i područje Popovića obilježava površinska bezvodnost tipična za krške krajeve te nema stalnih tekućica. Unatoč razmjerno visokoj godišnjoj količini padalina (oko 1100 mm), voda se zbog propusne karbonatne podloge rjeđe zadržava na površini. Vapnenačko-dolomitski sastav prouzročio je poroznost terena pa na njima nema površinskih tokova ni izvora, već atmosferska voda ponire u dubinu ali se zbog antiklinalne građe često ponovno pojavljuje uz obalu te ispod površine mora u obliku podmorskih izvora ili vrulja.

### 1.1.1.5. Pedološke značajke

Petrografski sastav zemljišta i klimatske prilike utjecale su na stvaranje određenih tipova tla. Prevladavaju tla razvijena pod dominantnim utjecajem litološkog sastava podloge, a glavni predstavnik je crvenica (terra rossa), nastala kao rezultat korozije karbonatne osnove, vapnenca i dolomita. Osim crvenice rasprostranjena su i smeđa tla na vapnencima te isprane vapnenačko-dolomitne crnice, a mjestimice je u znatnoj mjeri zastupljen i krški kamenjar.

### 1.1.1.6. Vegetacijski pokrov

Zelenilo unutar obuhvata plana pojavljuje se u vidu prirodnih šumaraka, homogenih pojaseva šumskog prirodnog visokog i niskog zelenila karakterističnih za krško područje i mediteran, poljoprivrednih površina (uzgoj vinove loze, maslina, smokve, badem, orah, rogač, šipak, agrumi) i zelenila privatnih vrtova. Obuhvat Plana nalazi se u zoni sredozemne (mediteranske) vegetacije te su od visokog zelenila zastupljene u većini vazdazelene stablašice: (*Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Morus alba / nigra*, *Olea europea*, *Acacia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Ceratonia siliqua*, *Ficus carica*, *robinia pseudoacacia*) i crnogorice (*Pinus pine L.*, *Pinus halepensis Mill.*) *Cupressus sempervirens var. pyramidalis L. stricta*, *Cedrus sp.*).

Od srednje visokog raslinja nalazimo razne zimzelene i listopadne vrste: *Laurus nobilis*, *Oleander nerium*, razne horizontalne čemprese.

Niže raslinje predstavljaju vrste grmolikog karaktera: planika (*Arbutus unedo L.*), mirta (*Myrtus communis L.*), brnistru, žutiku (*Spartium junceum L.*)

### 1.1.1.7. Značajke faune

Prema nepotpunim podacima na području Dubrovačko-neretvanske županije evidentirano je oko 30 endemskih vrsta kukaca i puževa u nekim podzemnim staništima od kojih je na području Konavala od posebne važnosti šipilja Šipun na području Cavtata.

Zbog iznimnog položaja u Jadranskom moru i morfoloških značajki obale, u akvatoriju Dubrovačko-neretvanske županije prisutna su skoro sva staništa tipična za Sredozemlje. Zajednice planktona imaju sve uvjete razvijati sve svoje tipove, od obalnih, površinskih otvorenog mora, mesopelagičnih do dubokomorskih. Također su obilato zastupljeni svi tipovi bentoskih morskih zajednica od supralitorala do dubokog mora s čvrstim podlogama, pomicnim podlogama, pijescima, muljevitim dnom, podvodnim spiljama, poluspiljama, potpučinskim stijenama i brojnim drugim oblicima. Sa sigurnošću se može utvrditi da se stupanj biološke raznolikosti u akvatoriju cijele Dubrovačko-neretvanske županije može iskazati s faktorom 100. Ovaj faktor pokazuje da u ovom području stalno obitavaju ili su povremeno nazočne sve do danas registrirane vrste morskih organizama u Jadranskom moru. U prvoj susjednoj županiji taj faktor je manji za više od 20 %. Stoga proizlazi da je širi dubrovački akvatorij od iznimne važnosti za obnavljanje populacija uz istočnu obalu Jadrana. Potrebno je također istaknuti da površina mora zauzima oko 80 % površine Općine Konavle, a da ovo područje spada u najmanje istražena područja Jadranskog mora.

Među kopnenom faunom zbog popularnosti i istraženosti svakako prednjače ptice. Zbog blage klime ovdje obitava velik broj stanarica i gnjezdarica. Izgleda da je područje Dubrovačko-neretvanske županije, pa tako i Konavala, zbog povoljnih ekoloških uvjeta, vodenih područja i udaljenih pučinskih otoka jedan od najvažnijih putova za selidbu ptica iz srednje i sjeveroistočne Europe prema Africi. Također, otoci Mrkan, Bobara i Supetar zaštićeni su još od 1975. kao Posebni ornitološki rezervat.

Nažalost, uz rijetke izuzetke (npr. vretenca), druge životinjske skupine su slabo poznate i istražene iako su se posljednjih godina pojačali naporci na njihovoj inventarizaciji. Navedeni podaci uglavnom nisu niti sistematizirani niti dostupni. Premda vrlo zanimljivi, slabo su istraženi kopneni puževi, kukci, gmazovi i mali sisavci. Neki kukci su po Dubrovniku dobili znanstvena imena, kao *Dasytes ragusae*, *Phytoecia ragusana* itd. Poznati entomolog Petar Novak u svom radu o kornjašima Dalmacije, za Dubrovnik i okolicu navodi oko 300 vrsta kornjaša

(Coleoptera). Prema nepotpunim podacima evidentirano je oko 30 endemskih vrsta kukaca i puževa u brojnim podzemnim staništima (npr. špilja Šipun).

Sigurno je i da su neke vrste potpuno nestale ili su vrlo ugrožene, a mnoge rijetke vrste su pred izumiranjem zbog uništavanja njihovih prirodnih staništa (npr. slatkvodna i podzemna staništa). Stoga je nužno hitno započeti istraživanja i inventarizaciju faune ovog, najjužnijeg dijela Hrvatske.

### 1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Između Konavoskog polja i Sutorine na sjeveroistoku i mora na jugozapadu, ističu se dva grebena (primorski i unutrašnji) i središnja udolina, koji su međusobno paralelni. Središnja udolina u kojoj se nalazi naselje Popovići pruža se od sela Močića na sjeverozapadu sve do sela Vitaljine na jugoistoku, a sastoji se od niza udubljenja (polja) nastalih korozivnim procesima.

Područje Popovića dakle, karakteriziraju mala kraška polja crvenice gdje je zbog niske nadmorske visine i klimatskih karakteristika poželjan uzgoj ranog povrća i vinove loze, dok na padinama već tradicionalno uspijeva maslina i smokva a u novije vrijeme i nasadi agruma.

Značajke ovog područja prepoznaju se i kroz veće i dobro očuvane šumske površine. Vrijednost šume jeste u njenoj dominantnoj prostornoj (krajobraz) i funkcionalnoj (krajobraz kao turistički resurs) vrijednosti i ulozi za turistički razvoj Popovića i Konavala u širem smislu.

U blizini naselja Popovići neposredno izvan obuhvata Plana nalaze se Konavoske stijene (jedini klifovi na području Jadranske obale u dužini od neprekinutih 20 km). Širi slobodni pristup Klifovima ima jedino naselje Popovići.

Obuhvat Plana prometno je smješten uz županijsku prometnicu ŽC6240, koja služi kao spoj na državnu cestu D-8 i D-516. Ovakav prometni smještaj povoljan je za daljnji razvoj naselja, a budući da je područje opremljeno komunalnom infrastrukturom, povoljno je za gradnju. Prostor



je pretežno neizgrađen a izgrađeni dio sastoji se od više zaselaka s "centrom" smještenim uz županijsku prometnicu kojeg čine objekti i površine društvenog značaja (škola, društveni dom, bivši zadružni dom te malonogometno igralište). Na južnom dijelu obuhvata nalazi se najveća neizgrađena površina građevinskog područja u potpunosti neuređena i komunalno neopremljena. Smještaj zone na atraktivnoj lokaciji (većim dijelom nalazi se unutar geomorfološko-hidrološkog fenomena- konavoskih stijena), povoljan je za izgradnju objekata stambene namjene višeg standarda stanovanja -vila ali i za pružanje turističkih usluga (manji hoteli). Uz samu granicu obuhvata Plana prolazi obalna pješačka prometnica "lungo mare" od velikog turističkog značaja za naselje Popovići budući da povezuje sve obalne atrakcije od Cavata do Molunata.

Komunalno opremanje naselja ima za cilj poboljšanje životnih uvjeta, ali i zaštitu prirodnih vrijednosti odnosno okoliša, prvenstveno izvedbom svih vodova komunalnih instalacija.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

#### Prometna infrastruktura

##### Cestovni promet

Geoprometni položaj naselja Popovići u Županiji je relativno povoljan s obzirom da kroz samo naselje unutar obuhvata prolazi:

Županijska cesta Ž6240 povezuje naselja u donjem dijelu Konavskog polja od državne ceste D8 - Radovčići do D516 - Mikulići. Županijska cesta je ujedno i glavna ulica naselja Popovići (asfaltirana je i relativno dobro održavana).

Ostale prometnice unutar područja obuhvata su djelomično u lošem stanju te nemaju dovoljno široke kolnike i koridore. Zbog toga se na većini prometnica unutar područja obuhvata koje ne odgovaraju osnovnim uvjetima sigurnog odvijanja prometa treba izvršiti dogradnja i rekonstrukcija.

Ovo se odnosi na osnovne elemente opremljenosti prometnica, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika za neometan dvosmjerni promet vozila, minimalnu širinu nogostupa za kretanje pješaka te osnovne uvjete osvijetljenosti i površinske odvodnje prometnih površina.

Međunarodni i međumjesni promet te lokalni autobusni promet vezan je za županijsku cestu Ž6240.

##### Elektronički komunikacijski promet i pošta

Opremljenost prostora postrojenjima i uređajima podsustava nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacija je relativno dobra, odnosno u skladu sa stanjem izgrađenosti prostora unutar područja obuhvata.

##### Nepokretna mreža

Unutar obuhvata plana ne prolazi svjetlovodni kabel kao niti spojni korisnički kabeli.

##### Pokretna mreža

Unutar obuhvata plana nema izgrađenih osnovnih stanica.

#### Komunalna infrastruktura

##### Odvodnja

Unutar područja obuhvata ne postoji izvedena javna kanalizacija. Odvodnja otpadnih voda riješena je izgradnjom sabirnih jama, a odvodnja oborinskih voda prelijevanjem u okolni teren. Za cjelokupno područje Općine Konavle izrađen je projekt "Kanalizacijski sustav", u kojem je definirano koncepcionalno rješenje sakupljanja, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

### **Vodoopskrba**

Područje obuhvata plana opskrbljuje se vodom iz vodoopskrbnog sustava "Konavle-zapad". Napajanje sustava Zapad vrši se iz izvora Duboka Ljuta iz kojeg se voda transportira preko crne postaje "Prahlivac" kapaciteta 75 l/s puni se vodospremnik "Rajčevići"  $V = 400 \text{ m}^3$ , s kojega se opskrbljuju naselje Popovići.

### **Plinoopskrba**

Unutar područja obuhvata ne postoji izgrađena plinoopskrbna mreža.

### **Elektroopskrba**

Osnovno napajanje električnom energijom šireg područja Grada Dubrovnika i Općine Konavle ostvaruje se preko postojeće TS 110/35/10kV Komolac, instalirane snage 126 MVA ( $2 \times 63 \text{ MVA}$ ), smještene na sjeverozapadnim prilazima gradu Dubrovniku na samom ušću rijeke Omble u zaljev Rijeke dubrovačke.

Od TS 110/35/10kV Komolac električna energija se distribuira u smjeru Konavala na 35kV nazivnom naponskom nivou, 35kV dalekovodnim vezama od TS 110/35/10kV Komolac preko Mlina (HE Zavrelje instalirane snage 2.1 MW) do TS 35/0.4kV Plat, postrojenja smještenog u neposrednoj blizini HE Plat.

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

Elektroenergetsko napajanje naselja Popovići obavlja se preko mreže TS 10/(20)kV koje su EE vodovima vezane na TS 35/10kV Cavtat

### **Zbrinjavanje otpada**

Na odlagalište "Grabovica" - Dubrovnik dovozi se i otpad s područja Općine Konavle. Odlagalište se nalazi sjeverozapadno od Dubrovnika, u blizini naselja Osojnik, na nadmorskoj visini od 400 m, udaljeno 4,7 km od izvorišta rijeke Omble (izvorište za vodoopskrbu Grada Dubrovnika). Na odlagalište, smješteno u kraškoj vrtači, odlagao se komunalni, tehnološki, građevinski i bolnički otpad. Odlagalište "Grabovica" je sanirano, a temeljem izdane lokacijske i građevinske dozvole u dalnjoj eksploataciji i za potrebe odlaganja komunalnog otpada Općine Konavle.

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

##### **1.1.4.1. Zaštićene prirodne vrijednosti**

Dijelovi obuhvata Plana nalaze se unutar ekološke mreže "Konavoske stijene" (HR4000016). Nacionalna ekološka mreža na tom području proglašena je zbog zaštite ugrožene i endemične flore, tj. zajednice busine i dubrovačke zečine, termo-mediterranske grmolike formacije s Euphorbia, te grebenjače savitljive mrižice. Dio obuhvata Plana evidentiran je i predložen za zaštitu, temeljem Zakona o zaštiti prirode, u kategoriji posebni rezervat – geomorfološki (Konavoske stijene).

#### 1.1.4.2. Zaštićene graditeljske vrijednosti

Na području obuhvata Plana nema kulturnih dobara upisanih u Registar nepokretnih kulturnih dobara (R).

Preventivno su zaštićena kulturna dobra (PZ):

1. Stambeno-gospodarski kompleks Banac,
2. Kuća Smišljan, Popovići
3. Stambeno-gospodarski kompleks Vuičić
4. Stambeno-gospodarski kompleks Klaići

Evidentirana kulturna dobra (E) su:

1. Ruralna cjelina Popovići,
2. Crkva sv. Đurđa, Popovići
3. Crkva Gospe od zdravlja,
4. Kominata Bronzan
5. Kominata Čobanović

Na području obuhvata predmetnog plana evidentirana su sljedeća arheološka nalazišta:

1. Arheološko nalazište „Polača“ kod crkve sv. Đurđa – Popovići  
Istočno od groblja, iznad crkve na koti 193, nalaze se ostaci antičke utvrde sa cisternom. Brojni su površinski nalazi rimskog crijepa i opeke, najviše na prilaznom putu prema crkvi i sjeverno, na položaju Zackrva. Utvrda je morala biti sagrađena neposredno iznad rimske ceste čiji je promet nadzirala.
2. Antička komunikacija - Popovići.  
Pretpostavlja se da je antička cesta prolazila po trasi današnje ceste i da je dio rimske itinerarske ceste Epitauro XX Resinum.



Konavle su zaokružen prostor bogatog naslijeđa tradicijske arhitekture čiji se značaj očituje ne samo u kvalitetnoj kamenoj gradnji već nadasve u skladnom odnosu graditeljstva prema pejzažu. Suhozidi (međe) koji dijele i ograju pojedine čestice zemlje i organski prate reljef terena nedjeljiv su element u slici krajobraza. Suhozidi omeđuju stare puteve kojima su premrežena i povezana gotova sva konavoska sela. Mnogi se i danas koriste kao prilazi pojedinim selima ili kućama, a neki su uređeni kao pješačke staze (Cavtat – Čilipi, Popovići – Radovčići) i turističke su atrakcije. Tipičan element ruralne arhitekture u vizuri suhozidima odijeljenih obradivih površina su bunje i kućarice. Riječ je o manjim građevinama, slobodnostojećim, ili prislonjenim ili ugrađenim u suhozid. Neke su kružnog ili nepravilnog tlocrta nadsvođene kamenim pločama tehnikom upuštanja kamena, a neke su pravokutne. Služile su kao skloništa od žege ili nevremena te kao spremišta za alat. Još jedan karakterističan element ruralne arhitekture uvelike je zastupljen u Konavlima: pojata s gumnom. Gumno je kružna, popločana površina (neka zaravnjena u stancu) ograđena nižim kamenim zidom s ulaznim otvorom, a služilo je za vršenje žita. Zadnjih godina broj im se znatno smanjio jer su razgrađivani da bi se kamen koristio u popločavanju novoizgrađenih prostora. Tradicijska stambena arhitektura Konavala svog tipičnog predstavnika ima u stambeno – gospodarskim kompleksima. Karakteristika su velikih obiteljskih zadruga (suživot više obitelji koje su u bližem ili daljem srodstvu). Takav se sklop građevina uglavnom sastoji od jedne ili više stambenih kuća te gospodarskih objekata - štale, pojate, gumna, kominate, krušne peći – povezanih u zanimljive cjeline i ograđenih visokim zidovima. Karakterizira ih kamera gradnja, supstrukcije s voltovima, popločane terase s kamenim klupama (pižulima), klesani arhitektonski elementi (okviri otvora, konzole, krune bunara). Osim velikih zadružnih objekata, postoje i kuće malobrojnijih obitelji ili obitelji lošijeg imovinskog stanja, nešto skromnijih dimenzija no sličnih značajki i skladnih proporcija. Kominate su specifičan arhitektonski element karakterističan za Konavle. To su kuhinje četvrtastog tlocrta koje umjesto krova imaju visoku kamenu konstrukciju građenu konzolnim ispuštanjem kamena u piramidalnoj formi s užim četvrtastim završetkom s otvorima za ispust dima nad kojim je piramidalna kapa.

Ovakav način gradnje omogućava brzo usisavanje dima i njegovo zadržavanje u gornjem dijelu (gdje se sušilo meso).



Osnova za bilo kakvo planiranje razvoja Konavala zaštita je spomeničke baštine. Na taj način ona bi bila dostupna istraživačima, povećala bi se svijest o njenoj vrijednosti, otvorila bi se veća mogućnost za njenu obnovu pod stručnim nadzorom i očuvanje za buduće generacije. Osmišljenim projektima mogla bi se kvalitetno prezentirati i imati važnu ulogu u turističkom razvoju Konavala. Kako se izgled cjeline ne bi narušavao, potrebno je donijeti precizne odredbe o obnovi takve arhitekture (korištenje tradicionalnih materijala, poštivanje zadanih elemenata) i eventualnim interpolacijama (veličina, materijali). Kulturna baština na području Konavala u cjelini nije sustavno istražena iako pruža neiscrpan izvor podataka koji rasvjetljuju slijed konavoske povijesti. Kako bi se znanstvena istraživanja mogla provesti, a spomenička baština valorizirati, kulturnu baštinu je potrebno maksimalno zaštiti od daljnjih intervencija i devastacija. Prema podacima nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Dubrovniku unutar područja obuhvata nalaze se sljedeća preventivno zaštićena (PZ) i evidentirana (E) kulturna dobra.

#### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti) – Prostorni plan uređenja Općine Konavle, izmjene i dopune**

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja utvrđena je u poglavlju 9. MJERE PROVEDBE PLANA - 9.1. Obveza izrade prostornih planova užih područja utvrđena je u članku 157. Prostornoga plana uređenja Općine Konavle, a propozicije za buduću gradnju, uređenje i komunalno opremanje prostora određene su u poglavlju 2.2. Građevna područja naselja.

U skladu s navedenim člancima na prostoru obuhvata predviđena je gradnja manjih jednoobiteljskih i višeobiteljskih građevina, građevina javne, društvene i gospodarske namjene te dovršenje i uređenje postojećih sadržaja javne i društvene namjene.

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

Općina Konavle je 1993. godine administrativno ustrojena kao samostalna općina, prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06). Danas se Općina Konavle sastoji od 32 naselja te ima ukupno 8.250 stanovnika (Popis '01). Prema podacima iz popisa stanovništva 2001. g. broj stanovnika naselja Popovići i Općine Konavle se smanjio u odnosu na 1991. godinu.

Tablica 3.

	Broj stanovnika		Broj kućanstava 2001
	popis 1991. g.	popis 2001. g.	
Općina Konavle	9.074	8.250	2.520
Naselje Popovići	296	249	84

Moraju se rješavati infrastrukturni problemi, osigurati i provoditi svekolika zaštita okoliša i krajolika, primjenjivati specifična rješenja pri svakoj turističkoj investiciji posebno vodeći računa o demografskim čimbenicima.

Motiviranjem lokalne zajednice treba stvarati uvjete za poboljšanje ukupnog životnog ambijenta i tako osigurati potreban standard i turizmu i stanovništvu.

Struktura stanovnika prema dobnim skupinama na prostoru Općine Konavle kao i u samom naselju Popovići prikazana je u sljedećoj tablici:

Tablica 4. STANOVNIŠTVO PREMA SPOLU I STAROSTI, POPIS 2001.

	Ukupno	Starost										Nepoznato					
		0-4		5-9		10-14		15-19		ukupno 0-19		20-59		60 i više			
		broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%		
Općina Konavle	8.250	467	5,7	488	5,9	501	6,1	562	6,8	2.018	24,5	4.323	52,4	1.879	22,8	30	0,4
Naselje Popovići	249	15	6,0	17	6,8	17	6,8	12	4,8	61	24,5	116	46,6	72	28,9	-	

Na osnovi ovih podataka te broja stambenih građevina unutar obuhvata Plana procijenjeni broj stanovnika unutar dijela naselja koji je u obuhvatu iznosi:

Tablica 5. Procjena broja stanovnika naselja Popovići na osnovi podataka iz popisa stanovništva

	broj stanovnika	broj stanova	broj kućanstava	broj povremeno stanovanje	zaposječni članova kućanstava	broj
NASELJE POPOVIĆI- POPIS 1991.G.	296	101	85	1		3,5
NASELJE POPOVIĆI - POPIS 2001.G.	249	92	85	1		2,9

Uzimajući u obzir podatke iz popisa stanovništva te podatke o migraciji i dobnoj strukturi stanovništva, kao i pokazatelje mogućeg gospodarskog razvoja, napravljena je projekcija broja stanovnika za naselje Popovići.

Tablica 6. Projekcija mogućeg broja stanovnika (PPUO Konavle)

	BROJ STANOVNIKA			
	1981.	1991.	2001.	2015.
NASELJE POPOVIĆI	294	296	249	272

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

**Mogućnost razvoja** u odnosu na prostorne pokazatelje dobra je s obzirom na blizinu "konavoskih stijena". Vrijednost je u i očuvanosti prostora kao posljedica izostanka masovne izgradnje – apartmanizacije te kvalitetno osmišljenog i provedenog sustava obnove Konavala. Ratnim razaranjima oštećeni objekti za stanovanje u Općini Konavle kvalitativno su obnovljeni u razdoblju od 1993.-2000. god., a stanovništvo je ponovo zaživjelo uz potrebu postepenog uklapanja u nove gospodarske tokove i mogućnosti temeljene na potencijalnim resursima poljoprivrednog zemljišta, ambijentima ruralnih naselja - zaseoka te bogatom turističkom atrakcijskom osnovom prirodnog, raznovrsnog i dinamičkog krajobraza Konavala.

Ovi podaci ukazuju da se na prostoru obuhvata Plana treba planirati stambena izgradnja manje gustoće, koja će zadovoljiti potrebe za stanovanjem u sljedećih 10 godina.

Gospodarski pokazatelji za naselje Popovići, a posebno za dio naselja unutar obuhvata Plana su povoljni, s obzirom na dosadašnju gusto izgradnju i gustoću stanovnika, a za planirane veće građevne čestice za očekivati je nešto manju gustoću stanovnika odnosno maksimalni broj stanovnika.

Geoprometni položaj naselja Popovići relativno je povoljan s obzirom da županijska cesta Ž6240 prolazi kroz samo naselje te čini spoj s državnom cestom D8-Radovčići i D516-Mikulići.

Prema koncepciji turističke prostorne organizacije (PPUO Konavle, poglavje 3.3.1.5. Turistička atrakcijska osnova Općine Konavle), područje Popovića nalazi se dijelom unutar "1.d. - preostalog zaštićenog obalnog područja" i dijelom unutar "2 - ostalog obalnog područja".

Unutar preostalog zaštićenog obalnog područja uz samu granicu obuhvata Plana prolazi obalna pješačka prometnica.

##### **1.d. Preostalo zaštićeno obalno područje**

Ovaj dio zaštićenog obalnog područja proteže se duž morske obale od Cavtata do poluotoka Prevlake. Cjelovitu turističku uslugu ovo područje dijeli s susjednim pojasom ostalog obalnog područja tako da se zaštićeno obalno područje (1.d.) koristi kao "dnevni boravak" turista smještenih poglavito na ostalom obalnom području (2.). Ovo područje obiluje mnogobrojnim šumama, površinama makije, klifovima i drugim geomorfološkim oblicima, vidikovcima, malim poljoprivrednim čistinama, povezanim pješačkim stazama te šumskim i poljoprivrednim putovima. Na dva se mjesta, do kojih vodi asfaltirana cesta, nalaze uređene strme pješačke staze koje vode do mora. Mogućnosti kupanja (prihvati kapacitet) na tim lokalitetima su beznačajne s obzirom NA ogromni okolni prostor, pa više predstavljaju kuriozitet i izletničku atrakciju nego li ozbiljni kupališni potencijal.

Cijelo ovo područje se odlikuje s tri zdravstvena ljekovita činitelja: ljekovita mediteranska klima, aerosol morske vode te miris eteričnih ulja okolnog raslinja.

Moguće turističke aktivnosti:

1. odmor i oporavak
  - a. šetnje
  - b. dnevni boravak u sjenovitim i provjetrenim zonama
  - c. opuštanje
2. sportska rekreacija
  - a. hodanje
  - b. pješačenje
  - c. jogging
  - d. vožnja bicikla
  - e. jahanje konja ili magaraca
  - f. penjanje po stijenama
  - g. korištenje sportsko-rekreacijskih terena i igrališta
3. dokoličarska edukacija
  - a. promatranje
  - b. slušanje
  - c. spoznavanje
  - d. foto-lov

Značajke buduće ponude:

- Zdravstveni turizam (dnevni boravak) od I. do X. mjeseca
- Aktivni turizam (dnevni boravak) cijelu godinu
- Izletnički turizam od I. do X. mjeseca.

Oprema:

- Uređenje turističkih staza, putova i vidikovaca
- Uređenje sportsko-rekreacijskih terena
- Uređenje pratećih uslužnih objekata: sanitarni blokovi, nadstrešnice, iznajmljivanje sportskih rekvizita, pribor za održavanje sportsko-rekreacijskih terena, liječnička skrb te za pružanje ugostiteljskih usluga jela i pića, sve u oblikovnoj maniri lokalne tradicijske arhitekture.

Planska kategorija turističke zone 5\*

Sadašnja turistička iskorištenost atrakcijskog potencijala 0%. Ovaj prostor (dnevni boravak) je nerazmjerne velik u odnosu na moguće smještajne kapacitete na susjednim područjima pa mu ne treba posebno utvrđivati njegov prihvatni kapacitet.

Napomena: Način opremanja i korištenja ovog dijela zaštićenog obalnog područja, prethodno valja elaborirati i javno provjeriti usuglašenost s ovdje iznesenim pristupom.

Za potrebe korištenja sustava turističkih atrakcija ovog dijela zaštićenog obalnog područja potrebno je formirati komunalno opremljene rekreacijske centre u čijem obuhvatu je moguće graditi razne prateće uslužne objekte:

Uređenje sportsko-rekreacijskih terena, sanitарne blokove, nadstrešnice, iznajmljivanje sportskih rekvizita, pribor za održavanje sportsko-rekreacijskih terena, liječnička skrb te objekte za pružanje ugostiteljskih usluga jela i pića, sve u oblikovnoj maniri lokalne tradicijske arhitekture.

Navedeno načelo komunalnog i sadržajnog opremanja "dnevnog boravka Konavala" potrebno je prvo usvojiti na nivou Županijskog plana.

## 2. Ostalo obalno područje

Ostalo obalno područje proteže se tik zaštitnog obalnog područja. To je ruralni pojas, koji nije u izravnoj vezi, pa ni vizualnoj s morem, u kojem se razvio sustav slikovitih poljoprivrednih naselja, Močići, Čilipi, Komaji, Popovići, Radovčići, Poljice, Đurinići i Vitaljina, s bogatom tradicijskom arhitekturom, vrtovima i manjim poljoprivrednim površinama. Dio Čilipa sve više gubi ruralne značajke i poprima uslužno-tranzitne.

To je prostor smještajnih funkcija za goste koji u susjednoj zoni (1.d.) borave na "dnevnom boravku" kao i prostor autonomnog ruralnog turizma najviše kategorije. Cijelo područje se nalazi unutar utjecaja mediteranske klime i mirisa eteričnih ulja tamošnjeg raslinja.

Moguće turističke aktivnosti:

1. odmor i oporavak
  - šetnje
  - opuštanje
2. sportska rekreacija
  - vožnja bicikla
  - jahanje konja ili magaraca
3. dokoličarska edukacija (vezana uz život na selu)
  - promatranje
  - slušanje
  - spoznavanje
  - foto-lov
4. užitak
  - konzumacija delicija

Značajke buduće ponude:

- ruralni turizam od I. do X. mjeseca
- zdravstveni turizam (dnevni boravak) od I. do X. mjeseca
- aktivni turizam cijelu godinu
- izletnički turizam od I. do X. mjeseca

Planska kategorija turističke zone 5\*

Sadašnja turistička iskorištenost atrakcijskog potencijala manja od 5%.

Smještaj, odnosno ukupni boravak nosi osnovne značajke ruralnog turizma, za koji su poučna iskustva istarskog agroturizma. Mjerilo svih mjera u ovoj zoni su dvori, u kamenu podignuta tradicijska seljačka gospodarstva, osobito karakteristični za ruralni prostor Konavala. Gotovo svako gospodarstvo ima uvjete za uređenje makar jedne sobe ili apartmana za iznajmljivanje, a neki bi se dvori izvan funkcije, mogli urediti u cijelosti urediti za iznajmljivanje turistima, kao i ruševni dvori pa čak i oni od kojih su ostali samo temelji.

**Ograničavajući faktor** mogućeg razvoja naselja Popovići je potencijalno onečišćenje mora i plaže u blizini naselja Popovići zbog izgradnje odteretnog tunela s izlaznim dijelom u more u Uvali Pasjača. Prema podacima iz PPUO Konavle:

*"Za poboljšanje sustava odvodnje vode iz Konavoskog polja, 1958. godine izgrađen je odteretni tunel, kapaciteta cca  $60m^3/s$ , za evakuaciju velikih voda u jesensko-zimskom razdoblju iz Konavoskog polja kojim se te muljevite vode s najniže točke polja najkraćim putem evakuiraju u more. Budući da je Konavsko polje zatvoreno, odvodnja prema Jadranskom moru obavlja se preko ponora, a za odvodnjavanje velikih voda naknadno je prokopan tunel. Na kraju tunela planirana je izgradnja male hidroelektrane MHE "Konavle", a daljnje korištenje voda konavoskih vodotoka treba temeljiti na rješavanju sljedećeg problema koji je nastao izgradnjom tunela za odvodnju velikih voda: Dio Konavskog polja koji se danas koristi za poljoprivrednu proizvodnju, ili za to ima uvjete, građen je iz tala na flišu, koja pokazuju izuzetnu sklonost eroziji. Svako reguliranje vodnih prilika na ovom području ne smije smetnuti s umu tu činjenicu, jer erozija je proces koji ugrožava i uništava tlo kao uvjetno obnovljivi resurs i osnovu za uzgoj bilja. Na dijelu akvatorija oko ušća (izlaza) tunela u more danas, kod velikih proticaja kroz tunel, suspenzijom tla zamuljene vode pri otjecanju onečišćuju more."*

Moraju se rješavati infrastrukturni problemi, osigurati i provoditi svekolika zaštita okoliša i krajolika, primjenjivati specifična rješenja pri svakoj turističkoj investiciji posebno vodeći računa o ograničavajućim demografskim čimbenicima.

Motiviranjem lokalne zajednice treba stvarati uvjete za poboljšanje ukupnog životnog ambijenta i tako osigurati potreban standard i turizmu i stanovništvu. Zato će se poticati oblici ponude integrirani u ukupnu strukturu prostora – naselja, a samo iznimno formirati izdvojene komplekse.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Neprijeporni je cilj svakog pa tako i ovog Plana, definiranje elemenata održivog razvoja naselja, njihove prostorne organizacije radi racionalnog korištenja prostora te zaštite i unapređenja stanja okoliša.

U skladu s tom pretpostavkom ciljevi uređenja su:

Objedinjavanje središnjeg dijela naselja u svrhu planskog oblikovanja jedinstvenog urbanog prostora,

Povećanje udjela stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih funkcija kako bi se time utjecalo na povoljnija demografska kretanja i razvoj naselja u svrhu razvoja ovih sadržaja.

Povećanje opremljenosti građevina društvenog standarda razvojem postojećih i planiranjem novih koje će biti potrebne za naselje tog broja stanovnika i značaja. U svrhu razvoja ovih sadržaja određene su površine za izvedbu novih i razvoj postojećih građevina društvenog standarda, koje su primjerene položaju i planiranoj veličini naselja.

Podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže. U svrhu ove stavke, Planom su određene trase novih prometnica i rješenje križanja s postojećom županijskom prometnicom kako bi se osigurala bolja veza u policentričnom sustavu naselja te s ostalim dijelovima Županije i Države.

Podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za razvoj stambenih, javnih i turističkih sadržaja te poboljšati standarde stanovanja.

Zaštita kulturnih i povijesnih dobara koja su međunarodnog, nacionalnog i regionalnog značaja i koja moraju biti polazišta u turističkom razvoju naselja.

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Imajući u vidu planirani broj stanovnika (PPUO) od 272 stanovnika (2015. godine) u naselju Popovići odnosno od 9.000 stanovnika u Općini Konavle, treba stvoriti prostorne uvjete za život tolikog broja stanovnika.

Pad broja stanovnika u razdoblju 1991-2001. godine može se obrazložiti posebnim okolnostima (rat, veće migracije stanovništva itd.).

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna i gospodarska struktura naselja unutar obuhvata Plana određena je na osnovi postojećeg stanja u prostoru, posebnosti naselja te razvojnih mogućnosti.

Postojeći izgrađeni dio naselja unutar zona umjerene zaštite predviđen je za dogradnju interpolacijama, uz poštivanje postojeće urbane matrice i obilježja graditeljske baštine.

Središnji dio naselja uz malonogometno igralište, društveni dom, bivši zadružni dom i školu predviđen je za javnu i društvenu namjenu kako bi se definirao "centar" naselja Popovići.

Neizgrađeni dio naselja na južnom dijelu obuhvata predviđen je za gradnju građevina stambene namjene - vila, te manjih hotela kako bi se unutar naselja mogle razviti djelatnosti vezane uz gospodarski - turistički razvoj Općine.

Osnovni preduvjet za realizaciju svih planskih sadržaja unutar naselja Popovići izgradnja je i polaganje kapaciteta u funkciji prometnog i komunalnog opremanja prostora.

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

Cilj prostornog uređenja u odnosu na prometnu i komunalnu infrastrukturu je u prvom redu kompletiranje, tj. izgradnja prometne mreže u smislu osiguranja potrebnih širina profila ulica zbog racionalnog korištenja prostora. Unapređenju će isto tako doprinijeti rekonstrukcija odnosno izgradnja svih planiranih vodova komunalne infrastrukture. Poboljšanje prometne povezanosti naselja s postojećom i planiranom prometnom mrežom Općine postići će se i otvaranjem novih priključaka na postojeće prometnice kao i izgradnjom novih prometnica koje bi trebale prometno rasteretiti postojeću mrežu.

Posebno se to odnosi na pojedine segmente gdje su uočeni nedostaci u smislu uskih profila prometnica, neASFaltiranih poteza, slabo ili nikako riješene površinske odvodnje, javne rasvjete i nedostatak nogostupa i sl. (cestovna infrastruktura).

Nerazvrstane ceste potrebno je rekonstruirati i izvršiti izmještanje u osnovnoj razini, na njima urediti nogostupe, riješiti odvodnju prometnih površina, uvesti odnosno poboljšati javnu rasvjetu i sl.

Komunalno opremanje naselja ima za cilj poboljšanje uvjeta života, ali i zaštitu prirodnih vrijednosti odnosno okoliša, prije svega izvedbom svih komunalnih vodova infrastrukture kao i pratećih infrastrukturnih građevina.

Posebno se ističu ciljevi prostornog uređenja gradskog odnosno općinskog značaja prometnica i komunalne infrastrukture.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja**

Područje Popovića nalazi se u tzv. "središnjoj udolini", na padinama brežuljaka uz rub polja. Neizgrađeni dio naselja na južnom dijelu obuhvata predviđen za razvoj turizma nalazi se u geomorfološko-hidrografskom rezervatu. Stoga gabariti i položaj novih građevina moraju biti maksimalno prilagođeni terenu. Valja zadržati i odnos prema manjim i većim grupama i potezima visokog, pretežito crnogoričnog, zelenila unutar izgrađenog ili neizgrađenog prostora. Nužno je sanirati septičke (crne) jame, kako bi se spriječilo nekontrolirano upuštanje otpadnih voda u tlo. Neophodno je kanalizacijski sustav .

Pejsažno zelenilo unutar obuhvata Plana predstavlja prirodne pojaseve i koridore samonikle mediteranske šume te ga je kao takvog potrebno očuvati i održavati u okvirima dosadašnjeg stanja kako bi se u najvećoj mjeri zadržao i očuvalo ruralni i prirodni karakter kraja.

