



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/15-01/03

URBROJ: 65-15-02

Zagreb, 16. siječnja 2015.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 33. stavka 1. podstavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Vladi Republike Hrvatske na donošenje Obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari, na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora, dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 15. siječnja 2015. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Sinišu Hajdaša Dončića, ministra pomorstva, prometa i infrastrukture, Darka Lorencina, ministra turizma, Zdenka Antešića, zamjenika ministra pomorstva, prometa i infrastrukture, dr. sc. Dagleasa Koracu, zamjenika ministra turizma, te Igora Butorca, pomoćnika ministra pomorstva, prometa i infrastrukture i Roberta Pendea, pomoćnika ministra turizma.

PREDSJEDNIK

Josip Leko



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/14-04/433

Urbroj: 50301-05/18-15-3

Zagreb, 15. siječnja 2015.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Vladi Republike Hrvatske na donošenje Obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari, na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka

Na temelju članka 20. stavka 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, br. 158/2003, 100/2004, 141/2006, 38/2009 i 123/2011) i članka 172. stavka 2. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Vladi Republike Hrvatske na donošenje Obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari, na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Sinišu Hajdaša Dončića, ministra pomorstva, prometa i infrastrukture, Darka Lorencina, ministra turizma, Zdenka Antešića, zamjenika ministra pomorstva, prometa i infrastrukture, dr. sc. Daglase Koracu, zamjenika ministra turizma, te Igora Butorca, pomoćnika ministra pomorstva, prometa i infrastrukture i Roberta Pendea, pomoćnika ministra turizma.



PRIJEDLOG

Na temelju članka 20. stavka 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, br. 158/2003, 100/2004, 141/2006, 38/2009 i 123/2011) i članka 172. stavka 2. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013), Hrvatski sabor je na sjednici održanoj _____ 2015. godine donio

O D L U K U

o davanju suglasnosti Vladi Republike Hrvatske na donošenje Obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari, na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka

I.

Daje se suglasnost Vladi Republike Hrvatske na donošenje Obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari, na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka, na rok od 99 godina.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Narodnim novinama.

OBRAZLOŽENJE

Na svojoj sjednici održanoj dana 25. rujna 2014. godine Vlada Republike Hrvatske donijela je Odluku o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka.

Turistički razvojni projekt Kupari na lokaciji Kupari I. realizirat će se na dijelu kompleksa bivšeg vojnog odmarališta Kupari, na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, nekretninama u vlasništvu Općine Župa dubrovačka, nekretninama u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, a koje nekretnine će se izvestiti u korist Republike Hrvatske, te česticama zemljišta upisanim kao pomorsko dobro, a koje bi trebale biti predmetom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže.

Na predmetnom području granica pomorskog dobra utvrđena je Uredbom Vlade Republike Hrvatske o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Brašina (Narodne novine, broj 40/2001), te su temeljem iste čestice zemljišta brojeva 2344, 2343 i 2345/1 k.o. Brašina, upisane kao pomorsko dobro u zemljišnoj knjizi.

Smjernice za utvrđivanje obuhvata i sadržaja koncesije na pomorskom dobru unutar turističkog razvojnog projekta Kupari I., utvrđene su Zaključkom Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o prihvaćanju Odluke o utvrđivanju zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone izvan naselja Kupari I. te načina i uvjeta istih (klase: 947-01/14-01/78, urbroja: 2117/08-02-14-2, od 8. prosinca 2014. godine) donesenom na 12. sjednici Općinskog vijeća održanoj 8. prosinca 2014. godine.

Sukladno analizi zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone Kupari I., pomorsko dobro koje je predmet koncesije podijeljeno je na zone te je za svaku zonu propisana namjena i mogući sadržaji po zonama, kao i granice kupališta. Na plaži se predviđa postavljanje pontonskih platformi/ sunčališta, morski poligoni sa sadržajima za djecu, sadržaji za djecu na kopnu, bazeni, sanitarni čvorovi te sportski i ugostiteljski sadržaji. Na manjem dijelu obuhvata koncesije, u zoni 5. predviđena je mogućnost isključenja dijela plaže iz opće upotrebe, i to isključivo na kopnenom dijelu plaže, a na način da nije onemogućen pristup moru niti prolaz uz more.

Na području koje se daje u koncesiju predviđa se postavljanje dvaju sidrišta za plovila, oba površine cca 1.500 m², te pontonski privezi za plovila, sve izvan zaštićenog dijela plaže.

Nasipavanje plaže predviđa se u četiri zone na površini od 2.024 m², a radi vraćanja plaže u prvobitno stanje, s dužnošću kasnijeg održavanja u sklopu redovite prihrane plaže.

Ukupna površina pomorskog dobra, koje je se želi dati u koncesiju u okviru turističkog razvojnog projekta Kupari I. iznosi 78.831,64 m², od čega je površina kopnenog dijela 32.545,51 m², a površina akvatorija 46.286,12 m². Unutar obuhvata područja, koje se daje u koncesiju, nalazi se luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Sukladno Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru u odnosu na dio javnog poziva za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I., koji se odnosi na koncesiju na

pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, ponuditelji će biti dužni dostaviti sljedeće dokumente u izvornom obliku:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana;
- račun dobiti i gubitka te bilancu za prošlu godinu, odnosno prijavu poreza na dohodak s uključenim pregledom primitaka i izdataka i popisom dugotrajne imovine za protekle dvije godine (osim za novoosnovana društva i obrte), sve ovjereno od nadležne Porezne uprave;
- ovjerenu izjavu ponuditelja ili odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;
- podatke o bonitetu (BON 1), osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte;
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana;
- Obrazac JOPPD za mjesec koji prethodi davanju ponude (a što odgovara RS-m obrascu);
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao;
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzimana koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama;
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala.

2. Ponudeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade.

3. Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za javno prikupljanje ponuda.

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.

5. Pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5,0% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

Odabir najpovoljnije ponude obaviti će se prema sljedećim kriterijima i načinu bodovanja:

- ponudeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade - 20%
- ponudeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade - 10%
- ponudeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti - 25%
- prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini - 15%
- ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini - 15%
- broj planiranih novootvorenih radnih mjesta - 5%
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju - 10%.

Formule i način izračuna:

- a) Koeficijent stalnog dijela koncesijske naknade =

$$\frac{20\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$
- b) Koeficijent promjenjivog dijela koncesijske naknade =

$$\frac{10\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$$
- c) Koeficijent ukupne investicije =

$$\frac{25\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$
- d) Koeficijent prihoda od redovne djelatnosti =

$$\frac{15\% \times \text{prihoda od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}{\text{najviši prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}$$
- e) Koeficijent ostvarene dobiti =

$$\frac{15\% \times \text{ostvarene dobiti, odnosno dohotka prije oporezivanja, uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}{\text{najviši iznos ostvarene dobiti, odnosno dohotka prije oporezivanja, uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}$$
- f) Koeficijent broja planiranih novootvorenih radnih mjesta =

$$\frac{5\% \times \text{ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}{\text{najveći ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}$$
- g) Koeficijent iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti =

$$\frac{10\% \times \text{broj godina obavljanja djelatnosti}}{\text{najveći broj godina}}$$

Prilikom odabira ponuditelja na natječaju za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I., ponuda za koncesiju vrednovat će se zasebno i činiti 10% ocjene vrijednosti cjelokupne ponude.

Člankom 20. stavkom 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, Vlada Republike Hrvatske koncesiju koja obuhvaća gradnju novih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku, koja zahtijeva velika ulaganja, te se ukupni gospodarski učinci ne mogu ostvariti u roku od 50 godina, daje na rok od preko 50 godina uz suglasnost Hrvatskoga sabora.

Predmetnim Prijedlogom odluke želi se ishoditi suglasnost Hrvatskoga sabora na raspis javnog natječaja i na dodjelu koncesiju temeljem provedenog javnog natječaja. Naime, potrebno je ishoditi suglasnost Hrvatskoga sabora prije raspisa natječaja, odnosno na sam raspis natječaja, ali i na dodjelu koncesije temeljem istoga, budući da se u protivnom ponuditeljima na natječaju ne može pružiti pravna sigurnost u smislu da će koncesija biti i dodijeljena.

U odnosu na razloge dodjele koncesije za predmetnu plažu na rok od 99 godina, navodimo kako je razvidno da ulaganja u plažu ne mogu biti toliko velika da se ukupni gospodarski učinci ne mogu ostvariti u roku od 50 godina, međutim plaža čini jedinstvenu gospodarsku cjelinu sa cjelokupnim razvojnim projektom, te kako se vrijednost projekta mnogostruko povećava obuhvaćanjem koncesije na plažu, isto tako je gospodarska vrijednost same plaže manja ukoliko se ne realizira razvojni projekt Kupari I. kako je planiran.

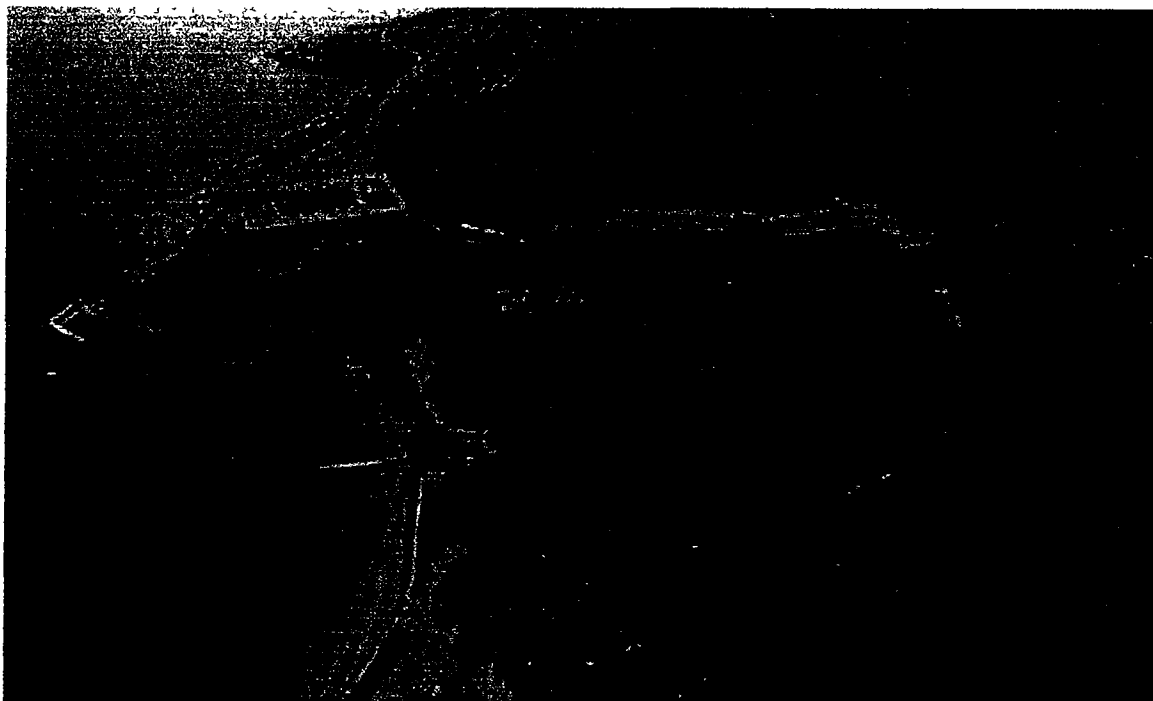
Ističemo kako se ne radi o koncesiji na zahtjev već kako će se raspisati jedinstveni javni natječaj koji će obuhvatiti i natječaj za dodjelu koncesije sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama i Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Iz istoga slijedi kako je gospodarska opravdanost davanja u koncesiju plaže na rok od 99 godina izravno uzrokovana očekivanim velikim ulaganjima u državnu imovinu u zaleđu plaže.

Cilj samog razvojnog projekta jest stavljanje u funkciju trenutačno neperspektivne i zapuštene državne imovine na način da se ista dovede svrsi i poveća turistička ponuda u Općini Župa dubrovačka.

U prilogu se dostavlja informacija o turističkom razvojnom projektu Kupari na lokaciji Kupari I. izrađena od strane Ministarstva turizma i Analiza zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone Kupari I. izrađena od strane Studija Lacroma, arhitektonsko projektiranje i nadzor, Dubrovnik 2014.

2014



**[TURISTIČKI RAZVOJNI PROJEKT
KUPARI NA LOKACIJI KUPARI I U
OPĆINI ŽUPA DUBROVAČKA]**

Sadržaj

1. UVOD	2
2. KUPARI POVIJEST	2
2.1. SMJEŠTAJNI OBJEKTI	2
3. STRATEGIJA I PRAVNI OKVIR ZA REALIZACIJU PROJEKTA.....	4
4. OSNOVNI PODACI O PROJEKTU	5
5. PROFIL POTENCIJALNOG PONUDITELJA- INVESTITORA.....	6
6. UVJETI I KRITERIJI ZA ODABIR NAJBOLJEG PONUDITELJA	6
7. PLANIRANA UKUPNA INVESTICIJA I ROKOVI REALIZACIJE PROJEKTA	7
8. ZAKLJUČNA OCJENA REALIZACIJE PROJEKTA	7

1. UVOD

Turistički projekt Kupari I je dio kompleksa bivšeg vojnog odmarališta, koje je udaljeno od Dubrovnika 11 km i međunarodne zračne luke Dubrovnik 16 km. Lokacija Kupari I se sastoji od velikog broja zemljišnih čestica i uključuje 5 hotela zajedno s pripadajućim objektima. Smješteni neposredno uz morsk obalu, hoteli Grand, Pelegrin, Kupari, Goričina I i Goričina II trenutačno nisu u funkciji. Ukupni smještajni kapaciteti hotela iznosili su 1,626 kreveta. Svi objekti su u vrlo lošem stanju i zahtijevaju znatna ulaganja.

Realizacija projekta pretpostavlja nekoliko režima ustupanja nekretnina: osnivanje prava građenja, zakupa na kulturnom dobru (Hotel Grand) kao i uporabu pomorskog dobra kroz koncesiju na plaži, sve na jedinstveni rok od 99 godina.

Zainteresirani investitori će biti pozvani na dostavu obvezujuće ponude objavom jedinstvenog javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka koji će obuhvaćati i javni poziv za prikupljanje ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže sukladno uvjetima koje će odrediti Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture nakon dobivanja suglasnosti Hrvatskog sabora u skladu s Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama.

2. KUPARI POVIJEST

Prije hotela na istoj je lokaciji bila tvornica crepova Kupa, po kojoj su Kupari i dobili ime. Češko-jugoslavenskim kapitalom osnovano je „Dubrovačko kupališno i hotelsko društvo“, a nakon dvogodišnje izgradnje 1920. godine završena su prva dva hotela na ovim prostorima. Hotel Štrand kasnije Grand na ulazu je imao ugraviranu 1919. godinu, otvorio je svoja vrata godinu kasnije i imao je 200 soba.

Kupari su bili nacionalizirani nakon Drugog svjetskog rata. 1946. godine vraćeni su Česima, tako da već 1947. godine primaju prve poslijeratne turiste. 1948. godine bivše vlasti zauvijek oduzimaju Kupare Česima nakon čega prelaze na upravljanje vojsci bivše države.

Procjenjuje se da je bivša država iz svog vojnog budžeta financirala s više od milijardu dolara izgradnju za to vrijeme elitnog hotelskog naselja Kupari. Vojnim budžetom izgrađeni su Hoteli Goričina I i II s 560 kreveta. Hotel Galeb s 48 kreveta, Hotel Kupari s 880 kreveta te Pelegrin s 420 kreveta. Svi hoteli tada su imali sve najbolje ono što su u to vrijeme imali najbolji svjetski hoteli. U razdoblju do Domovinskog rata Kupari su primarno bili elitno vojno odmaralište, koje je 1990-ih godina potpuno devastirano.

Prije Domovinskog rata turistički kompleks Kupari ostvarivao je više 320.000 noćenja godišnje. U hotelima je u sezoni radilo i do 800 ljudi.