Poseban ruralni karakter i doživljaj naselja daju krška polja naslijeda prošlosti koja se i danas koriste. Suhozidi (međe) građeni ljudskom rukom starosjedioca ovog prostora neizostavan su i jak krajobrazni element prepoznatljivosti ovog prostora te ih je u najvećoj mjeri potrebno očuvati te prema mogućnostima obnoviti gdje je potrebno.

Prilikom planiranja sadnje novog biljnog materijala valja voditi računa da se u najvećoj mjeri koriste autohtone po habitusu nemametljive biljne vrste koje se ne nadmeću s postojećim stanjem i time stvaraju strani ambijent; u tom smislu u najvećoj mjeri se treba braniti sadnja alohtonog biljnog materijala konkretno egzota poput raznih vrsta palmi (Palmae sp.).

## 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

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

Veći dio obuhvata Plana nalazi u pojasu zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Osnovni je cilj ovoga Plana definirati uvjete i mјere uređenja unutar obuhvata plana za postizanje primjerene zaštite te svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

Potrebitno je planirati cjelovito uređenje naselja, a posebno sanaciju već gusto izgrađenog dijela s nezadovoljavajućim stanjem prometne i komunalne opremljenosti.

Formirati "centar" naselja koji će sadržavati sve javne i društvene sadržaje i kao takav biti "generator" razvoja naselja u širem smislu.

Posebna pažnja posvetit će se očuvanju prirodnih osobitosti i zaštiti okoliša.

Cilj je racionalnog i primjereno korištenja prostora u skladu s planovima višeg reda (PPUO Konavle, PP županije) odrediti granične veličine građevnih čestica i gabarita gradnje građevina, primarno onih stambene namjene.

U skladu s navedenim planovima građevinske će čestice morati biti, u prosjeku u neizgrađenom dijelu veće od onih u izgrađenom dijelu naselja a gabarit građevina manji osim u zonama gустe izgradnje.

Uz to će se povećati standard prometne i komunalne opremljenosti.

Vrijedno visoko zelenilo valja očuvati, a zone pejsažnog zelenila povećati, radi unapređenja prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

### Ciljevi zaštite zelenila

Polazišni ciljevi prilikom ostvarivanja oblikovne i funkcionalne koncepcije zelenila su:

1. Doprinos ekološko-biološkoj kvaliteti sredine
2. Ljepo oblikovani, vizualno privlačni, sigurni i ugodni prostori za boravak na otvorenom
3. Omogućavanje što kvalitetnijeg odvijanja svih aktivnosti u otvorenom prostoru
4. Sudjelovanje u identitetu naselja i očuvanju njegovog ruralnog i prirodnog karaktera
5. Iskorištavanje života u već ozelenjenom naselju, čuvajući što veći broj postojećeg prirodnog zelenila
6. Ostvarenje potrebe stanovnika za reprezentativnošću naselja u kojem žive, poželjnim i ugodnim vizurama te intimnih prostora (gajevi, odmorišta)
7. Stvaranje ekološki kvalitetnih uvjeta koristeći parkove kao poveznice s prirodom; novi zeleni sustav naselja se orientira prema postojećem zelenilu koje bi u budućnosti, ako bi se prostor uz njega razvijao kao parkovni, mogao dominirati širim područjem.

### 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planiranim uređenjem i izgradnjom na prostoru obuhvata Plana, kojim se predviđa planiranje razvoja na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja, te definiranjem i dovršenjem postojećih dijelova naselja poboljšat će se unutarnja organizacija naselja.

Rekonstrukcijom postojećih prometnica te izgradnjom komunalne infrastrukture u njima, unaprijedit će se postojeća komunalna opremljenost naselja.

Cilj prostornog uređenja je i kompletiranje i uređenje i širenje mreže komunalne infrastrukture (ovisno o interesu stanovnika i potencijalnih graditelja).

Komunalno opremanje ima za cilj prije svega poboljšanje uvjeta života kao i zaštitu okoliša općenito.

U tom je smislu potrebno:

- pojačati ulaganja u održavanje prometnica;
- izgraditi novi dio ceste koja prolazi južnim dijelom obuhvata ovog Plana "preklapa" sa šetnicom
- spojiti naselje Popovići s pješačkom stazom na "lungo mare" Cavtat-Molunat.
- širiti i pojačati mrežu energetskog napajanja elektroenergijom;
- intervencije na postojećim energetskim prijenosnim postrojenjima treba provoditi tako da se zadrže postojeće građevine i sustavi u već izgrađenim koridorima, a kod izvođenja rekonstrukcija ili zamjena postrojenja, zahvate izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijima (npr. zamjena vodiča boljih svojstava kako ne bi trebalo proširivati koridor i drugo);
- kod rješavanja odvodnje treba voditi računa o zaštiti okoliša, izgraditi odgovarajuće uređaje za pročišćavanje otpadnih voda - prema projektu "Kanalizacijski sustav".
- započeti izgradnju sustava javne odvodnje i dovesti uređaj za pročišćavanje u funkciju, radi zadovoljenja planskih potreba svih korisnika (stanovnika, turista i drugih);
- predvidjeti rekonstrukciju i dogradnju vodoopskrbne mreže;
- osigurati ujednačeni komunalni standard za sve gospodarske subjekte i stanovništvo naselja;
- praćenje promjena i usmjeravanje promjena namjene izgrađenih dijelova naselja po načelu minimalnih dodatnih infrastrukturnih zahvata;
- osigurati dovoljno rezervoarskih prostora;
- osigurati vodoopskrbu za nove dijelove i nove zone koje se pripremaju za izgradnju;
- uspostaviti sustav trajne koordinacije osoba s javnim ovlastima u kratkoročnom i srednjoročnom planiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovi analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obaveza iz Prostornog plana Općine Konavle. Razgraničenje građevinskih područja naselja je određeno u pravilu granicama postojećih čestica uz uvažavanje stvarnog stanja na terenu, što se prvenstveno odnosi na postojeće prometne koridore. Kod ishođenja daljnje planske dokumentacije na osnovi izvoda iz katastra i geodetskih snimki terena odredit će se detaljno i točno razgraničenje površina postojećih prometnica i površina ostalih namjena s kojom graniče.

Veći dio obuhvata Plana ima postavljenu prometnu mrežu. Postojeću prometnu mrežu definira glavna prometnica (županijska cesta Ž6241), te niz ostalih cesta koje povezuju dijelove naselja Popovići. Čitavo naselje izgrađeno je pretežito niskim obiteljskim građevinama. Uzimajući u obzir ovu analizu postojećeg stanja te obaveze za zaštitu naselja, na izgrađenim prostorima naselja predviđena je sanacija postojeće gradnje, rekonstrukcija dotrajalih građevina ili interpolacija novom gradnjom koja se gabaritima i oblikovnim elementima uklapa u postojeću izgrađenu strukturu.

Koncepcija prostornog uređenja bazirana je prvenstveno na postavi novog centra naselja i rasteru ulica koje bi povezale postojeće i nove dijelove naselja u urbanu cjelinu. Planom je određeno da se na prostoru, uz županijsku prometnicu (dio oko postojećeg malonogometnog igrališta gdje su locirani svi javni i društveni sadržaji), izgradnjom dodatnih javnih sadržaja koji su potrebni naselju i građevina mješovite namjene formira novi centar naselja – zona centra naselja. U zoni centra naselja planirane su i javne površine zelenila i parkovnog uređenja. Na površinama mješovite izgradnje koji je Planom predviđen za izgradnju vila i obiteljskih hotela planirana je postava nove prometnice koja bi trebala omogućiti novu izgradnju i komunalno opremanje zone. Za površine mješovite namjene predviđa se izrada detaljnog plana uređenja

Postavom novog uličnog rastera koji se nadovezuje na postojeći urbaniziralo bi se neizgrađene dijelove naselja i povezala izgradnja s centrom.

Na ovim prostorima postojeća struktura visoke vegetacije i šume trebaju se maksimalno sačuvati i uređivati.

U gradnji se moraju primijeniti visoki oblikovni standardi bez primjene gradbenih elemenata neprimjerenih prostoru unutar obuhvata plana (tornjići, segmentni lukovi, zaobljene krovne konstrukcije, balustrade na balkonima, neuobičajene boje i dr.) a jednako kvalitetno moraju biti oblikovana i pročelja i krovovi ("pete fasade"). Kvalitetno hortikultурno uređenje dijelova građevnih čestica (uređenje predvrtova i vrtova ruralnog karaktera, korisni vrtovi uzgojne funkcije) na način da se ne odstupa od tradicionalnih formi, uz obvezu sadnje visokog zelenila (pojedinačno ili u potezu) uz uličnu ogradu.

#### Programski podaci:

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 57,05 ha.

Najveći dio obuhvata namijenjen je gradnji stambenih građevina (samostojećih i dvojnih).

Sadržaje drugih namjena moguće je smjestiti na građevnim česticama stambene namjene kada su to manje površine pratećih sadržaja odnosno do maksimalno 50% od ukupne bruto površine stambene građevine.

Prometnu je mrežu u pretežito izgrađenom dijelu naselja potrebno rekonstruirati, proširiti koridore kad god to zatečena legalna gradnja omogućava, i uspostaviti međusobne veze, a

novu mrežu graditi u označenim koridorima kao i na površinama svih namjena osim onih namijenjenih zelenilu i poljoprivredi.

Komunalna infrastrukturna mreža mora se održavati, dograđivati i postupno širiti u kapacitetima potrebnim za zadovoljenje postojećeg i planiranog broja stanovnika te posjetilaca u turističkoj sezoni.

U obuhvatu Plana predviđena su dva oblika korištenja prostora i to:

### **Sanacija i rekonstrukcija građevina i dijelova naselja**

Ovaj oblik korištenja podrazumijeva zahvate u izgrađenom dijelu obuhvata Plana u kojem se postojeće građevine mogu obnavljati, rekonstruirati, uklanjati i zamjenjivati novima.

Mogući su i drugi zahvati u prostoru nužni za postizanje višeg standarda stanovanja i poslovanja (zahvati u postojećoj prometnoj i komunalnoj infrastrukturi, nova prometna i komunalna mreža, izgradnja u interpolacijama i sl.).

### **Nova gradnja**

Obuhvaća područje uglavnom bez postojeće ili djelomično postojeće ulične mreže, komunalne infrastrukture i bez građevina.

Sve navedene građevine i uređaji moraju se graditi u skladu s odredbama ovoga Plana.

Pri formiranju novih građevnih čestica mora se omogućiti racionalno korištenje ukupnog zemljišta u zoni.

Preduvjet gradnje je prometna i komunalna opremljenost područja (pristupna javnoprometna površina vezana na postojeću uličnu mrežu, mogućnost smještaja propisanog broja parkirališnih mjesta, priključka na sustav javne vodoopskrbe, odvodnje i opskrbe elektroenergijom).

## **3.2. Osnovna namjena prostora**

U kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, određene su zone sljedećih namjena:

Unutar građevinskog područja naselja:

- S - stambena namjena
- M1 - mješovita namjena – pretežito stambena
- K2 - gospodarska namjena – pretežito trgovacka
- D4 - javna i društvena namjena – osnovna škola
- D6 - javna i društvena namjena – dom kulture
- D7 - javna i društvena namjena – vjerska
- R2 - sportsko rekreacijska namjena – rekreacija
- Z1 - park
- Z - zaštitno zelenilo- pejzažno zelenilo
- IS - površine infrastrukturnih sustava
- G - groblje

Izvan građevinskog područja naselja:

- P1 - osobito vrijedno obradivo tlo
- PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- Š1 - gospodarska šuma

### **Zona stambene namjene S**

Omogućavaju smještaj sadržaja zona stambene namjene te izgradnju građevina čistog stanovanja te stanovanja s poslovnim prostorima.

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

Unutar zone mješovite namjene moguća je izgradnja stambenih vila te izgradnja hotela kapaciteta do 24 kreveta s popratnim sadržajima. Za navedenu zonu predviđena je izrada detaljnog plana uređenja.

## **Gospodarska namjena – poslovna K2**

Na kartografskom prikazu označene su površine za izgradnju i razvoj građevina poslovne pretežito trgovачke namjene - K2. Predviđene su dvije zone trgovачke namjene unutar obuhvata plana. Za površinu poslovne-trgovачke namjene unutar zone centra naselja predviđena je izrada arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

## **Zona javnih i društvenih namjena D**

Obuhvaća dio prostora gdje će se planiranim izgradnjom uz postojeće građevine javne i društvene namjene (školska D4, kulturna D6,) formirati i novi sadržaji (vjerski D7), te javni trg, parkirališta, rekreacija, kao i manji objekti uslužnog sadržaja u funkciji okolnih namjena. Površina javnih i društvenih namjena zajedno s planiranim poslovnom-trgovачkom namjenom te sportsko rekreacijskom namjenom čini centar naselja..

## **Zona javnog zelenila – park Z1**

Planira se između postojeće Crkve i glavne mjesne ulice G2 na površinama postojećeg visokog zelenila. Moguće je zadržati postojeći kvalitetno visoku i srednjevisoku vegetaciju te minimalnim oblikovanjem formirati parkovne površine.

Unutar parkovnih površina moguća je izgradnja dječjeg igrališta - na prostoru postojećeg srednje višokog i visokog zelenila koje predstavlja prostorno-pejsažnu vrijednost i mogućnost formiranja prostora za igru uz sadržaje društvene namjene . Moguće ga je uređivati kao prostor za igru unutar postojećeg zelenila bez većeg utjecaja na postojeće stanje zadržavanjem postojeće kvalitetne visoke i srednje visoke vegetacije koju je potrebno održavati i obnavljati novim biljnim materijalom isključivo autohtonih vrsta.

## **Pejsažno zelenilo Z**

Formirane su na prostorima postojećeg visokog zelenila koje predstavlja prostorno-pejsažnu vrijednost. Moguće ih je uređivati kao park, održavati i saditi novim biljnim materijalom isključivo autohtonih vrsta.

## **Sportsko rekreativska namjena R2**

Prostor namijenjen za sport i rekreaciju je južno od zone kulturne i vjerske namjene. Na građevnoj čestici moguća je gradnja više građevina u funkciji osnovne sportske djelatnosti (malonogometno igralište), te građevine u kojima se mogu realizirati prateći sadržaji (sanitarije, svlačionice, spremišta i dr.). Unutar građevina sportske namjene moguća je izvedba i upravno-poslovnih sadržaja i trgovina vezanih za osnovnu djelatnost, kao i manji ugostiteljski sadržaji.

## **Groblje**

Planom je osigurana površina postojećeg groblja.

## **Prometne površine**

Na površinama ove namjene uređivat će se i izvoditi prometnice i vodovi komunalne infrastrukture, a tu je moguće smjestiti i uređene površine zelenila,drvorede, kao i građevine komunalne infrastrukture. Na površinama prometne namjene mogu se postavljati montažne građevine - kiosci. Lokacije i tip kioska utvrđuju se planom lokacija kioska kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Konavle, a postava i tip kioska odredit će se u skladu sa zakonskom regulativom.

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

1) TABELA 3. ISKAZ NAMJENE POVRSINA

Površina UPU-a	57,05	ha
----------------	-------	----

Namjena	Oznaka	Postojeće	Planirano	Ukupno	%
Stambena	S	14,44	8,08	22,52	39,47%
<b>Ukupno - stambena</b>		<b>14,44</b>	<b>8,08</b>	<b>22,52</b>	<b>39,47%</b>
Mješovita namjena - pretežito stambena	M1	0,00	5,27	5,27	9,24%
<b>Ukupno - mješovita</b>		<b>0,00</b>	<b>5,27</b>	<b>5,27</b>	<b>9,24%</b>
Javna i društvena	D	0,25	0,54	0,79	1,39%
<b>Ukupno - javna i društvena</b>		<b>0,25</b>	<b>0,54</b>	<b>0,79</b>	<b>1,39%</b>
Gospodarska namjena - poslovna	K2	0,00	0,22	0,22	0,39%
<b>Ukupno - gospodarska namjena</b>		<b>0,00</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>	<b>0,39%</b>
Sportsko - rekreacijska namjena	R2	0,27		0,27	0,47%
<b>Ukupno - sportsko - rekreacijska</b>		<b>0,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,27</b>	<b>0,47%</b>
Javne zelene površine	Z1	0,39		0,39	0,69%
<b>Ukupno - javne zelene površine</b>		<b>0,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,39</b>	<b>0,69%</b>
Transformatorska stanica	IS1	0,02		0,02	0,04%
<b>Ukupno - infrastrukturna</b>		<b>0,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04%</b>
Groblja	G	0,00	0,25	0,25	0,44%
<b>Ukupno - groblja</b>		<b>0,00</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,44%</b>
Osobito vrijedno tlo	P1	0,00	9,10	9,10	15,96%
<b>Ukupno - osobito vrijedno tlo</b>		<b>0,00</b>	<b>9,10</b>	<b>9,10</b>	<b>15,96%</b>
Ostalo poljoprivredno tlo	PŠ	0,00	5,45	5,45	9,55%
<b>Ukupno - ostalo poljoprivredno tlo</b>		<b>0,00</b>	<b>5,45</b>	<b>5,45</b>	<b>9,55%</b>
Gospodarska šuma	Š1	0,00	5,45	5,45	9,55%
<b>Ukupno - gospodarska šuma</b>		<b>0,00</b>	<b>5,45</b>	<b>5,45</b>	<b>9,55%</b>
Ceste i ulice		7,30		7,30	12,80%
<b>Ukupno - prometna</b>		<b>7,30</b>		<b>7,30</b>	<b>12,80%</b>
<b>Ukupno:</b>		<b>22,68</b>	<b>34,37</b>	<b>57,05</b>	<b>100,00%</b>

2) Kvantifikacija planiranih sadržaja po namjenama:

Stanovanje:

Gradivi dio čestice je cca 50% bruto površine zone stanovanja = 4,07 ha

$$\text{GBP: } 40,700 \times 0,8 (\text{k}_{\text{is}}) = 32.560 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto stanovanje: } 0,8 \times 32.560 = 26.050 \text{ m}^2 \text{ neto}$$

$$\text{Uz srednju veličinu stana od } 92 \text{ m}^2: = 283 \text{ stana}$$

Mješovita:

Vile :

Gradivi dio čestice je cca 20% bruto površine zone stanovanja = 3,06 ha

$$\text{GBP: } 0,600 \times 0,2 (\text{k}_{\text{is}}) = 6.120 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto stanovanje: } 0,8 \times 6.120 = 4.896 \text{ m}^2 \text{ neto}$$

Obiteljski hoteli:

Gradivi dio čestice je cca 20% bruto površine zone stanovanja = 1,62 ha

$$\text{GBP: } 16.200 \times 0,2 (\text{k}_{\text{is}}) = 3.240 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto hoteli: } 0,8 \times 3.240 = 2.592 \text{ m}^2 \text{ neto}$$

"Centar" (javna i društvena/sportska)

Gradivi dio čestice: = 0,74 ha

$$\text{GBP: } 7.400 \text{ m}^2 \times 0,4 (\text{k}_{\text{is}}) = 2.960 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto zona: } 0,8 \times 2.960 = 2.368 \text{ m}^2 \text{ neto}$$

### **3.4. Prometna i ulična mreža**

Prostornim planom uređenja Općine Konavle određena je kategorizacija prometnica i prometnih površina, te su određeni uvjeti za gradnju prometnica i smještaj vozila u mirovanju. Prostornim planom uređenja određeni su kako minimalni tako i preporučeni koridori za određene kategorije prometnica.

#### **3.4.1. Ulična mreža**

Koncepcija i mreža cestovnih prometnica šireg prostornog obuhvata za dugoročno plansko razdoblje određeni su Prostornim planom uređenja Općine Konavle.

Osim izgradnje novih prometnica predviđenih ovim Planom prvenstveno treba rekonstruirati postojeće prometnice, kako bi se povećala sigurnost i razina prometne usluge.

Rješenje cestovnog prometa koncipirano je na način da je do svih postojećih i planskih sadržaja osiguran neometan kolni i pješački pristup. Sve prometne površine dimenzionirane su u skladu s očekivanom strukturom prometa.

Općenito, prometnica mora imati širinu kolnika 5,5 m, iznimno 5,0 m. Koridori postojećih ulica su različite širine i uglavnom se zadržavaju zbog postojeće izgradnje.

Osnovni nositelj cestovne povezanosti naselja Popovići sa širim prostorom čini županijska cesta Ž6241.

Nerazvrstane ceste (prilazi, kolno-pješačke površine, poljski i drugi putovi) treba privesti funkciji sustavnim planom rekonstrukcija, a prioritet imaju prometnice koje će u kratkom razdoblju doprinijeti oživljavanju dijelova naselja Popovići.

Za postojeće ulice kao i pristupne prometnice koje se mogu planirati unutar zona svih namjena dani su minimalni potrebni poprečni presjeci za neometan kolno-pješački pristup i minimalnu komunalnu opremljenost. Postojeće ulice koje su manje širine od ovih kategorizirat će se kao pješačko-kolne prometnice.

Za područje naselja Popovići predviđeno je bolje održavanje i dopuna horizontalne i vertikalne signalizacije.

#### **Elektronička komunikacijska distribucija**

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije i to u pojasu nogostupa.

U planiranju izgradnje naselja Popovići potrebno je predvidjeti i prostor za smještaj telefonskih govornica, koje se svojim dizajnom uklapaju u prostor, a neophodna su infrastruktura svih javnih prostora. Govornice moguće postavljati kao slobodnostojeće objekte, konzolno na fasadama ili unutar javnih građevina.

U sustavu pokretnih komunikacija unutar područja obuhvata nije dozvoljeno postavljanje osnovnih radijskih postaja na slobodnostojećim stupovima. Moguće postavljanje niskih antenskih stupova kao krovnih prihvata uz prethodno ishođenje suglasnosti konzervatora i ostalih nadležnih službi. Krovni antenski prihvati trebaju se projektirati i graditi uz mogućnost korištenja većeg broja operatera.

#### **3.4.2. Pješački promet**

Pješački promet u naselju Popovići predviđen je po nogostupima minimalne širine 1,0 m. Na ovim se površinama zabranjuje i po potrebi tehničkim rješenjima onemogućava parkiranje vozila.

### **3.4.3. Biciklistički promet**

Ovim planom su određene površine za gradnju biciklističkih staza unutar koridora postojećih i planiranih prometnica te na ostalom poljoprivrednom tlu, šumama i šumskom zemljištu.

### **3.4.4. Uvjeti za smještaj vozila**

Parkirališne i garažne potrebe rješavat će se u skladu s odredbama PPUO Konavle na građevnoj čestici.

### **3.4.5. Javni gradski i prigradski prijevoz putnika**

Uz postojeće i planirane kolnike treba ugibališta i opremiti stajališta autobusa za međumjesne linije.

## **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

Unutar područja obuhvata u svim novoplaniranim prometnicama određen je načelni položaj i osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture.

U postojećim prometnicama položaj planiranih infrastrukturnih vodova mora se uskladiti s već izvedenim vodovima komunalne infrastrukture.

Detaljni položaj vodova komunalne infrastrukture unutar koridora prometnica odredit će se u postupku izdavanja lokacijskih dozvola za te prometnice ili za pojedinačne vodove komunalne infrastrukture, a treba ih uskladiti s propozicijama prema DIN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.

Poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture u pravilu treba izvoditi u zoni križanja prometnica.

Sve postojeće i nove poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture treba fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture.

### **Odvodnja**

U skladu s činjenicom da je odvodnja sanitarne i oborinske vode od iznimne važnosti za zdravlje i život ljudi, a u svrhu zaštite podzemnih slojeva od onečišćenja i zagađivanja, ovom segmentu infrastrukturnog opremanja prostora treba obratiti posebnu pozornost.

Prostornim planom uređenja Općine Konavle određena je osnovna mreža i konцепцијa odvodnje otpadnih i oborinskih voda kao razdjelni sustav. Stoga je na području naselja Popovići planiran razdjelni sustav odvodnje što znači da odvodnju sanitarnih voda treba odvoditi izdvojeno od oborinskih voda.

Koncepcija odvodnje ovog područja postavljena je kao jedinstveni razdjelni sustav javne odvodnje. Obuhvaća šire građevinsko područje i objedinjuje njihovu odvodnju. Na taj način će se sve sanitarne i oborinske vode odvesti do uređaja za pročišćavanje (sanitarne vode) odnosno do separatora ulja i masti koji će se graditi izvan područja obuhvata Plana.

Planiranim izgradnjom dijela naselja Popovići, a samim time i izgradnjom planiranih prometnica i rekonstrukcijom postojećih prometnica potrebno je izgraditi i odgovarajuću kanalizacijsku mrežu.

Sanitarne otpadne vode s područja obuhvata naselja odvoditi će se kanalizacijskom mrežom do planiranog središnjeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Kamen Brod“ s ispustom u rijeku Ljutu kao recipijent te njome kroz prirodni ponor u more.

Nezagađene oborinske vode s kolnih površina i parkirališta mogu se najkraćim putem odvesti u postojeće odvodne jarke i teren. Pri odvodnji površina koje su predviđene za rad, a koje pri

transportu ili manipulaciji potencijalno opasnim tvarima mogu zagaditi podzemlje treba izvesti odgovarajuće separatore ulja i masti prije ispusta u javnu kanalizaciju ili teren.

Cjelokupni sustav javne odvodnje mora biti izведен vodonepropusno, što se treba dokazati odgovarajućim atestima.

Na područjima gdje nije izgrađen javni sustav odvodnje obavezna je izgradnja nepropusnih sabirnih jama za do 10 stanovnika dok za veći broj korisnika treba izvesti odgovarajući (standardizirani) uređaj za pročišćavanje koji će garantirati kakvoću izlazne vode prema važećim propisima.

Ukoliko se primjene sabirne jame one ne smiju imati ni ispust niti preljev već sav sadržaj treba redovito odvoziti posebnim vozilima na uređaj za pročišćavanje. Sabirne jame moraju biti izgrađene vodonepropusno, a prema uvjetima nadležnog tijela državne uprave.

### **Vodoopskrba**

Ovim Planom predviđena je izgradnja vodoopskrbnih cjevovoda unutar područja obuhvata, a njezino širenje u područja planirane izgradnje osiguravaju postojeći vodoopskrbni cjevovodi. Sve planirane cjevovode treba zatvarati u prstene. Na dijelovima mreže gdje to okolnosti ne dozvoljavaju (slijepi ogranci) obvezno treba izvesti završni hidrant u svrhu mogućnosti ispiranja cjevovoda.

Svaka građevna čestica mora imati mogućnost priključka na odgovarajući vodovodnu mrežu, koja će joj omogućiti dovoljan tlak i protok vode, kojim će se zadovoljiti zahtjevi spram zaštite od požara.

Istovremeno s izgradnjom vodovodne mreže treba izgraditi i vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu.

Hidrante treba predvidjeti na međusobnoj udaljenosti ne većoj od 150 m.

### **Proračun potrošnje vode:**

#### I. Specifikacija površina po namjenama

1. Zelenilo (m <sup>2</sup> ):	4.500
2. Travnata igrališta (m <sup>2</sup> ):	$30 \times 70 = 2100$
3. Bazeni vile (m <sup>3</sup> ):	$144 \times 4 = 576 \text{ m}^3 / 50 \text{ kupača}$
4. Bazeni hoteli (m <sup>3</sup> ):	$400 \times 4 = 1.600 \text{ m}^3 / 100 \text{ kupača}$
	$2.200 \text{ m}^3 / 150 \text{ kupača}$
5. Broj pomoćnog osoblja i zaposlenika:	
- otvoreni bazeni	12 osoba
- tenis i drugi sportovi	<u>3 osobe</u>
	<u>15 osoba</u>

#### II. Specifična potrošnja vode

1. Zelenilo	2 l/m <sup>2</sup>
2. Travnata igrališta	9 l/m <sup>2</sup>
3. Bazeni	750 l/dan/kupaču
4. zaposlenici i pomoćno osoblje	60 l/dan/osobi

#### III. Proračun potrebne vode

$$Q_{\text{sred.dan}} = 4.500 \times 2,0 + 2.100 \times 9,0 + 750 \times 150 + 15 \times 60 = 113 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.dan}} = 1,5 \times 113 = 170 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.sat}} = 0,06 \times 170 = 10,2 \text{ m}^3/\text{h} = 2,8 \text{ l/s}$$

Protupožarna voda: 10 l/s

Ukupna potreba vode: 13,1 l/s

Minimalni tlak u cjevovodu je 2,5 bara za hidrantsku mrežu.

Odabran je profil Ø100 mm (čelik) koji osigurava potrebne količine vode.

### **Elektroopskrba**

Planiranu izgradnju naselja Popovići treba pratiti izgradnja elektrodistributivne konzumne i srednjenaoposke kabelske mreže s izgradnjom potrebnih novih trafostanica.

S obzirom na relativno malo područje i planiranu izgradnju predviđena je izgradnja barem dvije nove trafostanice.

Međutim, Planom se omogućuje izgradnja novih trafostanica i na mjestima gdje Planom nisu predviđene, ako se ukaže potreba kojeg od korisnika iz naselja za velikom potrošnjom električne energije. Takav potrošač mora osigurati na vlastitom zemljištu građevnu česticu za izgradnju nove trafostanice kao samostojeće građevine ili ju izgraditi u sklopu svoje građevine. U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje srednjenaoposkih i niskonaoposkih kabela, kao i kabela javne rasvjete.

Njihovo polaganje predviđeno je u pojasu nogostupa.

### **Proračun vršne elektroenergetske potrošnje:**

Proračun elektroenergetske potrošnje provodi se samo za novu (planiranu) izgradnju. Specifični normativi potrošnje ovisno o vrsti namjene preuzeti su iz "Normativa opterećenja potrošnje električne energije", Institut za elektroprivredu, Zagreb, 1980. godina. Uvođenjem propisanog ograničenja potrošnje limitatorima, u proračun se uzima potrošnja po stanu od 4,4 kW.

Stanovanje u obiteljskim zgradama:	$283 \text{ stana} \times 4,4 \text{ kW/stanu} = 1.245 \text{ kW}$
Stanovanje u vilama:	$4.896 \text{ m}^2 \text{ neto} \times 120 \text{ kW / m}^2 = 586 \text{ kW}$
Obiteljski hoteli:	$2.592 \text{ m}^2 \text{ neto} \times 120 \text{ kW / m}^2 = 311 \text{ kW}$
Građevine kulturne, vjerske i sportske namjene:	$2.368 \text{ m}^2 \text{ neto} \times 120 \text{ kW / m}^2 = 237 \text{ kW}$
<b>Ukupno:</b>	<b>2.379 kW</b>

Uz koeficijent istovremenosti od 0,9 i gubitke snage koji su na osnovi višegodišnjeg praćenja procijenjeni na 10% vršno opterećenje iznosi:  $2.379 \times 0,9 \times 1,1 = 2.355 \text{ kW}$ .

Uz faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 10(20) / 0,4 kV na području obuhvata:

$$S = 2.355/\cos\phi = 2.755 \text{ kW}$$

Uz usvajanje tipskih trafostanica 10(20)/0,4 kV instalirane snage 630 kV i rezervu snage od 12% proizlazi da je na području obuhvata potrebno:

$$N = S \times 1,12/630 = 2.755 \times 1,12/630 = (4,9) = 5 \text{ pet novih trafostanica snage } 1 \times 630 \text{ kVA}$$

### **Razvoj mreže 20 kV**

Mreža na području obuhvata napajat će se iz postojećih i novih TS 10(20)/0,4 kV, 630 kVA. Nove trafostanice treba spojiti na postojeće trafostanice lateralnim vezama uvažavajući prostornu koncepciju razvoja i širenja srednjenaoposke mreže u području obuhvata.

### **Transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV**

Nove transformatorske stanice treba u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša, a treba koristiti tipske trafostanice instalirane snage 630 kVA.

Treba ugrađivati opremu prema tipizaciji ZEOH-a.

Građevne čestice trafostanice treba postaviti uz regulacijsku liniju ulice.

Položaj trafostanice unutar čestice treba odrediti na način koji omogućava pristup kamionima i mehanizaciji u svrhu izgradnje i održavanja te uz osiguranje minimalnog zaštitnog razmaka od 1,0 m od međa građevne čestice. Minimalna širina građevne čestice je 7,0 m, i dubina 5,0 m.

Transformator treba biti preklopiv s 10 na 20 KV.

### Mreža niskog napona 0,4 kV

Za kraj dugoročnog planskog razdoblja određuje se izvedba kabelske mreže, a u prijelaznom razdoblju treba davati prednost takvom načinu razvoja mreže.

Dozvoljeni pad napona od trafostanice do kabelskog priključka korisnika iznosi 3%, a pad napona do najudaljenijeg potrošača ne smije biti veći od 6%.

Za zaštitu od dodirnog napona predviđa se sustav nulovanja. Kod svakog novog objekta potrebno je predvidjeti temeljni uzemljivač.

Za zaštitu od kratkog spoja predviđa se rastalni osigurač. Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema njemačkim propisima DIN 1998 uz uvažavanje postojećih hrvatskih propisa i smjernica.

Idejni projekt treba dostaviti nadležnoj elektrodistributivnoj organizaciji (HEP) u svrhu ishođenja potrebnih suglasnosti koje uvjete treba obvezno poštivati prilikom izrade daljnje tehničke dokumentacije.

Kabele treba postavljati na dubini od 0,80 m, a na mjestima prijelaza kolnika obvezna je njihova dodatna odgovarajuća fizička (mehanička) zaštita uvođenjem u zaštitne cijevi.

#### **3.5.1. Uvjeti za izgradnju i međusobni raspored vodova komunalne infrastrukture**

U odnosu na postojeće stanje, izgradnja ostalih planiranih infrastrukturnih vodova treba uvažavati njihovu prisutnost i uklopiti se u što većoj mjeri ako je to moguće. U kartografskom dijelu Plana daju se poprečni presjeci planiranih prometnica s prikazom principa rasporeda pojaseva infrastrukturnih vodova kako njihov međusobni raspored unutar koridora prometnice tako i njihov mogući položaj u odnosu na glavnu os prometnice.

Sve vodove komunalne infrastrukture u pravilu treba položiti u sredinu za njih predviđenih pojaseva.

Poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture u pravilu treba izvoditi u zoni križanja prometnica. Treba ih osigurati na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i sl.) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture.

Detaljni položaj vodova komunalne infrastrukture unutar koridora prometnica odredit će se u postupku izdavanja lokacijskih dozvola za te prometnice ili za pojedinačne vodove komunalne infrastrukture.

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

Oblici korištenja, uređenja i zaštite prostora određeni u Planu zasnovani su na razgraničenjima i obavezama koja su određena u PPUG Dubrovnika.

Planom su definirani uvjeti korištenja, uređenja i zaštite za sljedeće namjene:

stambena namjena	S
mješovita namjena – pretežito stambena	M1
javna i društvena namjena –školska	D4
javna i društvena namjena –kulturna	D6
javna i društvena namjena –vjerska	D7
gospodarska namjena – poslovna - pretežito trgovačka	K2
sportsko rekreativska namjena – rekreacija (malonogometno igralište)	R2
javne zelene površine - park,	Z1
zaštitne zelene površine - pejzažno zelenilo	Z
infrastrukturni sustavi trafostanica	IS

prometne površine – državna cesta i nerazvrstane ceste, glavne,  
sabirne,i ostale ulice,kolno-pješačke i pješačke površine,  
autobusna stajališta, javna parkirališta  
površine komunalnih građevina – groblje  
osobito vrijedno obradivo tlo  
ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište  
gospodarska šuma

G  
P1  
PŠ  
Š

Na prostorima obuhvata Plana koji su predviđeni za uređenje kao javne zelene površine i sportsko-rekreacijske zone uvjeti korištenja i zaštite prostora bit će u skladu s planiranim namjenom. Postojeća visoka vegetacija na ovim prostorima treba se zaštititi i uklopiti u planirano uređenje.