2.1. Smještajni objekti

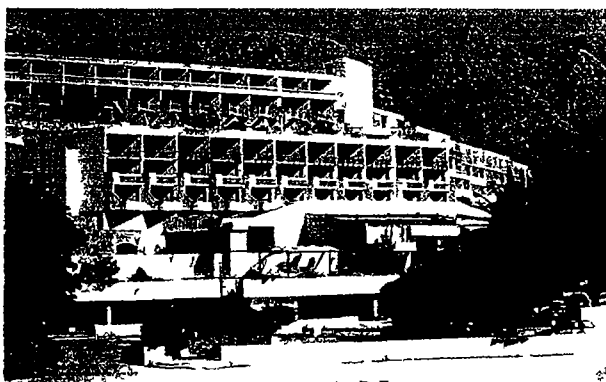
Točka na karti	Hotel	Godina gradnje	Kapacitet (broj kreveta)	neto razvijeno područje
1	Pelegrin	1966.	419	7,346 m ²
3	Grand	Izgrađen 1920., renoviran 1979.	139	6,102 m ²
5	Goričina II	1980.	352	12,282 m ²



Hotel Grand, izgrađen je 1920 , a renoviran 1979 godine, bio je jedan od prvih hotela na širem dubrovačkom području i prvi u Župi dubrovačkoj. Raspolagao je s velikom pivnicom, restoranom, kavanom i salonima za odmor, a prostirao se na površini od oko 3780 m². Hotel Grand dugo je slovio kao jedan od najljepših hotela na Jadranu. Još 1924 godine hotel je imao električnu rasvjetu, ledanu, kuglanu, tenis igralište, nogometno igralište te poštu, ljekarnu i ambulantu. Zbog simbolične povijesne važnosti za okolicu te arhitektonske strukture hotel je predviđen za adaptaciju.



Hoteli Goričina I i II izgrađeni su 1962 i 1983 godine, a zbog devastacije i razaranja u Domovinskom ratu hoteli su predviđeni za rušenje.



Hotel Kupari sagrađen je 1978. godine. Hotel ima šest katova, a prostire se na površini od 6620 m². U hotelu je smješten 33-metarski bazen u kojem je vaterpolo klub Jug igrao svoje utakmice u zimskom periodu. Bazen je potpuno devastiran. Pri povlačenju iz Hrvatske vojnici JNA-a su s fosforim bombama sustavno palili kat po kat hotela. Objekt je predviđen za rušenje.



Hotel Pelegrin izgrađen je 1966. godine. Prostirao se na površini od oko 3009 m². Hotel je tijekom Domovinskog rata više puta pogođen topovskim granatama. Objekt je predviđen za rušenje.



3. STRATEGIJA I PRAVNI OKVIR ZA REALIZACIJU PROJEKTA

Prema aktualnoj Strategiji, glavni cilj razvoja hrvatskog turizma do 2020.g. je povećanje njegove atraktivnosti i konkurentnosti. Poboljšanje strukture i kvalitete smještaja (uz kontinuirano povećanje udjela hotela), novo zapošljavanje, nove investicije i povećanje turističke potrošnje ostali su strateški ciljevi turističkog razvoja do 2020.g. Jedan od ključnih, Strategijom identificiranih preduvjeta razvoja hrvatskog turizma u narednom razdoblju je aktiviranje državne imovine u svrhu turističkog razvoja.

Naime, od posebnog interesa su neiskorišteni vojni objekti, neaktivna industrijska postrojenja, odnosno devastirana područja, te drugi objekti i/ili lokaliteti pogodni za turistifikaciju, a koji su pod neposrednom ingerencijom nositelja javne vlasti, bilo na nacionalnoj, bilo na regionalnoj i/ili lokalnoj razini. Takve projekte inicira i kontrolira izvršna vlast, dok se njihova realizacija, uz različite poslovno-upravljačke modele, odvija angažmanom privatnog kapitala.

Turistički razvojni projekt Kupari već je Strategijom prepoznat kao projekt usmjeren upravo spomenutom aktiviranju državne imovine, pri čemu se lokacije koje on obuhvaća i izrijeком spominju u Strategiji kao perspektivne razvojno-investicijske lokacije, odnosno projekti čija realizacija značajno doprinosi ostvarenju strateških razvojnih ciljeva.

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka od 16. siječnja 2014., na web stranicama Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Hrvatske gospodarske komore, te u

Jutarnjem listu, objavljen je Poziv za iskazivanje interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka.

Za realizaciju projekta određen je dio bivšeg vojnog odmarališta Kupari, kompleks koji je Prostornim planom uređenja Općine Župa Dubrovačka određen kao Kupari I, te planiran za izgradnju hotelskih smještajnih kapaciteta na prostoru postojećih hotela Kupari, Pelegrin, Goričina I i II, hotel Grand te pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije za gospodarsko korištenje.

Obuhvat Turističkog razvojnog projekta Kupari I određen je Prostornim planom uređenja Općine Župa Dubrovačka, a realizirat će se izgradnjom novih hotela s do 1500 smještajnih jedinica razine 4 i 5 zvjezdica.

S obzirom da su interes za realizaciju projekta Kupari I, dostavom pisma namjere u ostavljenom roku, iskazali 6 potencijalnih investitora i to Karisma Hotels Adriatic-KHA (konzorcij Agrokor, svjetskog touroperatora TUI i meksičkog lanca Karisma International), Valamar poslovni razvoj (iz grupacije Valamar), turska Rixos grupa, Braniteljska zadruga Mir iz Mlina kod Dubrovnika, Avenue Grupa iz Moskve te tvrtka Titan nekretnine. Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I, izvijestilo je o tome Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vladu Republike Hrvatske. Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske zaključkom je prihvatilo izvješće Povjerenstva za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I, te predložilo Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka.

Vlada Republike Hrvatske je na temelju Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/2013), Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12), te Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 10/14), donijela dana 25. rujna 2014. godine Odluku o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka.

4. OSNOVNI PODACI O PROJEKTU

Obuhvat Projekta Kupari I. određen je Prostornim planom uređenja Općine Župa Dubrovačka, a realizirat će se izgradnjom novih hotela s do 1500 smještajnih jedinica razine 4 i 5 zvjezdica, uz obvezu uklanjanja postojećih hotela Kupari, Pelegrin, Goričina I. i II. s pratećim objektima. Turističko razvojni projekt Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka realizirat će se na dijelu kompleksa bivšeg vojnog odmarališta Kupari na nekretninama označenim kao k.č. br.: 2326, 2324, 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske, k.č. br. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župa Dubrovačka i nekretninama k.č. br. 2320/4, 2320/5 i 2320/6, sve k.o. Brašina u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, koje nekretnine će se izvlasiti u korist Republike Hrvatske, te k.č.br.2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina - pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže.

Tržišna vrijednost naknade za pravo građenja na zemljištu u obuhvatu projekta Kupari I utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27.06.2014. godine i iznosi 7.942.750,96 € ili 60.137.514,27 kuna.

Tržišna vrijednost zakupnine za Hotel Grand koji se nalazi na zemljištu u obuhvatu projekta Kupari I utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27.06.2014. godine i iznosi 58.474,87 € godišnje.

5. PROFIL POTENCIJALNOG PONUDITELJA- INVESTITORA

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske Ponuditelj može biti pravna osoba i/ili osnivači ponuditelja ili član zajednice ponuditelja (konzorcija) ili zainteresirane stranke koje za tu svrhu namjeravaju osnovati subjekt posebne namjene koji:

- dostavi dokaze da najmanje 5 godina upravlja s minimalno 1500 soba od kojih je najmanje 50 % kategorizirano s 5 zvjezdica, te ostvaruje promet od obavljanja ugostiteljske djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna € godišnje,
- dostavi dokaze o izvršenim ulaganjima od minimalno 100 milijuna € u referentne turističke i druge kapitalne projekte u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina,
- dostavi Plan ulaganja koji predviđa ulaganje u Projekt Kupari I. od najmanje 100 milijuna €,
- dostavi Poslovni plan za razdoblje od 10 godina.
- dokaže financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenim Odlukom Vlade Republike Hrvatske,
- realizaciju projekta, u svakoj fazi, sukladno dostavljenom planu ulaganja mora osigurati predajom garancije banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje natječaj iz točke II. ove Odluke, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili Banke čije jamstvo Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I., odobri na temelju zahtjeva ponuditelja.

6. UVJETI I KRITERIJI ZA ODABIR NAJBOLJEG PONUDITELJA

Za realizaciju projekta određuju se sljedeći uvjeti:

- Imovinskopravni odnosi na česticama zemljišta u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja zone Kupari I. na kojima će se, na temelju akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, formirati građevne čestice za izgradnju novih smještanih i pratećih turističko ugostiteljskih građevina, s investitorom projekta riješit će se osnivanjem prava građenja, te osnivanjem prava služnosti na česticama zemljišta izvan obuhvata navedenih građevnih čestica. Pravo građenja i pravo služnosti osnovat će se na rok od 99 godina.
- Hotel Grand predat će se u posjed investitoru projekta temeljem ugovora o zakupu kojim će se investitora ovlastiti i obvezati za obnovu i stavljanje u funkciju navedenog hotela sukladno posebnim uvjetima zaštite nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture. Ugovor o zakupu sklopit će se na rok od 99 godina.
- Početna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja utvrđuje se u visini 1,5 % od ukupnog prihoda svakog izgrađenog objekta kao profitnog centra. Godišnja naknada, u apsolutnom iznosu, ne može biti manja od tržišne vrijednosti prava građenja po m² utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku u godini objave međunarodnog javnog natječaja.
- iznos godišnje zakupnine za hotel Grand ne može biti niži od 58.474,87 €.
- Objava poziva za dostavu ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka obuhvaća i javni poziv za prikupljanje ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže koje obuhvaća k.č.br.2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za pravo građenja, visina naknade za zakup hotela Grand, te visina naknade za koncesiju na pomorskom dobru.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji je podnio ponudu koja ima najveći zbroj bodova pri čemu se zbroj visine naknade za pravo građenja te visine naknade za zakup hotela Grand vrednuju sa 90% a visina naknade za koncesiju na pomorskom dobru sa 10% ukupnih bodova.

U slučaju dostave dviju ili više ponuda s jednakim iznosom naknada, određuju se dodatni kriteriji:

- ponuđena visina ulaganja
- vrsta i kvaliteta ulaganja
- plan ostvarivanja popunjenosti kapaciteta
- hotelski brand
- plan zapošljavanja (broj i struktura)
- doprinos razvoju lokalne zajednice
- primjena novih tehnologija i održivog razvoja

7. PLANIRANA UKUPNA INVESTICIJA I ROKOVI REALIZACIJE PROJEKTA

Ukupno investicijsko ulaganje procjenjuje se između 100 milijuna € i 250 milijuna € te se temelji na minimalnom ulaganju od 100 tisuća € po smještajnoj jedinici.

Za realizaciju projekta, izgradnju i kategorizaciju hotela određen je rok od 48 mjeseci koji počinje teći s danom pravomoćnosti građevinske dozvole kojom se dozvoljava građenje dok rok za pripremu realizacije projekta uključujući i ishođenja lokacijske i/ili građevinske dozvole ne može biti duži od 12 mjeseci, počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji projekta.

8. ZAKLJUČNA OCJENA REALIZACIJE PROJEKTA

Bivše vojno odmaralište Kupari, smješteno u mjestu Kupari, u Općini Župa Dubrovačka početkom 1990-ih je u potpunosti uništeno i devastirano. Od tada pa do danas na istoj lokaciji nije bilo nikakvih investicija u rekonstrukciju postojećih ili gradnju novih kapaciteta. Turistički projekt Kupari I. obuhvaća izgradnju hotelskog kompleksa 5 zvjezdica do 1500 smještajnih jedinica na lokaciji sadašnjih 5 hotela s pripadajućim objektima, a koji danas nisu u funkciji. Zemljišne površine unutar obuhvata lokacije Kupari I sastoje se od većeg broja katastarskih čestica od kojih na nekima postoje izgrađene zgrade koje će najpovoljniji ponuditelj biti obavezan ukloniti, ili, sukladno prisilnim propisima i propisima koji se odnose na zaštitu spomenika kulture, obnoviti. Dio nekretnina je u postupku proglašenja kulturnim dobrom, u naravi se radi o bivšem hotelu Grand i za taj objekt postoji obveza pridržavanja propisanih konzervatorskih uvjeta koje je utvrdilo nadležno konzervatorsko tijelo Ministarstva kulture.

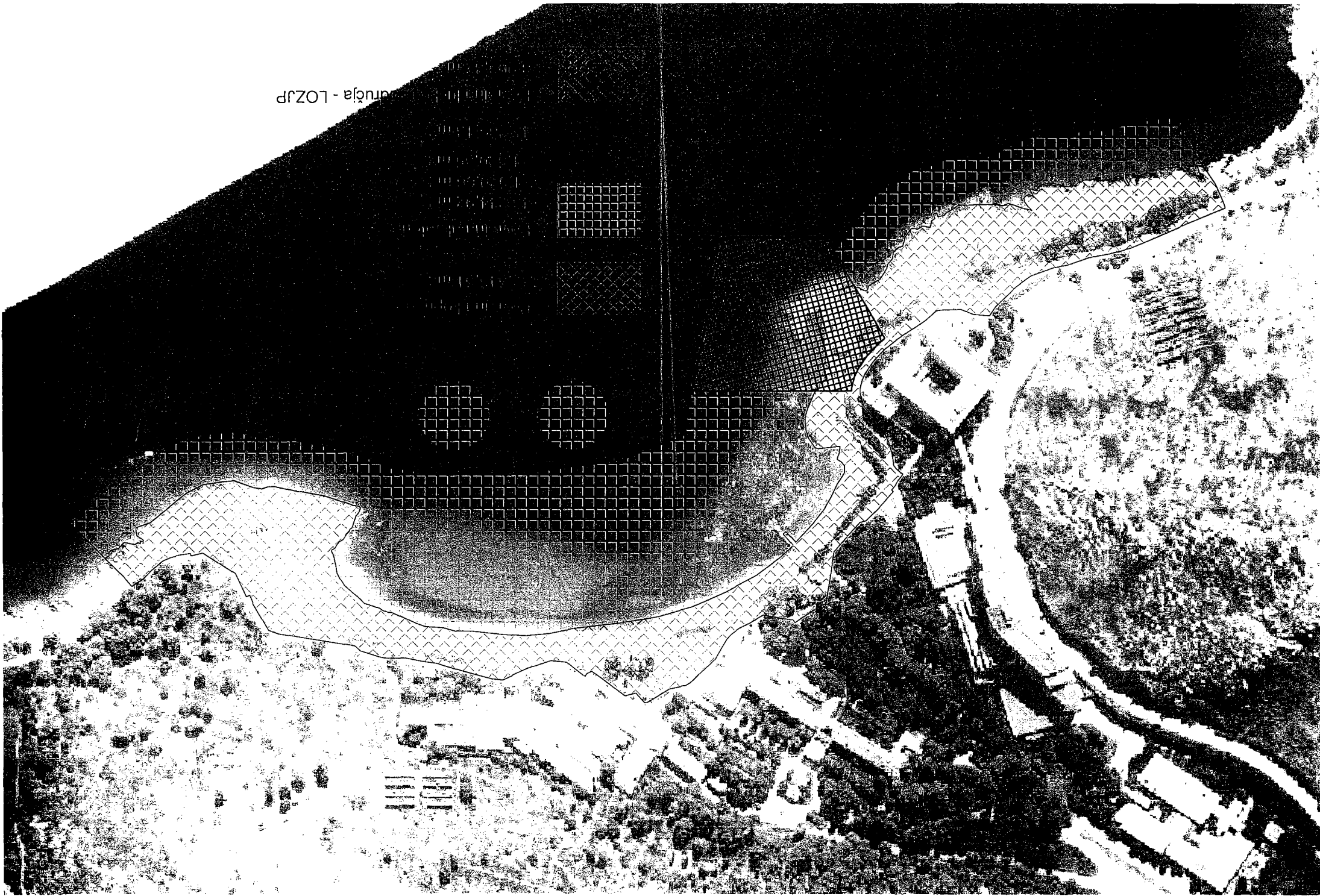
Uzimajući u obzir maksimalni dopušteni broj smještajnih jedinica određen Prostornim planom Općine Župa Dubrovačka na lokaciji Kupari I., te broj smještajnih jedinica koji je moguće realizirati uz poštivanje važećih standarda za smještajne jedinice 5 zvjezdica u obujmu postojećih građevina i vrijednost prosječnog neto prihoda po smještajnoj jedinici velikog hotela s 5 zvjezdica u Dubrovniku, koji se kreće u rasponu od 30.000 € do 35.000 €, procijenjeni očekivani neto prihod budućeg Turističkog kompleksa Kupari I., iznosi oko 335 milijuna kuna. Vezano uz isti, dalje možemo projicirati ostvarenje povećanog dugoročnog fiskalnog učinka na prihodovnoj strani proračuna Republike Hrvatske i to: godišnji prihod od imovine u visini od 1.2 milijuna kuna, prihod od poreza kroz realizaciju investicije, prihod s osnove PDV-a, prihod s osnove poreza na dobit, prihod s osnove doprinosa novozaposlenih osoba.