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

#### Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene

Stambene obiteljske samostojeće građevine planiraju se i grade unutar stambene namjene (S) prema sljedećim urbanističko-arhitektonskim normativima:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice u izgrađenom građevinskom području iznosi 300 m<sup>2</sup>;
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice u neizgrađenom građevinskom području iznosi 600 m<sup>2</sup>;
- iznimno, odredbe o najmanjoj dozvoljenoj veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenim dijelovima naselja pod uvjetom da su prilikom gradnje ispunjeni uvjeti o najvećem dopuštenom koeficijentu izgrađenosti i iskoristivosti, te najmanjim udaljenostima građevine od javne prometne površine i granice građevne čestice. Prigodom interpolacije najmanja površina građevne čestice iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) u izgrađenom građevinskom području iznosi 0,30;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) u neizgrađenom građevinskom području iznosi 0,20;
- iznimno od prethodnog, u izgrađenim dijelovima naselja s izgradnjom na regulacijskoj liniji, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,6;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) u izgrađenom građevinskom području iznosi 1,20;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) u neizgrađenom građevinskom području iznosi 0,80;
- pokazatelji koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice odnose se na izgrađeni dio građevine iznad zemlje;
- za građevnu česticu za gradnju samostojeće građevine čija površina prelazi 1.000 m<sup>2</sup>, sve iznad navedene površine čestice je negradići dio i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt ili voćnjak;
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi 16 m;
- na građevnim česticama manjim od propisanih vrijednosti, uz uvjet da odstupanje ne prelazi 5% od propisane vrijednosti, moguće je graditi pod uvjetom poštivanja propisanih vrijednosti koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice i uz prilagodbu zatečenoj situaciji na građevnoj čestici i lokalnim uvjetima promatranog uličnog poteza;
- najveća građevinska (bruto) površina (GBP) građevina na građevnoj čestici iznosi 600 m<sup>2</sup>;
- najveći dozvoljeni broj stanova iznosi 3 stana;
- najveći dozvoljeni broj etaže građevine iznosi podrum ili suteren, prizemlje i dvije nadzemne etaže (Po/Su+P+1K+Pks), pri čemu prigodom gradnje posljednje etaže ako se izvodi kao

etaža stambenog potkrovla, visina nadozida do 120 cm s krovištem u nagibu do najviše  $35^0$  (iznimno  $45^0$  u starim sklopovima);

- najveća dozvoljena visina građevine mjerena od niže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca, iznosi 12,0 m za obiteljske građevine;
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 3,0 m;

Pored samostojećih građevina unutar stambene namjene S (prema lokalnim uvjetima i osobitosti mikrolokacije) moguće je planirati i dvojne obiteljske građevine i to prema sljedećim urbanističko-arkitektonskim normativima:

u izgrađenom građevinskom području:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi  $250\text{ m}^2$ ;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,40;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,60;
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi 12 m;
- najveća dozvoljena visina građevine utvrđuje se prema postojećoj na koju se nadovezuje ali ne smije biti viša od 12,0 m;
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum ili suteren, prizemlje i dvije nadzemne etaže (Po/Su+P+1K+Pks), pri čemu prigodom gradnje posljednje etaže ako se izvodi kao etaža stambenog potkrovla, visina nadozida do 120 cm s krovištem u nagibu do najviše  $35^0$  (iznimno  $45^0$  u starim sklopovima);
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 3 m, ali ne manje od  $h/2$ .

u neizgrađenom građevinskom području:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi  $400\text{ m}^2$ ;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,30;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,20;
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi 12 m;
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum ili suteren, prizemlje i dvije nadzemne etaže (Po/Su+P+1K+Pks), pri čemu prigodom gradnje posljednje etaže ako se izvodi kao etaža stambenog potkrovla, visina nadozida do 120 cm s krovištem u nagibu do najviše  $35^0$ ;
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 3 m.

Za samostojeće i dvojne obiteljske stambene građevine unutar područja stambene namjene vrijede slijedeći uvjeti:

#### NAČIN GRADNJE, VELIČINA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA:

- najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice G1 iznosi 10,0 m, a od ostalih ulica i javnih površina udaljenost iznosi 5 m;
- iznimno postojeće građevine u izgrađenim dijelovima naselja, koje se nalaze na udaljenostima manjim od prethodno propisanog, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od regulacijske linije;
- najmanja dozvoljena udaljenost regulacijskog pravca od osi pristupne prometnice iznosi 5,0 m; iznimno od prethodnog jesu postojeće građevine čija je udaljenost regulacijskog pravca manja od propisanog, te kod novoplaniranih (ili rekonstruiranih) prometnica čijom se izgradnjom smanjuje ista udaljenost, te se kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih građevina regulacijski pravac zadržava na postojećoj udaljenosti od osi same prometnice; iznimno se za kolno-pješačke prilaze propisuje minimalna udaljenost regulacijskog pravca od osi prometnice od 3,0 m, odnosno takva da osigurava prostor za širenje nerazvrstane ceste (ostale ulice, kolno-pješački prilaz i dr.) na 4,5 ili 5,5 metara;
- u obiteljskoj građevini smještenoj unutar područja stambene namjene S, isključivo u etaži prizemlja, odnosno etaži koja ima neposredan pristup javnoj prometnoj površini, moguće je do

15% ukupno građevinske (bruto) površine ali ne više od  $60\text{ m}^2$ , koristiti kao poslovni prostor (npr. manje trgovine robe svakodnevne potrošnje, obavljanje obrta i pružanje usluga, videoteke i slično), uz uvjet da se na čestici osigura prostor za dostavu, manipulativni prostor i parkirna mjesta prema normativima ovoga plana;

- na građevnoj čestici može se planirati gradnja pomoćne građevine, visine najviše jedne etaže do 2,4 m a ukupne površine ne veće od  $40\text{ m}^2$ ; površina pomoćne građevine ulazi u izračun građevinske (bruto)površine građevine na građevnoj čestici;
- izgradnjom pomoćne građevine ne smije se umanjiti kvalitetu stanovanja na susjednoj građevinskoj čestici (npr. osunčanje stambene građevine, otvori i drugi uvjeti);
- pomoćnu građevinu dozvoljeno je graditi isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice; iznimno od prethodnog moguće je graditi i na rubu građevne čestice ukoliko se i na susjednoj čestici nalazi već izgrađena pomoćna građevina;
- izuzetno, pomoćna građevina garaže smije se graditi u razini pristupne ceste na najmanjoj udaljenosti od 3,0 m od regulacijskog pravca, a najveća dozvoljena visina garaže iznosi 3,0 m, pri čemu je suterenski dio garaže dozvoljeno urediti i koristiti kao pomoćnu građevinu tipa spremišta i slično;
- iznimno od prethodnog dozvoljava se gradnja pomoćnih građevina i na manjoj udaljenosti od prethodno propisane, ali ne na manjoj od  $h/2$ , i to kod specifičnih situacija gdje:
  - građevina zbog specifične konfiguracije terena (velike visinske razlike) zahtjeva gradnju pomoćne građevine na manjoj udaljenosti prema prometnici;
  - postojeća izgradnja ne omogućuje propisanu udaljenost.

#### UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA I NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- najmanje 20% građevne čestice potrebno je hortikultурно urediti;
- u planiranju i projektiranju potrebno je valorizirati i zaštiti zatečeno zelenilo;
- vanjsko stubište koje se projektira i izvodi u funkciji pristupa etaži građevine iznad etaže prizemlja, mora biti smješteno unutar gradivog dijela građevne čestice i obračunava se u građevinsku (bruto) površinu građevine;
- svaka građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu; priključak mora osigurati pješački i kolni pristup građevnoj čestici i građevini;
- najmanja širina kolno-pješačkog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 4,5 m, iznimno, kod rekonstrukcije već postojećih cesta, širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, odnosno 5,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine; u izgrađenom dijelu građevnog područja iznimno je dozvoljen samo pješački pristup, minimalne širine 2 m i maksimalne dužine 30 m;
- građevna čestica obiteljske građevine može imati isključivo jedan kolni prilaz na javnu prometnu površinu;
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati potreban broj parkirnih mesta prema normativima ovoga plana;
- svaka građevna čestica treba imati priključak na vodovod s vodomjerom,
- svaka građevna čestica treba imati priključak na javni odvodni sustav otpadnih voda a ukoliko ga nema sabirnu jamu za do 10 stanovnika odnosno odgovarajući uređaj za pročišćavanje s ispustom u tlo ako je više od 10 priključenih stanovnika.
- spremnike plinske kotlovnice dozvoljeno je postavljati i izvan gradivog dijela građevne čestice, ako je to neophodno radi zadovoljavanja tehničkih uvjeta postave spremnika;
- građevna čestica mora imati osiguran priključak na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba);
- ograde se s ulične strane mogu se graditi od kamena, opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,5 m visine; ograde prema susjednim građevinskim česticama

- osim iz navedenih materijala, mogu se izvoditi i kao zelene ograde - živice, u visini do 1,5 metra;
- ograda se može izvesti kao puna u visini do najviše 1,0 m.

### **Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene - pretežito stambene**

Ovim planom određene su površine mješovite namjene - pretežito stambene (M1). Na ovim površinama može se vršiti preparcelacija, graditi nove građevine, izvoditi dodatnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture te uređivati površine zaštitnog zelenila.

Prvenstvena namjena građevina na ovim površinama je stanovanje i to gradnja obiteljskih vila. Osim građevina stambene namjene na ovim površinama mogu se graditi poslovne, ugostiteljsko-turističke i gospodarske građevine čija djelatnost ne narušava kvalitetu stanovanja.

Dio vile (max. 10% od građevinske (bruto) površine) može se namijeniti poslovnom prostoru (uredi, biroi, agencije, ordinacije i sl.), ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje.

Na površinama gradnje mješovite - pretežito stambene namjene uz gradnju jednonamjenskih stambenih građevina, moguća je gradnja jednonamjenskih poslovnih građevina – obiteljskih hotela.

Poslovna i gospodarska te društvena djelatnost može se planirati i u prostorima stambenih građevina unutar površina mješovite namjene.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene i pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene.

Pomoćne građevine poljoprivredno-gospodarske namjene na ovim površinama ne smiju se graditi.

Planom se za gradnju stambenih građevina (obiteljska vila) unutar mješovite - pretežito stambene namjene M1 propisuju sljedeći uvjeti:

#### **VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVNIH ČESTICA:**

- najmanja površina građevne čestice je  $800\text{ m}^2$ ;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ), iznosi 0,20;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,60,
- navedeni prostorni pokazatelji, ukoliko nije drugačije navedeno, odnose se na izgrađeni dio građevine iznad zemlje;
- najveća građevinska (bruto) površina na građevnoj čestici iznosi  $600\text{ m}^2$ ;
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi 18 m.

#### **NAČIN GRADNJE, VELIČINA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA:**

Obzirom na način gradnje, stambena građevina - vila, može se graditi kao slobodnostojeća.

Vila se može planirati s najviše jednom stambenom jedinicom.

- najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 3 etaže: prizemlje+kat+potkrovje (P+1+Pk) tj. suteren+prizemlje+potkrovje (S+P+Pk), s mogućnošću gradnje podruma (Po);
- broj podrumskih etaža građevina ne smije biti više od jedne;
- najveća dozvoljena visina vijenca obiteljske vile od niže kote konačno zaravnatog terena iznosi 9,5 m;
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$ .

#### **UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA I NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:**

- najmanje 40% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti;

- površinu za smještaj vozila potrebno je riješiti unutar građevne čestice, sukladno normativima ovog plana, od čega je dio parkirališnih površina moguće riješiti u podrumskoj i suterenskoj etaži građevine u okviru građevne čestice;
- građevna čestica mora imati osiguran priključak na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba).

#### UVJETI OBLIKOVANJA GRAĐEVINA:

- na pročelju stambeno-poslovne građevine nije dozvoljeno postavljanje antena, satelitskih antena, klima uređaja i drugih naprava i uređaja koje je potrebno projektirati i izvoditi kao integralni dio termotehničkih i drugih sustava građevine, a postava potrebnih uređaja i naprava dozvoljava se na krovu građevine;
- u oblikovanju stambeno-poslovnih građevina potrebno je težiti modernom i suvremenom arhitektonskom izrazu;
- oblikovni izraz poželjno je postaviti na temeljima najkvalitetnijih primjera arhitekture modernog i suvremenog izraza šireg prostora.

#### **Uvjeti i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti**

Pod građevinama gospodarskih djelatnosti podrazumijevaju se građevine gospodarske namjene - poslovne namjene u kojima se obavljaju poslovne, uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke ili komunalno-servisne djelatnosti.

Građevine gospodarskih djelatnosti na području obuhvata ovoga plana smještaju se u područje mješovite namjene - pretežito stambene namjene te u područje gospodarske – poslovne - pretežito trgovačke namjene.

Gradnja građevina gospodarske-poslovne, pretežito trgovačke namjene dozvoljena je isključivo pod uvjetom da ista ne narušava uvjete okolnog stanovanja te ne narušava kvalitetu okoliša.

Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka dozvoljena je uz pridržavanje sljedećih uvjeta za smještaj i gradnju:

- građevina mora biti isključivo poslovne namjene,
- građevine se mogu planirati kao samostojeće ili poluugrađene,
- na građevnoj čestici poslovne namjene može se graditi jedna ili više građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi  $500\text{ m}^2$ ,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice:
  - za slobodnostojeće građevine ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30
  - za poluugrađene građevine ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,40
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice:
  - za slobodnostojeće građevine ( $k_{is}$ ) iznosi 1,20
  - za poluugrađene građevine ( $k_{is}$ ) iznosi 1,60
- prilikom rekonstrukcije postojeće građevine ne smije se povećavati izgrađenost građevne čestice ako je postojeći koeficijent izgrađenosti ili iskoristivosti građevne čestice veći od dozvoljenog,
- u obračun koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti ne ulazi prostor ispod nivelacijske kote, s izuzetkom pristupne rampe, ako je isti u cijelosti ukidan,
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 12,50 m,
- ako postojeće građevine imaju visinu višu od dozvoljene, ista se prilikom rekonstrukcije postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati,

#### Vrsta i nagib krova:

Krovišta trebaju biti kosa, dvostrešna, nagiba do  $35^\circ$  stupnjeva u novoplaniranim područjima, a u starim sklopovima do  $45^\circ$ , ali samo ako takovih u sklopu već ima. Sljeme krovišta mora se postaviti po dužoj strani građevine, a na nagnutom terenu preporuča se da je paralelno slojnicama.

Krovište mora biti pokriveno crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep.

Zabranjuje se uporaba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi  $\frac{1}{2}$  visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3 m od granice građevne čestice.

Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca glavne mjesne ulice G1 (županijska cesta) je 10,0 m i 6,0 m od ostalih prometnica.

Ukoliko se građevina smješta unutar izgrađene strukture definiranog uličnog građevnog pravca, tada se građevinski pravac nove građevine može uskladiti s građevnim prvcem izgrađene strukture, osim u slučaju ako je ulica planirana za rekonstrukciju u svrhu povećanja broja prometnih trakova, povećanja širine, interpolacije ugibališta, sadnje drvoreda i sl. kojom se udaljenost između građevinskog pravca i ruba kolne površine smanjuje na manje od 6,0 m.

Najmanje 40% građevne čestice potrebno je krajobrazno urediti kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.

Otvorene parkirališne površine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica na način sadnje najmanje 1 stabla na 4 parkirna mjesta.

Dozvoljena je gradnja podzemne garaže s jednom etažom.

Građevinska (bruto) površina podzemne garaže ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti.

Gradnja prostora za obavljanje gospodarskih djelatnosti dozvoljena je isključivo pod uvjetom da ista ne narušava uvjete okolnog stanovanja te ne narušava kvalitetu okoliša.

Gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene - obiteljskih hotela unutar površine M1 mješovite - pretežito stambene namjene, planira se temeljem sljedećih uvjeta za smještaj i gradnju:

- građevine se mogu planirati kao samostojeće,
- najveći kapacitet pojedinačne građevine je 24 kreveta,
- proračunski broj kreveta je 2 kreveta po jednoj smještajnoj jedinici,
- na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene može se graditi jedna ili više građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi  $1.500 \text{ m}^2$ ,
- najmanja širina građevne čestice iznosi 30 m,
- najveća tlocrtna površina osnovne građevine je  $300 \text{ m}^2$ ,
- najmanja tlocrtna površina osnovne građevine je  $150 \text{ m}^2$ ,
- najveća GBP osnovne građevine je  $600 \text{ m}^2$ ,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,2,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,6,
- u obračun koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti ne ulazi prostor ispod niveliacijske kote, s izuzetkom pristupne rampe, ako je isti u cijelosti ukopan,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi: podrum, prizemlje i dvije nadzemne etaže; Po+P+1+Pks,
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9,5 m,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 5,0 m,
- najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice i javne površine iznosi 6,0 m,
- najmanje 40% čestice potrebno je krajobrazno urediti kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo,
- otvorene parkirališne površine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica na način sadnje najmanje 1 stabla na 4 parkirna mjesta,
- dozvoljena je gradnja podzemne garaže s jednom etažom,

- građevinska (bruto) površina podzemne garaže ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti.

### **Uvjeti i način gradnje građevina sportsko - rekreacijske namjene**

Gradnja građevina sportsko-rekreacijske namjene planira se temeljem sljedećih uvjeta za smještaj i gradnju:

- na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske namjene može se graditi jedna ili više građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi  $1.000 \text{ m}^2$ ,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,2,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,4,
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 6 m,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 6,0 m,
- najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice i javne površine iznosi 10,0 m,
- najmanje 40% čestice sportsko-rekreacijske namjene potrebno je hortikultурно urediti kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta sukladno odredbama ovog plana te kolni pristup i manipulativne površine za vozila opskrbe i servisa te druge površine ovisno o karakteru namjene,
- otvorene parkirališne površine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica na način sadnje najmanje 1 stabla na 4 parkirna mjesta,
- građevinska (bruto) površina podzemne garaže ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti,
- građevna čestica mora imati osiguran priključak na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba).

### **Uvjeti i način gradnje građevina društvenih djelatnosti**

Na području obuhvata Plana smještaj građevina javnih i društvenih djelatnosti moguće je:

- na području javne i društvene namjene,
- iznimno, kao samostalna građevina na području stambene, mješovite, sportsko-rekreacijske ili gospodarske namjene, pod uvjetom da se poštuju normativi utvrđeni ovim planom za gradnju na području predmetne namjene,
- kao prateći sadržaj u građevinama stambene, stambeno - poslovne, poslovne ili sportsko-rekreacijske namjene.

Građevine javnih i društvenih djelatnosti grade se u skladu s utvrđenom mrežom javnih i društvenih djelatnosti Općine Konavle, posebnim propisima i standardima te odredbama ovog plana.

Građevine i prostori javne i društvene namjene koji se grade na području stambene namjene ne smiju predstavljati smetnju za stanovanje te ugrožavati kvalitetu okoliša.

U sklopu građevne čestice na području namjene javne i društvene djelatnosti moguće je graditi građevine koje upotpunjaju i služe osnovnoj djelatnosti koja se u toj građevini obavlja, osim građevina stambene ili gospodarske namjene.

Lokacijska dozvola za gradnju javnih i društvenih građevina na području obuhvata Plana utvrdit će se temeljem idejnog arhitektonskog-urbanističkog rješenja.

Planom se propisuju uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene koji se primjenjuju:

- kao smjernice za izradu idejnog arhitektonskog-urbanističkog rješenja za građevine javne i društvene namjene,
- za rekonstrukciju postojećih građevina za obavljanje javne i društvene djelatnosti.

Opći uvjeti gradnje i smještaja građevina javne i društvene namjene daju se kako slijedi:

- na građevnoj čestici za gradnju građevina društvenih djelatnosti može se graditi jedna ili više građevina;
- najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice G1 iznosi 10,0 m, a od ostalih ulica i javnih površina udaljenost iznosi 5 m;
- iznimno, građevina javne i društvene - upravne namjene može se graditi na regulacijskom pravcu javne prometne površine samo ako se ista planira kao pješačka površina (ulica, trg, stepenište), pri čemu se uvlačenje prizemne etaže građevine ne smatra odstupanjem od građevnog pravca;
- dozvoljava se povezivanje planiranih građevina javne i društvene namjene iznad i ispod slobodnog profila pješačkih i kolnih površina;
- ako se uz javnu površinu locira građevina javne i društvene namjene koja, radi karaktera namjene, unutar čestice treba imati slobodne površine, tada se na građevinskom pravcu trebaju smjestiti sadržaji kojima najbolje odgovara dodir s javnom površinom;
- najmanja udaljenost građevine javne i društvene namjene do ruba građevne čestice iznosi 3 m;
- na površinama i u građevinama javne i društvene namjene mogu se planirati i graditi prostori i građevine za sadržaje koji upotpunjaju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama;
- krovista trebaju biti kosa, dvostrešna, nagiba do  $35^{\circ}$  stupnjeva u novoplaniranim područjima, a u starijim sklopovima do  $45^{\circ}$ , ali samo ako takovih u sklopu već ima. Sljeme krovista mora se postaviti po dužoj strani građevine, a na nagnutom terenu preporuča se da je paralelno slojnicama;
- krovista mora biti pokriveno crijeponom: kupa kanalica ili mediteran crijepon;
- zabranjuje se uporaba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina;
- građevinu javne i društvene namjene je moguće planirati samo uz kolnu odnosno pješačku ulicu najmanje širine 5,0 m, te javni trg; iznimno, najmanje širine kolne ulice ne odnose se za postojeće građevine iste namjene;
- parkirna mjesta za potrebe građevine javne i društvene namjene potrebno je dimenzionirati temeljem odredbi ovoga plana te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina);
- ukoliko se rješenje parkirnih potreba planira u garaži, tada se ista planira kao podzemna garaža u dimenzijama građevine ili unutar površine građevne čestice, pri čemu se gradnjom garaže ne smije utjecati na već izvedenu razinu uređenja zemljišta, zatečenu konfiguraciju terena, niti stvarati novi i neprihvatljivi visinski odnosi;
- podzemna garaža može se izvesti i ispod javne pješačke i/ili prometne površine te javne parkovne površine, uz osiguranje dovoljnog nadstola (najmanje 1,5 - 2,5 m) za sadnju parka, pri čemu podzemna garaža koja se izvodi ispod javne površine ima javni karakter.

Planom se za gradnju građevina školske namjene - D4 propisuju sljedeći uvjeti:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,6
- navedeni prostorni pokazatelji, ukoliko nije drugačije navedeno, odnose se na izgrađeni dio građevine iznad zemlje.

#### NAČIN GRADNJE, VELIČINA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA ŠKOLSKE NAMJENE:

- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi: podrum, prizemlje i dvije nadzemne etaže - Po+P+1+Pks;
- najveća dozvoljena visina građevine od niže kote konačno zaravnatog terena iznosi: 9,5 m;
- iznimno, građevina školske namjene može se graditi na regulacijskom pravcu javne prometne površine samo ako se ista planira kao pješačka površina (ulica, trg, stepenište), pri čemu se uvlačenje prizemne etaže građevine ne smatra odstupanjem od građevnog pravca;
- krajobrazno je potrebno urediti najmanje 40% građevne čestice.

- za građevinu treba osigurati priključak na javni vodovod,
- za građevinu treba osigurati priključak na sustav javne odvodnje ili odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s upuštanjem pročišćene vode u tlo,

Planom se za gradnju (rekonstrukciju) građevine osnovne škole propisuju sljedeće posebne smjernice:

- na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne škole potrebno je urediti vanjske prostore i to:
  - školsko vježbalište za nastavu tjelesne i zdravstvene kulture (TZK);
  - školsko dvorište s parkovno uređenom površinom za odmor i rekreaciju planirati prema kriteriju  $3 \text{ m}^2$  po učeniku (u pravilu ispred učionica, a dio parka uz prometnicu zgraditi visokim drvećem radi zaštita od prašine i buke);
  - školski vrt i prostore za razrednu nastavu na otvorenom;
  - pješački prilazni put, školski trg, gospodarsko dvorište;
  - parkiralište za automobile (osigurati 1 parkirališno mjesto po učionici) i po potrebi školski autobus.

Planom se za gradnju građevina kulturne namjene – D6 propisuju sljedeći uvjeti:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,0
- navedeni prostorni pokazatelji, ukoliko nije drugačije navedeno, odnose se na izgrađeni dio građevine iznad zemlje.

#### NAČIN GRADNJE, VELIČINA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA KULTURNE NAMJENE:

- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi: podrum, prizemlje i tri nadzemne etaže - Po+P+2+Pks;
- najveća dozvoljena visina građevine od niže kote konačno zaravnatog terena iznosi: 12,0 m;
- iznimno, građevina javne i društvene - kulturne namjene može se graditi na regulacijskom pravcu javne prometne površine samo ako se ista planira kao pješačka površina (ulica, trg, stepenište), pri čemu se uvlačenje prizemne etaže građevine ne smatra odstupanjem od građevnog pravca;
- krajobrazno je potrebno urediti najmanje 30% građevne čestice.

Planom se za gradnju (rekonstrukciju) građevine kulturne namjene propisuju sljedeće posebne smjernice:

- građevinu kulturne namjene može se graditi kao samostojeću građevinu ili u sklopu s građevinama drugih javnih namjena (školska i vjerska),
- na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji kulturne namjene potrebno je urediti vanjske prostore i to prvenstveno javni trg - zbog svog centralnog smještaja u tkivu naselja Popovići i važnosti građevina koje će se na njega orientirati s aspekta socijalnog, društvenog i kulturnog života te turističkog razvoja,
- potrebno je urediti i parkiralište za automobile i po potrebi za turistički autobus.

Planom se za gradnju građevina vjerske namjene – D7 propisuju sljedeći uvjeti:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,0
- navedeni prostorni pokazatelji, ukoliko nije drugačije navedeno, odnose se na izgrađeni dio građevine iznad zemlje.

#### NAČIN GRADNJE, VELIČINA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA VJERSKE NAMJENE:

- najveći dozvoljeni broj etaža građevine za potrebe kurije iznosi: podrum, prizemlje i dvije nadzemne etaže - Po+P+1+Pks,
- najveća dozvoljena visina građevine od niže kote konačno zaravnatog terena iznosi: 9,50 m,
- iznimno, građevina sakralne građevine može se graditi do 12 m visine dok visina zvonika iznosi najviše 30 m,
- krajobrazno je potrebno urediti najmanje 40% građevne čestice.

Planom je određena površina građevne čestice postojeće sakralne građevine Gospe od zdravlja te površina za izgradnju nove sakralne građevine sa zvonikom u površini centra naselja.

Za svaku rekonstrukciju, sanaciju, adaptaciju i promjenu namjene postojeće sakralne građevine svi zahvati trebaju biti u skladu s odredbama iz poglavlja 7. ovih odredbi te suglasnost konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

#### UVJETI REKONSTRUKCIJE, DOGRADNJE I NADOGRADNJE GRAĐEVINA:

Pod rekonstrukcijom se, u smislu ovoga plana, podrazumijeva i povećanje građevinske (bruto) površine do 15%.

Ukoliko postojeće građevine javne i društvene namjene svojim lokacijskim uvjetima premašuju uvjete i smjernice utvrđene ovim planom, rekonstrukcijom se premašene vrijednosti ne mogu povećati.

#### MJERE PROVEDBE:

Neizgrađene površine područja javne i društvene namjene potrebno je, do izgradnje predmetne građevine, urediti kao javnu parkovnu površinu.

Ukoliko se površina određena ovim planom za gradnju građevine određene javne i društvene namjene ne realizira, moguće je na toj površini planirati građevinu druge javne i društvene namjene, pod uvjetom da se programom gradnje uklapa u prostorne uvjete planirane građevine.

Sadržaj javne i društvene namjene moguće je planirati i unutar područja stambene ili mješovite namjene na lokaciji koja nije određena ovim planom, te se u tom slučaju primjenjuju uvjeti gradnje pojedinog sadržaja javne i društvene namjene.

#### **Unutar obuhvata Plana na česticama infrastrukturne namjene – trafostanica (IS) mogu se graditi trafostanice uz sljedeće uvjete i način gradnje**

Transformatorske stanice treba postavljati kao slobodnostojeće, a u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša. Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom dodatnih trafostanica za koje ovim planom nisu predviđene građevne čestice, moguće je na površinama drugih namjena formirati građevnu česticu za izgradnju trafostanice.

dimenziije čestice su  $7,0 \times 5,0$  m.

najveća etažnost građevine je jedna etaža – prizemlje odnosno najveća dopuštena visina građevina je 4,0 m;

neizgrađen prostor treba zatravniti;

građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu;

prikљučenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskoj liniji.

ukoliko se TS gradi na kosom terenu, te je istu potrebno ukopati u tlo, čestica se može ograditi betonskim zidom s licem od kamena, čija je visina za 0,4 m viša od okolnog terena, a kako bi se ista zaštitila od obrušavanja.

#### **Uvjeti i način gradnje na javnim zelenim površinama - park (Z1)**

Smjernice za uređenje javnih zelenih površina su sljedeće:

Javne zelene površine gradskih parkova (Z1) urediti da se svaka pojedinačna površina oblikuje na način da se ona uklopi kao logičan element jedne cjeline;

Osmisliti posebne sadržaje koji će doprinijeti kvaliteti boravka u tom prostoru i funkcionalnosti;

Rješenjem osigurati jednostavnost i ekonomičnost održavanja.

Rješenjem osigurati ekološku i prostornu primjenjivost uporabljenog biljnog i ostalog materijala. Iskoristiti reljefnu dinamiku u uređenju zelenih površina (oblici, veličina, ritam). Tektonika rješenja ovisit će o udjelu volumena i ploha u kompoziciji, o njihovom odnosu.

Kompozicijom usmjeravati tok pješaka, po potrebi skrivajući i otkrivajući prostor, otvarajući i zatvarajući poglede, ovisno o procjeni projektanta. Postojeće stanje nalaže očuvanje određenih vizura te formiranje novih u smislu poboljšavanja slike naselja.

Korisnika šetača voditi kroz zelene površine dajući mu doživljajnu kvalitetu i prelaske iz područja u područje, koja se međusobno razlikuju, strukturno-oblikovno, funkcionalno; Poželjno povezivanje zelenih površina s javnim sadržajima kako prometno tako i vizualno. Oblikovnim rješenjem treba omogućiti velike mogućnosti uporabe (rekreacija/odmor/igra); Predvidjeti prostore za rekreatiju i igru unutar zelenih površina. Boravak omogućiti na intimnim, mirnim mjestima, ali i na onim frekventnim, na mjestima zaštićenim od kiše. Element vode je preporučljiv. Njegov oblik (jezerce, vodoskok, voden i zid, fontana, "kanal-potok" ...) ovisit će o idejnem rješenju.

U parkovima - površinama najvišeg stupnja uređenosti (Z1), dozvoljeni su isključivo sljedeći tipovi građevina:

#### Niskogradnja

staze (kamen, betonske kocke, drvo, sipina), razne vrste popločenja i trgovi (kamen, betonske kocke, drvo), voden elementi (česme - potreba za pitkom vodom), elementi urbane opreme (klupe, stolice, ležaljke, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke i dr.), sprave za dječju igru veće od 2 m visine te potrebne površine za igru do 25 m<sup>2</sup> (preporuka).

#### Visokogradnja

nadstrešnice; pergole, platforme – pozornice – multifunkcionalne površine, sanitarnе građevine (WC), manji montažni objekti - kiosci, štandovi i sl.

Za uređenje centralnih parkova naselja poželjna je izrada projekta hortikulturnog uređenja zelenih površina. Projekt hortikulturnog uređenja ima za cilj dobivanje optimalnog prostornog uređenja.

### **Uvjeti i način gradnje na javnim zelenim površinama - dječje igralište**

Dječje igralište predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom. Na prostorima namijenjenim za uređenje dječjeg igrališta, dozvoljeno je uređenje pješačkih i zelenih površina, sadnja parternog, niskog i visokog zelenila, postava paviljona i sličnih građevina, postava i uređenja manjih infrastrukturnih građevina, spomeničke plastike, vodenih elemenata te postave urbane opreme i sprava za igru djece i rekreatiju starijih. Svaki drugi oblik gradnje nije dozvoljen. Poželjno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i iskoristiti ga u dalnjem oblikovanju. Detaljni uvjeti i način gradnje za kategoriju dječjeg igrališta dani su u točki "6.2. Uvjeti Uređenja zaštitnih zelenih površina" Osnovnog dijela Plana.

### **Uvjeti i način gradnje na površinama zaštitnog zelenila - pejzažno zelenilo (Z)**

Pri uređenju ovih površina nužno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

Površine je dozvoljeno opremati parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, fontane, skulpture i sl.) te javnom rasvjетom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreatiju i sl.

Dozvoljeno je uređenje pješačkih staza. Staze se uređuju šljunkom, popločenjem, prirodnim ili umjetnim kamenom, betonskim opločnicima i sl.

Što se izgradnje tiče na pejzažnim zelenim površinama kvalitetnog zelenila nije dozvoljena gradnja objekata visokogradnje. Poželjno je održati stanje vegetacije na razini okolnog prirodnog okruženja s minimalnim utjecajem kako bi se osigurala prihvatljiva forma odnosno spriječila degradacija kontaktnog prostora. Prostor je potrebno održavati na zadovoljavajućoj razini i osigurati ga od degradacije u smislu zarastanja u makiju.

Detaljni uvjeti i način gradnje za kategoriju pejzažnih zelenih površina dani su u točki "6.2. Uvjeti Uređenja zaštitnih zelenih površina" Osnovnog dijela Plana.

## Groblje

Predviđa se uređenje groblja prema zakonu i pravilniku o grobljima.

Za prostor gradskog groblja, preporuke i smjernice uređenja bile bi sljedeće:

Ulazni dio groblja trebao bi biti nositelj reprezentativne funkcije; preporuča se urediti ga kvalitativno zadovoljavajuće - kompozicijski i stilski;

Biljni materijal bi trebao većinom biti crnogorični ili bjelogorične vrste koje nisu listopadne. U pravilu, crnogoricu koristiti kao akcent – bilo kao soliterno stablo ili manju skupinu stabala. Biljne vrste većinom držati u domeni autohtonih vrsta;

Visinu i vrstu ograda prilagoditi susjedstvu (uz poštivanje odredbi Plana). U slučaju proširenja groblja dozvoljena je sječa slobodnog visokog zelenila uz granicu uz obvezu supstitucije biljnog materijala iste vrste u neposrednoj blizini;

Preporuka uređenja samog prostora grobnog polja vrstama brzog rasta i gustog sklopa pogodnih za oblikovanje orezivanjem.

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

#### 3.6.2.1. Prirodne vrijednosti i posebnosti

Glavnu kvalitetu prostora unutar obuhvata Plana čini njegov prirodni - pejzažni izgled. Prema tome, glavni cilj Plana je da određenim koncipiranjem razvoja naselja očuva prisutnu pejzažnu komponentu brežuljaka i glavica s elementima prostranosti polja i autohtone grmovite i šumske vegetacije kao dio zatečenih kvaliteta. Radi toga je također bilo neophodno ustrajati u stvaranju koncentrirane urbane strukture bez većih proširenja na okolini slobodni prostor, već naselje zadržati u njegovim okvirno zatečenim granicama. Čuvanjem okolnog prostora od daljnje veće izgradnje uz uvlačenje zelenih pojaseva i prostora u strukturu naselja zadržana je u potpunosti postojeća pejzažna kvaliteta u kontaktu urbanog i slobodnog prirodnog prostora.

U tom smislu Planom je određeno povećanje uređenih zelenih površina u formi parkova "malog mjerila" za interne potrebe stanovnika ovog područja te zona zaštitnog kvalitetnog prirodnog zelenila. Tako je zaštita prirodnih vrijednosti realizirana i kroz očuvanje slobodnog i neizgrađenog krajobraznog prostora te njegovo zadržavanje u formi otvorenog, prirodnog "zelenog" prostora naselja.

Dio obuhvata Plana evidentiran je i predložen za zaštitu, temeljem Zakona o zaštiti prirode, u kategoriji posebni rezervat – geomorfološki (Konavoske stijene) te je sastavni dio Nacionalne ekološke mreže (HR4000016 – Konavoske stijene). U smjernicama za mjere zaštite za Konavoske stijene navodi se da je potrebno odrediti kapacitet posjećivanja.

Sukladno čl. 36. Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08, 57/11) i članku 2. Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu (NN 118/09), za svaki zahvat koji sam ili s drugim zahvatima može imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, izrađuje se Ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Planom je šuma kod crkve sv. Đurđe označena kao osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz.

Na području obuhvata nalaze se sljedeća kopnena staništa: mozaici kultiviranih površina, bušici/drašici, stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija crnike. Za ugrožena i rijetka staništa na ovom području treba provoditi slijedeće mjere očuvanja:

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svoje što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje (monitoring)
- u gospodarenju šumama treba očuvati šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) i šumske rubove, produljiti ophodnju gdje je to moguće, prilikom dovršnog sijeka ostavljati manje neposjećene površine, ostavljati zrela, stara i suha stabla, izbjegavati uporabu kemijskih

sredstava za zaštitu, pošumljavanje ukoliko je potrebno vršiti autohtonim vrstama, uzgojne radove provoditi na način da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik.

### **3.6.2.2. Kulturno-povijesne i ambijentalne cjeline**

Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara nad kojima je uspostavljena zaštita prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (kulturna dobra za koja je utvrđen akt o preventivnoj zaštiti ili registraciji) utvrđuje i provodi nadležno tijelo Ministarstva kulture. Točan popis mjera zaštite utvrđuje se posebnim uvjetima u postupku izdavanja lokacijske dozvole, a odobrava prethodnim odobrenjem u postupku izdavanja građevinske dozvole.

Na području obuhvata Plana nema kulturnih dobara upisanih u Registar nepokretnih kulturnih dobara (R).

Arhitektonsku, urbanističku i ambijentalnu vrijednost od značaja za postojeći i planirani urbani karakter područja obuhvata predstavljaju građevine i lokaliteti kako slijedi:

Preventivno zaštićena kulturna dobra (PZ):

- 23-2 Stambeno-gospodarski kompleks Banac,
- 23-3 Kuća Smišljan, Popovići
- 23-4 Stambeno-gospodarski kompleks Vuičić
- 23-5 Stambeno-gospodarski kompleks Klaici

Evidentirana kulturna dobra (E):

- 23-8 Ruralna cjelina Popovići,
- 23-6 Crkva sv. Đurđa, Popovići
- 23-7 Crkva Gospe od zdravlja,
- 23-8 Kominata Bronzan
- 23-9 Kominata Čobanović.

Na području obuhvata predmetnog plana evidentirana su sljedeća arheološka nalazišta:

1. Arheološko nalazište „Polača“ kod crkve sv. Đurđa – Popovići
2. Antička komunikacija - Popovići.

Mjere zaštite ambijentalnog kompleksa građevina na području Popovića temelje se na primjeni sljedećih kriterija:

- očuvanje sklopa i građevina kao strukture koja pokazuje nastanak i razvoj seoskog područja
- stručnoj valorizaciji kulturno - povijesne, ambijentalne i arhitektonsko - urbanističke vrijednosti građevina, cjeline i prostora graditeljskog nasleđa
- sanaciji i održavanju graditeljske cjeline i građevina, te sprečavanju rekonstrukcija kojima se mijenja izvorna urbana i arhitektonska struktura
- očuvanje postojećih krovišta
- održavanje neizgrađenih javnih površina sukladno autentičnim elementima
- praćenje i kontrola stanja u prostoru i praćenjem stanja građevina.