Projekcije prihoda proračuna lokalne i regionalne samouprave kao i prihode ostalih van proračunskih korisnika temelje se na prijeratnom obimu poslovanja te iznose: komunalna naknada oko 2.2 milijuna kuna godišnje, vodna naknada oko 554.000 kuna godišnje, dok bi prihod od boravišne pristojbe iznosio oko 2.2 milijuna kuna godišnje.

Efekte realizacije Projekta možemo promatrati i kroz prizmu 420 novozaposlenih te barem još 500 indirektno zaposlenih.

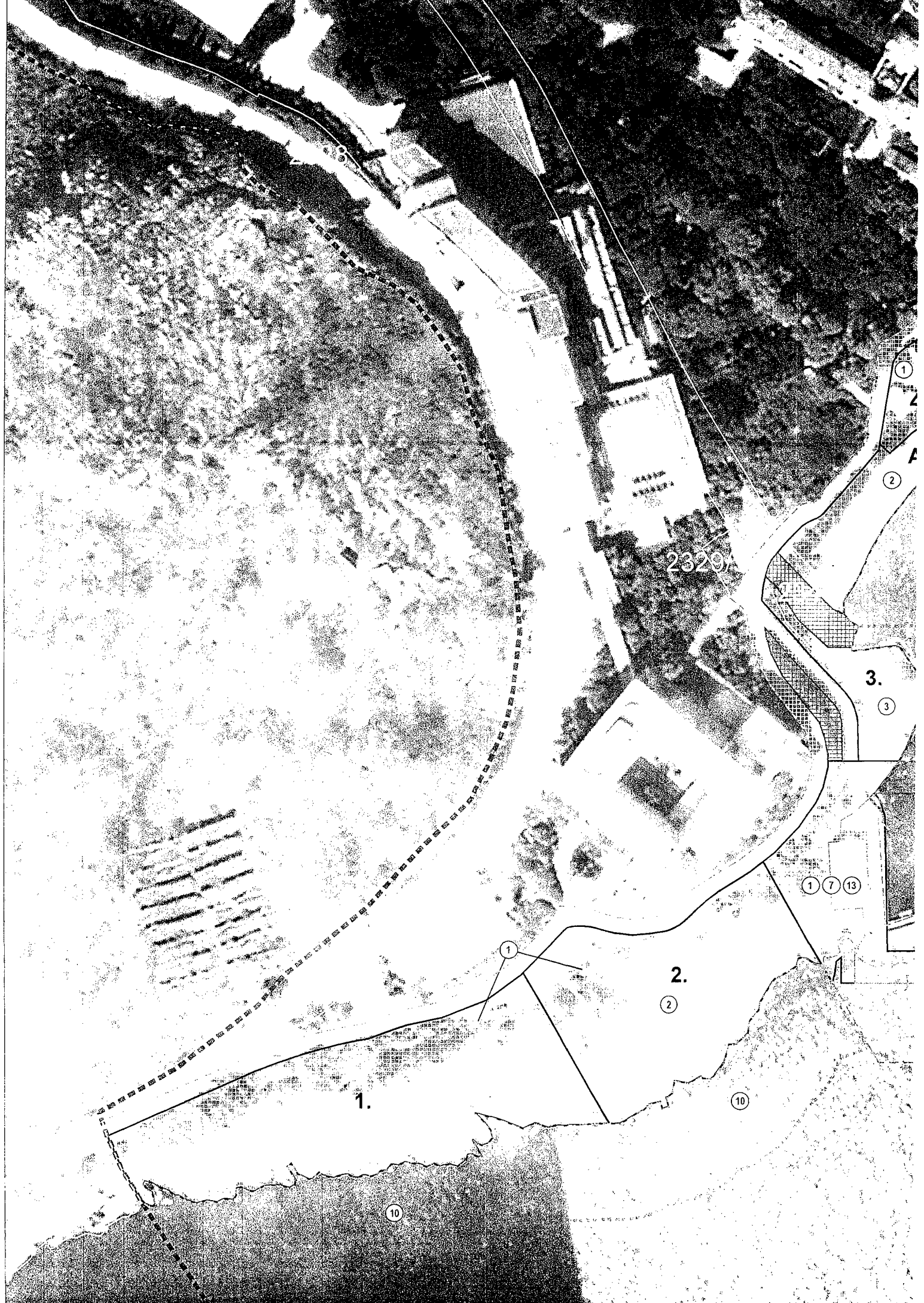
Zaključno smatramo da konačna realizacija Turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka koji će obuhvaćati izgradnju hotelskog kompleksa 5 zvjezdica temeljem osnivanja prava građenja, zakupa na kulturnom dobru i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na jedinstveni period od 99 godina stvara preduvjete za daljnji razvoj turizma visoke kategorije, uvođenje renomiranog turističkog operatera/branda kao ključan doprinos razvoju turizma, produženju sezone kroz otvaranje dodatnih sadržaja, povećanje kvalitete života žitelja Općine i Županije te stvaranje pretpostavke za ostvarenje dugoročnog fiskalnog učinka na prihodovnoj strani proračuna Republike Hrvatske, proračuna regionalne i lokalne samouprave te na prihode ostalih van proračunskih korisnika kako je predviđeno aktualnom Strategijom razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine.

struċċa - LOZJP



ANALIZA ZONE POMORSKOG DOBRA UNUTAR UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE "KUPARI I"





2329

1.

2.

3.

10

10

1

2

3

1

7

13

1

2

3

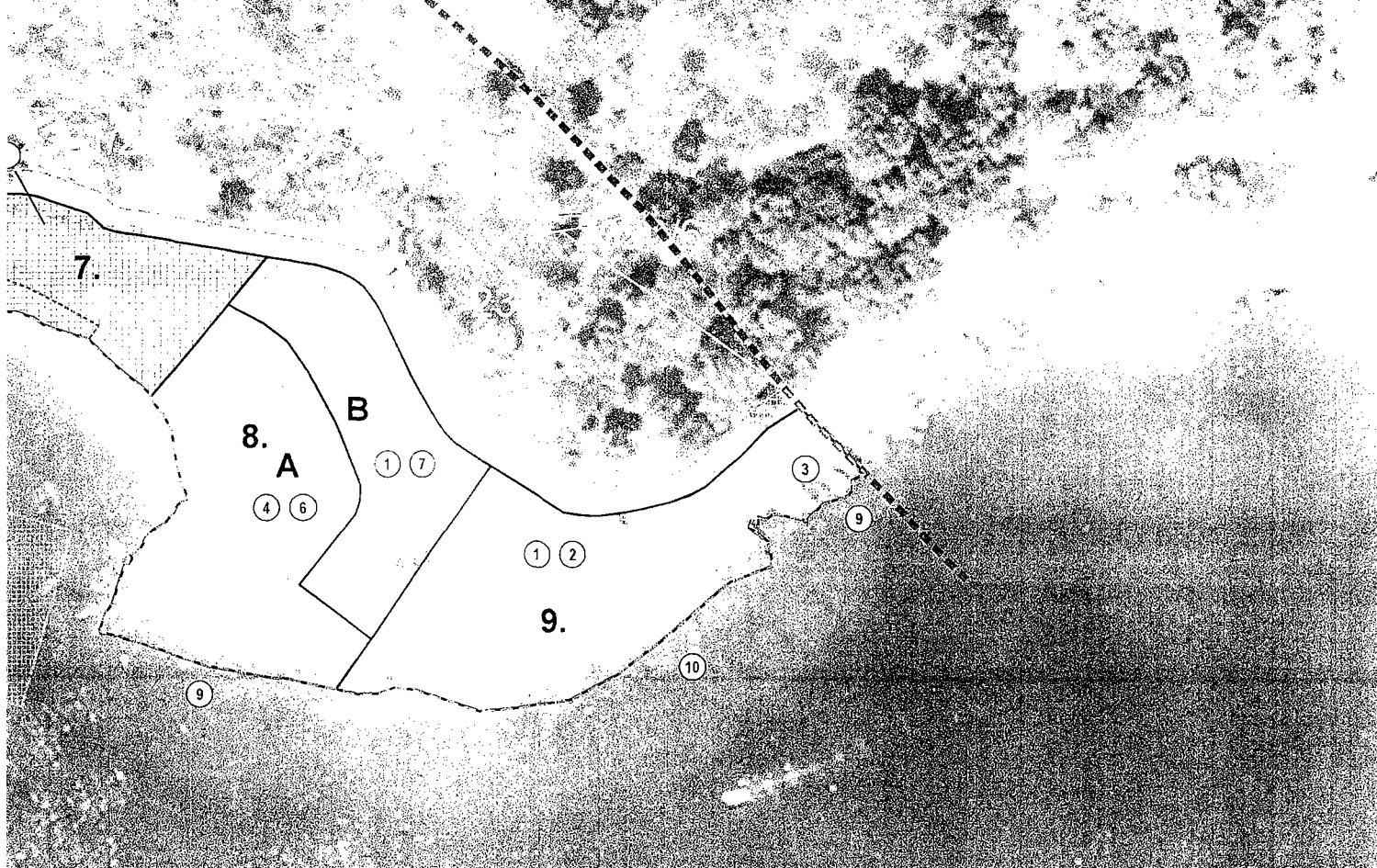
1

2

10



- ① SVI
- ② IZN
- ③ IZN
- ④ SA
- ⑤ SA
- ⑥ SP
- ⑦ PL
- ⑧ RE
- ⑨ BA
- ⑩ PC
- ⑪ PL
- ⑫ SIF
- ⑬ PF



TURISTIČKA ZONA "KUPARI I"

Analiza zone pomorskog dobra

TUMAČ ZNAKOVA

PR. UČELOG OBUHVATA UPU-a ZONE "KUPARI I" PREMA STANJU IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA (Površina = 18,06 ha)

POMORSKO DOBRO (Površina = 3,46 ha)

GRANICA KUPALIŠTA

ZONA 1 (Površina = 5535 m²)

ZONA 2 (Površina = 3869 m²)

ZONA 3 (Površina = 930 m²)

ZONA 4 (Površina = 4A = 1742 m², 4B = 959 m²)

ZONA 5 (Površina = 5A = 1493 m², 5B = 2161 m²)

ZONA 6 (Površina = 1739 m²)

ZONA 7 (Površina = 1294 m²)

ZONA 8 (Površina = 8A = 2592 m², 8B = 1638 m²)

ZONA 9 (Površina = 2961 m²)

PJEŠAČKE POVRŠINE - ŠETNICA (Površina = 5075 m²)

ZELENE POVRŠINE (Površina = 259 m²)

LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA "KUPARI"

POSTOJEĆE STANJE (Površina kopno = 1014 m², more = 1897 m²)

PLANIRANO STANJE (Površina kopno = 2771 m², more = 6134 m²)

POSTAJA JAVNOG POMORSKOG PROMETA

IZLJEV TARANTE (Površina = 331 m²)

SADRŽAJI ZA DJECU - MORSKI POLIGON

ZONA NASIPAVANJA PLAŽE (ukupna površina = 2024 m²)

Zona 4A = 330 m²

Zona 5A = 1043 m²

Zona 6 = 512 m²

Zona 7 = 139 m²

- 1 SVLAČONICE, ZAHOD, UGOSTITELISTVO
- 2 IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCOSBRANI I SL.
- 3 IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
- 4 SADRŽAJ ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
- 5 SADRŽAJ ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
- 6 SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMETNA PLESKO I SL.)
- 7 RESTAURANT, CAFE BAR
- 8 BAZEN
- 9 PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
- 10 PLATFORMA / SUNČALIŠTE
- 11 SIDRIŠTE
- 12 PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50m DUŽINE
- 13 RONILAČKI KLUB

NARUČITELJ:

OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA

VUKOVARSKA 48

SREBRENO

20207 Mlini

NAZIV STUDIJE:

ANALIZA ZONE POMORSKOG DOBRA UNUTAR UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE "KUPARI I"

STRUČNI IZRAĐIVAČ:

STUDIO LACROMA

arhitektonsko projektiranje i nadzor

a Ispod Minčete 6 _ 20 000 Dubrovnik

f/f + 385 20 311 128

m + 385 98 455 221

e studio.lacroma@du.t-com.hr

ursula@studiolacroma.com

www.studiolacroma.com



VODITELJ IZRADE:

URSULA STANIĆ SINIŠTAJ, dipl. ing. arh.



KONZULTANT - OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA:

Jure Marić, prof., voditelj Odsjeka za komunalno gospodarstvo

DIREKTOR STUDIO LACROMA d.o.o.:

Ursula Stanić Siništaj, dipl. ing. arh.

Dubrovnik, prosinac 2014.

SADRŽAJ

UVOD

1. OBUHVAT ZONE

2. ANALIZA VAŽEĆEG ZAKONODAVNOG OKVIRA
 - 2.1. Izvod iz važeće prostorno-planske dokumentacije
 - 2.2. Izvod iz važeće zakonske regulative

3. ANALIZA PREDMETNOG OBUHVATA PO ZONAMA (NAMJENA I MOGUĆI SADRŽAJI)

4. PRIMJERI DIJELA SADRŽAJA NAVEDNIH PO ZONAMA

5. ZAKLJUČAK

LITERATURA I IZVORI

PRILOG:

KARTOGRAFSKI PRIKAZ:

- ANALIZA ZONE POMORSKOG DOBRA UNUTAR UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE "KUPARI I"

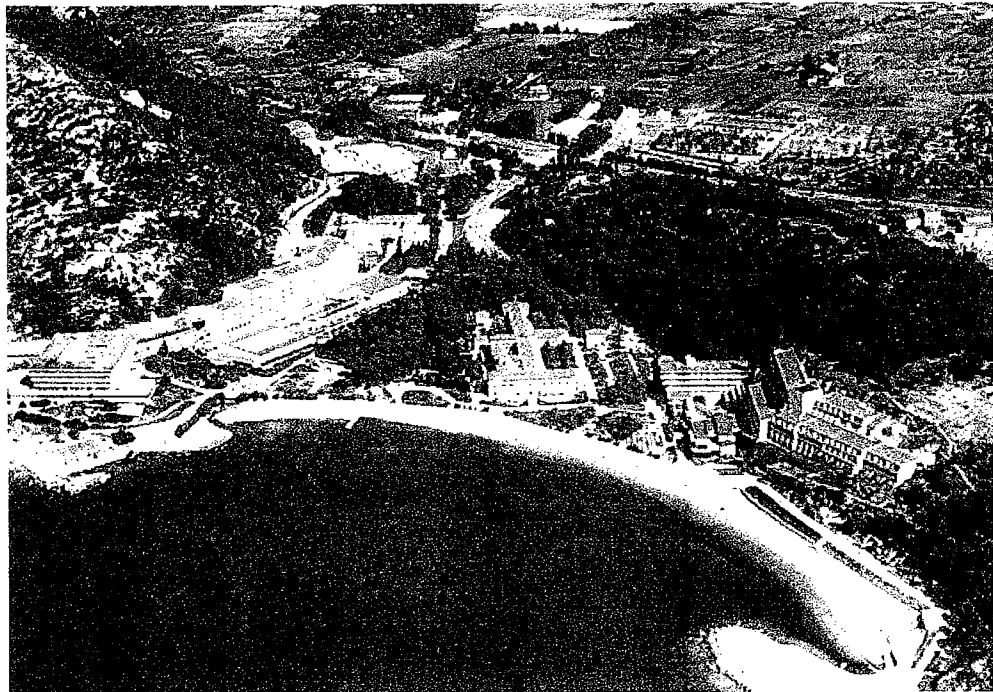
UVOD

Sukladno **ODLUCI VLADE RH** o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka izrada ove studije spada u nastavak aktivnosti potrebnih za uspješno provođenje Javnog poziva te realizaciju projekta ugostiteljsko-turističke zone izvan naselja "Kupari I".