Povjesnu ambijentalnu graditeljsku cjelinu iz prethodnog stavka ovog članka potrebno je konzervatorski detaljno istražiti, valorizirati i po potrebi odrediti detaljnije mjere zaštite u svrhu neposredne provedbe ovoga plana.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Zaštita okoliša podrazumijeva planiranje i korištenje prostora, tako da se u njemu osigurava kvalitetno življenje i gospodarski razvoj uz istovremenu brigu za trajno očuvanje razvojnih potencijala, prirodnih i ljudskom rukom stvorenih vrijednosti. Prostorno planiranje je jedan od značajnijih instrumenata zaštite okoliša, te se stoga planira usmjeravanje ukupnih aktivnosti na obuhvaćenom prostoru s ciljem sprječavanja narušavanja kvalitete okoliša, odnosno pospješuju njegovo unapređenje.

Planirana je:

- izgradnja koja je sadržajno i oblikovno usklađena s obilježjima okoliša i s kojim, u međuodnosu, osigurava održivi razvoj,
- modernizacija infrastrukturnih mreža – rješavanje prometnih problema naselja, izvedba takvog sustava javne odvodnje koji garantira nepropusnost te uspostava sustava zbrinjavanje otpada (selekcija i prikupljanje korisnog otpada),
- rekonstrukcija i uređivanje postojeće i izgradnja nove ulične mreže kako bi se osigurao protočniji i sigurniji promet vozila i pješaka.

### **Zaštita zraka**

Planom je određeno provođenje mjera zaštite zraka u svrhu uspostave i očuvanja propisane planirane I. kategorije kakvoće zraka te zahvati rekonstrukcije ili gradnje ne smiju ugroziti postojeću kategoriju kakvoće zraka.

Na području obuhvata ovoga plana potrebno je kontinuirano provoditi imisijski i emisijski monitoring zraka te poduzimati potrebne mjere za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u skladu s važećim propisima.

Mjere i aktivnosti za provođenje zaštite zraka potrebno je usmjeriti na:

- održavanje javnih površina naselja,
- uređenje zaštitnih zelenih površina između prometnica i okolne gradnje.

### **Zaštita voda**

Cijeli dio područja obuhvata Plana nalazi se izvan površine sanitарне zaštite izvorišta vode za piće.

Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima zagađenja (npr. ispiranje zagađenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

Otpadne vode moraju se ispušтati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

Oborinske vode zagađene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatići nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja ispuštiti disperzno u podzemlje.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

### **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprječavanje erozije strmih terena postići će se izradom i provođenjem projekata odvodnje oborinskih voda. Posebnim kanalizacijskim sustavom se odvode sanitarno - otpadne vode i oborinske vode.

Ograničenja na ovim vodotocima i njihovoј neposrednoj blizini sukladno Zakonu o vodama odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina, te njihovog održavanja. Minimalna širina tog pojasa uz vodotok obuhvaća izgrađeno ili prirodno korito i obostrano po 3,0 m od definiranog gornjeg ruba korita.

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

Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala: U slučaju kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, zaštita će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama, U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inudacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka, Iznimno se inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka,

Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do ulijeva u recipijent - more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestiti na Česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko - pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno - planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke. Ukoliko je potrebno predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti. Također treba predvidjeti oblaganje ulijeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini min. 3,0 m, odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja "čistih" oborinskih voda u korita vodotoka kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka, Detalje upuštanja oborinskih voda investitor treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka. Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kineta i sl.) konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne bi umanjio projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinate, zidova ili obaloutvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Os mosta ili propusta postaviti što okomitije na uzdužnu os korita, a širina istog treba biti dovoljna za prijelaz planiranih vozila. Konstrukcijsko se rješenje mosta ili propusta treba funkcionalno i estetski uklopiti u sadašnje i buduće urbanističko rješenje tog prostora.

Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija

korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

### **Zaštita mora**

Zaštita mora obuhvaća:

- a) područje obuhvata Plana unutar ZOP-a određuje se kao osobito vrijedno područje pod zaštitom i od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.
- a) izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno - potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom na području Općine Konavle.

Ostale mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- zabrana nove izgradnje unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja i unutar građevinskih područja izdvojenih namjena izvan naselja do mogućnosti priključenja na sustave odvodnje)
- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.)
- izrada katastra zagađivača mora
- nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

### **Zaštita od buke**

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

Unutar građevinskog područja naselja dozvoljeni nivo buke jest 55 dBA danju i 45 dBA noću.

Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina te njihovim smještajem u prostoru.

### **Zaštita od požara**

Prilikom projektiranja i izvođenja treba primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti od požara i posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara te drugih tehničkih i organizacijskih mjera iz "Procjene ugroženosti od požara Općine Konavle".

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. i da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.), nadvisuje krov građevine 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m, ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti ove županije.

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

Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

Kod određenih objekata, gdje se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata (NN 100/99).

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Za plinovode visokog i srednjeg tlaka koji će se projektirati i graditi u području obuhvata ovog Plana ili njegovom kontaktnom području trebaju se primijeniti preventivne mjere zaštite od eksplozije koje se odnose prvenstveno na primjenu minimalnih sigurnosnih udaljenosti od građevina i drugih vodova komunalne infrastrukture.

Minimalna sigurnosna udaljenost srednjetlačnog plinovoda od građevina iznosi 2,0 m, a visokotlačnog 10,0 m.. Minimalne udaljenosti od drugih vodova komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju iznose 1,0 m, a na mjestima križanja 0,5 m. Minimalni nadstoj iznosi 1,0 m.

### **Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, poplava i potresa)**

Mjere zaštite od prirodnih i civilizacijskih katastrofa temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite, što se posebno ističe propisanim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom stanovanja.

Slijedeće mjere trebaju biti polazište prilikom razrade daljnje projektne dokumentacije:

1) Mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti – potresa:

- proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno članku 11. stav. 1. podstavak 2. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)
- obveze geoloških i geotehničkih ispitivanja tla
- seizmičnost i seizmološke karte područja
- kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene gore navedenih standarda i normativa pozivom na članak 25. i 27. istog Pravilnika.

2) Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:

- analiza opskrbe vodom i energijom
- kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetskih objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima.

3) Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):

- sklanjanje – mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa
- kartografski prikaz mreže skloništa i radijusom gravitacije
- način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva sukladno članku 4. Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) te članka 21. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09)
- kartografski prikaz lokacije i dometa čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva
- način provođenja evakuacija i zbrinjavanje stanovništva sukladno članku 29. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09)
- kartografski prikaz puteva evakuacije i određivanja lokacija za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara.

Temeljem "Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za općinu Konavle" i PPUO Konavle, prostor unutar obuhvata Plana

odnosno naselje Popovići nije kategorizirano u smislu ugroženosti, te ima manje od 2000 stanovnika i nije potrebno unutar naselja planirati skloništa.

Sklanjanje stanovnika, zaposlenika i korisnika na prostoru obuhvata Plana rješavat će se sukladno Planom zaštite i spašavanje Općine, čija je izrada u tijeku.

### **Zaštita od poplave i erozija**

Hrvatske vode kao temeljni nositelj i organizator provođenja mjera obrane od poplava, utvrđuju i neophodne preventivne mjere koje obuhvaćaju naročito:

- planiranje i provođenje poslova održavanja vodnih sustava i vodnih građevina,
- planiranje i provođenje poslova izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje zaštitnih vodnih građevina,
- nadzor i čuvanje izgrađenih građevina i slično.

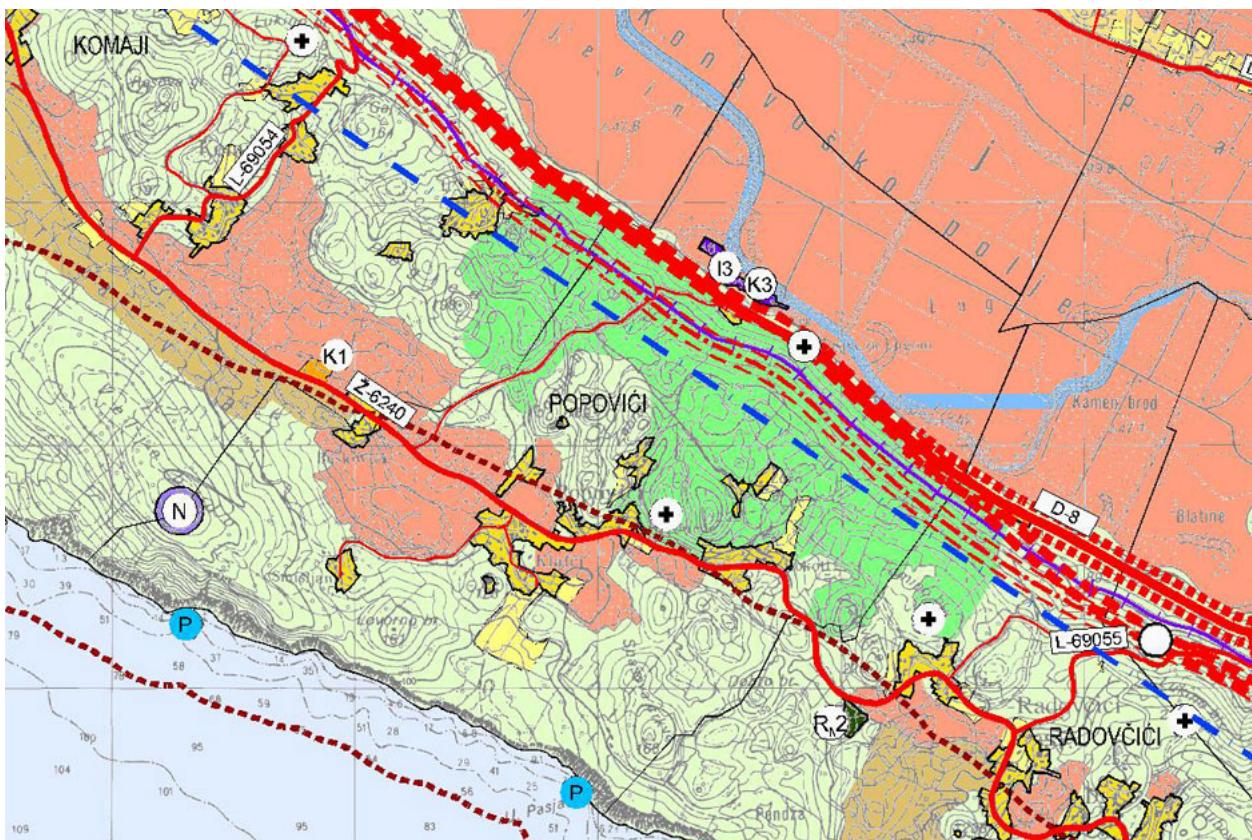
### **Zaštita prostora**

Potrebno je održavati kvalitetu uređenja svih prostora naselja Popovići, pri čemu je naročito potrebno štititi dijelove naselja koji još nisu privедeni planskoj namjeni te planirane parkovne i zaštitne zelene površine te površine unutar zaštićenog područja "Konavoske stijene".

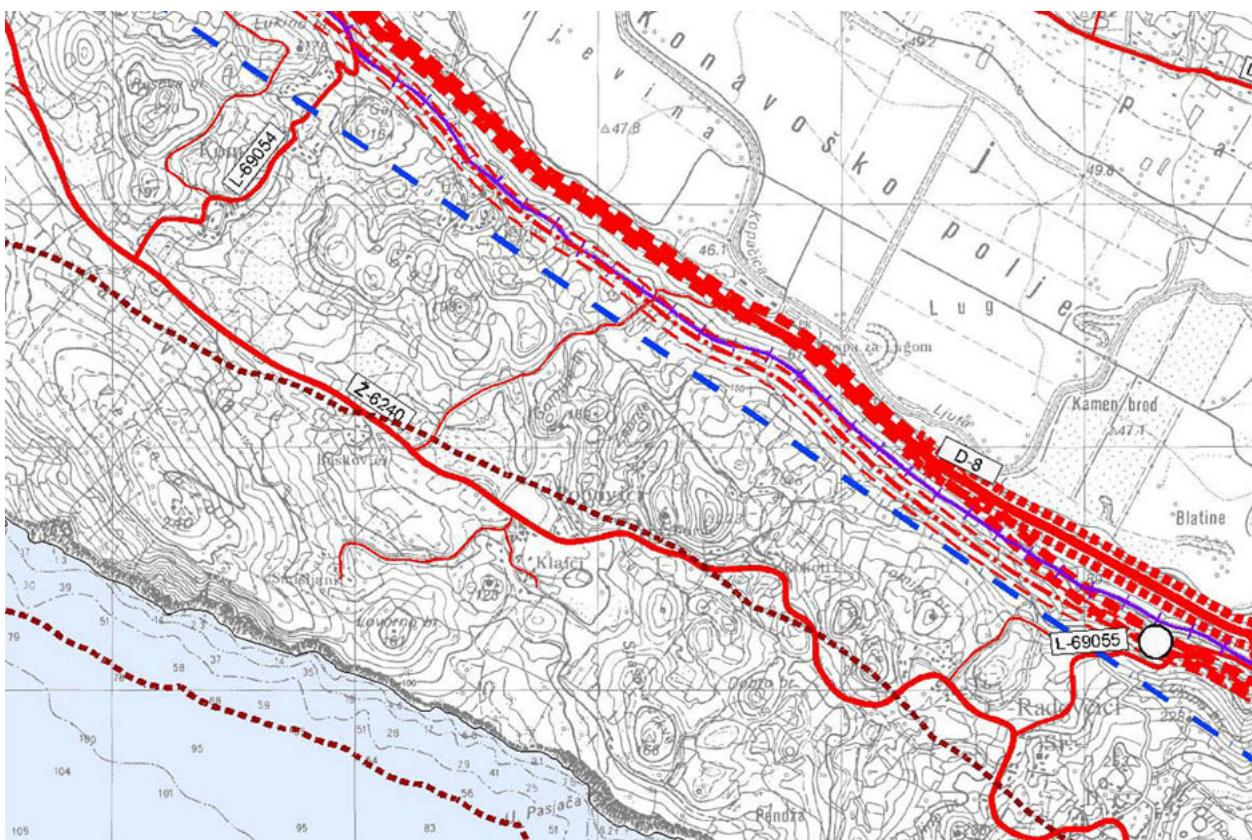
Provođenjem plana korištenja i namjene prostora te mjerama očuvanja krajobraznih vrijednosti na području Plana racionalizirat će se korištenje građevnog zemljišta, sačuvati prirodne karakteristike prostora te sanirati devastirani i neadekvatno korišteni prostori.

**II.2. IZVOD IZ PROSTORNOGA PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA

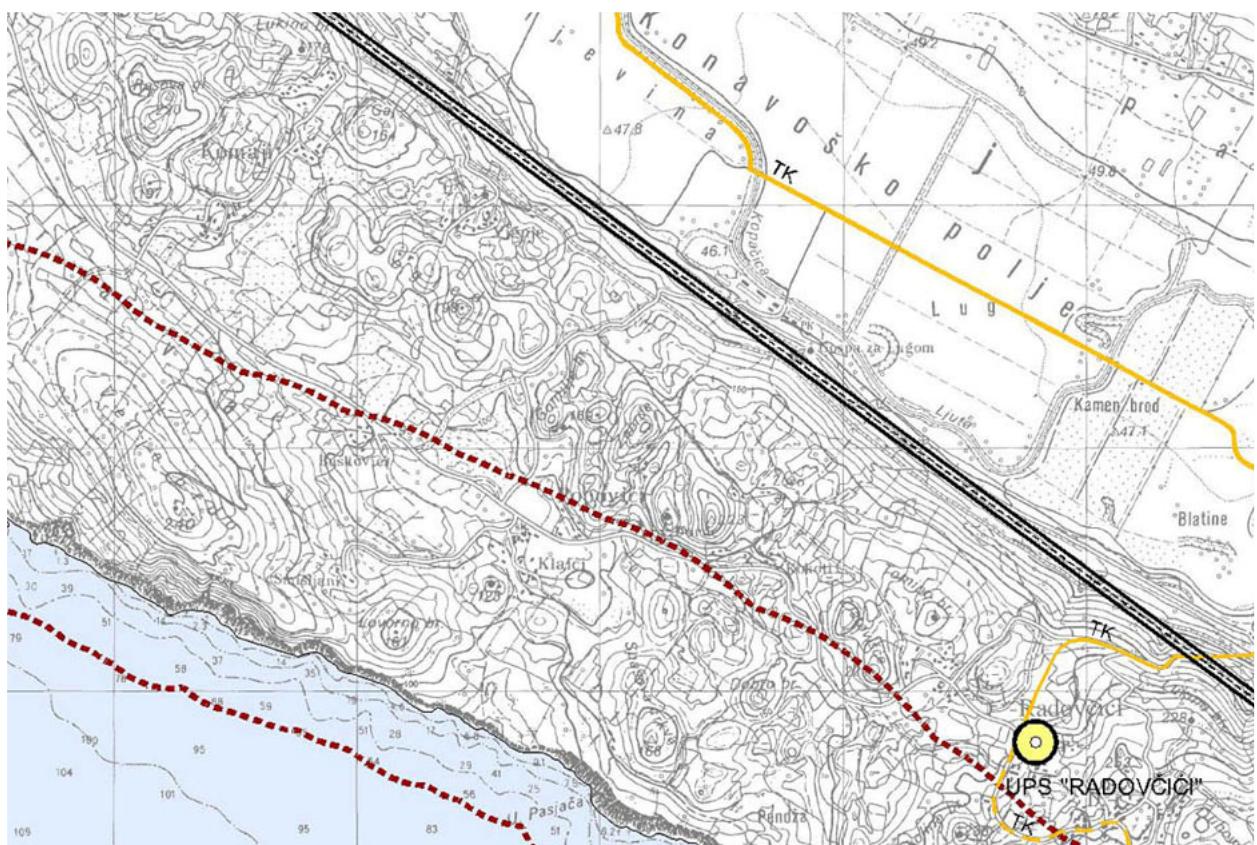


Izvod iz PPUO Konavle – List 1: Korištenje i namjena prostora - 1: 25000

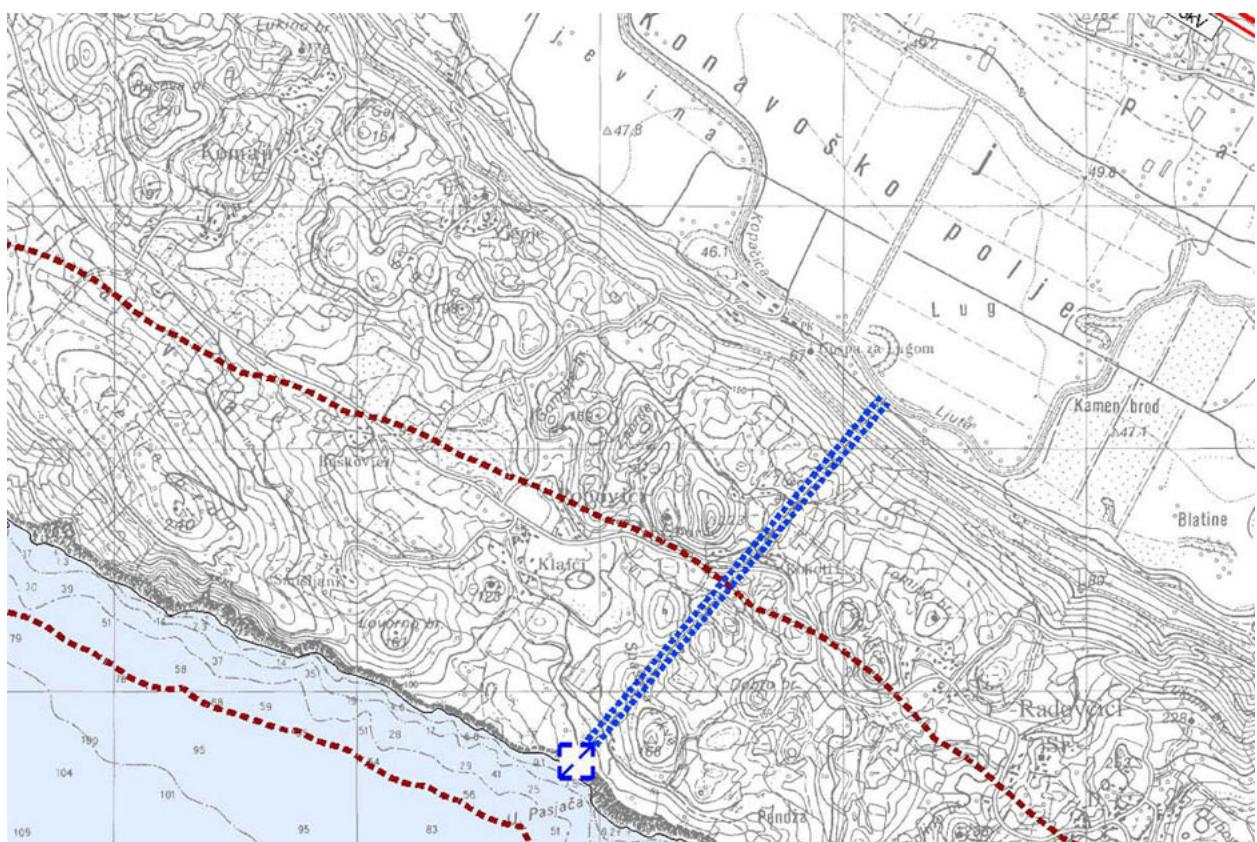


Izvod iz PPUO Konavle – List 2a: Infrastrukturni sustavi –  
Cestovni, željeznički, pomorski i zračni promet - 1: 25000

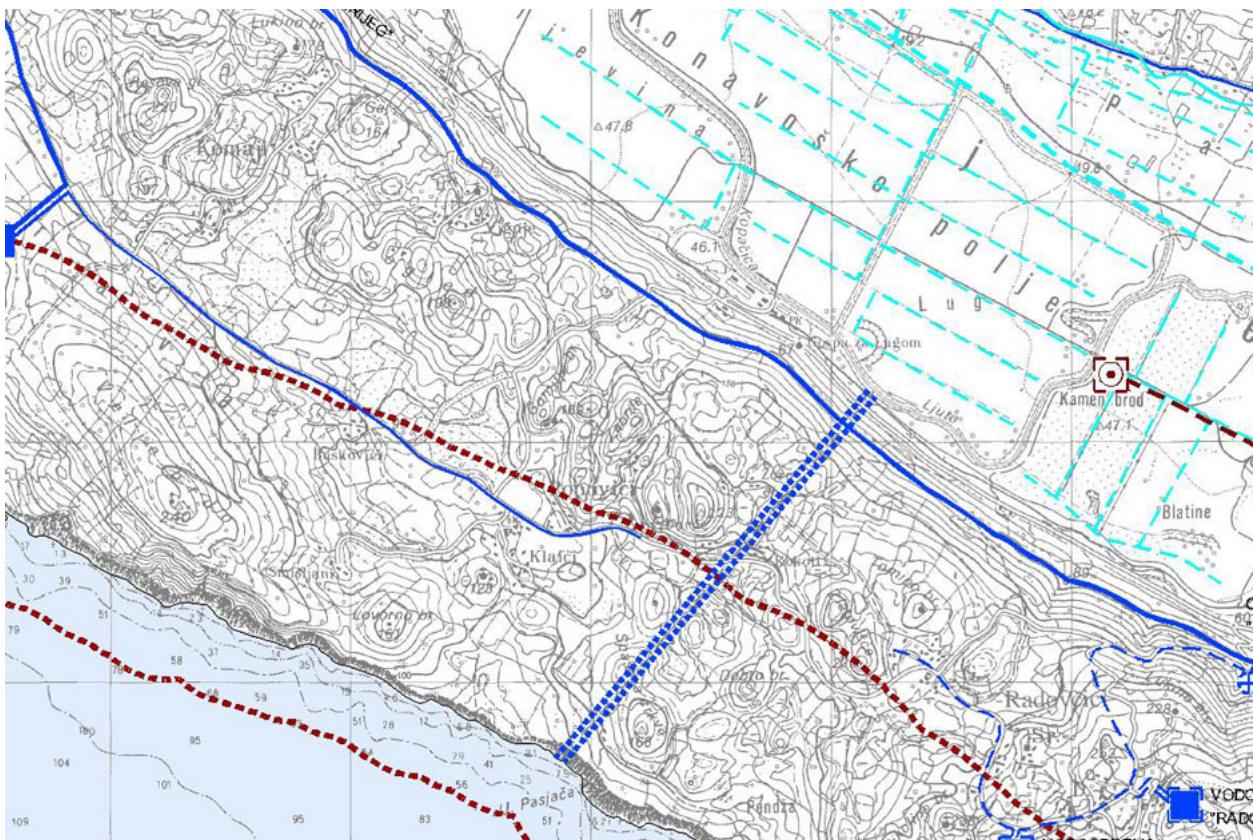
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA



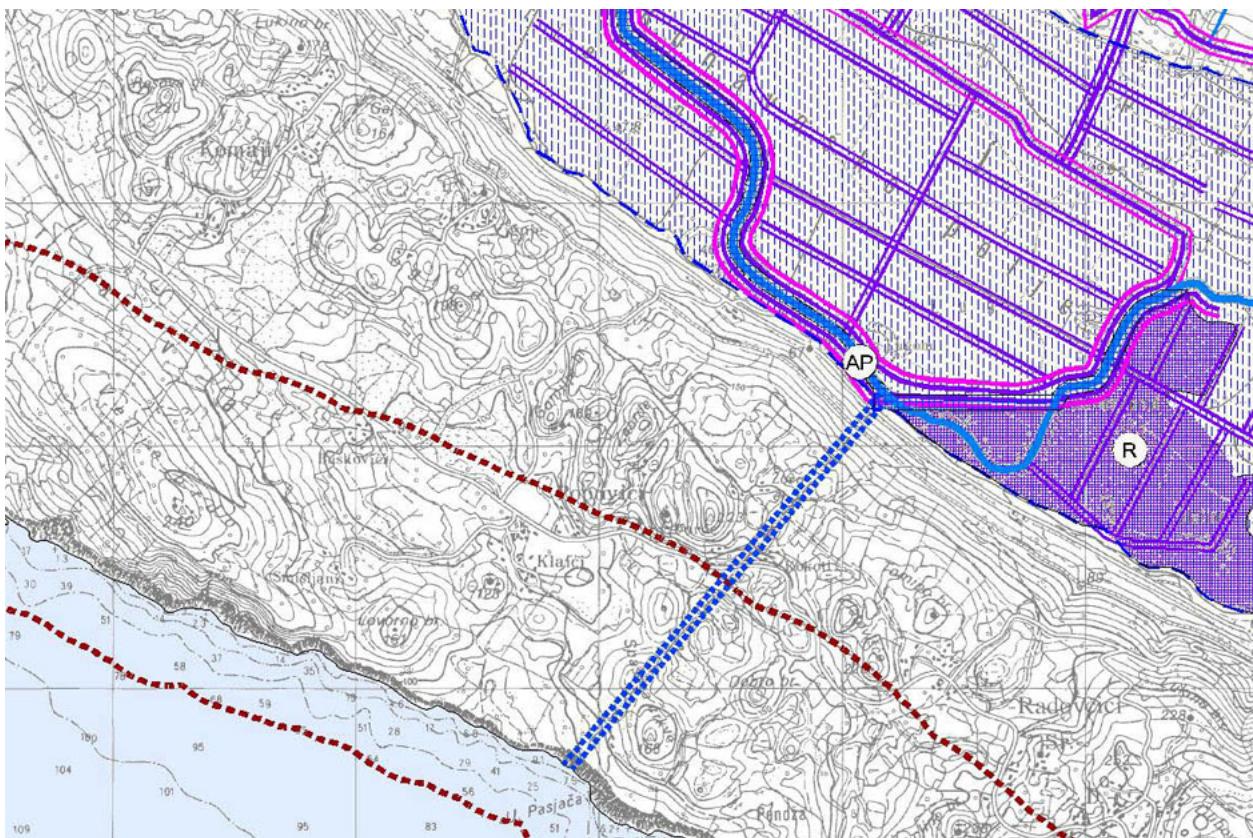
Izvod iz PPUO Konavle – List 2b: Infrastrukturni sustavi –  
Pošta i telekomunikacije - 1: 25000



Izvod iz PPUO Konavle – List 2c: Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav –  
Elektroenergetika - 1: 25000

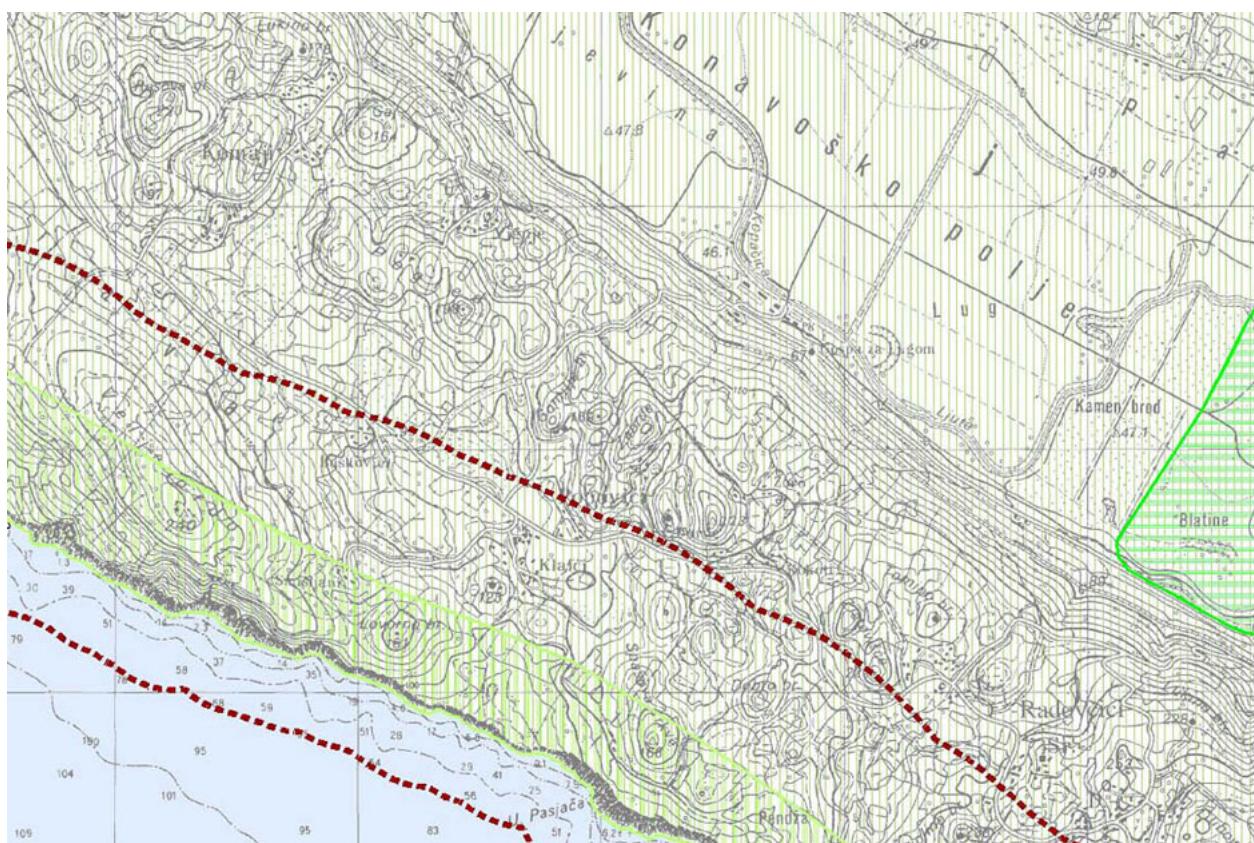


Izvod iz PPUO Konavle – List 2d: Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba i odvodnja - 1: 25000

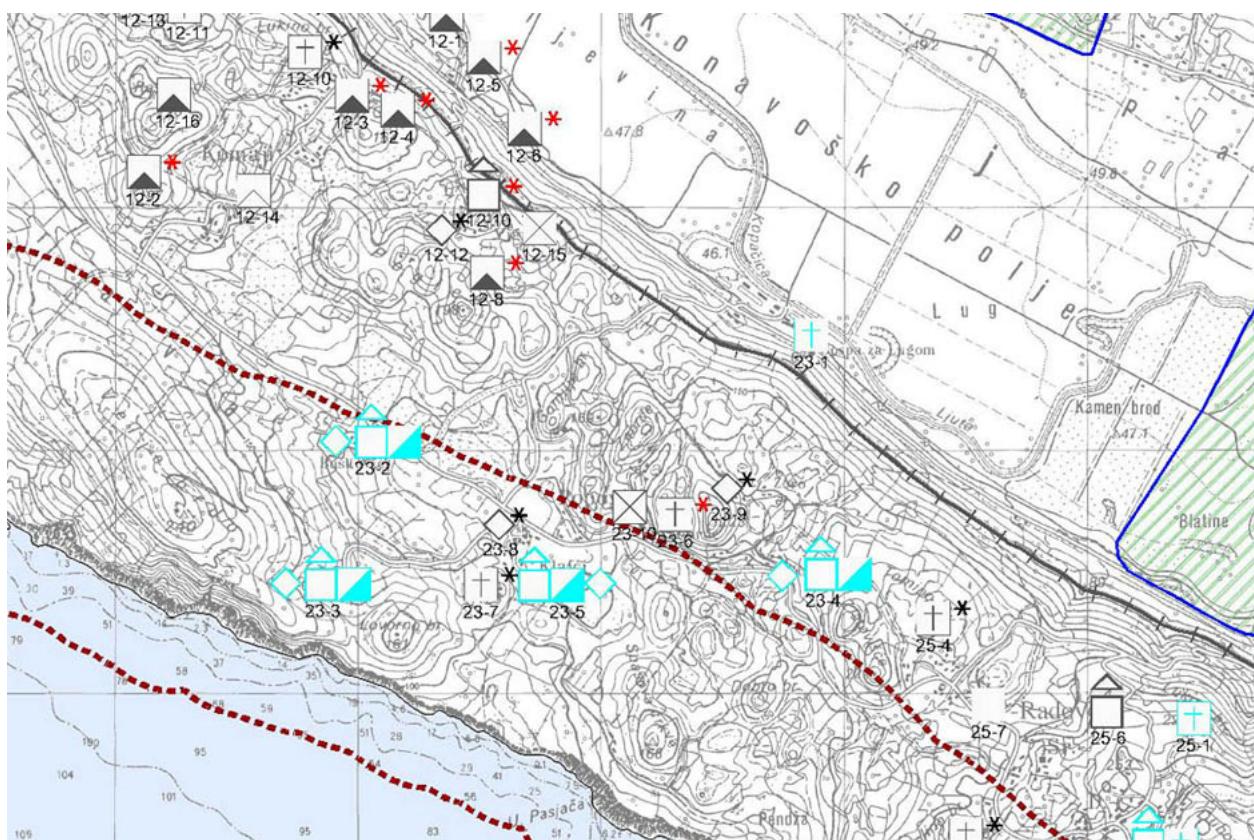


Izvod iz PPUO Konavle – List 2e: Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Uređenje vodotoka i voda te melioracijska odvodnja - 1: 25000

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA

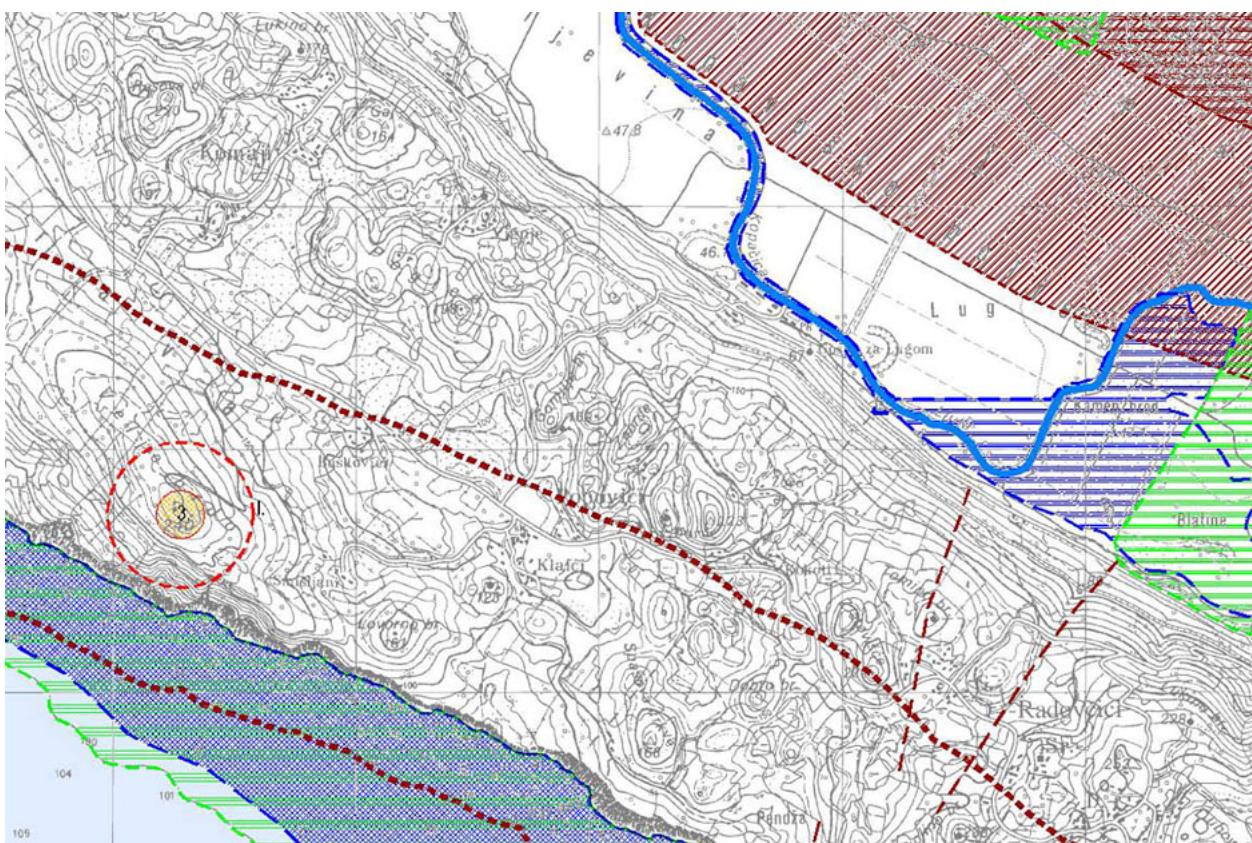


Izvod iz PPUO Konavle – List 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora –  
Prirodna baština - 1: 25000