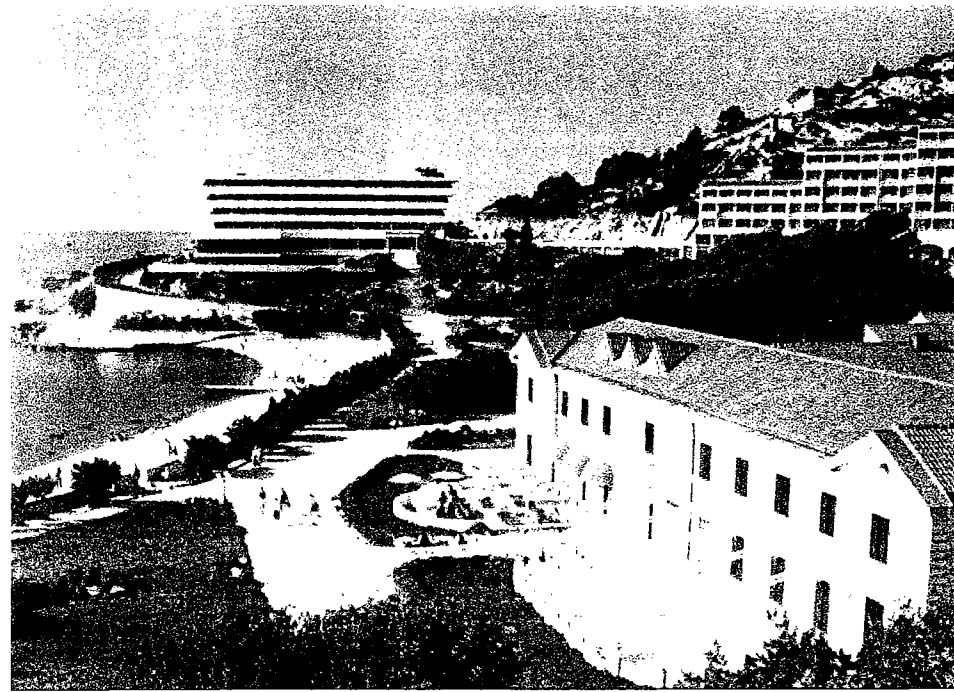
Stupanjem na snagu novog katastra na području bivše VU Kupari utvrđeni su imovinsko-pravni odnosi te je utvrđena i provedena granica pomorskog dobra. Cilj studije je kroz tekstualni i grafički dio prikazati zoniranje pomorskog dobra unutar obuhvata zone ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja "Kupari I" te uz analizu svih postojećih parametara prikazati mogućnosti namjene i sadržaja unutar zone u odnosu na postojeće stanje i usklađenost s prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda kao i važećom zakonskom regulativom. S obzorom na položaj unutar zone te klimatska i hidrološka obilježja radi se o izrazito atraktivnom prostoru iznimno važnom za buduće funkcioniranje cjelokupne turističke zone "Kupari I".

Zona "Kupari I" Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10, 04/12, 09/13) određena je na površini od 14,00 ha s maksimalnim kapacitetom od 1500 ležaja dok je Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12, 07/13) zonu određena na površini od 13,2 ha s maksimalnim kapacitetom od 1500 ležaja. Za predmetnu zonu još uvijek je u tijeku postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) "Kupari I" te je izrađen Nacrt prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Kupari I".

Kupari 1985. godine



Hoteli Pelegrin, Kupari i Grand 80-ih godina 20 st.



2. OBUHVAT ZONE

Za dio k.o. Brašina koji se odnosi na cjelokupan obuhvat bivše VU Kupari izrađena je nova katastarska izmjera koja je i stupila na snagu.

Za potrebe izrade ove Studije ključan je obuhvat pomorskog dobra unutar zone "Kupari I" te je identifikacija čestica unutar obuhvata predmetne zone "Kupari I" prikazana u tablici koja slijedi i koja odgovara kartografskom prikazu u prilogu ove Studije.

Obuhvat pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I" prema novom katastru

ČESTICA ZEMLJE (k.o. Brašina)	VLASNIŠTVO	POVRŠINA UNUTAR OBUHVATA TURISTIČKE ZONE "KUPARI I"		NAPOMENA
		m ²	UKUPNO UNUTAR OBUHVATA	
	Republika Hrvatska - Pomorsko dobro	14520 m ²	3,46 ha	dio čestice unutar obuhvata zone "Kupari I"
	Republika Hrvatska - Pomorsko dobro	675 m ²		uljev Tarante u more
	Republika Hrvatska - Pomorsko dobro	19412 m ²		cijela čestica unutar obuhvata zone "Kupari I"



Članak 23.

Na području općine određene su lokacije plaža:

- uređene plaže: plaža ispod hotela Plat, Mlini, Srebreno, Kupari, vila Galeb,
- prirodne plaže: uvala Robinzon, u zoni rta Pelegrin, Soline.

Uređena morska plaža, je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Prirodna morska plaža je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

Šetnica kao dio zone pomorskog dobra unutar obuhvata zone "Kupari I" definirana je kroz **članak 187, stavak 3.** koji kaže:

"Planom se predviđa izgradnja šetnice uz more od predjela Dubac do naselja Plat i dalje prema naselju Cavtat odnosno Dubrovniku. Trasa šetnice i njezina točna dispozicija odrediti će se idejnim projektom".

Treba napomenuti i da je za predmetnu zonu u tijeku je postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) "Kupari I" te je izrađen **Nacrt prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Kupari I"**.

Uvala Kupari



2.2. Izvod iz važeće zakonske regulative

Pri analizi važeće zakonske regulative fokus je usmjeren na najvažnije akte kojima se određuje i upravlja pomorskim dobrom

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine 158/03, 141/06, 38/09) prema vrsti plaže dijeli na

- **Uređena morska plaža** unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine za presvlačenje, sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor, neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane
- **Prirodna morska plaža** unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena potpuno ocuvanoga zatečenoga prirodnog obilježja

Prema Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12) morske plaže su podijeljene u skupine

- **uređene javne plaže** plaže koje služe većem broju turističkih objekata i građana
- **uređene posebne plaže** plaže koje čine tehničko tehnološku cjelinu jednog smještajnog objekta u smislu Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti
- **prirodne plaže** plaže na kojima nisu izvršeni zahvati u prostoru u smislu propisa kojima se uređuje prostorno uređenje i građenje i koje se ne smiju ograđivati s kopnene strane

Pravilnik o proglašenju i razvrstavanju turističkih mjesta u razrede (Narodne novine 127/07, 122/09, 09/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11, 141/12, 144/12, 38/13, 153/13)

- Kupari su kao turističko naselje određeni u C razredu

Naredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet na području Dubrovačko neretvanske županije (Narodne novine 32/11, 117/12)

- luka Kupari klasificirana je kao luka otvorena za javni promet lokalnog znacaja

Uvala Kupari



3. ANALIZA PREDMETNOG OBUHVATA PO ZONAMA (NAMJENA I MOGUĆI SADRŽAJI)

ZONA 1.

Predstavlja zonu ispod postojeće prometnice zapadno od hotela "Pelegrin".

Od prometnice je odvojen zonom nižeg zelenila (makija, garig), a radi se o stjenovitom dijelu obale koji je dobrim dijelom "uređen" izvođenjem betonskih pristupa, prilaza i platoa za sunčanje. Pristup zoni moguć je preko postojećih stepenica.

Površina na ovaj način određene zone iznosi 5535 m² (0,55 ha)

Detalj zone 1. - pogled prema istoku




Detalj zone 1. - pogled prema zapadu

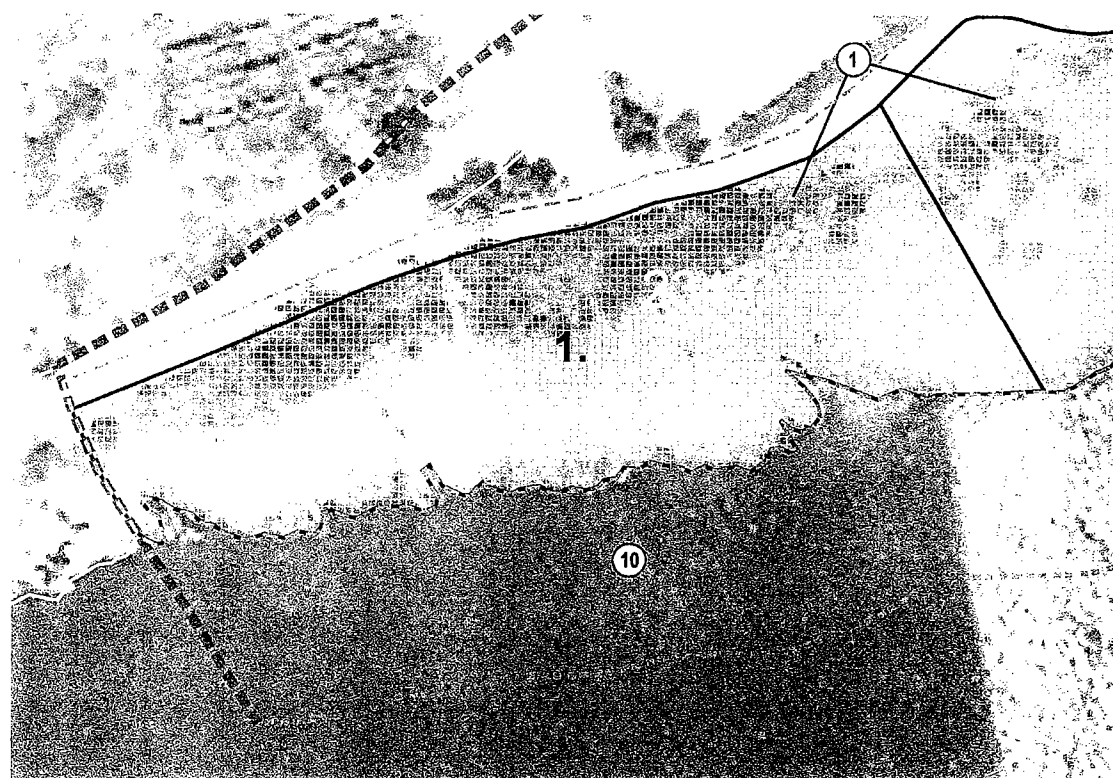


Unutar obuhvata zone 1. moguća je realizacija ovih sadržaja:

- osnovne sadržaje (svlačionice, zahod, ugostiteljstvo) moguće je smjestiti sjeverno od šetnice tj. izvan zone pomorskog dobra
- postavljanje pontonskih platformi/sunčališta uz obalni dio (maksimalno 5 platformi po maksimalno 42 m², neovisno o obliku)

1	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCBRANI I SL.
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
7	RESTAURANT, CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 1. - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

ZONA 2.

Predstavlja zonu ispod hotela Pelegrin

Od prometnice je odvojen zonom nizeg zelenila (makija garig) a radi se o stjenovitom dijelu obale koji je uređen izvođenjem betonskih pristupa prilaza i platoa za suncanje. Pristup zoni moguć je preko postojećih stepenica

Površina na ovaj način određene zone iznosi 3869 m² (0,38 ha)

Detalj zone 2 - pogled prema istoku



Detalj zone 1 - pogled prema jugu

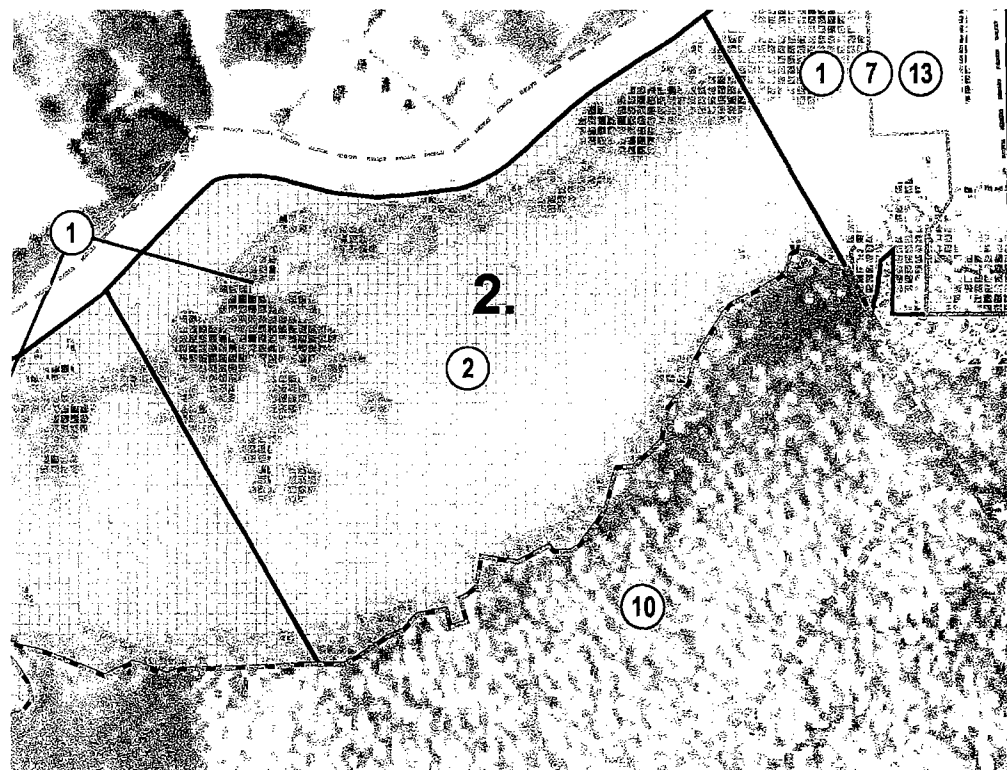


Unutar obuhvata zone 2. moguća je realizacija ovih sadržaja:

- osnovne sadržaje (svlačionice, zahod, ugostiteljstvo) moguće je smjestiti sjeverno od šetnice tj. izvan zone pomorskog dobra
- iznajmljivanje ležaljki, suncobrana i ostale plažne opreme
- postavljanje pontonskih platformi/sunčališta uz obalni dio (maksimalno 4 platforme po maksimalno 42 m², neovisno o obliku)

1	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCOBRAI I SL.
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
7	RESTAURANT, CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 2. - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

ZONA 3

Odnosi se na postojeću betonsku platformu između luke otvorene za javni promet i uljeva Tarante u more
Pristup zoni moguć je preko postojeće prometnice/setnice

Površina na ovaj način određene zone iznosi 930 m² (0,09 ha)

Detalj zone 3 uključujući i luku Kupari




Detalj zone 3 pogled prema istoku

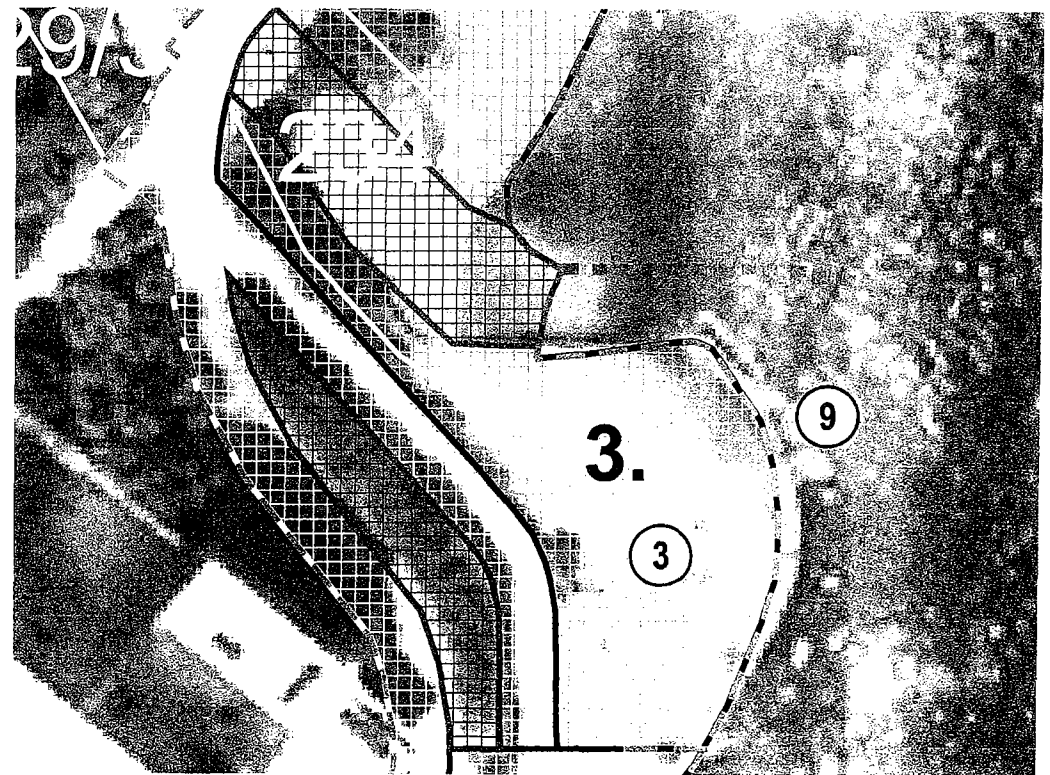


Unutar obuhvata zone 3. moguća je realizacija ovih sadržaja:

- iznajmljivanje skutera, pedalina, tuba i sličnih plovila
- postavljanje pontonskog priveza za iznajmljivanje plovila

1	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCOBRANI I SL.
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
7	RESTAURANT, CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTOISKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 3. - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

ZONA 4.

Odnosi se na zonu sjeveroistočno od zone uljeva Tarante u more. Pristup zoni moguć je preko postojećih stepenica, te šetnicom sa sjeverne strane.

Zona je podijeljena na zonu A ispod postojećeg zida i odnosi se na pješčanu plažu te zonu B koja se odnosi na "kopneni" dio zone iznad postojećeg zida.

Unutar zone A označen je i dio plaže površine 330 m² predviđen za nasipavanje (vraćanje u prvobitno stanje), a kasnije za održavanje u sklopu redovne prihrane plaže.

Unutar obuhvata ove zone potrebno je uskladiti preklap granice pomorskog dobra s postojećim stanjem - postojeći muo.

Površina zone A iznosi 1742 m² (0,17 ha)

Površina zone B iznosi 959 m² (0,09 ha)

Unutar zone 4B. nalaze se postojeći plažni objekti izgrađeni 1987. kao prizemne građevine ugostiteljske namjene. Smješteni su neposredno jedan uz drugoga zapadno od hotela Grand.

Detalj zone 4. uključujući i izljev Tarante u more




Detalj zone 4B. - Plažni objekt I i II (stanje 2014. godine)

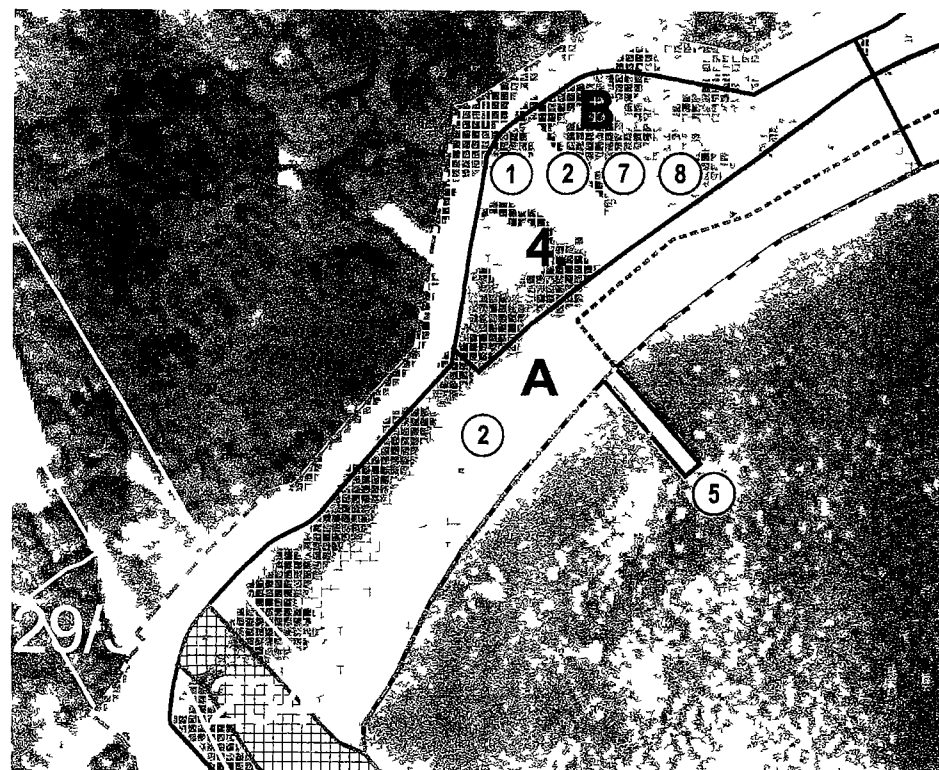


Unutar obuhvata zone 4 moguća je realizacija ovih sadržaja

- osnovne sadržaje (svlačionice zahod ugostiteljstvo) moguće je smjestiti unutar zone B
- iznajmljivanje ležaljki suncobrana i ostale plažne opreme unutar zone A i B
- izgradnja bazena unutar zone B
- izgradnja restorana/cafe bara i sličnih sadržaja unutar zone B
- koeficijent izgrađenosti zone B iznosi maksimalno 0,3
- postavljanje sadržaja za djecu koristeći postojeći muo (tobogan i sl.)

1	SVLAČIONICE ZAHOD UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKE SUNCOBRAANI I SL
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI PEDALINE TUBE I SL
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
7	RESTAURANT CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 4 isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone 'Kupari I'

ZONA 5.

Odnosi se na zonu južno od postojećih hotela Grand i Goricina te je predviđena za mogućnost zatvorene koncesije tj kao isključivo gospodarsko korištenje plaže isključivanjem od opće upotrebe. Pristup zoni moguć je preko postojećih stepenica te šetnicom sa sjeverne strane.

Zona je podijeljena na zonu A ispod postojećeg zida i odnosi se na pjesčanu plažu te zonu B koja se odnosi na kopneni dio zone iznad postojećeg zida.

Unutar zone A označen je i dio plaže površine 1043 m² predviđen za nasipavanje (vracanje u prvobitno stanje) a kasnije za održavanje u sklopu redovne prihrane plaže.

Površina zone A iznosi 1493 m² (0,14 ha)

Površina zone B iznosi 2161 m² (0,21 ha)

Detalj zone 5 A




Detalj zone 5B

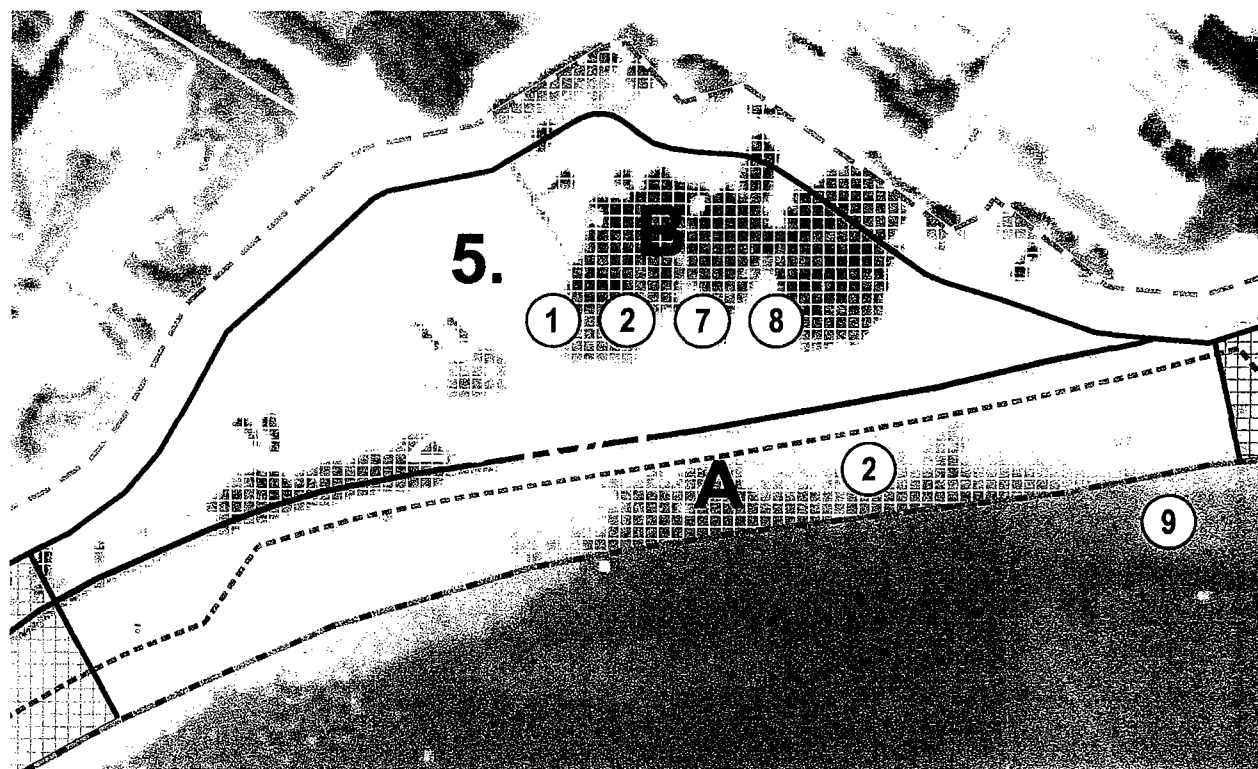


Unutar obuhvata zone 5. moguća je realizacija ovih sadržaja:

- osnovne sadržaje (svlačionice, zahod, ugostiteljstvo) moguće je smjestiti unutar zone B
- iznajmljivanje ležaljki, suncobrana i ostale plažne opreme unutar zone A i B
- izgradnja bazena unutar zone B
- izgradnja restorana/cafe bara i sličnih sadržaja unutar zone B
- koeficijent izgrađenosti zone B iznosi maksimalno 0,3
- mogućnost sezonskog postavljanja pontonskog pristana/priveza

1	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCBRANI I SL.
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
7	RESTAURANT, CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 5. - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

ZONA 6.

Obuhvat zone odnosi se na pješčanu plažu ispod postojećeg zida i šetnice. Pristup zoni moguć je preko postojećih stepenica.

Unutar zone označen je i dio plaže površine 512 m² predviđen za nasipavanje (vracanje u prvobitno stanje), a kasnije za održavanje u sklopu redovne prihrane plaže.

Površina na ovaj način određene zone iznosi 1739 m² (0,17 ha).

Detalj zone 6. (u prvom planu)



Detalj zone 6. (do postojećih skala)

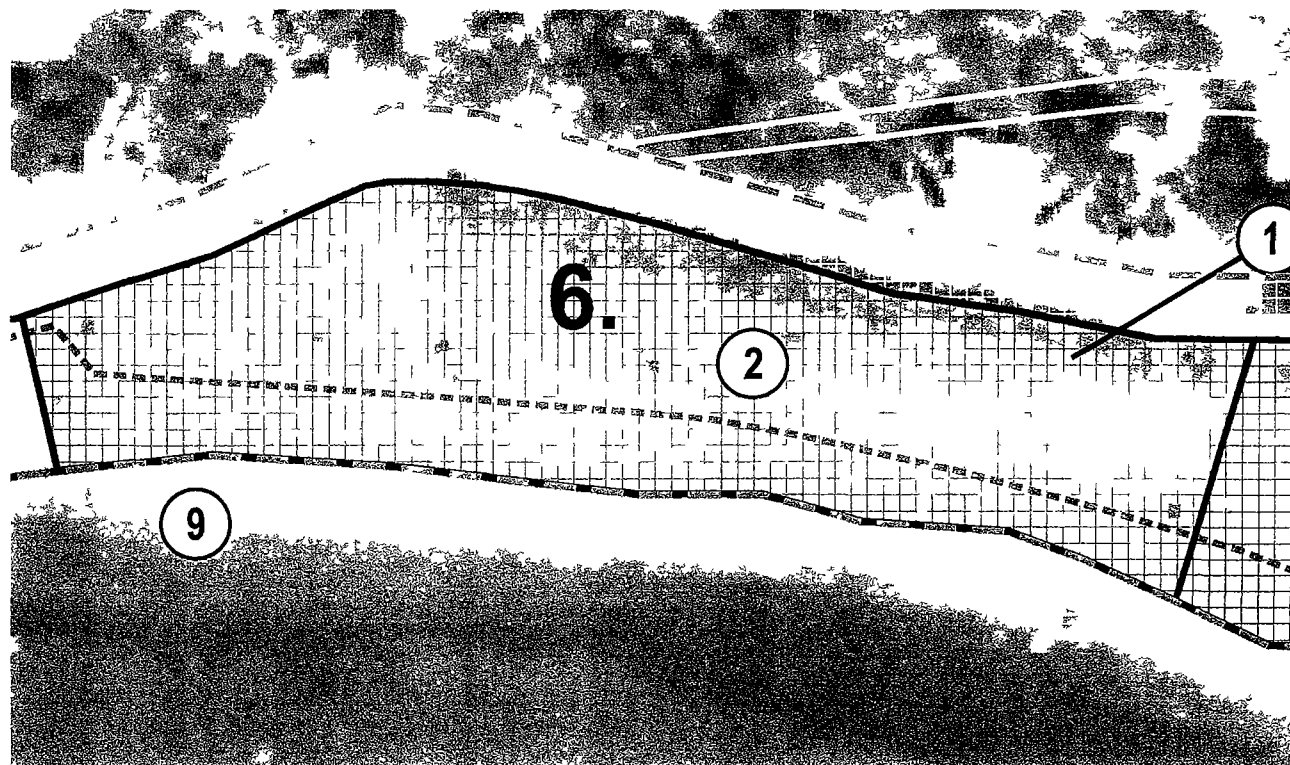


Unutar obuhvata zone 6 moguca je realizacija ovih sadržaja

- osnovne sadržaje (svlačionice zahod ugostiteljstvo) moguće je smjestiti sjeverno od setnice tj. izvan zone pomorskog dobra
- iznajmljivanje ležaljki suncobrana i ostale plazne opreme unutar zone
- mogućnost sezonskog postavljanja pontonskog pristana/ priveza

- | | |
|----|--|
| 1 | SVLAČIONICE ZAHOD UGOSTITELJSTVO |
| 2 | IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKE SUNCBRANI I SL |
| 3 | IZNAJMLJIVANJE SKUTERI PEDALINE TUBE I SL |
| 4 | SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL) |
| 5 | SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL) |
| 6 | SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL) |
| 7 | RESTAURANT CAFE BAR |
| 8 | BAZEN |
| 9 | PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN |
| 10 | PLATFORMA / SUNČALIŠTE |
| 11 | SIDRIŠTE  |
| 12 | PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE |
| 13 | RONILAČKI KLUB |

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 6 - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone Kupari I'

ZONA 7.

Obuhvat zone odnosi se na pješčanu plažu ispod postojećeg zida i šetnice. Pristup zoni moguć je preko postojećih stepenica.

Unutar zone označen je i dio plaže površine 139 m² predviđen za nasipavanje (vracanje u prvobitno stanje), a kasnije za održavanje u sklopu redovne prihrane plaže.

Površina na ovaj način određene zone iznosi 1294 m² (0,13 ha).

Detalj zone 7. (u prvom planu)



Detalj zone 7.