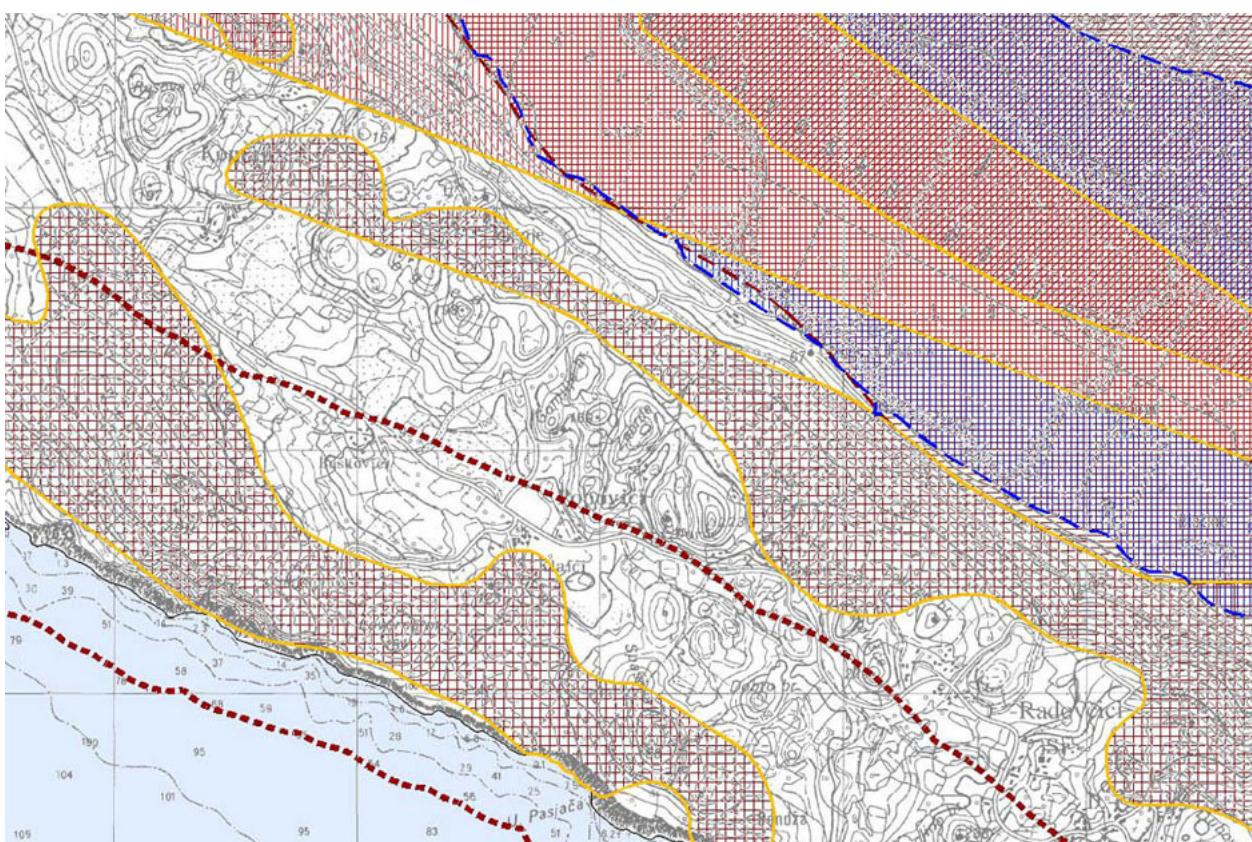


Izvod iz PPUO Konavle – List 3b: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora –  
Graditeljska baština - 1: 25000

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA

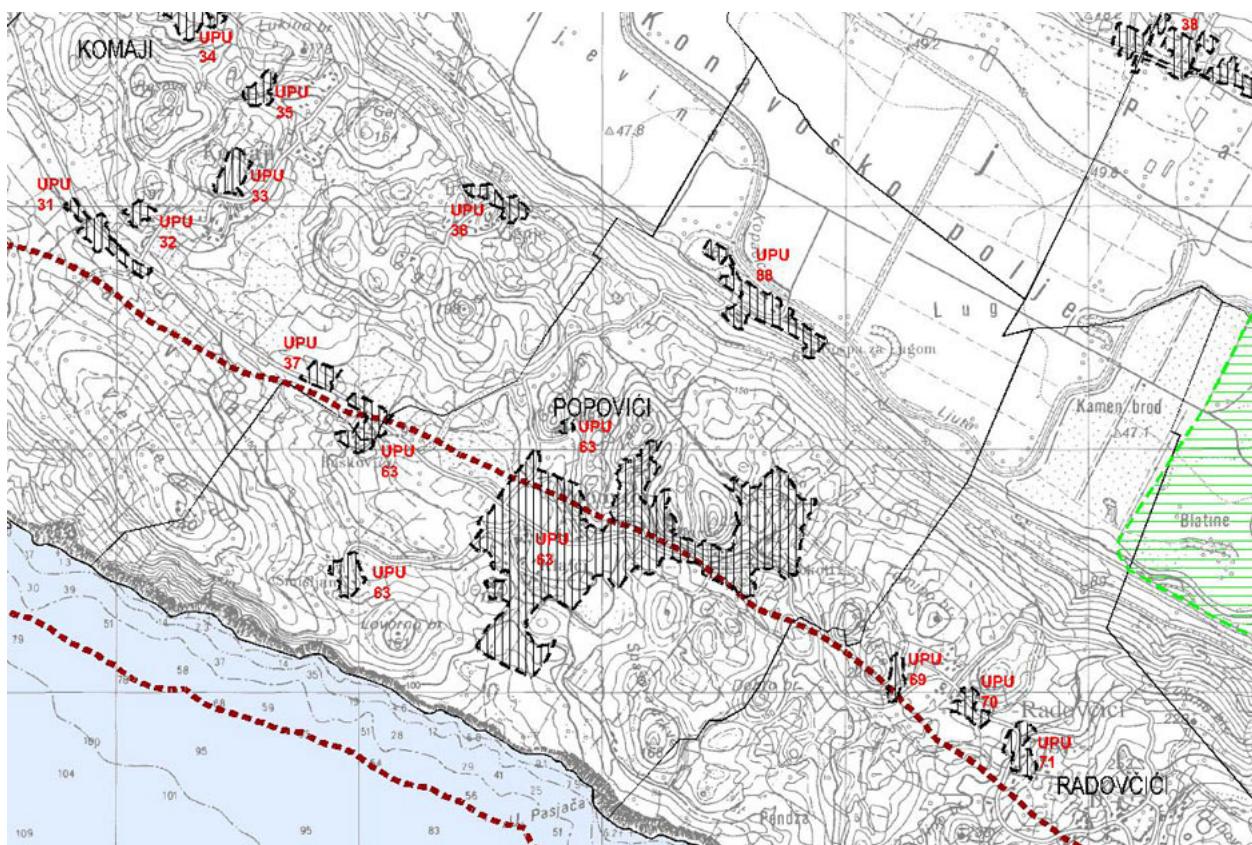


Izvod iz PPUO Konavle – List 3c: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora –  
Područja posebnih ograničenja u korištenju - 1: 25000

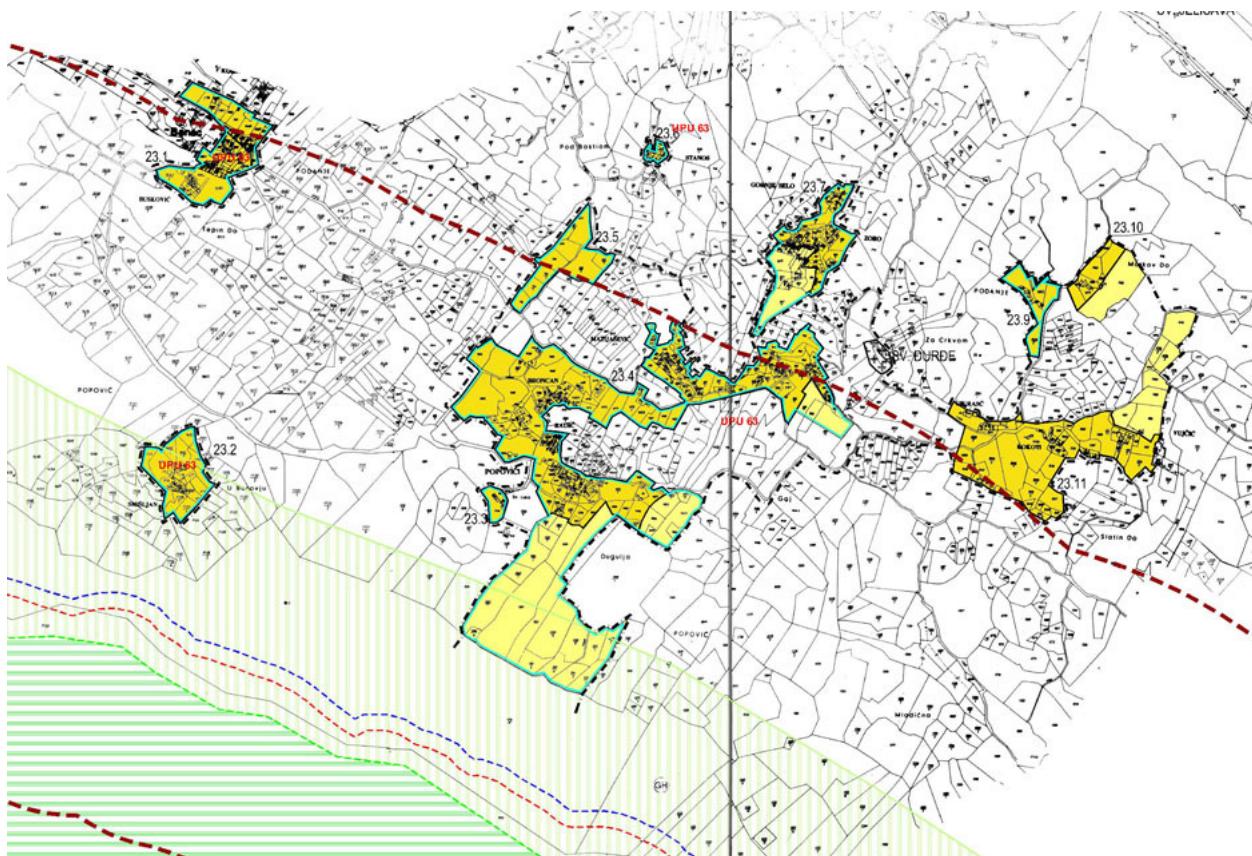


Izvod iz PPUO Konavle – List 3d: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora –  
Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - 1: 25000

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA



Izvod iz PPUO Konavle – List 3e: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora –  
Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite - 1: 25000



Izvod iz PPUO Konavle – List 4:  
Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje – 23. Popovići - 1: 5000

Izrada ovog Plana određena je Prostornim planom uređenja Općine Konavle (Sl.glasnik Općine Konavle br.9/2007).

- Kartografskim prikazom **1 Iskorištanje i namjena površina** 1:25.000 određen je izgrađeni i neizgrađeni dio građevnog područja naselja Popovići. Posebno je označeno groblje.
- Kartografskim prikazom **2a Infrastrukturni sustavi – cestovni, željeznički, pomorski i zračni promet** 1:25.000, označena je županijska cesta.
- Na kartografskom prikazu **2b Infrastrukturni sustavi – pošta i telekomunikacije** 1:25.000, označena je postojeća UPS "Radovčići" (komutacijski čvor u nepokretnoj mreži), te postojeći i planirani glavni pravci mrežnih kabela.
- Na prikazu **2c Infrastrukturni sustavi – energetski sustav – elektroenergetika** 1:25.000 je označena postojeća TS 35/10kV Cavtat, te postojeći i planirani dalekovodi.
- Na prikazu **2d Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav – vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda te melioracijsko navodnjavanje** 1:25.000, označene je postojeća vodosprema ""Rajčevići". Označena je trasa postojećeg magistralnog cjevovoda.
- Na prikazu **2e Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav – uređenje vodotoka i voda te melioracijska odvodnja** 1:25.000, nema relevantnih podataka za predmetni Plan.
- Prema prikazu **3a Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – prirodna baština** 1:25.000, čitav prostor obuhvata Plana nalazi se unutar Regionalnog Parka Konavle, te manji dio obuhvata unutar geomorfološko-hidrološkog rezervata - Konavoske stijene.
- Na prikazu **3b Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – graditeljska baština** 1:25.000, Kao preventivno zaštićeni spomenici kulture označeni su Stambeno-gospodarski kompleks Banac, Kuća Smišljan, Stambeno-gospodarski kompleks Vuičić, Stambeno-gospodarski kompleks Klaići.  
U grupi evidentiranih spomenika kulture su označeni Ruralna cijelina, Crkva sv. Đurđa, Crkva Gospe od zdravlja, Kominata Bronzan i Kominata Čobanović.
- Na prikazu **3c Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju** 1:25.000, dio prostora u obuhvatu plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora.
- Na prikazu **3d Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite** 1:25.000, za dio područja u obuhvatu plana je određena obaveza rekultiviranja opožarenog šumskog staništa.
- Na prikazu **3e Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite** 1:25.000, određena je obaveza izrade UPU-a: Popovići (UPU 63).

**– Odredbama za provođenje PPUG-a je među ostalim određeno:**

**1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRSINA**

**• Članak 7.**

**ISTOVRSNA I MJEŠOVITA NAMJENA**

(2) Mješovitu namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika (namjena), a tek je neka pretežita. Izrazit je za to primjer građevinsko područje naselja u svom izgrađenom i neizgrađenom (razvojnom) dijelu.

**• Članak 8.**

**GRAĐEVINSKO PODRUČJE – OPĆA ODREDBA**

(1) Građevinsko područje predstavlja onaj dio prostora unutar obuhvata Plana, koji je predviđen za izgradnju, a sastoji se od:

- a) izgrađenog dijela građevinskog područja (razgraničeno tijekom izrade ovog Plana sukladno definiciji iz Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (dalje Uredba) i
- b) neizgrađenog dijela građevinskog područja, onoga koje je u funkciji daljnog razvoja.

**2. Uvjeti za uređenje prostora**

**2.2. Građevinska područja naselja**

**2.2.1. Opći uvjeti izgradnje u okviru građevinskih područja naselja**

• **Članak 13.**

(1) Na području Općine unutar obuhvata Plana, prema Uredbi o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN, broj 6/00.), nalaze se sljedeće građevine od **važnosti za Državu**:

a) Prometne građevine

1. Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima:

– Državna cesta D - 8 (postojeće)

2. Željezničke građevine s pripadajućim građevinama, postrojenjima i uređajima osim industrijskih kolosijeka:

– brza duž jadranska željeznica (planirano)

(2) Na području Općine unutar obuhvata Plana, prema Uredbi o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN, broj 6/00.), nalaze se sljedeće građevine od **važnosti za Županiju** :

a) Energetske građevine

1. Elektroenergetske građevine:

- hidroelektrana "Konavle" (planirano),

- TS 110 kV "Čilipi".

b.1) Sljedeće građevine nisu od važnosti za Dubrovačko-neretvansku županiju jer nisu navedeni kao takvi u PPDNŽ. Prema Prethodnom mišljenju na Konačan prijedlog plana "HRVATSKIH VODA" Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Vukovarska 35, Split KLASA:310-01/06-01/0006 URBROJ:374-24-1-07 od 05.06.2007. dolje navedene građevine su također od važnosti za županiju (a sukladno "Državnom planu obrane od poplava" (NN 8/97)):

- Vodotok Konavoski (duljine 9,90km),

- Odvodni tunel Konavoskog polja (duljine 1,97km)

- Vodotoci i bujice na području Općine Konavle.

• **Članak 16.**

**GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**

(1) Građevinsko područje naselja (sukladno članku 8. ovih Odredaba) predstavlja onaj dio prostora unutar obuhvata Plana, koji je predviđen za razvoj i uređenje naselja.

(2) Građevinsko područje naselja na razini ovoga Plana predstavlja područje mješovite namjene, u kojemu prevladava stambena namjena (primarna namjena), a nalaze se i drugi sadržaji, koji prate stanovanje (sekundarne namjene).

(3) U građevinskom području naselja nalaze se:

a) predjeli za stanovanje, stambene i mješovite funkcionalne namjene zgrada;

b) predjeli za poslovne, društvene i slične djelatnosti;

c) predjeli za gospodarske, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš;

d) prometne građevine i pojasevi;

e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš;

f) predjeli za parkovne površine, sportsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine;

g) i druge slične namjene koje nisu nespojive prethodno navedenim, pa se mogu planirati u naselju; a što se prostorno razrađuje prostornim planovima niže razine.

(4) Građevinska područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4:  
"Građevinska područja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

• **Članak 17.**

**GRAĐEVINSKA PARCELA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA**

(1) Građevinskom parcelom smatra se zemljište parcelirano temeljem:

a) prostornog plana (tamo gdje nema obaveze izrade plana niže razine), ili

b) urbanističkog, ili detaljnog plana uređenja (tamo gdje postoji obaveza njegove izrade) sukladno uvjetima ovoga Plana.

(2) Na jednoj građevinskoj parcelei u građevinskom području naselja može se graditi:

a) jedna osnovna zgrada te

b) pomočna i gospodarska zgrada, koje čine stambenu ili gospodarsku cjelinu s osnovnom zgradom.

**2.2.1.1. Regulacijska i građevinska linija, udaljenost od susjednih međa**

• **Članak 18**

**REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA**

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja).

(2) Građevinska linija određuje poziciju na kojoj se zgrada mora graditi.

- a) za stambene zgrade određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacijske linije bude 5,0m;
- b) za ostale zgrade (višestambene, zgrade mješovite uporabe, zgrade društvenih namjena kao i za zgrade drugih namjena) udaljenost od regulacijske linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno H1/2, ali ne manje od 5,0m ("H" je visina zgrade mjerena od konačno uređenog terena uz zgradu do vijenca, ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orientirana prema javnoj prometnoj površini).

(3) Odredba iz prethodnoga stavka ovoga članka ne primjenjuje se, ako se građevinska linija planirane zgrade prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (bočnih susjednih) zgrada u izgrađenom dijelu naselja.

(5) Iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, između građevinske i regulacijske linije ("u dvoru") mogu se smjestiti prizemne zgrade (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.

• **Članak 19.**

**UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDA**

(1) Osnovna zgrada može se planirati i graditi u planiranim i izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- a) odmaknuto od bočnih međa – samostojeće zgrade;
- b) na jednoj bočnoj međi – dvojne zgrade;
- c) na obojim bočnim međama – ugrađene zgrade.

(2) Ako se u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja za razvoj naselja zgrada planira odmaknuto od bočnih međa tada odmak mora biti najmanje 3,0m.

(3) Ako se u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja zgrada planira odmaknuto od bočnih međa, tada odmak može biti i manji od 3,0 m, ali ne manji od 1,0m.

(4) Ako dvije susjedne građevinske parcele nemaju elemente za izgradnju samostojeće zgrade (veličinu na pr.), tada se na svakoj može graditi dvojna zgrada.

(5) Ako se zgrada planira na manjoj udaljenosti od 1,0m od susjedne međe tada je ona dvojna zgrada i treba se graditi s vatrobranim zidom, bez ikakvih otvora, odnosno, na međi kao poluugrađena (dvojna) zgrada. U svim slučajevima izgradnje na manjoj međusobnoj udaljenosti zgrada od 6,0m, treba poštivati posebne protupožarne uvjete izgradnje.

(6) U okviru Planom određene vrijedne urbane, ili ruralne cjeline udaljenosti od susjeda mogu biti i manje od 3,0m (i na međi, ako razmak treba biti manji od 1,0m) i bez suglasnosti susjeda, ako se slijedi uobičajena, ili postojeća izgradnja u okviru urbane, ili ruralne cjeline.

(7) Ako se zgrada planira i gradi na bočnoj međi tada se i susjedna zgrada može planirati i graditi na bočnoj međi kao poluugrađena (dvojna) zgrada.

(8) U svim slučajevima izgradnje na međi zid na međi mora biti vatrootporan, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i bez krovnog prepusta.

(9) Iznimno, u okviru Planom određene vrijedne urbane, ili ruralne cjeline zgrada može se graditi na bočnoj međi:

- a) u slučaju kad je riječ o izgradnji zamjenske, ili rekonstrukciji postojeće zgrade na međi u istom gabaritu;
- b) u slučaju kad je riječ o izgradnji zgrade kao prislonjene uz već postojeću, ili planiranu susjednu građevinu na međi (ovo nije moguće, ako se izgradnjom zatvaraju otvoreni stare tradicijske zgrade otvoreni usprkos toga što je zgrada na međi, a ti su otvori na njoj izvorni, što je mogući slučaj kod starih zgrada u zaštićenim zonama);
- c) u slučaju prigradnje duž međe postojeće stare tradicijske zgrade na međi (ne preko 2/3 dužine postojeće zgrade).

**2.2.1.2. Visina**

• **Članak 24.**

**APSOLUTNA VISINA ZGRADA**

(1) Najveća dopuštena visina građevine, koja se mjeri od konačno zaravnjanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,20 m', iznose prema broju nadzemnih etaža:

- a) za (P) 4m
- b) za (P+Pks) 5,5m
- c) za (P+1) 8m
- d) za (P+1+Pks) 9,5m
- e) za (P+2) 12m

f) za (P+2+Pks) 13,5m

Visine međustropnih konstrukcija u zgradama su orijentacione, ali je visina nadzida u stambenom potkrovju Pks dozvoljena do najviše 1,2m. Visine mogu biti strože određene u planu užeg područja ili u ovom Planu za različite namjene.

(2) Visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali međustropne vrijednosti mogu biti i drugačije od gore navedenih, osobito visina prizemlja (P).

(3) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini, ili etaži zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini ili etaži zgrade, toj se razini, ili etaži zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine, ili etaže ispod nje smatraju etažama podruma (P0) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina, ili etaža zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

(4) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadzida stambenog potkrovlja od onoga propisanog ovim Odredbama, jer time etaža stambenog potkrovlja (Pks) postaje puni kat unatoč poštivanju visine do vijenca iz stavka 1. ovog članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom katu (etaži) što je oblikovno nedopustivo (nije dozvoljeno prekidati krovni vijenac belvederima).

#### **2.2.1.3. Oblikovanje i urbana oprema**

- **Članak 25.**

(2) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja planiranim za razvoj naselja, građevinske parcele detaljnijim planovima (UPU, DPU) treba planirati (parcelirati) na način da se osiguraju korektni koridori prometnica, da se osiguraju zelene površine, da se obrati pažnja da značajan dio površina zauzmu dvorišta, vrtovi (i voćnjaci). Osobito treba obratiti pažnju da se ne prekorače zadani koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevnih parcela. U izgrađenim dijelovima naselja, osobito u dijelovima koji su obuhvaćeni uvjetima zaštite, treba očuvati tradicijske kompaktne (koncentrirane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezervira i za otvorene javne i zelene površine.

(3) U okviru građevinskog područja naselja, ili izdvojenog dijela građevinskog područja naselja, u kojem je stalno nastanjeno manje od 50% stanova, nije moguće graditi na udaljenosti manjoj od 70,0m od obalne crte.

(4) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze i šetnice uz more treba uređivati na mjestima gdje će biti najpristupačnija ljudima, što bliže naselju, a također i na udaljenim položajima gdje će ljudi rado dolaziti i ostvariti neposredan dodir s prirodom. Prilikom uređenja takvih prostora treba maksimalno čuvati značajke terena, urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i čuvati značajne primjerke vegetacije i geoloških fenomena.

- **Članak 26.**

#### **OBLIKOVANJE ZGRADA**

(1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

(2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterije preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se slijedeći prevladavajući tradicionalni oblici, te mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- a) organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, sastavljeno od jednostavnih pačetvorinastih tlocrta s krovom na dvije vode, sve do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
- b) puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;
- c) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, luminara, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- d) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi se prozori uzimaju kao mjerodavna veličina tj. proporcionska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
- e) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- f) terase, ogradni zidovi terasa u ravnini pročelja bez korištenje ogradnih "baroknih" stupića (npr. "balustrada" na novim građevinama);
- g) oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
- h) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
- i) ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora;

- j) poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
  - k) poravnate fuge bez isticanja;
  - l) primjena dvora u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
  - m) vrtovi i dvori prema ulici u području naselja;
  - n) ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
  - o) materijal za pokrivanje krovova: kupa kanalica, mediteran crijeplje, kamene ploče
- (3) Na uličnoj strani zgrade moguće su terase, lođe na katu i to:
- a) ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0m i ako se ispred zgrade nalazi predvrt s drvećem
  - b) ako je zgrada u staroj izgrađenoj jezgri naselja gdje je to uobičajeno Iznimno za područje naselja Cavat moguće je izgraditi balkon na uličnoj strani pod istim uvjetima iz točki a) i b) ovog stavka.

• **Članak 27.**

**KROVIŠTE ZGRADE**

- (1) Krovišta trebaju biti kosa, dvostrešna, nagiba do 35° stupnjeva u novoplaniranim područjima, a u starijim sklopovima do 45°, ali samo ako takovih u sklopu već ima. Sljeme krovišta mora se postaviti po dužoj strani zgrade, a na nagnutom terenu preporuča se da je paralelno slojnicama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ploha teče kontinuirano od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stavka (3) ovoga članka.
- (2) Krovište mora biti pokriveno crijeplje: kupa kanalica ili mediteran crijeplje. Zabranjuje se uporaba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina. U okviru tradicijskih sredina gdje se zadržao još pokrov kamenim pločama kao čest, preporuča se korištenje takovoga pokrova.
- (3) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih jednovodnih prozora (tzv. "belvedere") u kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemu krova, ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tzv. "belvedere") jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne plohe nadozidanih jednovodnih krovnih prozora (tzv. "belvedere") može biti od 150 do 250; nadogradnja krovnih kućica (tzv. "belvedere") smije zauzimati najviše 30,0% krovne plohe smanjenog nagiba.
- (4) Unutar zaštićenih cjelina, moguće su iznimno i zgrade s ravnim krovom, ili drugačijim pokrovom sukladno članku 31. U tom slučaju obvezno mišljenje daje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, vrednujući umjetničku vrijednost arhitektonskog rješenja i uklapanje toga rješenja u lokalni ambijent

• **Članak 28.**

**ISTAK VIJENCA ZGRADE**

- (1) Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonски, ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,25m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Vjenac je moguće izvesti i kao prepust crijeplje. U ovom drugom slučaju vjenac je minimalan. Preporuča se izvedba vjenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.
- (2) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,10m

• **Članak 29.**

**UREĐENJE PARCELE**

Osnovna zgrada u pravilu se na građevinskoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćne i gospodarske zgrade postavljaju se u pozadini.

- (2) Može se dozvoliti i drugačiji smještaj zgrade na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, te tradicijski način izgradnje dopušta iznimku.
- (3) U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje. Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž cesta, staza, i sl.
- (4) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5m.
- (5) Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniri suhozida.

(6) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova parcele.

- **Članak 30.**

**DVOR, OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI**

(1) Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5m visine u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, također to mogu biti kameni ili žbukani ogradni zidovi visine min. 1,80m. Nisu dozvoljene montažne ogade od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) U starim tradicijskim dijelovima naselja ogade dvora mogu biti i do 3,0m visine, u skladu s lokalnom tradicijom i potrebotom formiranja dvora.

(3) U planiranim (neizgrađenim) dijelovima za razvoj naselja, UPU-om je moguće definirati uvjete koji odstupaju od stavka (2) ovog članka te odrediti moguće veće maksimalne visine ograda dvora, ali samo za segmente naselja gdje je to uobičajeno (za specifične tipologije izgradnje - nizovi, atrijska izgradnja i sl.).

- **Članak 32.**

**KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

(1) Unutar granice obuhvata Plana, u i izvan građevinskih područja, na javnim površinama i privatnim građevinskim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim Odredbama, Odlukom o rasporedu kioska i pokretnih naprava na javnim površinama, Odlukom o komunalnom redu, te drugim odgovarajućim aktima za područje Općine. Preporuča se da Općina odabere jedinstven tip kioska koji će se postavljati na prostoru Općine.

(3) Kioskom se smatra, estetski oblikovana zgrada lagane konstrukcije, površine do 12m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, tende, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretnе ogade i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prenosni WC-i i sl.

(5) Svaki pojedini kiosk, ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih zgrada.

- **Članak 33.**

(1) U okviru izrade planova niže razine, u sklopu građevnih područja naselja, obvezno je planiranjem osigurati parkovne površine, drvorede, površine za dječja igrališta, športsko-rekreacijske površine kao i slične površine koje su važne za standard i izgled naselja.

**2.2.1.4. Uporaba, odnosno namjena zgrade**

- **Članak 34.**

**UPORABA, ODNOSNO NAMJENA (OSNOVNE) ZGRADE**

(1) Namjena zgrada u građevinskom području naselja ovisi o površini koju koristi određena namjena u pojedinoj zgradbi. Zgrade mogu biti:

- a) zgrade stambene namjene – tip individualno stanovanje;
- b) zgrade mješovite namjene:

- stambene, stambeno-poslovne namjene (stanovanje > 50%) - (tip višestambene zgrade);
- poslovne, poslovno-stambene namjene (stanovanje < 50%);
- c) zgrade ugostiteljsko-turističke namjene;
- d) zgrade društvene namjene (zdravstvo, školstvo, socijala, kultura i sl.);
- e) ostale zgrade (trgovačke, sportske, prometne, infrastrukturne i sl.)

(2) Za obavljanje djelatnosti iz stavka (1) ovoga članka mogu se koristiti zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom, ili dijelu prostora.

• **Članak 35.**

**POSLOVNI PROSTORI U STAMBENIM ZGRADAMA tip individualno stanovanje**

(1) U postojećim i planiranim zgradama stambene namjene tip individualno stanovanje mogu se graditi i otvarati poslovni prostori (lokali) kako slijedi:

- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožnata galerija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, apartmani, obiteljski pansion i sl.),
- c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obućar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, pronača osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
- d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

(2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, postoje li za to tehnički uvjeti.

(3) Bučne djelatnosti (obrada drva i sl.), djelatnosti koje proizvode prašinu (obrada kamena i sl.), smrad (uzgoj krvnaša i sl.) ili možebitno opasne djelatnosti (proizvodnja pirotehničkih sredstava i sl.) moraju biti smještene u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih zgrada, kojima bi navedene djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

• **Članak 36.**

**POMOĆNE, GOSPODARSKE I MALE POSLOVNE (PROIZVODNE) ZGRADE**

(1) Na građevinskim parcelama u okviru građevinskog područja naselja mogu se graditi uz osnovnu zgradu:

- a) pomoćne zgrade u domaćinstvu;
- b) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe;
- c) male poslovne (proizvodne) građevine.

(2) Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stava mogu se koristiti i prostori, ili zgrade koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom, ili u dijelu stambenog, pomoćnog, ili gospodarskog prostora.

(3) U građevinskom području naselja ne mogu se graditi zgrade, koje bi svojim postojanjem ili uporabom remetile život i rad stanovnika naselja, odnosno ugrožavale vrijednosti postojećeg okoliša.

#### **2.2.1.5. Prometni uvjeti**

• **Članak 37.**

(1) Na svakoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji neke zgrade mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila sukladno propisanom normativu. Ako se na građevinskoj parceli ne može osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta mora se: ili smanjiti planirani kapacitet, ili se planirana zgrada ne može graditi. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih zgrada, ili u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

#### **2.2.1.6. Komunalno opremanje**

• **Članak 38.**

**ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA**

(1) Na građevinskim parcelama potrebito je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (smještaj kućnog spremnika), ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom.

(2) Mjesto za odlaganje otpada može biti predviđeno i u sklopu zgrade.

(3) Ako se planiraju spremnici (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

(4) Ukoliko nije organiziran odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor za skupljanje otpada prije njegovog odvoženja, koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim parcelama i sl..

• **Članak 39.**

**PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

(1) Unutar građevinskog područja naselja zgrade se moraju obvezatno priključiti na komunalnu infrastrukturu ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti.

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

• **Članak 40.**

**ODVODNJA OTPADNIH VODA I SEPTIČKE JAME**

(1) Za građevine izvan ZOP-a, ukoliko nije izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda, odvodnja otpadnih voda vrši se:

- a) za objekt veličine do 10 ES predviđenom izgradnjom propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirnim jamama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;
- b) za objekte veličine više od 10 ES otpadne vode potrebno je tretirati na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem vlastitog podmorskog ispusta).

(2) Za građevine izvan ZOP-a, ako su ispunjeni uvjeti iz stavka (1) točke a) i b), smatra se da zgrada ima kanalizacijski sustav.

(3) Unutar ZOP-u moguće je graditi građevine ukoliko je riješen javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Unutar ZOP-a do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda nije moguća izgradnja građevina unutar neizgrađenog građevinskog područja. Iznimno unutar ZOP-a do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda u izgrađenom građevinskom području dopuštena je gradnja građevina ukoliko je:

- a) za objekt veličine do 10 ES predviđena izgradnja propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

• za objekte veličine više od 10ES predviđeno tretiranje otpadnih voda na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem vlastitog podmorskog ispusta).

(4) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan rješiti opskrbu pitkom vodom na sanitarno ispravan način prema lokalnim prilikama: iz gustirne na građevinskoj parceli, ili iz najbližeg valjanoga korištenoga zajedničkoga izvora, ili spremišta pitke vode.

• **Članak 41.**

**PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU**

(1) Zgrade na građevinskim parcelama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. U Općini nema plinske mreže, pa zgrade mogu koristiti plin pomoću plinskog spremnika, koji se treba smjestiti na vlastitoj parceli, ako to smještaj spremnika i propisi dozvoljavaju.

(2) Spremnići, zavisno od situacije, na parceli trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu sukladno propisima i osobito protupožarnim uvjetima.

• **Članak 42.**

**VODNO GOSPODARSTVO**

(1) Zgrade na građevinskim parcelama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke, ili bujice, gradiće se u skladu s vodopravnim uvjetima i sukladno propisima.

• **Članak 43.**

**CISTERNE (GUSTIRNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM**

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, cisterne /gustirne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

(2) Cisterne (gustirne), ako se grade kao samostalne građevine potpuno pod zemljom, ne ulaze u propisani (Kig) i (Kis) građevinske parcele i mogu se graditi do granice susjedne građevinske parcele bez suglasnosti susjeda.

(3) Ako se cisterna gradi kao građevina iznad zemlje tada se smatra pomoćnom građevinom u domaćinstvu i ulazi u propisani (Kig) i (Kis) građevinske parcele.

(4) Na kosom terenu (strmijem od 1:3, ili 33,33% ili 20,50), ako je prednji kraj cisterne manje od 1,0m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena na njegovom nižem dijelu smatra se da je cisterna potpuno pod zemljom sukladno stavku (2) ovoga članka.

(5) Velike postojeće javne cisterne, gustirne, piovere i pripadajuće naplavne površine unutar ili izvan građevinskih područja naselja, kao i buduće javne cisterne, akumulacije i naplavne površine treba stalno održavati i popravljati kako bi ih se zadržalo ili privelo funkciji kao pričuve u slučaju nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava, te kao uspomene na prošla vremena.

## **2.2.2. Stambene zgrade tip individualno stanovanje i zgrade mješovite namjene (odnosno uporabe)**

### **• Članak 44.**

#### **STAMBENE ZGRADE PREMA BROJU STAMBENIH JEDINICA**

- (1) Stambene zgrade u smislu broja samostalnih stambenih jedinica, dijele se na:
- a) stambene zgrade (uključivo i obiteljske kuće sukladno zakonu) tipa individualno stanovanje s do tri samostalne stambene jedinice;
  - b) stambene zgrade tip višestambene zgrade s četiri i više samostalnih stambenih jedinica (koje su podskup šireg skupa pod nazivom: zgrade mješovite namjene odnosno uporabe). sve sukladno članku 34. stavku (1) alineja a), b).
- (2) Gradnja višestambenih zgrada dopuštena je samo unutar građevinskog područja naselja Cavtat.