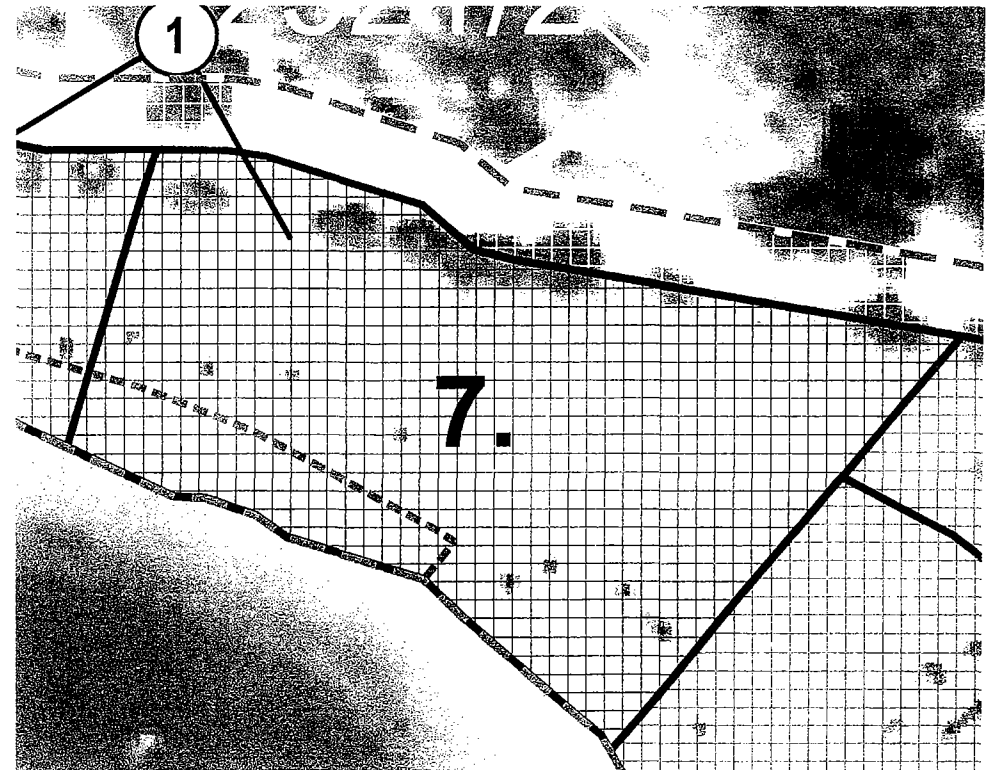


Unutar obuhvata zone 7. moguća je realizacija ovih sadržaja:

- osnovne sadržaje (svlačionice, zahod, ugostiteljstvo) moguće je smjestiti sjeverno od šetnice tj. izvan zone pomorskog dobra

①	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
②	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCOBRANI I SL.
③	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
④	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
⑤	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
⑥	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
⑦	RESTAURANT, CAFE BAR
⑧	BAZEN
⑨	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
⑩	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
⑪	SIDRIŠTE 
⑫	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
⑬	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 7. - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

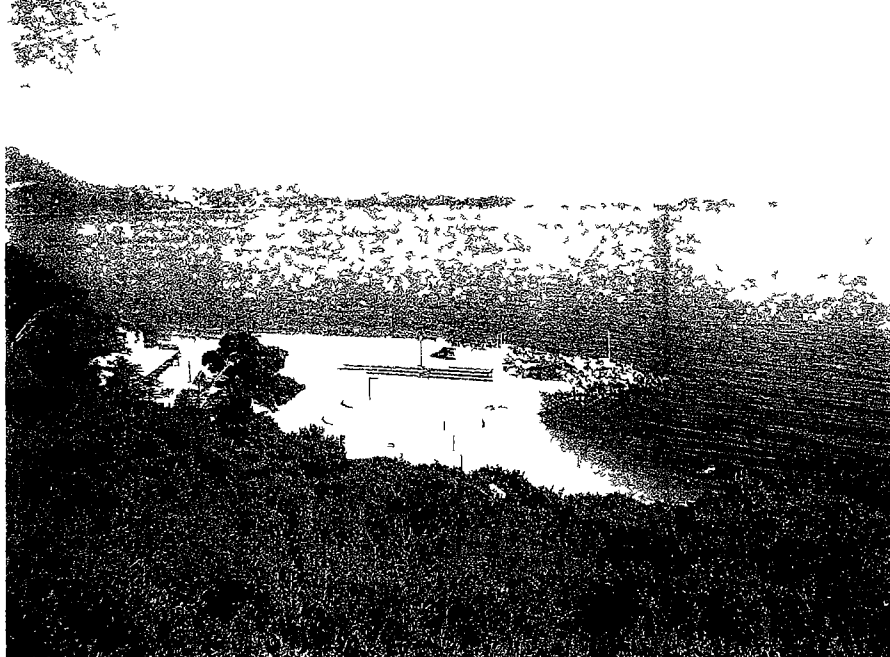
ZONA 8

Obuhvat zone predstavlja pješćana plazu ispod postojećeg zida i šetnice te dio postojećeg platoa uz granicu sa zonom broj 9
Zona je podijeljena na zonu A predviđenu za sport i rekreaciju te zonu B predviđenu za ugostiteljske i ostale sadržaje

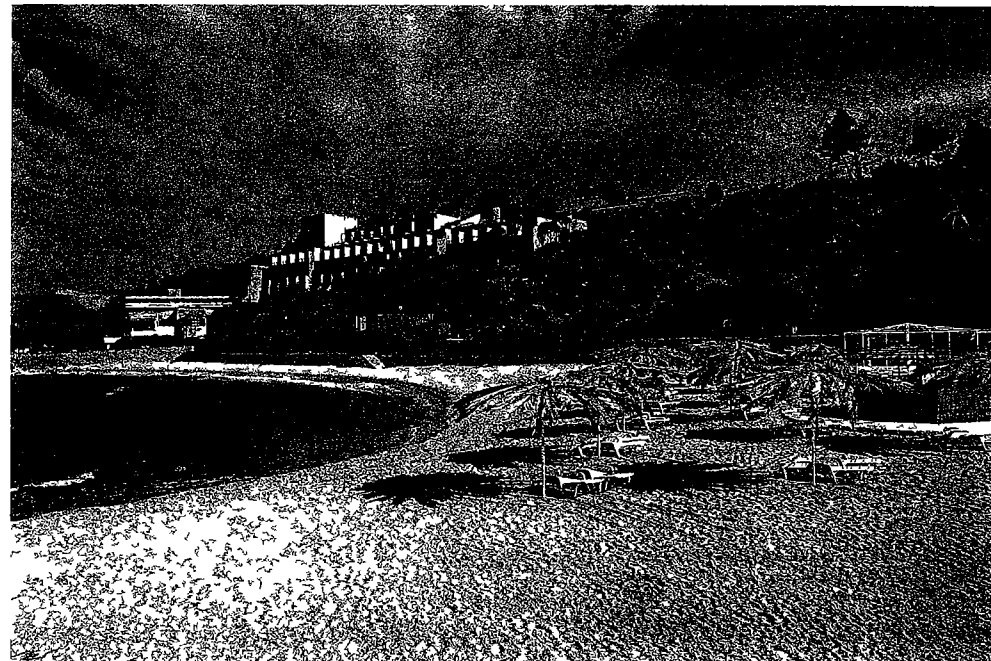
Površina zone A iznosi 2592 m² (0 26 ha)

Površina zone B iznosi 1638 m² (0 16 ha)

Detalj zone 8A i 8B



Detalj zone 8A

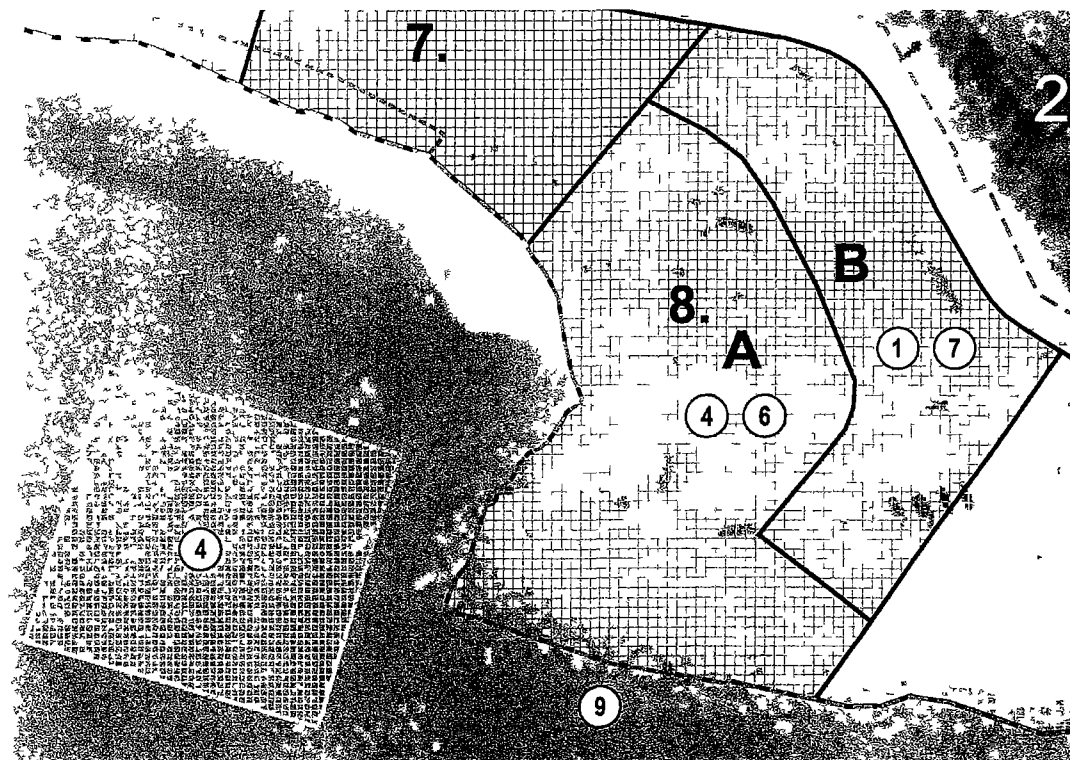


Unutar obuhvata zone 8 moguća je realizacija ovih sadržaja

- osnovne sadržaje (svlačionice zahod ugostiteljstvo) moguće je smjestiti unutar zone B
- izgradnja restorana/cafe bara i sličnih sadržaja unutar zone B
- koeficijent izgrađenosti zone B iznosi maksimalno 0.3
- smještaj sportskih sadržaja (odbojka i nogomet na pijesku i sl.) unutar zone A
- postavljanje sadržaja za djecu kao što je morski poligon (gumeni i sl.) na morsku površinu ispred zone A maksimalne površine do 1500 m²
- mogućnost sezonskog postavljanja pontonskog pristana/ priveza unutar zone A

1	SVLAČIONICE ZAHOD UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKE SUNCBRANI I SL
3	IZNAJMLJIVANJE SKUTERI PEDALINE TUBE I SL
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL)
7	RESTAURANT CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 8 isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

ZONA 9

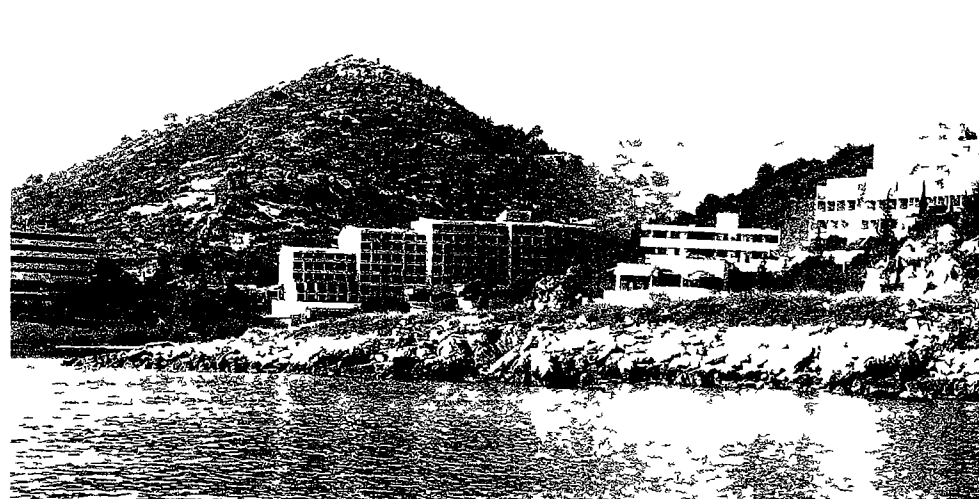
Odnosi se na postojeći plat uz postojeću prometnicu/setnicu te stjenoviti dio obale dijelom uređen izvođenjem betonskih pristupa prilaza i platoa za suncanje

Površina na ovaj način određene zone iznosi 2961 m² (0,29 ha)

Detalj zone 9 - postojeći plato



Detalj zone 9 - stjenoviti dio obale

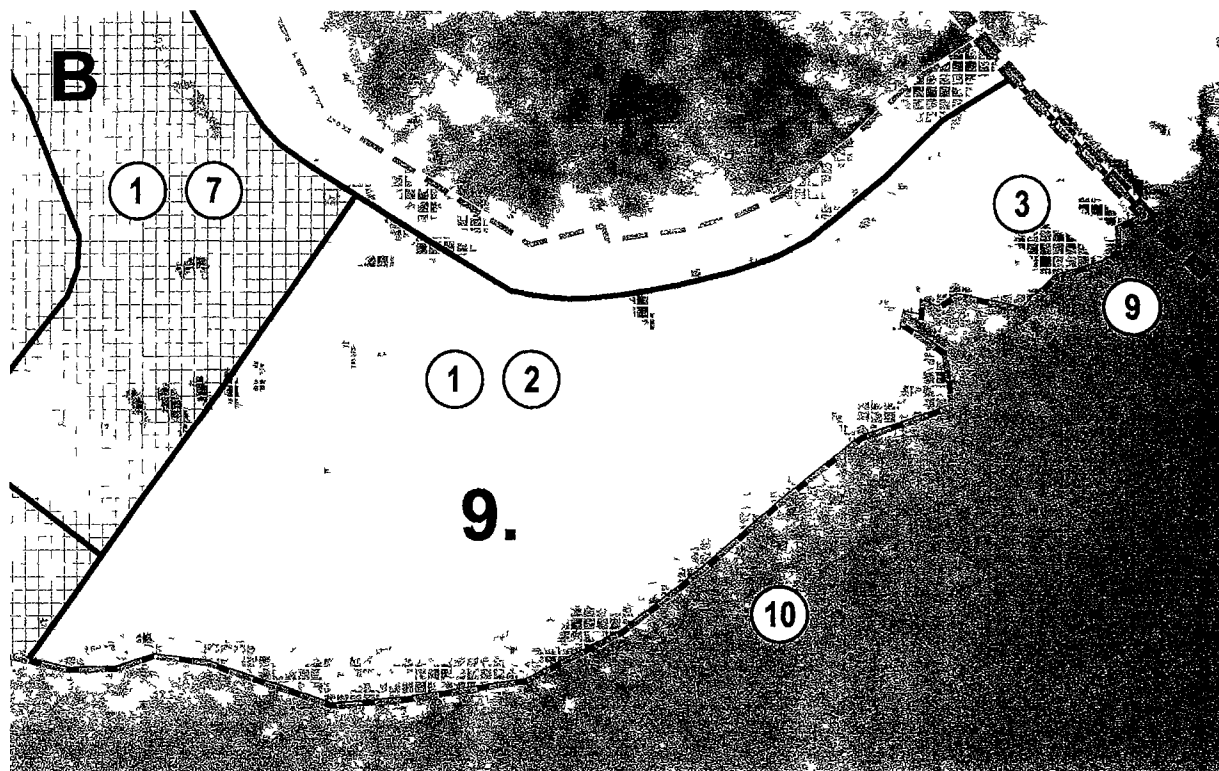


Unutar obuhvata zone 9 moguća je realizacija ovih sadržaja

- osnovne sadržaje (svlačionice, zahod, ugostiteljstvo) moguće je smjestiti unutar zone
- iznajmljivanje ležaljki, suncobrana i ostale plažne opreme
- iznajmljivanje skutera, pedalina, tuba i sličnih plovila
- mogućnost postavljanja pontonskog priveza za iznajmljivanje plovila
- postavljanje pontonskih platformi/sunčališta uz obalni dio (maksimalno 6 platformi po maksimalno 42 m², neovisno o obliku)

1	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCOBRAANI I SL
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL)
7	RESTAURANT, CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar zone



ZONA 9. - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA

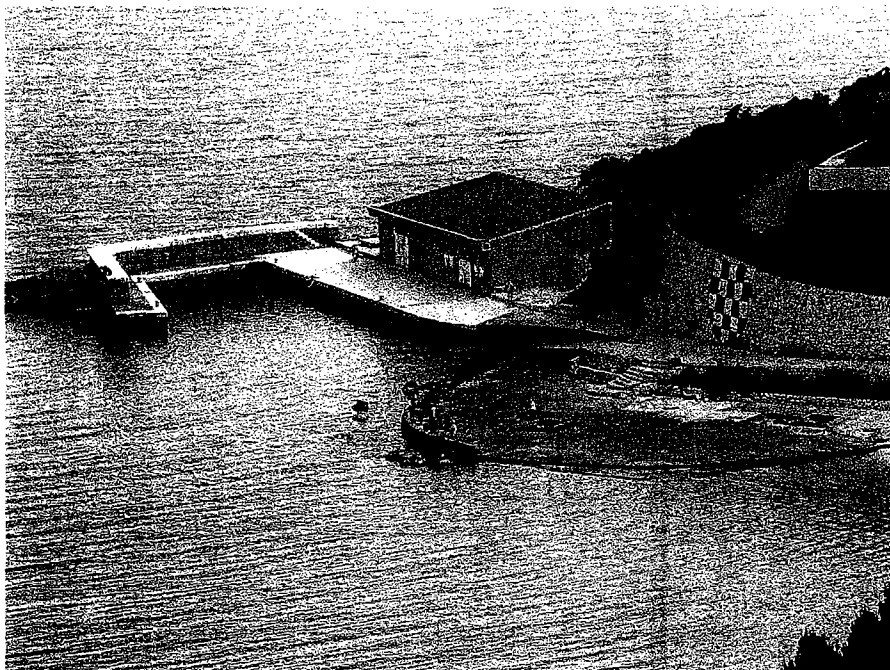
Sukladno Naredbi o razvrstaju luka otvorenih za javni promet na području Dubrovačko-neretvanske županije (Narodne novine 32/11, 117/12) luka Kupari klasificirana je kao luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Unutar ove studije prikazano je postojeće stanje ali je isto tako dan prijedlog proširenja luke kako na kopnenom tako i na dijelu akvatorija, a sve u cilju postizanja uvjeta za normalno funkcioniranje luke uključujući i potrebe turističke zone "Kupari I".

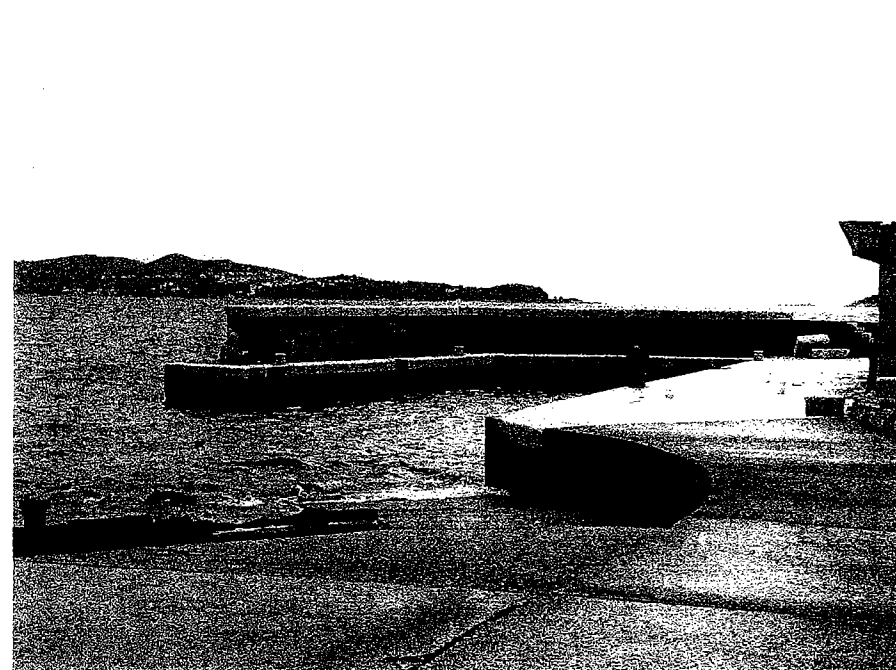
Površina - postojeće stanje (kopneni dio - 1014m², akvatorij - 1897m²)

Površina - prijedlog proširenja (kopneni dio - 2771 m², akvatorij - 6134 m²)

Detalj luke Kupari (uključujući i zonu 3.)




Detalj luke Kupari



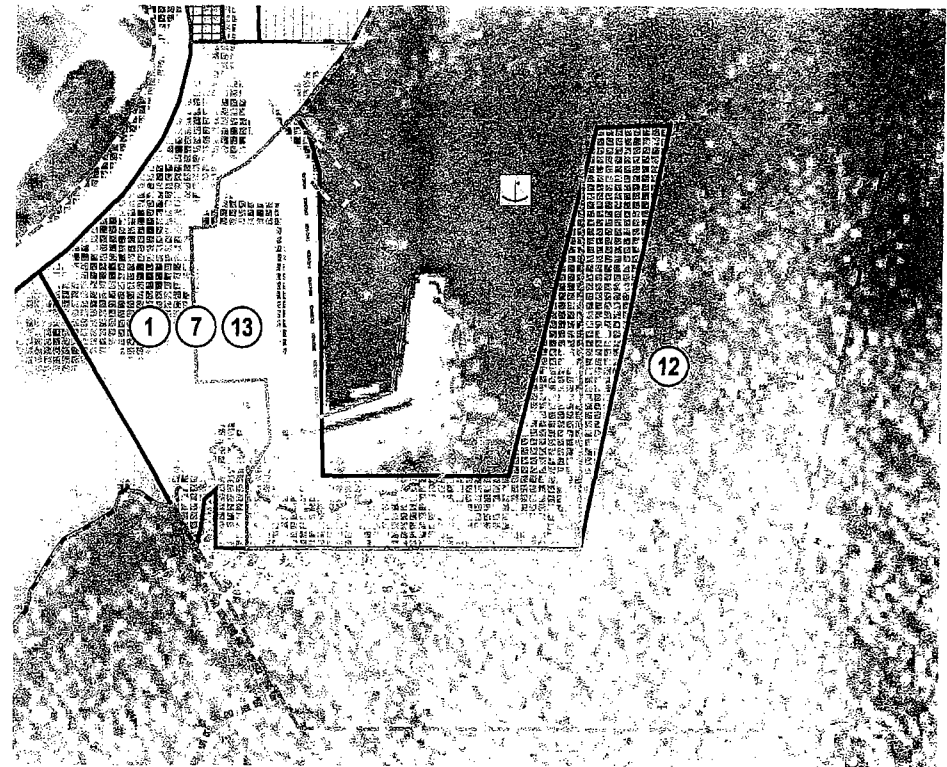
Unutar luke otvorene za javni promet moguća je realizacija ovih sadržaja:

- osnovne sadržaje (svlačionice, zahod, ugostiteljstvo) moguće je smjestiti unutar luke
- izgradnje restorana/cafe bara i sličnih sadržaja unutar luke
- smještaj prostora lokalnog ronilačkog kluba (postojeći)
- privez za plovila do 50 m dužine
- postaja javnog pomorskog prometa
- svi ostali sadržaji sukladno zakonu
- koeficijent izgrađenosti iznosi maksimalno 0,3

Luku je potrebni tretirati na način da zadovolji i javne potrebe i potrebe priveza budućeg investitora.

1	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
2	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCOBRANI I SL.
3	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
4	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
5	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
6	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
7	RESTAURANT, CAFE BAR
8	BAZEN
9	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
10	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
11	SIDRIŠTE 
12	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
13	RONILAČKI KLUB

Sadržaji mogući unutar luke




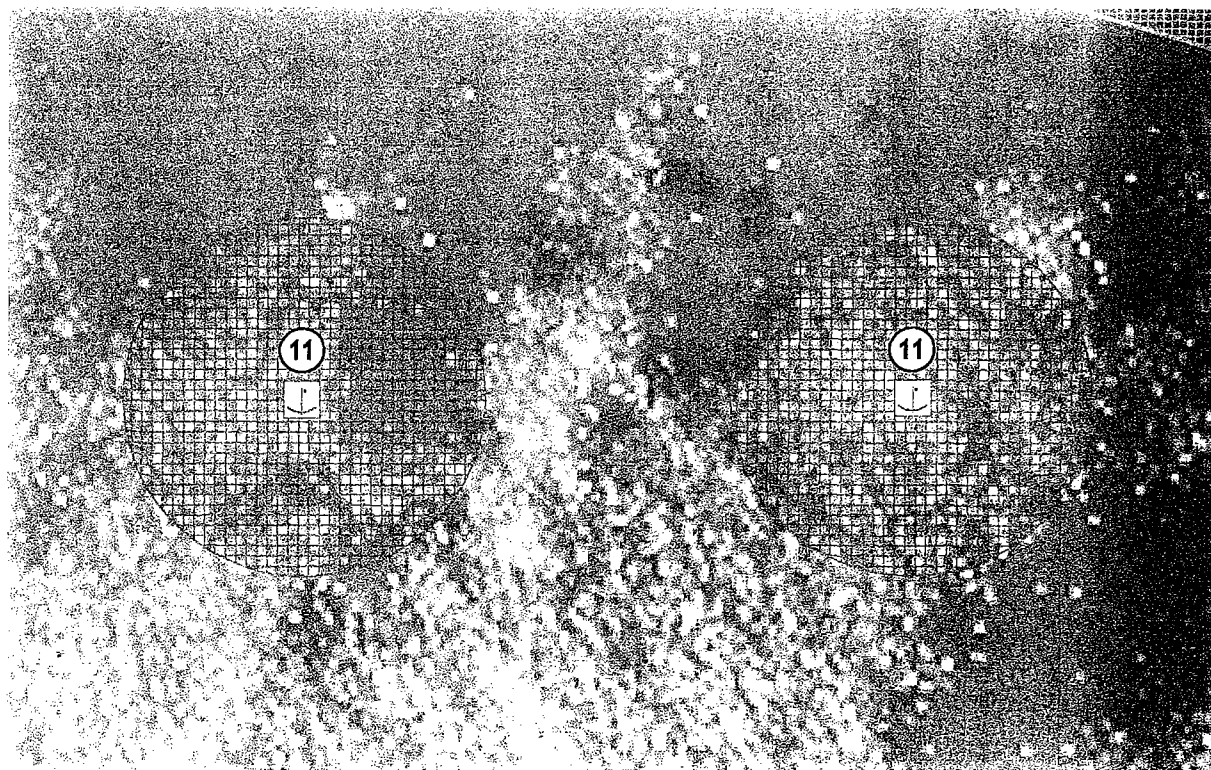
LUKA KUPARI - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

SIDRIŠTE

Unutar obuhvata predmetnog područja predložena su dva sidrišta izvan zaštićenog dijela plaže.

Površina - 2 x cca 1500 m²

①	SVLAČIONICE, ZAHOD, UGOSTITELJSTVO
②	IZNAJMLJIVANJE - LEŽALJKE, SUNCBRANI I SL.
③	IZNAJMLJIVANJE - SKUTERI, PEDALINE, TUBE I SL.
④	SADRŽAJI ZA DJECU (MORSKI POLIGON I SL.)
⑤	SADRŽAJI ZA DJECU (TOBOGAN I SL.)
⑥	SPORTSKI SADRŽAJI (ODBOJKA, NOGOMET NA PIJESKU I SL.)
⑦	RESTAURANT, CAFE BAR
⑧	BAZEN
⑨	PONTONSKI PRIVEZ / PRISTAN
⑩	PLATFORMA / SUNČALIŠTE
⑪	SIDRIŠTE 
⑫	PRIVEZ ZA PLOVILA DO 50 m DUŽINE
⑬	RONILAČKI KLUB



ZONA SIDRIŠTA - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"

IZLJEV TARANTE:

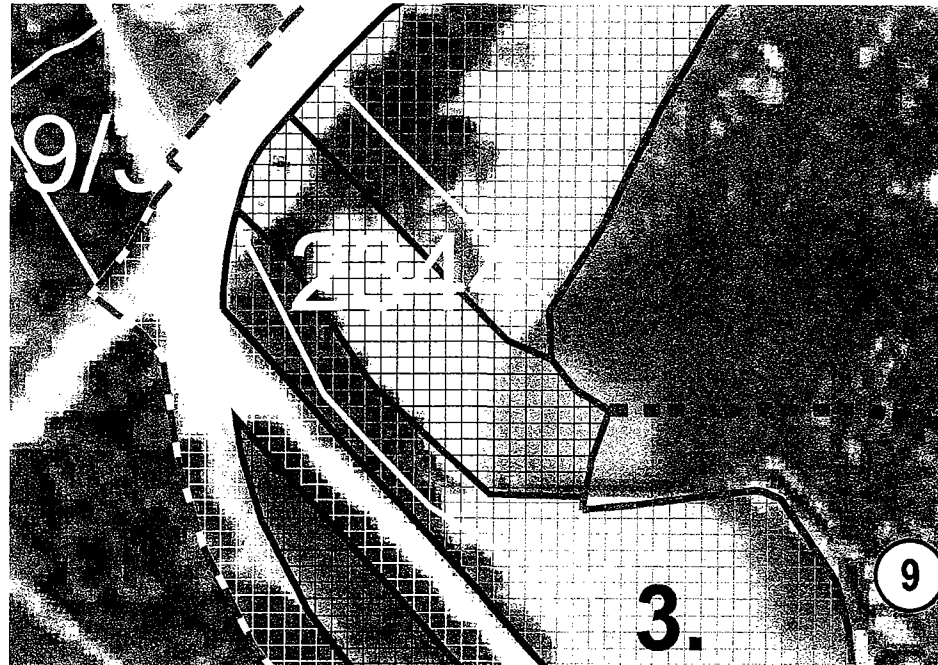
Odnosi se na stvarni uljev Tarante u more između zona broj 3. i broj 4. te predstavlja zaštićeni dio - bez ikakve vrste koncesije.

Površina ovako određene zaštićene zone 310 m²

Uljev Tarante (Rječine) u more ispod hotela Pelegrin



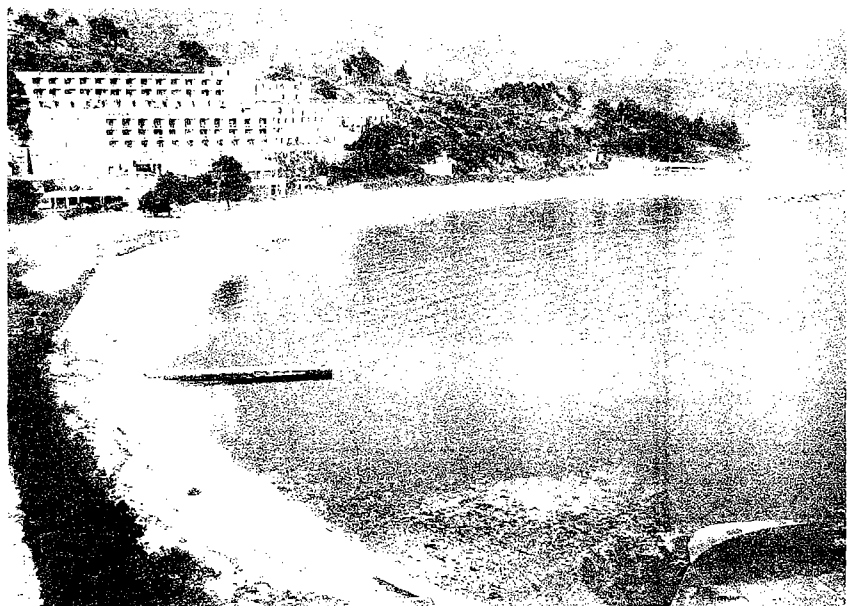
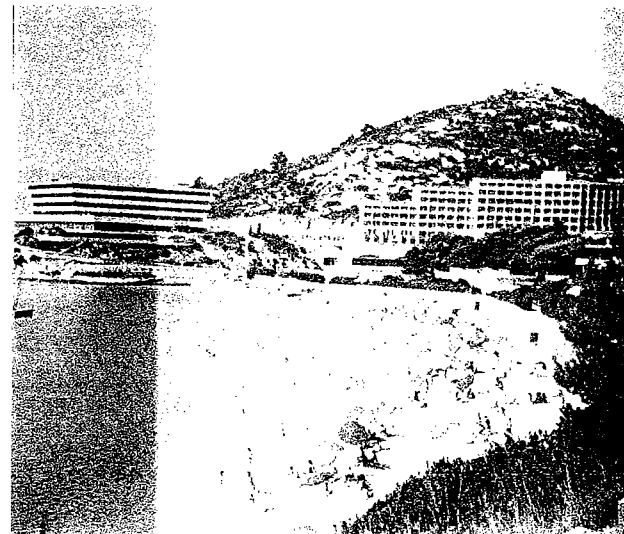
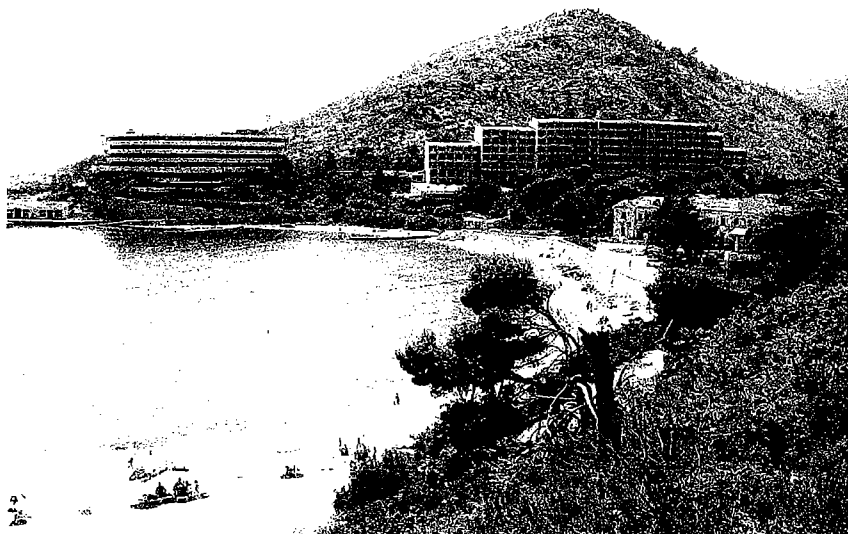
ULJEV TARANTE - isječak kartografskog prikaza pomorskog dobra unutar turističke zone "Kupari I"



ZONA NASIPAVANJA PLAŽE:

Zona se odnosi na dio plaže površine 2024 m² predviđen za nasipavanje (vraćanje u prvobitno stanje), a kasnije održavanje u sklopu redovne prihrane plaže. Odnosi se na dijelove zona 4., 5., 6. i 7.