## **2.2.2.1. Stambene zgrade tip individualno stanovanje – s do tri samostalne stambene jedinice**

### **• Članak 45.**

#### **ODREĐENJE STAMBENE ZGRADE - tip individualno stanovanje**

- (1) Pod stambenom zgradom tip individualno stanovanje podrazumijeva se stambena zgrada kod koje stambena namjena zauzima najmanje 50% površine zgrade (dio nestambene namjene sukladno članku 35.), a zadovoljava uvjete za stambene zgrade tip individualno stanovanje.
- (2) Na jednoj građevinskoj parceli, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine:
- a) jedna osnovna građevina stambene namjene iz stavka (1) ovoga članka;
  - b) i (ili) uz nju pomoćna građevina;
  - c) i (ili) uz nju gospodarska građevina;
  - d) sve građevine od "a" do "c" pojedinačno ili zajedno unutar jedne građevinske parcele.
- (3) U slučaju da stambena zgrada iz stavka (1) ovoga članka zadovoljava zakonske uvjete ona se može smatrati i obiteljskom kućom.

### **• Članak 46.**

#### **VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE STAMBENE ZGRADE**

- (1) Najmanja površina građevinske parcele namijenjene stambenoj izgradnji iz članka 45. mora omogućiti projektiranje oblikovno zadovoljavajuće zgrade, koja će na korektan način participirati u izgledu naselja, a još mora zadovoljiti i osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (2) Veličina građevinske parcele za građenje stambene zgrade namijenjene za individualno stanovanje u Općini razvrstano prema područjima i naseljima ne može biti manja od:
- c) Za sva ostala naselja Općine:
    - c1) za građenje zgrade na slobodnostojeći način:  $600m^2$  u planiranim, a  $300m^2$  u izgrađenim dijelovima naselja s tim da širina građevinske parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade ne može biti manja od 16m u planiranim i izgrađenim građevinskim područjima naselja;
    - c2) za građenje zgrade na poloutvoren (poluugrađeni) način:  $400m^2$  u planiranim, a  $250m^2$  u izgrađenim dijelovima naselja s tim da širina građevinske parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade, ne može biti manja od 12m u planiranim i postojećim građevinskim područjima naselja;
    - c3) u građevinskim područjima naselja nije dozvoljena gradnja građevina u nizu.
- Iznimno, u starim izgrađenim tradicijskim (često zaštićenim) dijelovima naselja određenim sukladno članku 12. stavku (2) alineju a1), građevinske parcele mogu biti i manjih površina od navedenih, a prema zatečenom stanju zadržavaju se u postojećim oblicima i veličinama.
- (3) Stambena zgrada namijenjena za individualno stanovanje ne može biti manja od  $60m^2$  bruto građevinske površine prizemne etaže.

### **• Članak 47.**

#### **KATNOST tip individualno stanovanje**

- (1) Najveća dozvoljena katnost stambenih zgrada za individualno stanovanje ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

c) Za sva ostala naselja Općine:

- c1) za slobodnostojeće građevine: Po+S+P+1K+Pks (podrum i suteren i 3 nadzemne etaže) u građevinskom području naselja;
- c2) za poluugrađene građevine: Po+S+P+1K+Pks (podrum i suteren i 3 nadzemne etaže) u građevinskom području naselja;
- c3) u građevinskom području naselja nije dopuštena gradnja ugrađenih građevina.

(2) U okviru dijelova naselja, koja su registrirana kao kulturna dobra, te u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, visina može biti i drugačija, uz posebne uvjete i suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku. U pravilu najviša katnost usklađuje se prema gabaritima neposredno susjednih (legalnih) stambenih zgrada.

(3) Za svoje područje obuhvata, prostorni planovi niže razine mogu dodatno ograničiti (smanjiti) maksimalne visine i katnosti određene ovim Planom, a temeljem bolje analize pojedinih prostora, osobito prostora bližih obalnoj crti. To se prvenstveno odnosi na urbanističke planove uređenja (UPU).

• **Članak 48.**

**VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE IZNAD 1.000m<sup>2</sup> tip individualno stanovanje**

(1) Ako je površina građevinske parcele stambene zgrade preko 1.000m<sup>2</sup>, tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske parcele kao da je parcela veličine 1.000m<sup>2</sup>. Na takvim parcelama ostatak površine je "negradići dio parcele", koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt ili voćnjak.

(2) Izgrađena građevinska parcela ne može se parcelacijom dijeliti na manje građevinske parcele ukoliko novoformirana izgrađena parcela sa zgradom na njoj ne zadovoljava parametre izgrađenosti iz ovih odredaba.

Tablica 1: Pokazatelji za građevinske parcele za stambene zgrade za individualno stanovanje (s do tri samostalne stambene jedinice) u građevinskim područjima naselja

OPIS		Način gradnje STAMBENIH GRAĐEVINA po područjima		
		Ostala manja naselja - selo		
		C) Sva ostala naselja		
Pokazatelj	Gradjevinsko područje	Slobodnostojeće građevine	Poluugrađene građevine	Ugrađene građevine
1	2	9	10	11
Najmanja površina građevinske parcele (m <sup>2</sup> )	Izgrađeno	300	250	NIJE DOPUŠTENO
	Neizgrađeno	600	400	NIJE DOPUŠTENO
Najmanja širina građevinske parcele mjerena na građevinskom pravcu (m')	Izgrađeno	16	12	NIJE DOPUŠTENO
	Neizgrađeno	16	12	NIJE DOPUŠTENO
Najveći koeficijent izgrađenosti Kig (%)	Izgrađeno	30	40	NIJE DOPUŠTENO
	Neizgrađeno	20	30	NIJE DOPUŠTENO
Najveći koeficijent iskoristivosti Kis	Izgrađeno	1,2	1,6	NIJE DOPUŠTENO
	Neizgrađeno	0,8	1,2	NIJE DOPUŠTENO
Najveća katnost građevine	Izgrađeno	Po+S+P+1K+Pks	Po+S+P+1K+Pks	NIJE DOPUŠTENO
	Neizgrađeno	Po+S+P+1K+Pks	Po+S+P+1K+Pks	NIJE DOPUŠTENO

• **Članak 49.**

**IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE PARCELA tip individualno stanovanje**

(1) U izgrađenost građevinske parcele uračunavaju se površine osnovne građevine, površina pomoćne građevine i površina gospodarske građevine (za bazen se primjenjuje odredba iz članka 20. stavka 2., a za garaže članak 54.).

(2) U okviru određenih izgrađenih vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina moguća je izgrađenost građevinske parcele i do 100%.

(3) U okviru ostalih izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja moguća je izgrađenost građevinske parcele sukladno vrijednostima iz Tablice 1. Ako je zatečena izgrađenost građevinske parcele legalnom zgradom veća, ista se može zadržati (bez povećavanja).

(4) U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (područjima za razvoj naselja) mogu se izgrađivati nove stambene zgrade gdje ukupna izgrađenost zemljišta građevinske parcele može biti sukladna vrijednostima iz Tablice 1.

(5) Kod rekonstrukcije zakonitih postojećih zgrada na parcelama manjim od spomenutih u članku 46., stavku (2), ako je postojeća izgrađenost veća, ista se može zadržati (bez povećavanja).

#### **2.2.2.2. Zgrade mješovite namjene, odnosno uporabe**

##### **• Članak 50.**

###### **ODREĐENJE MJEŠOVITE NAMJENE ZGRADE**

(1) Sukladno navodu u članku 34. stavku (1) i članku 44., stavku (1) zgrade mješovite namjene mogu se upotrebljavati za:

- a) stambenu namjenu;
- b) stambeno-poslovnu namjenu (stanovanje > 50%);
- c) poslovno-stambenu namjenu (stanovanje < 50%);
- d) poslovnu namjenu.

(2) Zgrade mješovite namjene iz stavka (1) ovog članka mogu biti:

- a) stambene zgrade - tip višestambene zgrade;
- b) zgrade ugostiteljsko-turističke namjene;
- c) zgrade poslovne namjene.

##### **• Članak 51.**

###### **UVJETI GRADNJE ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE**

(1) Najveća dozvoljena katnost zgrada mješovite namjene (uporabe) iz članka 50.

Odredbi Plana određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

- c) Za sva ostala naselja Općine:
  - c1) za slobodnostojeće građevine: Po+S+P+1K+Pks (podrum i suteren i 3 nadzemne etaže) u građevinskom području naselja;
  - c2) za poluugrađene građevine: Po+S+P+1K+Pks (podrum i suteren i 3 nadzemne etaže) u građevinskom području naselja,
  - c3) u građevinskom području naselja nije dopuštena gradnja ugrađenih građevina.

Ako se planira katnost zgrade, koja je veća od katnosti za stambene zgrade tipa individualno stanovanje, takva se zgrada može planirati samo po donošenju UPU-a, odnosno DPU-a, za predmetno područje, iako joj je površina, eventualno, manja od 800m<sup>2</sup>.

(2) U okviru dijelova naselja, koja su registrirana kao kulturna dobra, te u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina i u okviru općinskog središta njegovom izgrađenom dijelu sukladno članku 12. stavku 2., zgrade različite namjene iz članka 50. mogu se graditi uz posebne uvjete i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela (u okviru registrirane zaštite). Njihova visina ne može prelaziti visine susjednih zgrada, a ako je ona različita kao visina planirane zgrade uzima se srednja visina susjednih.

(3) Za svoje područje obuhvata, prostorni planovi niže razine mogu dodatno ograničiti (smanjiti) maksimalne visine i katnosti određene ovim Planom (ili isključiti mogućnost njihove gradnje), a temeljem bolje analize pojedinih prostora. To se prvenstveno odnosi na urbanističke planove uređenja (UPU).

(4) Zona urušavanja zgrada iz stavka (1) ovoga članka ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine (H/2).

(5) Ako između dvije zgrade iz stavka (1) ovoga članka prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

gdje je

D<sub>min</sub> najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

H<sub>1</sub> visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

H<sub>2</sub> visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj

Ako su zgrade iz ovoga stavka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnog sljemena.

(6) Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise.

(7) Potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih smještajnih i (ili) stambenih jedinica i to barem s jedne strane.

(8) Izgrađena površina građevinske parcele zgrada mješovite uporabe (namjene) smije biti prema Tablici 2. Garaže/parkirališta dodatno će povećati navedeni postotak, a broj garaža/parkirališta sukladan je normativu iz Plana. Najveća bruto razvijena površina (BRP) koju je moguće izgraditi na pojedino građevinskoj parceli izračunava se temeljem površine određene građevinske parcele i maksimalnog koeficijenta iskorištenosti građevinske parcele

(9) Koeficijent iskorištenosti građevinske parcele zgrada mješovite uporabe (namjene) iznosi ukupno prema Tablici 2.

Koeficijent iskorištenosti treba se (i može se) povećati (samo) za izgradnju potrebnog broja garaža/parkirališta koji se moraju smjestiti na građevinskoj parceli sukladno kriteriju Plana.

(10) Za svoje područje obuhvata, prostorni planovi niže razine mogu dodatno ograničiti (smanjiti) koeficijent iskorištenosti, a temeljem bolje analize pojedinih prostora. To se prvenstveno odnosi na urbanističke planove uređenja (UPU).

(11) Stambene zgrade iz članka 50. stavka (1), alineja a) mogu se graditi na građevinskoj parceli veličine do 1000m<sup>2</sup>.

Tablica 2: Pokazatelji građevinske parcele za zgrade mješovite namjene u građevinskim područjima naselja

OPIS	Način gradnje VIŠESTAMBENE ZGRADE I ZGRADE MJEŠOVITE NAMJENE po područjima				
	Ostala manja naselja - sela				
	C) Sva ostala naselja				
Pokazatelj	Građevinsko područje	Slobodno stojčeće građevine	Poluugrađene građevine	Ugrađene građevine	
1 Najmanja površina građevinske parcele (m <sup>2</sup> )	2	9	10	11	
	Izgrađeno	300	250	NIJE DOPUŠTENO	
Neizgrađeno	600	400	NIJE DOPUŠTENO		
2 Najmanja širina građevinske parcele mjerena na građevinskom pravcu (m')	Izgrađeno	16	12	NIJE DOPUŠTENO	
Neizgrađeno	16	12	NIJE DOPUŠTENO		
3 Najveći koeficijent izgrađenosti Kig (%)	Izgrađeno	30	40	NIJE DOPUŠTENO	
Neizgrađeno	20	30	NIJE DOPUŠTENO		
4 Najveći koeficijent iskoristivosti Kis	Izgrađeno	1,2	1,6	NIJE DOPUŠTENO	
Neizgrađeno	0,8	1,2	NIJE DOPUŠTENO		
5 Najveća katnost građevine	Izgrađeno	Po+S+P+1K+Pks	Po+S+P+1K+Pks	NIJE DOPUŠTENO	
Neizgrađeno	Po+S+P+1K+Pks	Po+S+P+1K+Pks	NIJE DOPUŠTENO		

### 2.2.3. Pomoćne i gospodarske zgrade

- Članak 52.

#### POMOĆNE I GOSPODARSKE GRAĐEVINE

(1) U sklopu građevinskih područja naselja, na građevinskim parcelama namijenjenim stambenim zgradama, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske parcele, mogu se uz osnovnu građevinu graditi i:

- a) pomoćne zgrade u domaćinstvu,
- b) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe
- c) gospodarske zgrade za proizvodnju - male poslovne zgrade.

Ad. a) pomoćne zgrade u domaćinstvu

(2) Pomoćne zgrade u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, poljodjelske i slične strojeve (visina ovisi o stroju), drvarnice, šupe, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, pušnice i slične građevine koje služe za uobičajene potrebe domaćinstava.

U ovoj grupi pripadaju i kućni bazeni, koji služe uporabi stanara zgrade.

Ad. b) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe:

(3) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja su: staklenici, platenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

(4) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja su: staje, svinjci, kokošnjaci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. Na način kojim one svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju čovjekovu okolinu u naselju niti ugrožavaju svoje susjede, što je detaljno određeno Odlukom o komunalnom redu Općine.

(5) U sklopu građevinskih područja naselja za koja nije ovim Planom predviđena izrada prostornih planova užih područja odlukom Vijeća, odnosno u naseljima, ili dijelovima naselja, koja su ovim Planom određena kao ruralna, mogu se graditi gospodarske zgrade u domaćinstvu s izvorom zagađivanja za vlastite potrebe prema Planu.

Ad. c) gospodarske zgrade za proizvodnju - male poslovne zgrade

(6) Gospodarskim zgradama za proizvodnju manjeg obima - više od vlastitih potreba smatraju se:

a) zanatske radionice, odnosno male poslovne i proizvodne zgrade, bez izvora onečišćenja

• **Članak 53.**

**POMOĆNE ZGRADE – UVJETI GRADNJE**

(1) Pomoćne zgrade koje se grade na istoj parcelli s osnovnom stambenom zgradom i s istom čine funkcionalnu cjelinu, mogu imati:

a) samo prizemlje (P);

b) visina do vijenca zgrade mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, do vijenca zgrade, smije iznositi najviše 2,4m.

(2) Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini parcele, ali ne na udaljenosti manjoj od 5,0m od regulacijske linije.

U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan (susjad ima isto pravo za istu zgradu). Krovnna voda mora se slijevati na vlastitu parcelu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti uskladene sa stambenom zgradom uz koju se grade. Udaljenost:

a/ Na ravnom terenu nagiba manjeg od 1:3 (manje od 1:3 ili 33,33% ili 20,50) udaljenost ovih zgrada od susjedne međe treba biti minimalno 3,0m, ako je pročelje bez otvora može se smjestiti i bliže susjedovoj međi, ali ne bliže od 1,0m. Uz suglasnost susjeda može se graditi i na međi.

b/ Na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili 20,50) može biti i na međi (koja je na višoj strani parcele) i bez suglasnosti susjeda. U ovom slučaju mora biti toliko ukopana u teren, da na međi prema susjedu ne bude od terena viša od 1,0m.

• **Članak 54.**

**POMOĆNE ZGRADE – GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE**

(1) Garaža, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi: unutar prizemlja osnovne zgrade, ili podruma osnovne zgrade, ili kao pomoćna zgrada. Ako je garaža u konstruktivnoj vezi s osnovnom zgradom onda je sastavni dio građevine.

(2) Garaža se u načelu gradi na udaljenosti od 5,0m od regulacijske linije. Na građevinskim parcelama koje su većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20,5<sup>0</sup>), moguća je izgradnja garaže na regulacijskoj liniji.

(3) Na građevinskim parcelama koje su većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20,5<sup>0</sup>), moguća je izgradnja garaže i na regulacijskoj liniji građevinske parcele, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren. U ovom slučaju, ako je garaža ukopana i nije u konstruktivnoj, tlorisnoj vezi sa osnovnom zgradom, površina garaže ne ulazi u izgrađenost parcele niti katnost zgrade. Ako je garaža u konstruktivnoj vezi sa osnovnom građevinom tada se razina garaže ubraja u kat (etažu) zgrade i ulazi u izgrađenost parcele.

(4) U slučaju većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20,50) i smještaja zgrade s donje strane pristupne ulice moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije (koji je u načelu širok najmanje 5,0m), a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena paralelno sa slojnicama i zgradom dospijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Površina garaže ulazi u ukupnu bruto razvijenu površinu na parceli.

(5) U slučaju izgradnje na kosim terenima većih nagiba od 1:3 (33,33% ili 20,5<sup>0</sup>) moguće je garažu izvesti i u potkovlju zgrade kada se ona nalazi na dijelu terena nižem od razine pristupne ulice.

(6) U izgrađenim dijelovima naselja, na malim parcelama koje ne zadovoljavaju veličinom uvjete za izgradnju stambene zgrade, iznimno se može izgraditi pomoćna zgrada – garaža (samo garaža, jer pomoćna zgrada ne može postati osnovna zgrada) na vlastitoj građevinskoj parceli.

(7) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća zgrada tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 2,4m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevinskoj parceli i sa zgradama na susjednim građevinskim parcelama.

(8) Garaža u planiranim građevinskim područjima za razvoj naselja mora biti udaljena od regulacijske linije 5,0m. Prostor ispred garaže namijenjene osobnom vozilu u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevinskoj parceli.

Garaža može biti na regulacijskoj liniji samo u slučaju nagnutog terena, odnosno kad to zahtijevaju terenski uvjeti sukladno stavku (2) ovoga članka.

(9) U izgrađenim građevinskim područjima naselja, kod izgrađenih građevinskih parcela, garaža se može izgraditi i na regulacijskoj liniji. Nadalje, ako je garaža na susjednoj građevinskoj parceli već izgrađena na regulacijskoj liniji, može se na neizgrađenoj građevinskoj parceli planirati garaža na regulacijskoj liniji (može i kao dvojna) sukladno već izgrađenoj na susjednoj građevinskoj parceli.

(10) Na vlastitoj građevinskoj parceli stambene zgrade (tip individualno stanovanje) ili zgrade mješovite namjene, odnosno uporabe (tip višestambene zgrade i sl.) obvezno treba osigurati broj garažnih/parkirališnih mesta sukladno Planu.

• **Članak 55.**

#### **GOSPODARSKE ZGRADE – UVJETI GRADNJE**

(1) Gospodarske zgrade za proizvodnju za vlastite potrebe, koje se grade na istoj parceli i sa stambenom osnovnom zgradom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo prizemlje (P).

(2) Gospodarske zgrade bez izvora zagađenja:

- a) smiju imati visinu do vijenca zgrade mjerenu uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, najviše 3,0m,
- b) zgrada može biti građena na susjednoj međi i u tome slučaju susjed može graditi svoju gospodarsku zgradu kao prislonjenu, zidovi na međi moraju biti vatrootporni,
- c) bruto izgrađena površina gospodarske zgrade ulazi u obračun ukupno dozvoljene bruto izgrađene površine građevinske parcele, d) nagib krovne plohe iznosi 200-350,

(3) Gospodarske zgrade s potencijalnim izvorom zagađenja:

- a) moraju biti udaljene od susjedne međe najmanje 4,0m,
- b) moraju biti udaljene:
  - od stambene zgrade na istoj parceli najmanje 10,0m, od stambenih i poslovnih zgrada na susjednim parcelama najmanje 15,0m,
  - od zgrada za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne, gustirne i sl.) najmanje 50,0m,
- c) bruto izgrađena površina gospodarske zgrade ulazi u obračun ukupno dozvoljene bruto izgrađene površine parcele,
- d) nagib krovne plohe iznosi 200-350.

• **Članak 56.**

#### **MALE POSLOVNE ZGRADE**

(1) U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba – male poslovne zgrade za tihu i čisti rad (osobito male vinarije i uljare). Ove zgrade mogu biti građene i na vlastitoj, zasebnoj građevinskoj parceli. Potreba izrade procjene utjecaja na okoliš određuje namjene koje se ne mogu graditi u građevinskim područjima naselja, nego u za to planiranim građevinskim područjima za gospodarsku izgradnju. Količina proizvoda u naselju može biti tek 10% od najviše za koju još nije potrebno izrađivati studiju utjecaja na okoliš, u suprotnom treba se graditi u uslužnim, trgovačkim, komunalno-servisnim zonama (K) ili gospodarskim zonama (I). U građevinskim područjima naselja nije moguće obavljati niti djelatnosti iz stavka 3. članka 35. ovih odredaba.

(2) Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka (1) ovoga članka:

- a) može imati ukupno do 200m<sup>2</sup> bruto razvijene površine;
- b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150m<sup>2</sup> ;
- c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0m;
- d) udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0m;
- e) visina građevine do vijenca 6,5 m, a ukupna visina do sljemeđa krova 7,5m;
- f) nagib krovne plohe 100-300 ;
- g) na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama;
- h) do građevne parcele smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 5,0 tona;
- i) bruto izgrađenost građevinske čestice mora biti u skladu s Tablicom 2.

(3) U sklopu građevinskih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 2. ovoga članka mogu se odrediti strože i detaljnije.

(4) Zgrade iz ovoga članka mogu se graditi samo u okviru uvjeta uređenja navedenih u članku 12. stavku (2) alinejama c) i d), a ne u okviru režima pod a) i b) istog članka i istog stavka.

• **Članak 57.**

#### REKONSTRUKCIJA POMOĆNIH I GOSPODARSKIH ZGRADA U DOMAĆINSTVU

(1) Postojeće

- a) pomoćne zgrade u domaćinstvu,
- b) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,  
koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevne dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevinske parcele ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa, što ne vrijedi za izgradnju zamjenske zgrade.

### 3.2. Građevinska područja za gospodarsku namjenu – ugostiteljsko-turističku

• **Članak 93.**

#### GRAĐEVINE NAMIJENJENE TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOJ NAMJENI U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA

(1) Ovim se Planom predviđaju mogućnosti za smještaj i izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskim područjima naselja (izgrađenog i neizgrađenog dijela), koja su primarno mješovite namjene.

Najveći kapaciteti pojedinačne građevine ugostiteljsko-turističke namjene po naseljima je:

- a) za općinsko središte Cavtat i Gruda 80 kreveta / zgradi,
- b) za naselja Molunat i Zvekovica 50 kreveta / zgradi,
- c) za sva ostala naselja Općine 24 kreveta / zgradi.

U smislu ovog stavka: na jednoj građevinskoj parceli može se planirati i graditi jedna građevina namjene iz ovog stavka, a ta građevina može se sastojati iz više zgrada; te prateće i/ili gospodarske građevine uz nju.

(2) Uvjeti gradnje prema odredbama za provođenje ovog Plana poglavije 2.2.2.2. Zgrade mješovite namjene, odnosno uporabe.

### 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

• **Članak 108.**

(1) Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se zgrade namijenjene:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu,
- c) socijalnoj zaštiti,
- d) kulturi i fizičkoj kulturi,
- e) upravi,
- f) trgovini (manje trgovine kao samostalne zgrade, robna kuća i sl.),
- g) prometnim zgradama (autobusni kolodvor i sl.).

(2) Vrsti zgrada iz stavka 1. ovoga članka pripadaju i zgrade kompleksnijih namjena:

- a) objedinjeno - administraciji, trgovini, zabavi, kulturi, športu (administrativno- trgovačko-kulturno-zabavno-športski centar i sl.),

(3) Izdavanje lokacijske dozvole za novoplanirane zgrade iz stavka 1. i 2. ovoga članka obavljat će se na temelju prostornog plana užeg područja.

Lokacijska dozvola za izgradnju građevina društvenih djelatnosti (uprava, sudstvo, školstvo, kultura, zdravstvo, socijalna skrb, šport i rekreativna djelatnost) u svim naseljima Općine utvrdit će se temeljem idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja, a u naselju Cavtat preporuča se prethodni raspis arhitektonsko-urbanističkog natječaja za sve građevine društvenih djelatnosti

(4) Zgrade iz stavka 1. i 2. ovoga članka mogu imati najviše:

- a) Po+ P+2+Pks,
- b) Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda razizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati iznad konačno dovršenog i zaravnatog terena uokolo zgrade do 1,0m.
- c) Visina vijenca zgrade mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na višoj strani zgrade smije biti najviše do 12,0m.
- d) Nagib krova može biti do 35°,
- e) Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti mora iznositi najmanje 3,0m od granice susjedne parcele.

(5) Smatra se da zgrade iz stavka 1. ovoga članka imaju u većini istu namjenu.

(6) Mogućnost da se na nekoj parceli u građevinskom području naselja gradi zgrada iz stavka 1. i 2. ovoga članka u potpunosti ovisi od lokalnih uvjeta, a pri tome osobitu i presudnu važnost za odluku o visini zgrade ima njen odnos prema obrisu (silueti) naselja vidljivoj s glavnih cestovnih pristupa i s mora. Iznad linije obrašta (siluete) naselja smije se isticati samo krov, a ne i pročelje.

(7) Površina građevinske parcele zgrada društvenih djelatnosti utvrđuje se temeljem lokacijske dozvole za svaku pojedinačnu zgradu prema potrebama te upotrebu zgrade.

- **Članak 109.**

(1) Bruto izgrađenost parcela za društvene djelatnosti može biti najviše:

- a) 60% za slobodno stoeće i poluguarađene zgrade, a
- b) 80% za ugrađene zgrade.

(2) Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obavezno je osigurati vrtnoparkovne površine i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost parcele za dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu može biti najviše 40%.

(3) U slučaju kad se susjedna zgrada planira izgraditi pored postojeće zgrade za odgoj i obrazovanje, tad njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje tri visine više zgrade.

(4) Parkiranje vozila se mora rješavati na građevinskoj parcelei, prema normativima iz članka 91. a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0m.

(5) Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednoj građevinskoj parcelei i u pojasu ulice u skladu sukladno propisima.

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

- **Članak 110.**

##### JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

(1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa sadržajem iz prizemla zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Da bi se uži središnji predio (središnja zona naselja) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:

- a) izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih;
- b) osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata;
- c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

- **Članak 111.**

##### INFRASTRUKTURA - OPĆE ODREDBE

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.

(2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se primarno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjegići šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljiste, da se ne razara cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Za zgrade i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklajivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

(4) Kapaciteti i trase za novoplanirane infrastrukturne površine odredit će se određenjem stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.

- **Članak 112.**

##### KOLNI PROMET I KOLNI KORIDORI

(1) Položaj cesta i cestovnih koridora (pojaseva) određen je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjerna prostora" i na grafičkom listu br. 2a:

"Infrastrukturni sustavi - promet - cestovni, pomorski i zračni promet u mjerilu 1:25.000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(2) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drukčije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljишnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnika sukladna je najmanjim udaljenostima koje propisuju propisi.

(3) Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishođenja lokacijske dozvole (ili donošenja urbanističkog plana uređenja, ili detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishođenja lokacijske dozvole i zasnivanja građevinske parcele ceste, odredit će se zaštitni pojasevi ceste prema posebnom propisu, a prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj namjeni.

(4) Udaljenost građevinske linije zgrade od regulacijske linije, koja se u načelu poklapa s granicom koridora ceste ili ulice u načelu iznosi:

- a) za stambenu zgradu 5,0m
- b) za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti 10,0m
- c) za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja 15,0m
- d) za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja 20,0m

(5) Iznimno od stavka (4) ovog članka udaljenost može biti i manja kada je to neophodno u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja i kad se građevinska linija prilagođava građevinskim linijama susjedne bočne izgradnje.

(6) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica, udaljenost regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:

- a) za državnu cestu 10,0m,
- b) za županijske 9,0m,
- c) za lokalnu cestu 5,0m.

Urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se odrediti i veće vrijednosti, osobito ako se planira drvoređ.

(7) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ako koridor nema propisanu širinu, a ugrađuje se nova zgrada između dvije postojeće zgrade, građevinska linija nove zgrade uskladjuje se s građevinskim linijama postojećih zgrada (građevinska linija nove zgrade aritmetička je sredina udaljenosti građevinskih linija zgrada između kojih se vrši ugradnja).

(8) Najmanja širina kolnika u izgrađenim dijelovima građevinskih područja je:

- a) za jednosmjerni automobilski promet 4,0m, (iznimno 3,5m),
- b) širina kolnika za dvosmjerni promet 6,0m, (iznimno 5,0m).

(9) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje, ali ne manje od 3,0m za jednosmjerne i 4,0m za dvosmjerne ulice s time da treba nastojati omogućiti na udaljenostima od 50,0m mogućnost mimoilaženja postavom ugibališta.

(10) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

- a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150,0m ugradi ugibalište,
- b) slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100m na preglednom, odnosno 50m na nepreglednom dijelu,
- c) u jednosmjernim ulicama,
- d) u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

(11) Stavak (8) i stavak (9) posebno su važni za uređenje ulične mreže u već izgrađenim dijelovima naselja, gdje se mogućnosti za širinu kolnika i (ne)planiranje nogostupa mijenjaju od slučaja do slučaja, pa će se u tim dijelovima izgrađenih građevinskih područja naselja (prostornim planovima niže razine od ovoga Plana) širine kolnika i nogostupa planirati shodno situaciji u naravi.

(12) Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5m, a iznimno 1,0m. Iznimka je primjena stavka (11) ovoga članka kad nogostup može i izostati, pa se ulica smatra pješačko-kolnom.

### • Članak 113.

#### KOLNA INFRASTRUKTURA I ZAŠTITA KRAJOBRAZA

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevinskih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtonno) drveće i grmlje.

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvoređ prikladne veličine i oblike. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

### • Članak 114.

#### «LUNGO MARE»

(1) Planom je predviđena obalna pješačka prometnica unutar obalnog pojasa širine do 70m' zračne linije okomito na obalnu crtu «lungo mare» ("plava magistrala") koja povezuje sve obalne atrakcije od Cavtata do Molunta. Točan položaj unutar naprijed navedenog pojasa odredit će se u Programskoj skici za utvrđivanje Lokacijske dozvole za „lungo mare“. Na mjestima gdje prolazi kroz predjele za koje je propisana izrada plana užeg područja, obavezno je u sklopu propisanog plana planirati "lungo mare".

(2) "Lungo mare" projektirati na način da u nju uključe trase postojećih pješačkih staza u širem priobalnom području kroz koje prolazi unutar pojasa do 70m' od obalne crte, uz maksimalno uvažavanje morfologije terena i niveleta i dimenzija postojećih putova i staza, te principa očuvanja krajobraza u izvornom obliku. Širina koridora "lungo mare" iznosi najviše 3,0m'.

(3) Uz koridor "lungo mare" moguća je izgradnja odmorišta i vidikovaca na mjestima značajnim za panoramske vrijednosti krajobraza.

• **Članak 115.**

**BROJ PARKIRAKIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA**

(1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju zgrade na građevinskoj parceli potrebno je utvrditi potreban broj parkirališno/garažnih mjesta koje će trebati osigurati na vlastitoj parceli na kojoj se planira određena funkcija I to prema normativima iz Tablice 8.

(2) Ako na vlastitoj parceli nije moguće planirati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 8. tada a) nije moguće graditi planiranu zgradu (namjenu), ili

b) kapacitet planirane zgrade (namjene) treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.

(3) Od norme u stavku (2) ovoga članka može se odstupiti samo

a) kod već izgrađenih građevinskih parcela koje su u funkciji, ili

b) u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

U ovim slučajevima treba potrebna parkirališno/garažna mjesta osigurati na vlastitoj parceli u neposrednoj blizini, ili ako nije moguće osigurati vlastitu parcelu, parkiranje riješiti ugovorom o koncesiji na javnom parkiralištu/ garažnom prostoru s Općinom.

**TABLICA 8.:**

**NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PO POJEDINIM NAMJENAMA ZGRADA**

<b>Namjena zgrade</b>	<b>Broj mjesta na</b>	<b>Potreban broj mjesta</b>
Obiteljske kuće	100 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Obiteljske kuće	Jedna stambena jedinica	1,0
Stambene zgrade <i>individualni tip stanovanja</i> (osnovna funkcija - stanovanje)	100 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Stambene zgrade <i>individualni tip stanovanja</i> (osnovna funkcija - stanovanje)	Jedna smještajna jedinica	1,0
Višestambena zgrada prema površini	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Višestambena zgrada prema broju stambenih jedinica	Jedna smještajna jedinica	1,5
Školske i predškolske ustanove	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	3
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2
Usluge	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5-2,5
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,33

Industrija i skladišta	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5
Banka, pošta	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2,5
Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema normativu iz tablice, odredit će se jedan PGM za:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala</li><li>- sportske dvorane i igrališta s gledalištima na 18 mesta i za jedan autobus na 400 mjesta</li></ul>		
Za građevine ugostiteljsko turističke namjene detaljnije određene prema: <ul style="list-style-type: none"><li>- «Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli» (NN 67/06),</li><li>- «Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli - pročišćeni tekst» (NN 48/02),</li><li>- Izmjenama i dopunama Pravilnika... (NN: 108/02, 132/03, 73/04, 67/06, 48/02, 108/02, 132/03 i 73/04).</li></ul>		
potreban broj parkirališnih mjesta je definiran kao u naprijed navedenim pravilnicima i izmjenama i dopunama pravilnika		

Za planiranje uzimaju se vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

(4) Površine za ugostiteljsko-turističku namјenu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta u okviru svog građevinskog područja za turističku namјenu kao cjelinu ili pojedinačno u okviru pojedinačnih parcela (namјena) građevinskog područja za turističku namјenu. U suprotnom nije moguće realizirati planirani kapacitet kreveta. U slučaju potrebe mogu se planirati i etažna parkirališta.

(5) Iznimno od stavka (1), (2) i (3) ovoga članka može se odstupiti samo u gusto izgrađenim građevinskim dijelovima naselja gdje to prostorno nije više moguće ostvariti, tj. fizički nije moguće pristupiti parceli.

(6) U slučaju da se unutar zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički, ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila propisane veličine na samoj građevinskoj parceli.

(7) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,5m).

• Članak 119.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: "Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.

(2) Prostornim planom se osiguravaju koridori za izgradnju distributivne kanalizacije. U prostornom smislu ovi koridori ne narušavaju postojeće stanje, osim u trenutku izgradnje.

(3) Ovim Prostornim planom ne predviđa se proširenje poštanskog sustava putem izgradnje novih građevina već će se postojeći sustav razvijati temeljem razvoja tehnologija.

(4) Ovim Prostornim planom predviđeno je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza.

(5) Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

• Članak 121.

MOBILNA MREŽA

(1) Osnovne postaje i/ili antenske stupove planirati izvan naselja i građevinskih područja sukladno načelu racionalnog korištenja i zaštite prostora, te povezivanjem više korisnika na istoj lokaciji. Antenski stupovi mobilnih mreža svojim položajem ne smiju remetiti vizure na osobite krajobrazne vrijednosti. U slučaju zaštićenih (registriranih) vrijednosti svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel i sl.). (2) Obaveza je nositelja izrade prvog stupa osnovne postaje mobilne telefonije na nekom prostoru, da se prethodno suglasi, da će stup moći koristiti i drugi operateri mobilne telefonije, koji će se naknadno pojaviti na istom prostoru, a kako bi se spriječilo formiranje šume stupova na bliskoj udaljenosti.

(3) Obavezno je objedinjavanje kompatibilnih usluga na zajedničkom antenskom stupu (npr. različiti davatelji usluga mobilne mreže, eventualno radio i televizija i sl.).

(4) Prilikom izgradnje novih baznih postaja moraju biti zadovoljeni slijedeći uvjeti:

a) osnovne postaje moraju biti udaljeni najmanje 500m' od granice građevinskih područja i od granica građevinskih čestica građevina koje se mogu graditi izvan građevinskih područja;

b) osnovne postaje ne mogu se graditi na:

- školama i dječjim vrtićima, crkvama i zvonicima, vatrogasnim tornjevima,

- građevinama i područjima koja su zaštićena na temelju posebnih propisa o zaštiti (posebno kulturna dobra i prirodna dobra),
  - zaštićenim i sigurnosnim zonama od interesa za obranu,
  - mjestima na kojima bi bazna postaja mijenjala vizualni identitet naselja;
- c) osnovne postaje se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti i zaštiti od neionizirajućih zračenja;
- d) do lokacije osnovnih postaja obvezno je osigurati kolni pristup;
- e) mrežu osnovnih postaja potrebno je uskladiti s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina. Pri tome se prvenstveno misli da samostojeće osnovne postaje s antenskim stupom može koristiti više davatelja usluga (npr. VIP, T-Mobil, Tele 2 , te RTV mreža i sl.).

• **Članak 122.**

**RTV MREŽA**

(1) Postojeće i planirane građevine i koridori RTV mreže date su grafičkom listu br. 2b: "Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.  
Lokacije i građevine za potrebe RTV sustava trebaju biti u skladu s važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala. Za ove je građevine potrebno osigurati prostor s nesmetanim kolnim pristupom, te voditi računa o uklapanju u okolinu (naselja ili prirodnog prostora).