Do sadašnje potrebe za nasipavanjem došlo je zbog neodržavanja plaže od ratne agresije 1991.godine pa do današnjih dana, a iz fotografija je jasno vidljiv prijašnji oblik plaže koji je uostalom i potvrđen određivanjem čestica pomorskog dobra.



ZELENA POVRŠINA

Određena je kao prirodan prostor između šetnice ispod hotela Pelegrin i pristupa Luci otvorenoj za javni promet
Površina iznosi 259 m²

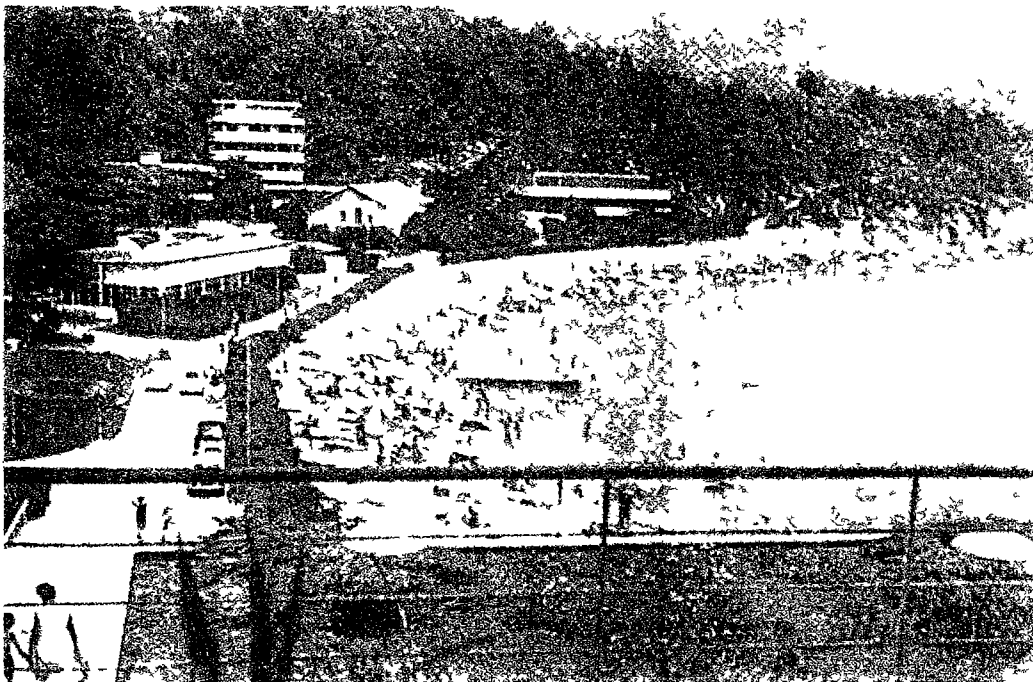
ŠETNICA

Proteže se unutar granica pomorskog dobra (uz vanjski rub) granice u širini od 5 m i predstavlja površinu namijenjenu za

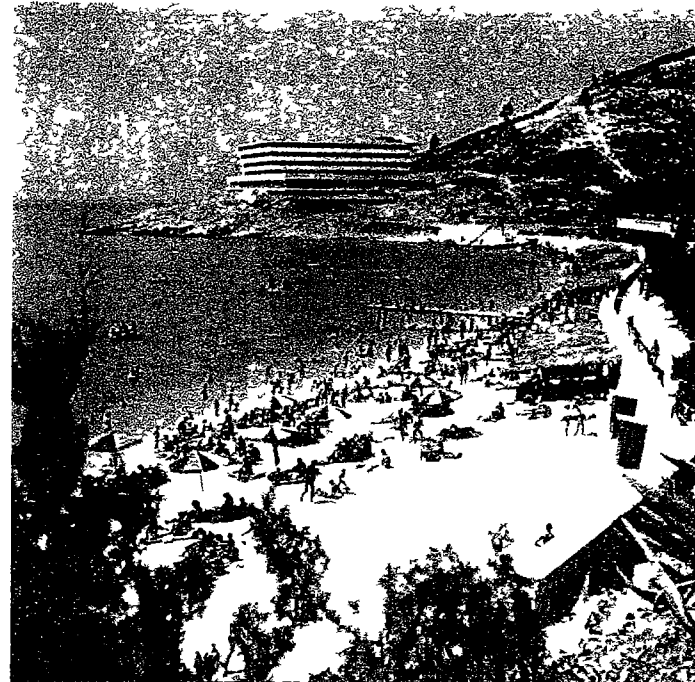
- setnicu opremljenu odgovarajućom urbanom opremom
- biciklističku stazu
- prolazak interventnih vozila (policija vatrogasci hitna pomoć i sl.)
- koridor za komunalnu infrastrukturu po potrebi

Duzina šetnice uključujući i krak prema luci iznosi oko 980 m a ukupna površina setnice unutar obuhvata pomorskog dobra iznosi 5075 m² (0,5 ha)

Kupari 1970. godine

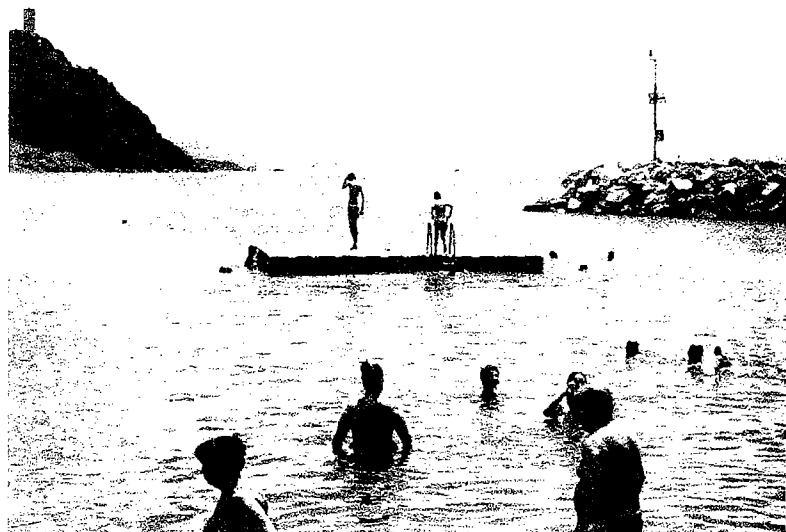
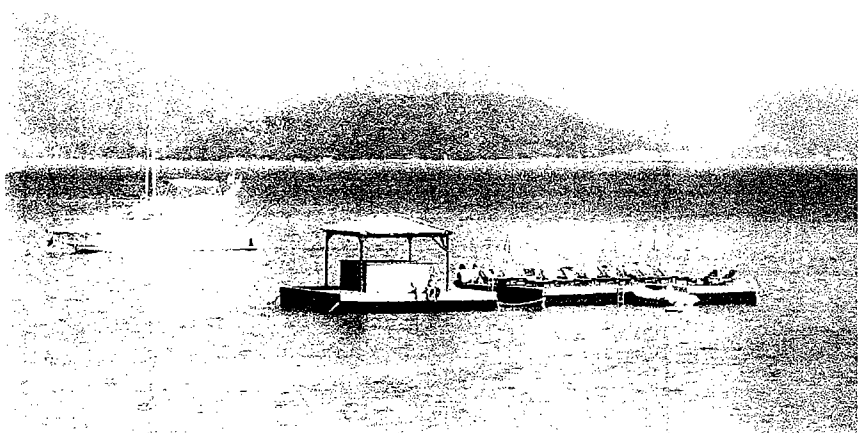
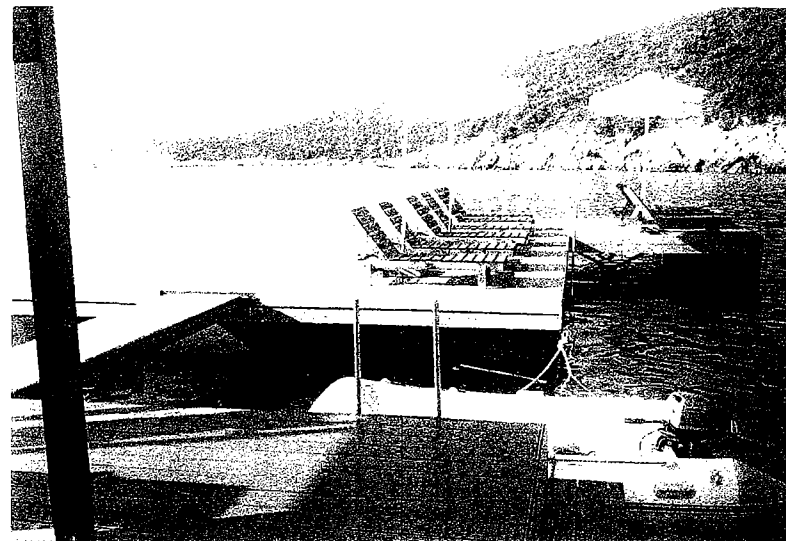
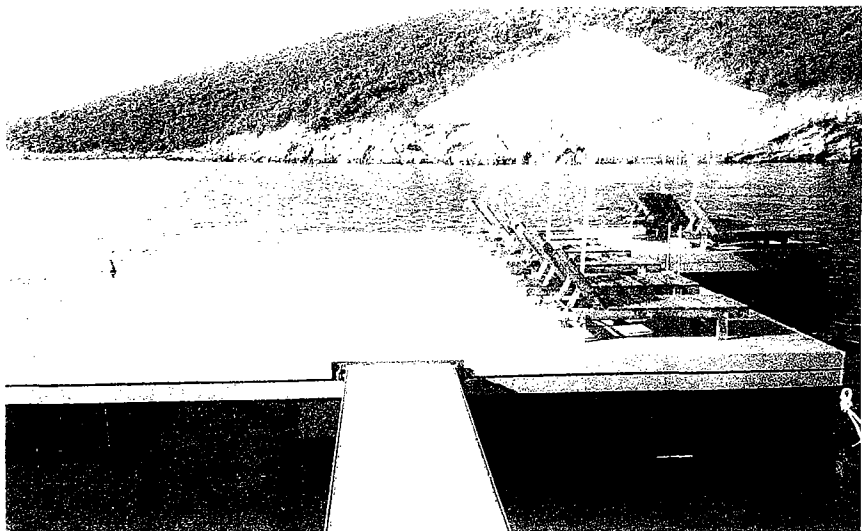


Kupari 1973. godine

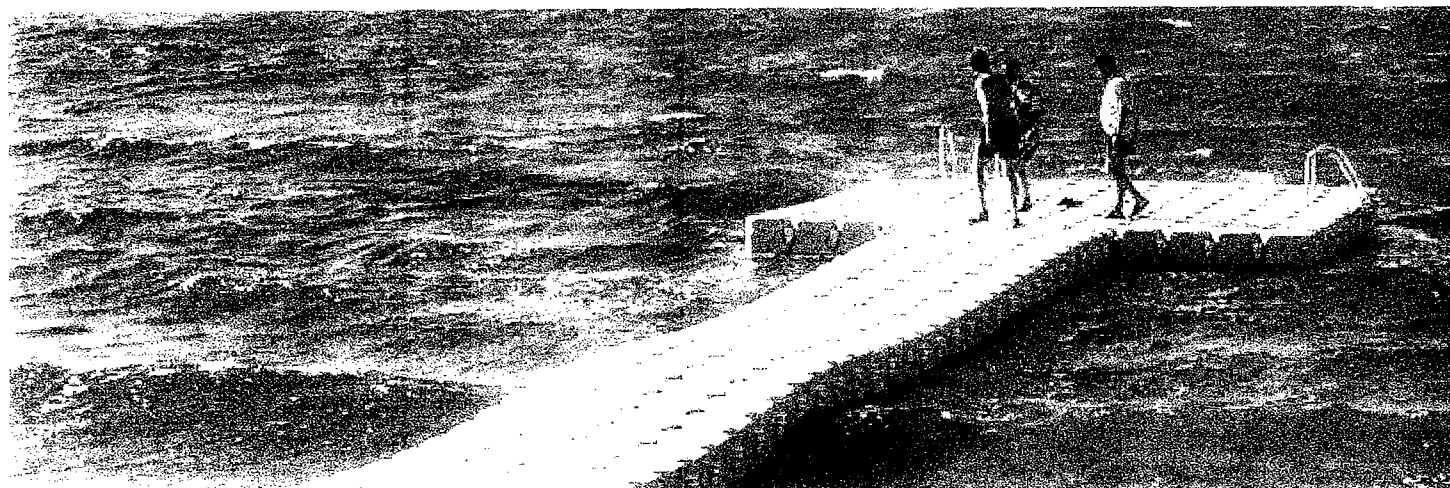
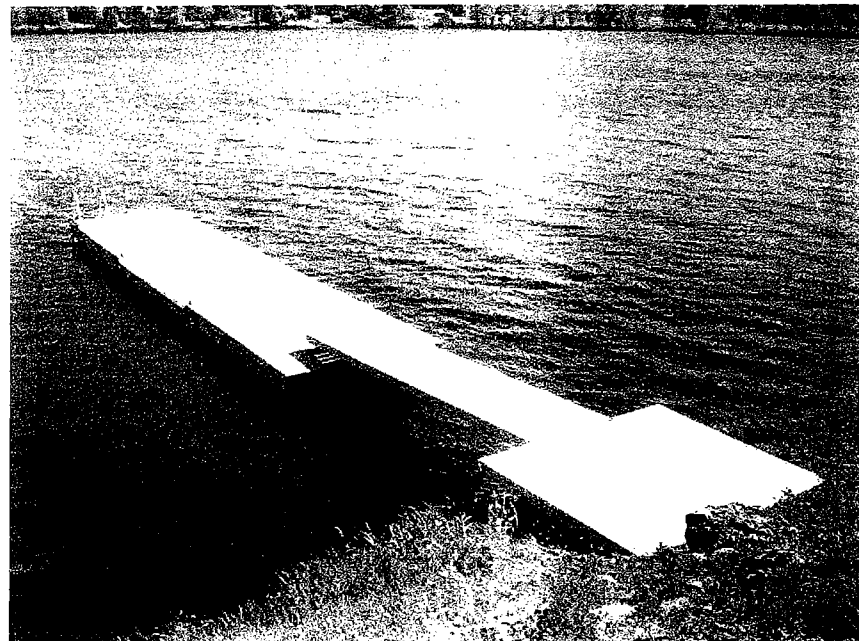