(2) Prostornim planom uređenja određene su površine i koridori za rad, rekonstrukciju i gradnju radioodašilačkih i TV pretvarača i RR koridora mikrovalnih veza Odašilača i veza.

(3) Za svaku građevinu, bez obzira na visinu, koja se nalazi na trasi RR koridora, ili je u njegovoj blizini, moraju se utvrditi elementi graničenja u detaljnim planovima ili kod izdavanja lokacijske dozvole.

(4) Kod eventualne izgradnje vjetrenih turbina kao dijela vjetroelektrana, lokacija gradnje istih je dozvoljena na mjestu i na način koji ne ometa prijam signala radija i televizije. Ukoliko se ipak pojave smetnje u prijamu, uslijed refleksije i raspršivanja elektroenergetskog vala od površine lopatica, ili drugih razloga uvjetovanih gradnjom, Investitor vjetroelektrane je dužan osigurati mještanima kvalitetan prijam signala radija i televizije.

(5) TV pretvarači u Općini Konavle:

Postojeći

1. CAVTAT – cijevni stup sa zategama 19m
2. PLOČICE – cijevni stup sa zategama 19m
3. MOLUNAT II – stup 20m (16r+4c)
4. GRUDA II – stup 20m (16r+4c)
5. VITALJINA – cijevni nosač max. visine cca 10m (na privatnoj kući)

Planirani

VITALJINA – lokacija HT-a u gradnji na koju bi eventualno bilo moguće preseljenje sa sadašnje lokacije gdje je oprema instalirana na privatnoj kući/ stup 39m rešetka

(6) Radijski koridori mikrovalnih veza (stanje od 21. veljače 2006.)

Naziv objekta 1 Naziv objekta 2

Srd Sveti Ilija (Gruda)

Sveti Ilija (Gruda) Lovćen (SCG)

Napomena: mikrovalna veza ostvaruje se između objekta 1 i objekta 2 (jedan redak = jedan koridor).

(7) Po potrebi razvijat će se i sustav kabelske televizijske mreže.

• **Članak 123.**

**ELEKTROOPSKRBA**

(1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c: "Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav – Elektroenergetika" u mjerilu 1:25.000.

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih koridora (pojaseva) moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

(3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim zgradama.

(4) Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:

- a) 220 kV ZDV (50+50 m) 100 m
- b) 110 kV ZDV (40+40 m) 80 m,
- c) 35 kV ZDV (30+30 m) 60 m,
- d) 20 (10) kV ZDV (15+15 m) 30 m.

Ove zgrade ne zahtijevaju svoju građevinsku česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(5) Korištenje i uređenje prostora unutar koridora treba biti u skladu s »Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV» (NN 53/91 i 24/97).

(6) Koridori kroz šumska područja formiraju se prema najvećoj visini drveća, tako da u slučaju pada drvo ne dosegne vodiće.

(7) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama moguće je preklapanje njihovih koridora uz nužnost prethodnog međusobnog usaglašavanja.

(8) Izgradnju novih elektroenergetskih objekata potrebno je uskladiti s odrednicama važećih dokumenata kao što su »Zakon o energiji» (NN. broj 68/01),

«Zakon o tržištu električne energije» (NN broj 177/04), «Mrežna pravila elektroenergetskog sustava» (NN broj 36/06), «Opći uvjeti za opskrbu električnom energijom» (Bilten HEP-a broj 164. iz ožujka 2006. godine), »Tehnički uvjeti za priključak malih elektrana na elektroenergetski sustav HEP-a (Bilten HEP-a broj 66. iz veljače 1998. godine), kao i drugih zakona i propisa koji ovu problematiku reguliraju u Republici Hrvatskoj.

(9) Planira se poboljšanje elektroenergetskog sustava.

• U daljem razvoju prelazi se na nazivni napon 20 kV, pa će se svi novi kabeli ugrađivati za taj nazivni napon, a postojeći 10 kV stavit će se pod napon 20 kV, ako to tip kabela bude dozvoljavao, odnosno zamjeniti će se 20 kV kabelom. Sve trase glavnih napojnih SN vodova u pravilu se predviđaju ugraditi u javno-prometne površine (vrijedi i za kabele 0,4 kV).

Zračni vodovi u gradskom i prigradskom području će se u potpunosti napustiti.

• Za sve distributivne trafostanice i trafostanice ostalih potrošača vrijedi odrednica da će se sve nove graditi kao tipske kabelske za snagu do 630 kVA (iznimno do 2x630 kVA) i naponski nivo 35/20 kV s tim da će se postojeće rekonstruirati prema gornjim odrednicama, a one koje nije moguće rekonstruirati zamjeniti će se navedenim tipskim uređajima.

• Razvoj niskonaponskih mrež na području Općine i području razvoja novih naselja i planiranih sadržaja kabelska je mreža, a usmjerenje je i na kabliranje postojećih mreža 0,4 kV. Pri tome se koriste trase SN vodova i u pravilu javno-prometne površine. Iznimno gdje nije moguće kabliranje mreža se izvodi ili rekonstruira kao zračna mreža sa izoliranim samonosivim kabelskim snopovima. Za sve nove priključke kućanstva i ostalih potrošača obavezan je kabelski priključak s mjerno priključnim ormarićima izvan objekta na lako dostupnom mjestu za očitavanje i kontrolu.

Za slučaj pojave kategorije direktnih potrošača (u gospodarskim, turističkim i sličnim zonama) također vrijedi odredba da se moraju primjenjivati tipska rješenja odnosno primjenjivati tipizirana oprema.

• Pri izradi planova užeg područja potrebno je osim objekata planiranih od strane "Elektro-juga" predvidjeti i nove objekte u svim točkama gdje autori plana to procijene za potrebo uvažavajući pri tome navedene smjernice u smislu budućeg razvoja elektro energetike prostora. Razvoj mreže pratit će izgradnju gospodarskih i turističkih kapaciteta sukladno ritmu njihovih realizacija.

(11) Programom izgradnje malih hidroelektrana (Program MAHE) planira se mala hidroelektrana »Konavle» koja bi energetski koristila vodu iz retencije za obranu od velikih voda Konavoskog polja formiranu nasipima uz rječicu Ljutu I Kopačicu.

• **Članak 124.**

**PLIN**

(1) Potrebno je s Ekološkog i gospodarskog stanovišta istražiti mogućnosti uključena Općine u projekt plinifikacije Županije i šireg područja, Dalmacije.

• **Članak 125.**

**VODOOPSKRBA**

(1) Položaj trasa cjevovoda i građevina vodoopskrbe, granice vodonosnika sa zaštitnim zonama određen je na grafičkom listu br. List 2d »Infrastrukturni sustavi

– Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda te melioracijsko navodnjavanje» u mjerilu 1:25.000..

Na području Konavala nalaze se tri značajna izvora vode za piće: Duboka Ljuta, Konavoska Ljuta i Veliko vrelo (Vodovađa) koja su uključena u vodoopskrbu

(2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, vodosprema te svih vodoopskrbnih objekata utvrđenih projektom eventualnog navodnjavanja Općine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno mjerodavnog ureda za vodoopskrbu.

(3) Vodoopskrbni sustav na zapadnom dijelu Općine Konavle pokriva područje naselja Cavtat, Gornji i Donji Obod, Zvekovica, Čilipi, Popovići i zračnu luku te naselja na sjevernom dijelu polja od naselja

Zvekovica do zaklučno naselja Mihanići. Vodoopskrbni sustav zapadnog dijela Općine Konavle je u funkciji.

(6) Akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme mogu se locirati i uređivati temeljem projekta navodnjavanja Općine uvažavajući sve relevantne odredbe zaštite kultiviranog i prirodnog krajobraza.

• **Članak 126.**

**ZAŠTITNE ZONE IZVORIŠTA PITKE VODE**

(1) Granica vodozaštitnog i vodonosnog područja prikazana je na grafičkom prilogu List 2d «Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda te melioracijsko navodnjavanje» u mjerilu 1:25.000.

(2) Unutar granica vodozaštitnog i vodonosnog područja, do utvrđivanja zaštitnih zona prema posebnom zakonu:

a) Naročito se primjenjuju uvjeti iz Članka 40. stavak (3) PPUO Konavle;

b) Zabranjeno je:

- graditi građevine koje su potencijalni izvor nepovoljnih utjecaja na okoliš bez mjera za zaštitu okoliša,

- ispuštanje nepročišćenih voda u tlo;

- korištenje tvari koje su potencijalni izvor nepovoljnih utjecaja na okoliš (npr. umjetna gnojiva, pesticidi, nafta i proizvodi od nafte, deterdženti, otrovi, kiseline i lužine i slično);

c) Svi eventualni industrijski pogoni, pogoni male privrede kao i gospodarske građevine za uzgoj životinja trebaju imati svoje predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju, što se odnosi i na separaciju ulja i masti. Za navedene građevine mjere zaštite prirodnih vodotoka odnosno izbor potrebnog uređaj za pročišćavanje otpadnih voda potrebno je utvrditi

Lokacijskom dozvolom odnosno Studijom utjecaja na okoliš za namjeravani (planirani) zahvat u prostoru.

d) Odvodnja gnojovke, osoke i stajnjaka iz mini-farmi i/ili farmi može se osigurati prema posebnim propisima.

***Po donošenju Odluke o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta prema posebnom zakonu, primjenjivat će se i uvjeti zaštite u granicama i na način određenim u toj Odluci.***

• **Članak 127.**

**ODVODNJA**

(1) Položaj trasa i građevina odvodnje određen je na grafičkom listu br. List 2d «Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda te melioracijsko navodnjavanje» u mjerilu 1:25.000..

(2) Odvodnja fekalnih otpadnih voda riješit će se putem kanalizacijskog sustava čiju završnu točku predstavlja uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Zbog osjetljivosti područja uređaj za pročišćavanje otpadnih voda mora i treba biti visoke učinkovitosti (mehanički i biološki).

Ispust pročišćenih otpadnih voda bit će riješen putem upojnih bunara u tlo ili ispustom u vodotok ili priobalno more putem vlastitog podmorskog ispusta.

(4) Unutar ZOP-a sva priobalna naselja Općine rješavat će javni sustav odvodnje otpadnih voda vlastitim kanalizacijskim sustavom s uređajem za čišćenje i podmorskim ispustom.

Iznimno, unutar izgrađenog građevinskog područja naselja do izgradnje javnog sustava odvodnje, za objekt veličine do 10 ES treba predvidjeti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

Za objekte veličine više od 10ES otpadne vode potrebno je tretirati na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem vlastitog podmorskog ispusta).

(5) Otpadne vode industrijskih pogona i servisa moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročistiti na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

(6) Na područjima na kojima nema tehničkog ili ekonomskog opravdanja za povezivanje na zajednički sustav odvodnje s centralnim uređajem za pročišćavanje potrebno je poticati izgradnju individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (kao na primjer biološki pročišćivači za stambene građevine).

(7) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim pročistačima izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi pročistač unutar građevinskog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

(8) Biljni pročistači otpadnih voda, koji se mogu graditi za potrebe pojedinih gospodarskih

subjekata, moraju biti smješteni tako da nisu na dominantnom smjeru vjetra prema najbližem naselju, uz uvjet da su udaljeni najmanje:

- od građevinskih područja naselja 500m',
- od državne ceste 200m',
- od županijske i lokalne ceste 150m',
- od nerazvrstane ceste 50m',

• **Članak 128.**

**KORIŠTENJE VODA, UREĐENJE VODOTOKA I VODA TE MELIORACIJSKA ODVODNJA**

(1) Korištenje voda, uređenje vodotoka i voda te melioracijske odvodnja ovoga članka prikazan je i određen na grafičkom listu br. 1: «Korištenje i namjena prostora», na grafičkom listu br. List 2e: «Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Uređenje vodotoka i voda te melioracijska odvodnja» u mjerilu 1:25.000. Bujična korita sa sливним područjima prikazana su u grafičkom prilogu obrazloženja plana Grafika 12. u mjerilu 1:25.000.

• **Članak 130.**

**GROBLJA**

23. Popovići: Sv. Juraj 0,22ha

(2) Na područjima groblja gradnja je moguća prema posebnim propisima.

**6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina**

• **Članak 131.**

**OPĆA NAČELA ZAŠTITE**

(1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,

- a) krajobraznih vrijednosti,
- b) prirodnih vrijednosti i
- c) kulturno povijesnih cjelina

**6.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti**

• **Članak 134.**

**DIJELOVI PRIRODE PREDLOŽENI ZA ZAŠТИTU**

(3) Na području Općine Konavle temeljem PPUO Konavle detaljnije će se istražiti mogućnosti zaštite dijela prirode prema posebnom zakonu kao:

a) Regionalni park Konavle u istraživanju - cijelo područje Općine Konavle uključujući i pripadni akvatorij.

• **Članak 137.**

**PLANSKE MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**

(1) Mjere zaštite u PPUO Konavle koje se trebaju provoditi u očuvanju identiteta tipičnog krajolika polja i pribrežja te priobalja su:

- šumske površine se ne mogu smanjivati niti prenamijeniti za druge svrhe ili potrebe,
- izbjegavati širenje naselja tik do šuma,
- sačuvati integritet svih sastavnica posebnog krškog krajobraza vodotoka,
- sačuvati sve sastavnice tradicijskog izraza kultiviranja krajobraza,
- sprječavanje naturalizacije kultiviranih površina,
- sprječavanje okupiranja plodne osnove poljoprivrednog krajolika građenim sadržajima,
- sačuvati krajobrazne pojedinosti posebnih vrtno - arhitektonskih tradicijskih vrijednosti i asocijativnog kulturnog krajolika sa svim strukturnim, stilskim i oblikovno fizionomskim karakteristikama,
- sačuvati pojedine svojstvene krajobrazne značajke sa svim biološkim, geomorfološkim i fizionomskim karakteristikama.

(2) U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti treba očuvati postojeće šumske površine, šumske rubove, osobito štititi područja prirodnih vodotoka te obalno područje (prirodne plaže i stijene) more i podmorje kao ekološki vrijedna područja.

(3) Prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka s ciljem sprecavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije) treba prethodno snimiti postojeće stanje te planirati zahvat na način da se zadrži doprirodno stanje vodotoka,

(4) Pri planiranju trasa novih prometnica uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz i prirodne sastavnice prostora svedu na najmanju moguću mjeru.

(5) Planske mjere zaštite odnose se i na dijelove prirode ili kulture za koje je predloženo pokretanje postupka zaštite u periodu do okončanja postupka.

• **Članak 138.**

**UGROŽENA I RIJETKA STANIŠTA**

(1) Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području Općine Konavle treba čuvati i vrednovati u skladu sa "Zakonom o zaštiti prirode" i "Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova" (NN 7/06).

• **Članak 141.**

**ČUVANJE SLIKE NASELJA**

(1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaća i:

- a) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
- b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovista, građevinski materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradičkih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području
- c) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada u okviru uvjeta uređenja ad. a) članka 12. kamen mora biti korišten i obrađen na tradički način (pročelje obloženo strojno obrađenim, ili pravilno rezanim i glatko fugiranim kamenom potpuno je nepodesno). U okviru ostalih uvjeta uređenja iz članka 12. preporuča se korištenje lokalnih materijala i načina gradnje, a tradična izgradnja može biti interpretirana i suvremenim oblikovnim jezikom. Iznimno, suvremena interpretacija tradičkog arhitektonskog izraza može se dozvoliti i u okviru uvjeta uređenja  
ad. a) članka 12.;
- d) krovista zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 200 i 350;
- e) kroviste u pravilu mora biti pokriveno crijevom, a kod rekonstrukcije tradičkih građevina u okviru režima ad. a) članka 12. i kamenim pločama, ako su takove prije bile korištene.
- f) ograđivanje parcela treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane parcele. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;
- g) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje cvijeća i grmlja, primjerene kraju;
- h) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja;

**6.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih dobara**

• **Članak 145.**

**OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI KULTURNO - POVIJESNE BAŠTINE**

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i svih propisa koji se odnose na kulturna dobra.

(3) U skladu s važećim zakonima i propisima za sve zahvate na spomeničkoj baštini, na građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite potrebno je kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Dubrovniku) ili Općine Konavle ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole)
- nadzor u svim fazama radova (provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine ili nadležna institucija Općine Konavle)

(4) U propisanim planovima užeg područja (UPU) u čijem obuhvatu se nalaze pojedina kulturna dobra obavezno je izraditi konzervatorske smjernice i detaljno razraditi mјere zaštite kulturnih dobara .

• **Članak 146.**

**STAVLJANJE POD ZAŠТИTU KULTURNO – POVIJESNE BAŠTINE**

(1) Pojedinačne građevine, sklopovi, parcele i predjeli zaštite koji se ovim Prostornim planom smatraju zaštićenim prikazani su na kartografskim prikazima 3b: "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Graditeljska baština", 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" i pojedinačno su iskazani u slijedećoj Tablici 10. PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA TE

OVIM PLANOM POPISANIM I VALORIZIRANIM NOVIM KULTURNIM DOBRIMA PREDLOŽENIM ZA REGISTRACIJU:

**Tablica 10.**

**PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA TE OVIM PLANOM POPISANIM I  
VALORIZIRANIM NOVIM KULTURNIM DOBRIMA PREDLOŽENIM ZA REGISTRACIJU**

**R** – kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara

**PZ** – preventivno zaštićeno kulturno dobro

**E** – evidentirano kulturno dobro

**L** – kulturno dobro predloženo za lokalnu zaštitu

**PP** – zaštita ovim PPPO

1	Oznaka kulturnog dobra na karti 3b	Kulturno povijesne cjeline	Postojeći status zaštite	Planirani status zaštite
1.2.		<b>Povijesna naselja i dijelovi naselja</b>		
1.2.3.		<b>Povijesne ruralne cjeline</b>		
1.2.3.15.	23-8	Ruralna cjelina Popovići	E	PP
2		<b>Pojedinačne građevine i kompleksi</b>		
2.2.		<b>Civilne građevine i kompleksi</b>		
2.2.2.		<b>Stambene građevine ili njihovi dijelovi</b>		
2.2.2.8.	23-2	Stambeno-gospodarski kompleks Banac, Popovići	PZ	
2.2.2.9.	23-3	Kuća Smišljan, Popovići	PZ	
2.2.2.10.	23-4	Stambeno-gospodarski kompleks Vuičić, Popovići	PZ	R
2.2.2.11.	23-5	Stambeno-gospodarski kompleks Klaići, Popovići	PZ	
2.2.2.44.	23-8	Kominata Bronzan, Popovići	E	L
2.2.2.45.	23-9	Kominata Čobanović, Popovići	E	L
2.4.		<b>Sakralne građevine i kompleksi</b>		
2.4.1.		<b>Građevine posvećene kultu</b>		
2.4.1.18.	23-1	Crkva Pohođenja BDM, Popovići	PZ	R
2.4.1.63.	23-7	Crkva Gospe od zdravlja, Popovići	E	L

• **Članak 147.**

**MJERE ZAŠTITE KULTURNO – POVIJESNE BAŠTINE**

(2) Mjere zaštite kulturno – povijesnih, posebnih i krajobraznih vrijednosti određene su prema zonama zaštite i klasifikaciji kulturnih dobara koja se štite putem zakona. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim zonama ili za pojedine građevine.

(3) Za evidentirane arheološke lokalitete prije bilo kakvih radova potrebno je izvršiti probna arheološka istraživanja.

(4) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu ili lokalitet za koji su utvrđena spomenička svojstva ili je evidentiran primjenjuju se mjere zaštite.

(5) Za kulturnu baštinu za koju su utvrđena spomenička svojstva (registrirana, preventivno zaštićena, prijedlog za zaštitu) primjenjuju se postupci zaštite prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(8) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(9) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

(11) Sva utvrđena kulturna dobra, prikazana su na grafičkom listu br. List 3b: «Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Graditeljska baština» u mjerilu 1:25.000. i List 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje» u mjerilu 1:5.000.

## **7. Postupanje s otpadom**

- **Članak 148.**

(1) Sukladno s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije utvrđen je cijelovit sustav gospodarenja otpadom sa županijskim centrom za gospodarenje s otpadom. Do realizacije županijskog centra za gospodarenje otpadom, planiranog Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, otpad će se zbrinjavati na odlagalištu Grada Dubrovnika "Grabovica".

### OTPADNE VODE

(1) Gdje se planira javna kanalizacijska mreža potrebno je sve zgrade (građevine) izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje.

(2) Iznimno, ako ne postoji mogućnost priključka na sustav javne odvodnje otpadnih voda i tamo gdje se ne planira sustav javne odvodnje za svaku zgradu, obavezno je riješiti odvodnju otpadnih voda na način: a) za objekt veličine do 10ES predviđjeti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s adekvatnim uređajem za pročišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

b) za objekte veličine više od 10ES otpadne vode potrebno je tretirati otpadne vode na vlastitom, adekvatnom uređaju za pročišćavanje prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem vlastitog podmorskog ispusta).

(4) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u recipijent pročistiti do stupnja na kojem se nalazi recipijent odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom općinskog vijeća.

## **8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

- **Članak 150.**

### PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

(1) U svrhu sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš obveza je izrade Procjene utjecaja na okoliš za zahvate u prostoru za koje se očekuje da bi svojim djelovanjem mogli znatno ugroziti okoliš.

- **Članak 153.**

### MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

(1) U cilju unapređenja okoliša potrebito je:

a) stvaranje javnoga mnjenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;  
c) u svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

- **Članak 154.**

### MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠТИTU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

(1) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:

a) vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama.

- **Članak 155.**

### ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

(2) Određeno je da se unutar zaštićenog obalnog područja mora ne može graditi ako nije donesen urbanistički plan uređenja (UPU) sve prema Članku 9. Uredbe, osim objekata infrastrukture planirane u PPUO Konavle (sukladno odgovarajućem dokumentu prostornog uređenja).

(3) U zaštićenom obalnom području mora nalazi se dio Općine. Na prostoru Općine određeni su pojasevi:

a) pojas kopna u širini od 1000,0m od obalne crte;  
b) pojas mora u širini od 300,0m od obalne crte.

(4) Zaštićeno obalno područje – pojas kopna u Općini:

- uključuje građevinska područja naselja Cavtat, Popovići i Molunat;

Pomorsko dobro u Općini:

- Prema Zakonu o pomorskom dobru (već je uključeno u zaštićeno obalno području);

Zaštićeno obalno područje – pojas mora u Općini:

- do 300,0m od obalne linije

- uključuju se sveukupne površine lučkih akvatorija u naseljima, nautičkih objekata i drugo (onda kad su udaljene do 300,0m od obale).

(5) Granica zaštićenog obalnog područja prikazana je na svim grafičkim listovima u mjerilu 1:25.000. Na grafičkim listovima br. 4: «Građevna područja i područja posebnih uvjeta za korištenje» u mjerilu 1:5.000 navedena granica i linije 70m' i 100m' samo su orijentacionog karaktera zbog, na tim listovima, netočno određene obalne crte.

(6) U obalnom području u okviru pomorskog dobra koje se koristi kao javno dobro dostupno i prohodno za sve korisnike obale mora, mogu se graditi samo građevine u funkciji korištenja mora: za promet i veze morskim putem, ribarstvo i marikulturu, rekreaciju i sport (uređene plaže), orsani, privezišta, mulići, sportske lučice i luke, obalne šetnice i sl.

(7) Sve zatećene legalno izgrađene građevine na pomorskom dobru mogu se obnoviti, rekonstruirati i konstruktivno sanirati.

(8) Za novu gradnju u pomorskom dobru sadržaja iz stavka (7) ovoga članka potrebno je izraditi detaljni plan uređenja (DPU) za odgovarajući dio pomorskog dobra, ukoliko se prethodno lokacija nije riješila urbanističkim planom uređenja (UPU). Budući na sve prostorne planove suglasnost daje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, to isto treba i za navedeni detaljni plan uređenja (DPU), kao poseban slučaj.

## **9. Mjere provedbe Plana**

### **9.1. Obvezne izrade prostornih planova**

#### **• Članak 157.**

(1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i izgradnje prostora:  
prostornim planovima užih područja;

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

1. Planovi užeg područja prema Tablici 11., Tablici 12. i Tablici 13.;

**Tablica 11.**

### **POPIS ZA IZRADU OBAVEZNIH PLANOVA UŽEG PODRUČJA U OKVIRU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA – URBANISTIČKI PLANOVU UREĐENJA**

A.	Gp nase- lja/dijelova naselja	UPU 1:2000/1:1000			Usklađenje s člankom 9 Uredbe
		Naziv lokaliteta	Obuhvat	Ukupno ha	
54	23. Popovići	Popovići	UPU 63	56,96	+

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih urbanističkih planova uređenja (UPU). Područja za koja je predviđena izrada plana užeg područja moraju se priključiti na sustav javnih cesta. To znači da će se po potrebi obuhvat plana užeg područja proširiti na priključnu javnu cestu, a što će biti utvrđenu u programu izrade plana užeg područja.

(3) U obuhvatu svih planiranih urbanističkih planova uređenja (UPU) u okviru ZOPa, do njihova donošenja, nije moguća nikakva gradnja (osim unutar izgrađenih dijelova građevnih područja naselja i u njima neizgrađenih enklava manjih od 5.000m<sup>2</sup> sukladno definiciji iz "Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora" Članak 9.). Stoga se do donošenja prostornih planova ovih užih prostornih cjelina ne mogu za te cjeline niti izdavati lokacijske dozvole.

Na područjima obuhvata propisanih planova užeg područja (UPU) do njihovog donošenja nije moguća nikakva izgradnja niti izdavanje Lokacijskih dozvola ili Građevinskih dozvola, osim za građevine infrastrukture planirane ovim PPUO Konavle i građevina iz poglavljja 9.3. PPUO Konavle.

(4) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka (2), alineja 1), 2) i 3) ovog članka, ucrtana su na grafičkom listu br. 3e: "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite" u mjerilu 1:25000, na grafičkom listu br. br. 4: "Građevna područja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000.

(5) Nužno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalna korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno planske dokumentacije.

(6) Uvjeti gradnje u građevinskom području naselja (iznimno za slučaj izgradnje sukladno stavku (3) ovoga članka i izvan ZOP-a) za zgrade iz članka 50.; za zgrade društvenih djelatnosti iz članka 106: stavak (1) i (2); za veće ugostiteljsko- turističke smještajne zgrade unutar naselja (ako im je bruto razvijena površina veća od 800m<sup>2</sup> mogu se odrediti uvjeti gradnje samo na temelju prostornog plana užeg područja) određuju se:

- a) urbanističkim planom uređenja (UPU), ako se problem rješava istovremeno s donošenjem urbanističkog plana uređenja (UPU);
  - b) izmjenama i dopunama UPU-a u maniri DPU-a, ako je urbanistički plan uređenja (UPU) u ZOP-u već donezen, a lokacija (zgrada) prethodno nije bila poznata;
  - c) planom užeg područja (ukoliko je propisana njegova izrada) izvan područja 1.000m od obalne crte.
- (7) U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja koja nisu komunalno opremljena niti imaju definiranu i izgrađenu cestovnu mrežu mogu se graditi zgrade, odnosno privesti prostor namjeni, samo temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU).
- (8) Pod pojmom «nemaju planiranu parcelaciju» podrazumijeva se **zatečena** tradicijska geometrija katastarskih čestica u neizgrađenim (planiranim) dijelovima građevinskih područja za razvoj naselja i gdje nisu određene građevinske parcele temeljem obvezatnog plana parcelacije prostornim planom niže razine od PPUOK.
- (9) Pod pojmom «nisu komunalno opremljene» podrazumijeva se da nisu planirana i određena rješenja komunalne infrastrukture, koja proizlaze iz odredaba ovoga Plana.

### **9.3. Rekonstrukcija zgrada čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

- **Članak 163.**

- (1) Dopušten je neophodan opseg rekonstrukcija zakonito izgrađene zgrade u okviru građevinskog područja, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom i to u okviru uporabe sukladno njenoj zakonitoj namjeni, a za potrebe poboljšanja uvjeta života i rada, ako nije izričito navedeno drugačije, može se odobriti i prenamjena zgrade.
- (2) Postojeći zakoniti korisnik prostora nakon stupanja na snagu ovoga Plana može nastaviti koristiti taj prostor na isti način i nadalje sve do konačnog privođenja zemljišta planiranoj namjeni, ukoliko to korištenje nema negativnih utjecaja na okoliš.

- **Članak 164.**

#### **NEOPHODNI OPSEG REKONSTRUKCIJE**

- (1) Neophodnim opsegom rekonstrukcije iz članka 164. stavak (1) za poboljšanje uvjeta života i rada za stambene i stambeno-poslovne zgrade smatra se:
- a) obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova zgrade u postojećim gabaritima;
  - b) priključak na uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija instalacija;
  - c) dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade u najvećoj bruto razvijenoj površini od 15m<sup>2</sup>;
  - d) dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i da se ne poveća broj stambenih jedinica, adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
  - e) postava novog krovišta;
  - f) sanacija postojećih ogradnih i potpornih zidova.

- **Članak 165.**

- (1) Neophodnim opsegom rekonstrukcije iz članka 164. stavak (1) za poboljšanje uvjeta života i rada za zgrade druge namjene (od stambene) smatra se:
- a) obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova zgrada i krovišta;
  - b) dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše bruto razvijene površine 15m<sup>2</sup> izgrađenosti za zgrade do 100m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 15% ukupne bruto izgrađene površine za veće zgrade,
  - c) prenamjena i funkcionalna preinaka zgrade pod uvjetom da nova namjena ne pogoršava stanje okoliša;
  - d) dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija ovisno o promjeni tehničkih rješenja;
  - e) priključak zgrade na uređaje komunalne infrastrukture.

- **Članak 166.**

- (1) Nije dopuštena rekonstrukcija zgrada koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, osim ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

### **II.3. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA**

1. Odluka o donošenju Protornog plana uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle, br. 9/07)
2. Odluka o razvrstavanju javnih cesta u autoceste, NN 77/07, 13/09, 104/09
3. Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste NN 122/08, 13/09, 104/09, 123/09
4. Odluka o utvrđivanju granica vodnih područja, Narodne novine br. 109/08
5. Odluka o utvrđivanju slivnih područja, Narodne novine br. 20/96, 98/98 i 5/99
6. Opći uvjeti za opskrbu električnom energijom, NN 14/06
7. Opći uvjeti za opskrbu prirodnim plinom, NN 43/09
8. Popisi stanovništva, domaćinstava i stanova 1981., 1991. i 2001. godine
9. Pomorski zakonik Narodne novine, br. 181/04, 76/07 i 146/08
10. Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje, NN 106/04, 25/06
11. Pravilnik o autobusnim stajalištima, Narodne novine br. 119/07
12. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara, Narodne novine br. 8/06
13. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV, SI.I.SFRJ 65/88, Narodne novine br. 24/97
14. Pravilnik o javnim telekomunikacijama u nepokretnoj mreži, Narodne novine br. 58/95
15. Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima, Narodne novine br. 21/09
16. Pravilnik o katastru vodova, Narodne novine br. 71/08
17. Pravilnik o katastru zemljišta, Narodne novine br. 84/07
18. Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, NN 2/91
19. Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, Narodne novine 29/83, 36/85 i 42/86
20. Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine, NN 42/09.
21. Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, NN 145/04
22. Pravilnik o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu, Narodne novine 89/07
23. Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti N 151/05, 61/07
24. Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa, Narodne novine br. 110/01
25. Pravilnik o proglašavanju divljih svojstva zaštićenim i strogo zaštićenim, Narodne novine 99/2009
26. Pravilnik o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama, NN br. 33/05, 64/05, 155/05
27. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, Narodne novine br. 106/98, 39/2004, 45/04, 163/04
28. Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV, SLSFRJ 65/88, Narodne novine br. 55/96 i 24/97
29. Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture, NN br. 88/01
30. Pravilnik o tehničkim uvjetima vozila u prometu na cestama, Narodne novine br. 92/05
31. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu, Narodne novine 117/07
32. Pravilnik o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta, Narodne novine br. 55/02
33. Pravilnik o uvjetima za postupanje s otpadom, Narodne novine br. 123/97 i 112/01
34. Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, NN br. 119/07
35. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe, Narodne novine br. 35/94, 55/94, 142/03
36. Pravilnik o vrstama stanišnih tipova, NN 7/06
37. Pravilnik o vrsti i sadržaju projekata za javne ceste, Narodne novine br. 53/02
38. Uredba o kategorizaciji vodotoka, Narodne novine br. 15/81
39. Uredba o klasifikaciji voda, Narodne novine br. 77/98, 137/08
40. Uredba o mjerilima za razvrstavanje javnih cesta, Narodne novine br. 57/07
41. Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i / ili građevinsku dozvolu, Narodne novine br. 116/07
42. Uredba o postupku utvrđivanja objedinjenih uvjeta zaštite okoliša, NN 114/08
43. Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš, Narodne novine br. 64/2008, 67/09
44. Uredba o proglašenju ekološke mreže, Narodne novine 109/07
45. Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji, NN 152/08, 124/09 (čl. 76. Zakona o reguliranim profesijama i priznavanju inozemnih stručnih kvalifikacija)

46. Zakon o javnim cestama, Narodne novine br. 180/04, 138/06, 146/08, 38/09
47. Zakon o komunalnom gospodarstvu (procjišćeni tekst)  
Narodne novine br. 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09
48. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07
49. Zakon o otpadu, Narodne novine br. 178/04, 153/05 (Uredba), 111/06; (Zakon o zaštiti okoliša, NN 110/07 – ovim se Zakonom neki stavci poništavaju), 60/08, 87/09
50. Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, NN br. 86/06; 125/06, 16/07
51. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama NN 158/03, 141/06, 38/09
52. Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, NN 69/09
53. Zakon o prijevozu u cestovnom prometu, Narodne novine br. 178/4, 48/05, 151/05 (Uredba), 111/06, 63/08
54. Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine 76/07, 38/2009
55. Zakon o sanitarnoj inspekciji, NN 113/08
56. Zakon o sigurnosti prometa na cestama, Narodne novine br. 67/08
57. Zakon o športu, Narodne novine 71/06; Uredba, Narodne novine 150/08
58. Zakon o telekomunikacijama, NN 122/03, 158/03, 60/04 – Zakon o elektroničkim komunikacijama, NN 73/08
59. Zakon o vodama, Narodne novine br. 107/95, 150/05
60. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03, 87/09
61. Zakon o zaštiti na radu, NN 59/96, 94/96-ispr., 114/03, 100/04, 86/08, 116/08 i 75/09
62. Zakon o zaštiti od buke, Narodne novine br. 30/09
63. Zakon o zaštiti od požara, Narodne novine br. 58/93, 33/05, 107/07, 38/09
64. Zakon o zaštiti okoliša, Narodne novine br. 110/07
65. Zakon o zaštiti prirode, Narodne novine br. 70/05, 139/08
66. Zakon o zaštiti zraka, NN 178/04 (Zakon o zaštiti okoliša, NN 110/07 – ovim se Zakonom neki stavci poništavaju), 60/08

**II.4. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANAKA 79. I 94. ZAKONA O  
PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI**

**II.5. IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ PRETHODNOJ RASPRAVI O NACRTU  
PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA  
POPOVIĆI (UPU 63)**

**II.6. IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU PRIJEDLOGA  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)**

**II.7. IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ PONOVLJENOJ JAVNOJ RASPRAVI O  
NACRTU PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA  
POPOVIĆI (UPU 63)**

## II.9. SAŽETAK ZA JAVNOST

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
NASELJA POPOVIĆI  
UPU 63**

**– sažetak za javnost –**

NARUČITELJ: OPĆINA KONAVLE  
Cavtat, Trumbićev put 25

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: LUKA KORDA

---

IZVRŠITELJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.  
Zagreb, Britanski trg 12

ODGOVORNA OSOBA : LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

ODGOVORNİ VODITELJ : LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

STRUČNA GRUPA: LUKA ŠULENTIĆ, dipl.ing.arh.  
mag.spec. KREŠIMIR PETKOVIĆ, dipl.ing.arh.  
HRVOJE JAMNICKI, dipl.ing.građ.  
LIDIJA TADIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.  
ANDREJA ŠUGAR, mag. ing. aedif.  
PETAR CIGETIĆ, bacc.ing.aedif.  
MOMIR PAVLETIĆ SLOBOĐAN, mag.ing.kraj.arh.  
BORIS MOŠTAK, ing. građ.  
MATIJA MIHELIĆ, građ. tehn.  
NINA KELAVA, dipl.ing.arh.

---

KOORDINATOR: dr.sc. ZRINKA RUDEŠ, dipl.ing.arh.

## 1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan čini elaborat URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA naselja Popovići - UPU 63. satavni dio Plana čine:

1. Odredbe za provođenje plana
2. Grafički prilozi plana
3. Obrazloženje plana

### **Prostorno-razvojne značajke:**

Između Konavoskog polja i Sutorine na sjeveroistoku i mora na jugozapadu, ističu se dva grebena (primorski i unutrašnji) i središnja udolina, koji su međusobno paralelni. Središnja udolina u kojoj se nalazi naselje Popovići pruža se od sela Močića na sjeverozapadu sve do sela Vitaljine na jugoistoku, a sastoji se od niza udubljenja (polja) nastalih korozivnim procesima.

Područje Popovića dakle, karakteriziraju mala kraška polja crvenice gdje je zbog niske nadmorske visine i klimatskih karakteristika poželjan uzgoj ranog povrća i vinove loze, dok na padinama već tradicionalno uspijeva maslinica i smokva a u novije vrijeme i nasadi agruma.

Značajke ovog područja prepoznaju se i kroz veće i dobro očuvane šumske površine. Vrijednost šume jeste u njenoj dominantnoj prostornoj (krajobraz) i funkcionalnoj (krajobraz kao turistički resurs) vrijednosti i ulozi za turistički razvoj Popovića i Konavala u širem smislu.

U blizini naselja Popovići neposredno izvan obuhvata Plana nalaze se Konavoske stijene (jedini klifovi na području Jadranske obale u dužini od neprekinutih 20 km). Širi slobodni pristup Klifovima ima jedino naselje Popovići.

Obuhvat Plana prometno je smješten uz županijsku prometnicu ŽC6240, koja služi kao spoj na državnu cestu D-8 i D-516. Ovakav prometni smještaj povoljan je za daljnji razvoj naselja, a budući da je područje opremljeno komunalnom infrastrukturom, povoljno je za gradnju. Prostor je pretežno neizgrađen a izgrađeni dio sastoji se od više zaselaka s "centrom" smještenim uz županijsku prometnicu kojeg čine objekti i površine društvenog značaja (škola, društveni dom, bivši zadružni dom te malonogometno igralište). Na južnom dijelu obuhvata nalazi se najveća neizgrađena površina građevinskog područja u potpunosti neuređena i komunalno neopremljena. Smještaj zone na atraktivnoj lokaciji (većim dijelom nalazi se unutar geomorfološko-hidrološkog fenomena- konavoskih stijena), povoljan je za izgradnju objekata stambene namjene višeg standarda stanovanja -vila ali i za pružanje turističkih usluga (manji hoteli). Uz samu granicu obuhvata Plana prolazi obalna pješačka prometnica "lungo mare" od velikog turističkog značaja za naselje Popovići budući da povezuje sve obalne atrakcije od Cavtata do Molunata.

Komunalno opremanje naselja ima za cilj poboljšanje životnih uvjeta, ali i zaštitu prirodnih vrijednosti odnosno okoliša, prvenstveno izvedbom svih vodova komunalnih instalacija.

### **Prometna infrastruktura**

#### **Cestovni promet**

Geoprometni položaj naselja Popovići u Županiji je relativno povoljan s obzirom da kroz samo naselje unutar obuhvata prolazi:

Županijska cesta Ž6240 povezuje naselja u donjem dijelu Konavoskog polja od državne ceste D8 - Radovčići do D516 - Mikulići. Županijska cesta je ujedno i glavna ulica naselja Popovići (asfaltirana je i relativno dobro održavana). Ostale prometnice unutar područja obuhvata su djelomično u lošem stanju te nemaju dovoljno široke kolnike i koridore. Zbog toga se na većini prometnica unutar područja obuhvata koje ne odgovaraju osnovnim uvjetima sigurnog odvijanja prometa treba izvršiti dogradnja i rekonstrukcija.

Ovo se odnosi na osnovne elemente opremljenosti prometnica, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika za neometan dvosmjerni promet vozila, minimalnu širinu nogostupa za kretanje pješaka te osnovne uvjete osvijetljenosti i površinske odvodnje prometnih površina.

Međunarodni i međumjesni promet te lokalni autobusni promet vezan je za županijsku cestu Ž6240.

#### **Elektronički komunikacijski promet i pošta**

Opremljenost prostora postrojenjima i uređajima podsustava nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacija je relativno dobra, odnosno u skladu sa stanjem izgrađenosti prostora unutar područja obuhvata.

#### **Nepokretna mreža**

Unutar obuhvata plana ne prolazi svjetlovodni kabel kao niti spojni korisnički kabeli.

#### **Pokretna mreža**

Unutar obuhvata plana nema izgrađenih osnovnih stanica.

#### **Komunalna infrastruktura**

##### **Odvodnja**

Unutar područja obuhvata ne postoji izvedena javna kanalizacija. Odvodnja otpadnih voda riješena je izgradnjom sabirnih jama, a odvodnja oborinskih voda preljevanjem u okolni teren.

Za cijelokupno područje Općine Konavle izrađen je projekt "Kanalizacijski sustav", u kojem je definirano konceptualno rješenje sakupljanja, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

### Vodoopskrba

Područje obuhvata plana opskrbuje se vodom iz vodoopskrbnog sustava "Konavle-zapad". Napajanje sustava Zapad vrši se iz izvora Duboka Ljuta iz kojeg se voda transportira preko crpne postaje "Prahivac" kapaciteta 75 l/s puni se vodospremnik "Rajčevići" V=400 m<sup>3</sup>, s kojega se opskrbljuju naselje Popovići.

### Plinoopskrba

Unutar područja obuhvata ne postoji izgrađena plinoopskrbna mreža.

### Elektroopskrba

Osnovno napajanje električnom energijom šireg područja Grada Dubrovnika i Konavala ostvaruje se preko postojeće TS 110/35/10kV Komolac, instalirane snage 126 MVA (2×63 MVA), smještene na sjeverozapadnim prilazima gradu Dubrovniku na samom ušću rijeke Omble u zaljev Rijeke dubrovačke.

Od TS 110/35/10kV Komolac električna energija se distribuira u smjeru Konavala na 35kV nazivnom naponskom nivou, 35kV dalekovodnim vezama od TS 110/35/10kV Komolac preko Mlina (HE Zavrelje instalirane snage 2.1 MW) do TS 35/0.4kV Plat, postrojenja smještenog u neposrednoj blizini HE Plat.

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

Elektroenergetsko napajanje naselja Popovići obavlja se preko mreže TS 10/(20)kV koje su EE vodovima vezane na TS 35/10kV Cavtat

### Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na području obuhvata Plana nema kulturnih dobara upisanih u Registar nepokretnih kulturnih dobara (R).

Preventivno su zaštićena kulturna dobra (PZ):

Stambeno-gospodarski kompleks Banac,  
Kuća Smišljan, Popovići  
Stambeno-gospodarski kompleks Vuičić  
Stambeno-gospodarski kompleks Klaići

Evidentirana kulturna dobra (E) su:

Ruralna cjelina Popovići,  
Crkva sv. Đurđa, Popovići  
Crkva Gospe od zdravlja,  
Kominata Bronzan  
Kominata Čobanović

Osnova za bilo kakvo planiranje razvoja Konavala zaštita je spomeničke baštine. Na taj način ona bi bila dostupna istraživačima, povećala bi se svijest o njenoj vrijednosti, otvorila bi se veća mogućnost za njenu obnovu pod stručnim nadzorom i očuvanje za buduće generacije. Osmišljenim projektima mogla bi se kvalitetno prezentirati i imati važnu ulogu u turističkom razvoju Konavala. Kako se izgled cjeline ne bi narušavao, potrebno je donijeti precizne odredbe o obnovi takve arhitekture (korištenje tradicionalnih materijala, poštivanje zadanih elemenata) i eventualnim interpolacijama (veličina, materijali). Kulturna baština na području Konavala u cjelini nije sustavno istražena iako pruža neiscrpan izvor podataka koji rasvjetljaju slijed konavoske povijesti. Kako bi se znanstvena istraživanja mogla provesti, a spomenička baština valorizirati, kulturnu baštinu je potrebno maksimalno zaštiti od daljnjih intervencija i devastacija.

### Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti) – Prostorni plan uređenja Općine Konavle, izmjene i dopune

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja utvrđena je u poglavљu 9. MJERE PROVEDBE PLANA - 9.1. Obveza izrade prostornih planova užih područja utvrđena je u članku 157. Prostornoga plana uređenja Općine Konavle, a propozicije za buduću gradnju, uređenje i komunalno opremanje prostora određene su u poglavljiju 2.2. Građevna područja naselja.

Prema podacima iz popisa stanovništva 2001. g. broj stanovnika naselja Popovići i Općine Konavle se smanjio u odnosu na 1991. godinu.

Tablica 3.

	Broj stanovnika		Broj kućanstava 2001
	popis 1991. g.	popis 2001. g.	
Općina Konavle	9.074	8.250	2.520
Naselje Popovići	296	249	84

Tablica 4. STANOVNOSTVO PREMA SPOLU I STAROSTI, POPIS 2001.

	Ukupno	Starost															
		0-4		5-9		10-14		15-19		ukupno 0-19		20-59		60 i više		Nepoznato	
		broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%		
Općina Konavle	8.250	467	5,7	488	5,9	501	6,1	562	6,8	2.018	24,5	4.323	52,4	1.879	22,8	30	0,4
Naselje Popovići	249	15	6,0	17	6,8	17	6,8	12	4,8	61	24,5	116	46,6	72	28,9	-	

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA**

---

Na osnovi ovih podataka te broja stambenih građevina unutar obuhvata Plana procijenjeni broj stanovnika unutar dijela naselja koji je u obuhvatu iznosi:

Tablica 5. Procjena broja stanovnika naselja Popovići na osnovi podataka iz popisa stanovništva

	broj stanovnika	broj stanova	broj kućanstava	broj stanova za povremeno stanovanje	prosječni broj članova kućanstava
NASELJE POPOVIĆI- POPIS 1991.G.	296	101	85	1	3,5
NASELJE POPOVIĆI - POPIS 2001.G.	249	92	85	1	2,9

Uzimajući u obzir podatke iz popisa stanovništva te podatke o migraciji i dobroj strukturi stanovništva, kao i pokazatelje mogućeg gospodarskog razvoja, napravljena je projekcija broja stanovnika za naselje Popovići.

Tablica 6. Projekcija mogućeg broja stanovnika (PPUO Konavle)

	BROJ STANOVNIKA			
	1981.	1991.	2001.	2015.
NASELJE POPOVIĆI	294	296	249	272

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Objedinjavanje središnjeg dijela naselja u svrhu planskog oblikovanja jedinstvenog urbanog prostora, Povećanje udjela stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih funkcija kako bi se time utjecalo na povoljnija demografska kretanja i razvoj naselja u svrhu razvoja ovih sadržaja.

Povećanje opremljenosti građevina društvenog standarda razvojem postojećih i planiranjem novih koje će biti potrebne za naselje tog broja stanovnika i značaja. U svrhu razvoja ovih sadržaja određene su površine za izvedbu novih i razvoj postojećih građevina društvenog standarda, koje su primjerene položaju i planiranoj veličini naselja.

Podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže. U svrhu ove stavke, Planom su određene trase novih prometnica i rješenje križanja s postojećom županijskom prometnicom kako bi se osigurala bolja veza u policentričnom sustavu naselja te s ostalim dijelovima Županije i Države.

Podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za razvoj stambenih, javnih i turističkih sadržaja te poboljšati standarde stanovanja.

Zaštita kulturnih i povijesnih dobara koja su međunarodnog, nacionalnog i regionalnog značaja i koja moraju biti polazišta u turističkom razvoju naselja.

### Demografski razvoj

Imajući u vidu planirani broj stanovnika (PPUO) od 272 stanovnika (2015. godine) u naselju Popovići odnosno od 9.000 stanovnika u Općini Konavle, treba stvoriti prostorne uvjete za život tolikog broja stanovnika.

Pad broja stanovnika u razdoblju 1991-2001. godine može se obrazložiti posebnim okolnostima (rat, veće migracije stanovništva itd.).

### Odabir prostorne strukture

Prostorna i gospodarska struktura naselja unutar obuhvata Plana određena je na osnovi postojećeg stanja u prostoru, posebnosti naselja te razvojnih mogućnosti.

Postojeći izgrađeni dio naselja unutar zona umjerene zaštite predviđen je za dogradnju interpolacijama, uz poštivanje postojeće urbane matrice i obilježja graditeljske baštine.

Središnji dio naselja uz malonogometno igralište, društveni dom, bivši zadružni dom i školu predviđen je za javnu i društvenu namjenu kako bi se definirao "centar" naselja Popovići.

Neizgrađeni dio naselja na južnom dijelu obuhvata predviđen je za gradnju građevina stambene namjene - vila, te manjih hotela kako bi se unutar naselja mogle razviti djelatnosti vezane uz gospodarski - turistički razvoj Općine.

Osnovni preduvjet za realizaciju svih planskih sadržaja unutar naselja Popovići izgradnja je i polaganje kapaciteta u funkciji prometnog i komunalnog opremanja prostora.

### Prometna i komunalna infrastruktura

Cilj prostornog uređenja u odnosu na prometnu i komunalnu infrastrukturu je u prvom redu kompletiranje, tj. izgradnja prometne mreže u smislu osiguranja potrebnih širina profila ulica zbog racionalnog korištenja prostora. Unapređenju će isto tako doprinijeti rekonstrukcija odnosno izgradnja svih planiranih vodova komunalne infrastrukture. Poboljšanje prometne povezanosti naselja s postojećom i planiranim prometnom mrežom Općine postići će se i otvaranjem novih priključaka na postojeće prometnice kao i izgradnjom novih prometnica koje bi trebale prometno rasteretiti postojeću mrežu.

Posebno se to odnosi na pojedine segmente gdje su uočeni nedostaci u smislu uskih profila prometnica, neasfaltiranih poteza, slabo ili nikako riješene površinske odvodnje, javne rasvjete i nedostatak nogostupa i sl. (cestovna infrastruktura).

### Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Područje Popovića nalazi se u tzv. "središnjoj udolini", na padinama brežuljaka uz rub polja. Neizgrađeni dio naselja na južnom dijelu obuhvata predviđen za razvoj turizma nalazi se u geomorfološko-hidrografskom rezervatu. Stoga gabariti i položaj novih građevina moraju biti maksimalno prilagođeni terenu. Valja zadržati i odnos prema manjim i većim grupama i potezima visokog, pretežito crnogoričnog, zelenila unutar izgrađenog ili neizgrađenog prostora. Nužno je sanirati septičke (crne) jame, kako bi se spriječilo nekontrolirano upuštanje otpadnih voda u tlo. Neophodno je kanalizacijski sustav.

Pejsažno zelenilo unutar obuhvata Plana predstavlja prirodne pojaseve i koridore samonikle mediteranske šume te ga je kao takvog potrebno očuvati i održavati u okvirima dosadašnjeg stanja kako bi se u najvećoj mjeri zadržao i očuvao ruralni i prirodni karakter kraja.

Poseban ruralni karakter i doživljaj naselja daju krška polja naslijeđa prošlosti koja se i danas koriste. Suhozidi (međe) građeni ljudskom rukom starosjedioca ovog prostora neizostavan su i jak krajobrazni element prepoznatljivosti ovog prostora te ih je u najvećoj mjeri potrebno očuvati te prema mogućnostima obnoviti gdje je potrebno.

Prilikom planiranja sadnje novog biljnog materijala valja voditi računa da se u najvećoj mjeri koriste autohtone po habitusu nemetljive biljne vrste koje se ne nadmeću s postojećim stanjem i time stvaraju strani ambijent; u tom smislu u najvećoj mjeri se treba braniti sadnja alohtonog biljnog materijala konkretno egzota poput raznih vrsta palmi (Palmae sp.).

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### Program gradnje i uređenja prostora

Koncepcija prostornog uređenja bazirana je prvenstveno na postavi novog centra naselja i rasteru ulica koje bi povezale postojeće i nove dijelove naselja u urbanu cjelinu. Planom je određeno da se na prostoru, uz županijsku prometnicu (dio oko postojećeg malonogometnog igrališta gdje su locirani svi javni i društveni sadržaji), izgradnjom dodatnih javnih sadržaja koji su potrebni naselju i građevina mješovite namjene formira novi centar naselja – zona centra naselja. U zoni centra naselja planirane su i javne površine zelenila i parkovnog uređenja. Planom je predviđena obveza izrade arhitektonsko urbanističkog natječaja za zonu centra naselja. Na prostoru mješovite izgradnje koji je Planom predviđen za izgradnju vila i obiteljskih hotela planirana je postava nove prometnice koja bi trebala omogućiti novu izgradnju i komunalno opremanje zone.

Postavom novog uličnog rastera koji se nadovezuje na postojeći urbaniziralo bi se neizgrađene dijelove naselja i povezala izgradnja s centrom.

Na ovim prostorima postojeća struktura visoke vegetacije i šume trebaju se maksimalno sačuvati i uređivati. U gradnji se moraju primjeniti visoki oblikovni standardi bez primjene gradbenih elemenata neprimjerenih prostoru unutar obuhvata plana (tornjići, segmentni lukovi, zaobljene krovne konstrukcije, balustrade na balkonima, neuobičajene boje i dr.) a jednako kvalitetno moraju biti oblikovana i pročelja i krovovi ("pete fasade"). Kvalitetno hortikulturno uređenje dijelova građevnih čestica (uređenje predvrtova i vrtova ruralnog karaktera, korisni vrtovi uzgojne funkcije) na način da se ne odstupa od tradicionalnih formi, uz obvezu sadnje visokog zelenila (pojedinačno ili u potezu) uz uličnu ogradi.

Osnovna namjena prostora

Na prostoru obuhvata planiraju se sljedeće namjene:

- S - stambena namjena
- M1 - mješovita namjena – pretežito stambena
- K2 - gospodarska namjena – pretežito trgovačka
- D4 - javna i društvena namjena – osnovna škola
- D6 - javna i društvena namjena – dom kulture
- D7 - javna i društvena namjena – vjerska
- R2 - sportsko rekreativska namjena - rekreacija
- Z1 - javne zelene površine - park
- Z - zaštitne zelene površine – pejzažno zelenilo
- IS - površine infrastrukturnih sustava
- G - groblje

- Zona stambene namjene S

Omogućavaju smještaj sadržaja zona stambene namjene te izgradnju građevina čistog stanovanja te stanovanja s poslovnim prostorima.

- Mješovita namjena - pretežito stambena M1

Unutar zone mješovite namjene moguća je izgradnja stambenih vila te izgradnja hotela kapaciteta do 24 kreveta s popratnim sadržajima.

- Gospodarska namjena – poslovna K2

Na kartografskom prikazu označene su površine za izgradnju i razvoj građevina poslovne pretežito pretežito trgovačke namjene - K2. Predviđene su dvije zone trgovačke namjene unutar obuhvata plana. Za površinu poslovne-trgovačke namjene unutar zone centra naselja predviđena je izrada arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)**  
**NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA**

---

- Zona javnih i društvenih namjena D

Obuhvaća dio prostora gdje će se planiranim izgradnjom uz postojeće građevine javne i društvene namjene (školska D4, kulturna D6,) formirati i novi sadržaji (vjerski D7), te javni trg, parkirališta, rekreacija, kao i manji objekti uslužnog sadržaja u funkciji okolnih namjena. Površina javnih i društvenih namjena zajedno s planiranim poslovnom-trgovačkom namjenom te sportsko rekreacijskom namjenom i dječjim igralištem čini centar naselja. Za navedenu zonu predviđena je izrada arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

- Zona javnog zelenila – park Z1

Planira se između postojeće Crkve...i glavne mjesne ulice G2 na površinama postojećeg visokog zelenila.

Dječje igralište - Površina javnog zelenila opremljena spravama za igru djece na mekoj podlozi, te drugim elementima urbane opreme. Nalazi se u centru naselja.

- Pejsažno zelenilo Z

Formirane su na prostorima postojećeg visokog zelenila koje predstavlja prostorno-pejsažnu vrijednost. Moguće ih je uređivati kao park, održavati i saditi novim biljnim materijalom isključivo autohtonih vrsta.

- Sportsko rekreacijska namjena R1

Prostor namijenjen za sport i rekreaciju je južno od zone kulturne i vjerske namjene. Na građevnoj čestici moguća je gradnja više građevina u funkciji osnovne sportske djelatnosti (malonogometno igralište), te građevine u kojima se mogu realizirati prateći sadržaji (sanitarije, svlačionice, spremišta i dr.). Unutar građevina sportske namjene moguća je izvedba i upravno-poslovnih sadržaja i trgovina vezanih za osnovnu djelatnost, kao i manji ugostiteljski sadržaji.

- Groblje

Planom je osigurana površina postojećeg groblja.

- Prometne površine

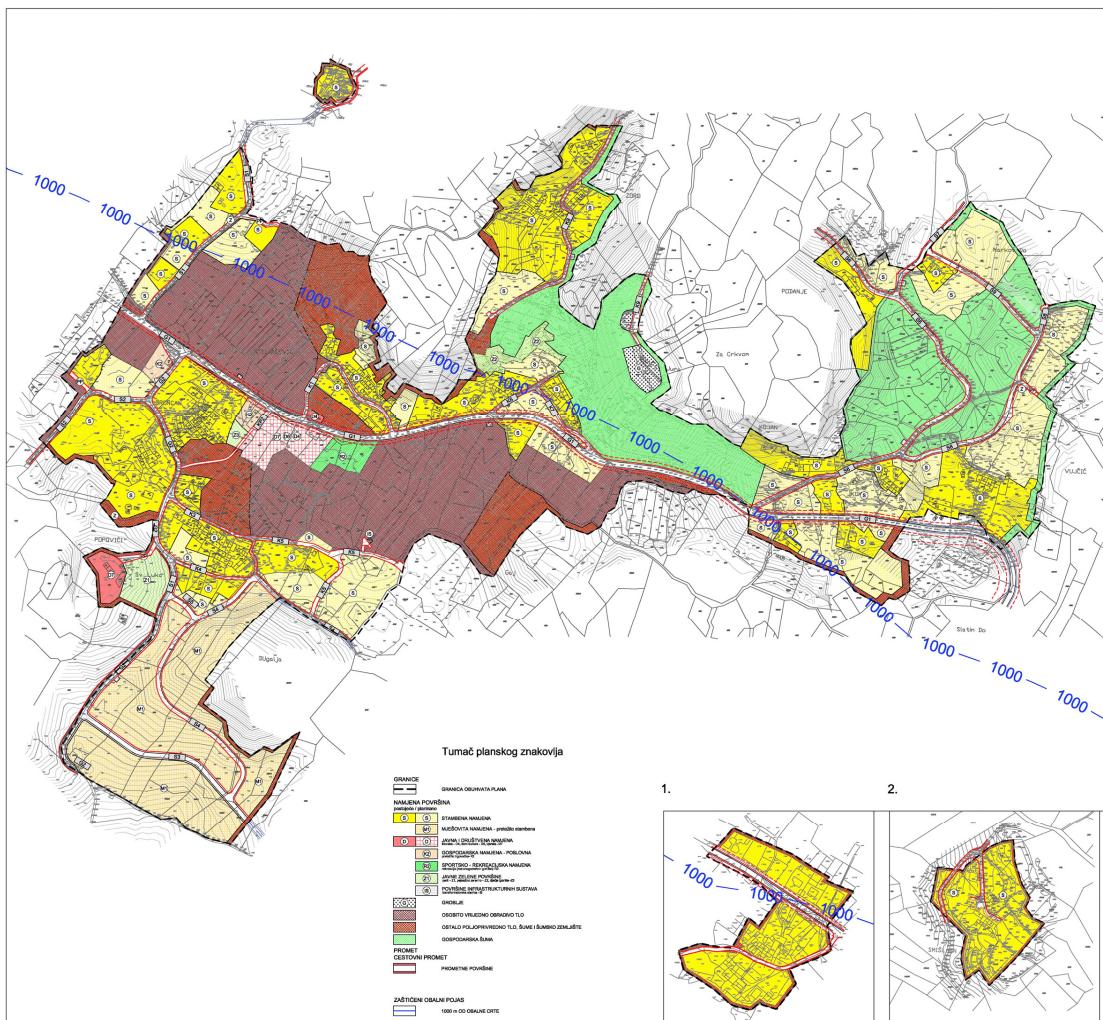
Na površinama ove namjene uređivat će se i izvoditi prometnice i vodovi komunalne infrastrukture, a tu je moguće smjestiti i uređene površine zelenila, drvorede, kao i građevine komunalne infrastrukture. Na površinama prometne namjene mogu se postavljati montažne građevine - kiosci. Lokacije i tip kioska utvrđuju se planom lokacija kioska kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Konavle, a postava i tip kioska odredit će se u skladu sa zakonskom regulativom.

#### ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

Namjena	Oznaka	Postojeće ha	Planirano ha	Ukupno ha	%
Stambena namjena	S	15,38	8,14	23,52	
Mješovita namjena (pretežito stambena)	M1		4,67	4,67	
- vile			3,06	3,06	
- obiteljski hoteli			1,61	1,61	
Javna i društvena namjena (školska)	D4	0,02	x	0,02	
Javna i društvena namjena (vjerska)	D7	0,22	x	0,22	
Javna i društvena namjena (kulturna)	D6		0,52	0,52	
Poslovna namjena (trgovačka)	K2		0,22	0,22	
Sport i rekreacija (sport)	R1		0,27	0,27	
Javne zelene površine (javni park)	Z1		0,39	0,39	
Javne zelene površine (pejsažno zelenilo)	Z		0,032	0,32	
Infrastrukturni sustavi	IS		0,03	0,03	
Groblje	G	0,25		0,25	
Prometnice				1,32	
Osobito vrijedno obradivo tlo			9,12	9,12	
Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište			4,83	4,83	
Gospodarska šuma			8,64	8,64	
<b>UKUPNO OBUVAT</b>				<b>58,0</b>	<b>100,0</b>

Izvod iz grafičkog dijela plana

**1. namjena površina:**



**II.10. SAŽETAK ZA JAVNOST - ZA PONOVLJENU JAVNU RASPRAVU**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
NASELJA POPOVIĆI  
UPU 63**

**– sažetak za javnost –  
(za ponovnu javnu raspravu)**

NARUČITELJ: OPĆINA KONAVLE  
Cavtat, Trumbićev put 25

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: LUKA KORDA

---

IZVRŠITELJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.  
Zagreb, Britanski trg 12

ODGOVORNA OSOBA : LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

ODGOVORNI VODITELJ : LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

STRUČNA GRUPA: LUKA ŠULENTIĆ, dipl.ing.arh.  
mag.spec. KREŠIMIR PETKOVIĆ, dipl.ing. arh.  
HRVOJE JAMNICKI, dipl.ing.građ.  
LIDIJA TADIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.  
ANDREJA ŠUGAR, mag. ing. aedif.  
PETAR CIGETIĆ, bacc.ing.aedif.  
MOMIR PAVLETIĆ SLOBODAN, mag.ing.kraj. arh.  
BORIS MOŠTAK, ing. građ.  
MATIJA MIHELIĆ, građ. tehn.  
NINA KELAVA, dipl.ing.arh.

---

KOORDINATOR: dr.sc. ZRINKA RUDEŠ, dipl.ing.arh.

## 1. UVOD

Javna rasprava se ponavlja zbog isteka roka od devet mjeseci od završetka javne rasprave, a u međuvremenu je prijedlog plana uskladen sa mišljenjem Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije od 16.3.2011. (Klasa: 350-01/11-01/13, Ur.broj: 2117/1-21/1-11-2).

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Objedinjavanje središnjeg dijela naselja u svrhu planskog oblikovanja jedinstvenog urbanog prostora, Povećanje udjela stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih funkcija kako bi se time utjecalo na povoljnija demografska kretanja i razvoj naselja u svrhu razvoja ovih sadržaja.

Povećanje opremljenosti građevina društvenog standarda razvojem postojećih i planiranjem novih koje će biti potrebne za naselje tog broja stanovnika i značaja. U svrhu razvoja ovih sadržaja određene su površine za izvedbu novih i razvoj postojećih građevina društvenog standarda, koje su primjerene položaju i planiranoj veličini naselja.

Podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže. U svrhu ove stavke, Planom su određene trase novih prometnica i rješenje križanja s postojećom županijskom prometnicom kako bi se osigurala bolja veza u policentričnom sustavu naselja te s ostalim dijelovima Županije i Države.

Podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za razvoj stambenih, javnih i turističkih sadržaja te poboljšati standarde stanovanja.

Zaštića kulturnih i povijesnih dobara koja su međunarodnog, nacionalnog i regionalnog značaja i koja moraju biti polazišta u turističkom razvoju naselja.

### Demografski razvoj

Imajući u vidu planirani broj stanovnika (PPUO) od 272 stanovnika (2015. godine) u naselju Popovići odnosno od 9.000 stanovnika u Općini Konavle, treba stvoriti prostorne uvjete za život tolikog broja stanovnika.

Pad broja stanovnika u razdoblju 1991-2001. godine može se obrazložiti posebnim okolnostima (rat, veće migracije stanovništva itd.).

### Odabir prostorne strukture

Prostorna i gospodarska struktura naselja unutar obuhvata Plana određena je na osnovi postojećeg stanja u prostoru, posebnosti naselja te razvojnih mogućnosti.

Postojeći izgrađeni dio naselja unutar zona umjerene zaštite predviđen je za dogradnju interpolacijama, uz poštivanje postojeće urbane matrice i obilježja graditeljske baštine.

Središnji dio naselja uz malonogometno igralište, društveni dom, bivši zadružni dom i školu predviđen je za javnu i društvenu namjenu kako bi se definirao "centar" naselja Popovići.

Neizgrađeni dio naselja na južnom dijelu obuhvata predviđen je za gradnju građevina stambene namjene - vila, te manjih hotela kako bi se unutar naselja mogle razviti djelatnosti vezane uz gospodarski - turistički razvoj Općine.

Osnovni preduvjet za realizaciju svih planskih sadržaja unutar naselja Popovići izgradnja je i polaganje kapaciteta u funkciji prometnog i komunalnog opremanja prostora.

### Prometna i komunalna infrastruktura

Cilj prostornog uređenja u odnosu na prometnu i komunalnu infrastrukturu je u prvom redu kompletiranje, tj. izgradnja prometne mreže u smislu osiguranja potrebnih širina profila ulica zbog racionalnog korištenja prostora. Unapređenju će isto tako doprinijeti rekonstrukcija odnosno izgradnja svih planiranih vodova komunalne infrastrukture. Poboljšanje prometne povezanosti naselja s postojećom i planiranim prometnom mrežom Općine postići će se i otvaranjem novih priključaka na postojeće prometnice kao i izgradnjom novih prometnica koje bi trebale prometno rasteretiti postojeću mrežu.

Posebno se to odnosi na pojedine segmente gdje su uočeni nedostaci u smislu uskih profila prometnica, neasfaltiranih poteza, slabo ili nikako riješene površinske odvodnje, javne rasvjete i nedostatak nogostupa i sl. (cestovna infrastruktura).

### Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Područje Popovića nalazi se u tzv. "središnjoj udolini", na padinama brežuljaka uz rub polja. Neizgrađeni dio naselja na južnom dijelu obuhvata predviđen za razvoj turizma nalazi se u geomorfološko-hidrografskom rezervatu. Stoga gabariti i položaj novih građevina moraju biti maksimalno prilagođeni terenu. Valja zadržati i odnos prema manjim i većim grupama i potezima visokog, pretežito crnogoričnog, zelenila unutar izgrađenog ili neizgrađenog prostora. Nužno je sanirati septičke (crne) jame, kako bi se spriječilo nekontrolirano upuštanje otpadnih voda u tlo. Neophodno je kanalizacioni sustav.

Pejsažno zelenilo unutar obuhvata Plana predstavlja prirodne pojaseve i koridore samonikle mediteranske šume te ga je kao takvog potrebitno očuvati i održavati u okvirima dosadašnjeg stanja kako bi se u najvećoj mjeri zadržao i očuvalo ruralni i prirodnji karakter kraja.

Poseban ruralni karakter i doživljaj naselja daju krška polja naslijeđa prošlosti koja se i danas koriste. Suhozidi (međe) građeni ljudskom rukom starosjedioca ovog prostora neizostavan su i jak krajobrazni element prepoznatljivosti ovog prostora te ih je u najvećoj mjeri potrebno očuvati te prema mogućnostima obnoviti gdje je potrebno.

Prilikom planiranja sadnje novog biljnog materijala valja voditi računa da se u najvećoj mjeri koriste autohtone po habitusu nemetljive biljne vrste koje se ne nadmeću s postojećim stanjem i time stvaraju strani ambijent; u tom smislu u najvećoj mjeri se treba braniti sadnja alohtonog biljnog materijala konkretno egzota poput raznih vrsta palmi (Palmae sp.).

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### Program gradnje i uređenja prostora

Koncepcija prostornog uređenja bazirana je prvenstveno na postavi novog centra naselja i rasteru ulica koje bi povezale postojeće i nove dijelove naselja u urbanu cjelinu. Planom je određeno da se na prostoru, uz županijsku prometnicu (dio oko postojećeg malonogometnog igrališta gdje su locirani svi javni i društveni sadržaji), izgradnjom dodatnih javnih sadržaja koji su potrebni naselju i građevina mješovite namjene formira novi centar naselja – zona centra naselja. U zoni centra naselja planirane su i javne površine zelenila i parkovnog uređenja. Planom je predviđena obveza izrade arhitektonsko urbanističkog natječaja za zonu centra naselja. Na prostoru mješovite izgradnje koji je Planom predviđen za izgradnju vila i obiteljskih hotela planirana je postava nove prometnice koja bi trebala omogućiti novu izgradnju i komunalno opremanje zone.

Postavom novog uličnog rastera koji se nadovezuje na postojeći urbaniziralo bi se neizgrađene dijelove naselja i povezala izgradnja s centrom.

Na ovim prostorima postojeća struktura visoke vegetacije i šume trebaju se maksimalno sačuvati i uređivati. U gradnji se moraju primijeniti visoki oblikovni standardi bez primjene gradbenih elemenata neprimjerenih prostoru unutar obuhvata plana (tornjići, segmentni lukovi, zaobljene krovne konstrukcije, balustrade na balkonima, neuobičajene boje i dr.) a jednako kvalitetno moraju biti oblikovana i pročelja i krovovi ("pete fasade"). Kvalitetno hortikulturno uređenje dijelova građevnih čestica (uređenje predvrtova i vrtova ruralnog karaktera, korisni vrtovi uzgojne funkcije) na način da se ne odstupa od tradicionalnih formi, uz obvezu sadnje visokog zelenila (pojedinačno ili u potezu) uz uličnu ogradu.

Na prostoru obuhvata planiraju se sljedeće namjene:

S	- stambena namjena
M1	- mješovita namjena – pretežito stambena
K2	- gospodarska namjena – pretežito trgovачka
D4	- javna i društvena namjena – osnovna škola
D6	- javna i društvena namjena – dom kulture
D7	- javna i društvena namjena – vjerska
R2	sportsko rekreacijska namjena - rekreacija
Z1	- javne zelene površine - park
Z	- zaštitne zelene površine – pejzažno zelenilo
IS	- površine infrastrukturnih sustava
G	- groblje

- Zona stambene namjene S

Omogućavaju smještaj sadržaja zona stambene namjene te izgradnju građevina čistog stanovanja te stanovanja s poslovnim prostorima.

- Mješovita namjena - pretežito stambena M1

Unutar zone mješovite namjene moguća je izgradnja stambenih vila te izgradnja hotela kapaciteta do 24 kreveta s popratnim sadržajima.

- Gospodarska namjena – poslovna K2

Na kartografskom prikazu označene su površine za izgradnju i razvoj građevina poslovne pretežito pretežito trgovачke namjene - K2. Predviđene su dvije zone trgovачke namjene unutar obuhvata plana. Za površinu poslovne-trgovачke namjene unutar zone centra naselja predviđena je izrada arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

- Zona javnih i društvenih namjena D

Obuhvaća dio prostora gdje će se planiranom izgradnjom uz postojeće građevine javne i društvene namjene (školska D4, kulturna D6,) formirati i novi sadržaji (vjerski D7), te javni trg, parkirališta, rekreacija, kao i manji objekti uslužnog sadržaja u funkciji okolnih namjena. Površina javnih i društvenih namjena zajedno s planiranim poslovnom-trgovачkom namjenom te sportsko rekreacijskom namjenom i dječjim igralištem čini centar naselja. Za navedenu zonu predviđena je izrada arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

- Zona javnog zelenila – park Z1

Planira se između postojeće Crkve Gospe od zdravlja i glavne mjesne ulice G2 na površinama postojećeg visokog zelenila.

Dječje igralište - Površina javnog zelenila opremljena spravama za igru djece na mekoj podlozi, te drugim elementima urbane opreme. Nalazi se u centra naselja.

- Pejzažno zelenilo Z

Formirane su na prostorima postojećeg visokog zelenila koje predstavlja prostorno-pejsažnu vrijednost. Moguće ih je uređivati kao park, održavati i saditi novim biljnim materijalom isključivo autohtonih vrsta.

- Sportsko rekreacijska namjena R2

Prostor namijenjen za sport i rekreaciju je južno od zone kulturne i vjerske namjene. Na građevnoj čestici moguća je gradnja više građevina u funkciji osnovne sportske djelatnosti (malonogometno igralište), te građevine u kojima se mogu realizirati prateći sadržaji (sanitarije, svlačionice, spremišta i dr.). Unutar građevina sportske namjene moguća je izvedba i upravno-poslovnih sadržaja i trgovina vezanih za osnovnu djelatnost, kao i manji ugostiteljski sadržaji.

- Groblje

Planom je osigurana površina postojećeg groblja.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA POPOVIĆI (UPU 63)  
NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA

• Prometne površine

Na površinama ove namjene uređivat će se i izvoditi prometnice i vodovi komunalne infrastrukture, a tu je moguće smjestiti i uređene površine zelenila, drvorede, kao i građevine komunalne infrastrukture. Na površinama prometne namjene mogu se postavljati montažne građevine - kiosci. Lokacije i tip kioska utvrđuju se planom lokacija kioska kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Konavle, a postava i tip kioska odredit će se u skladu sa zakonskom regulativom.

Izvod iz grafičkog dijela plana - 1. Korištenje i namjena površina:

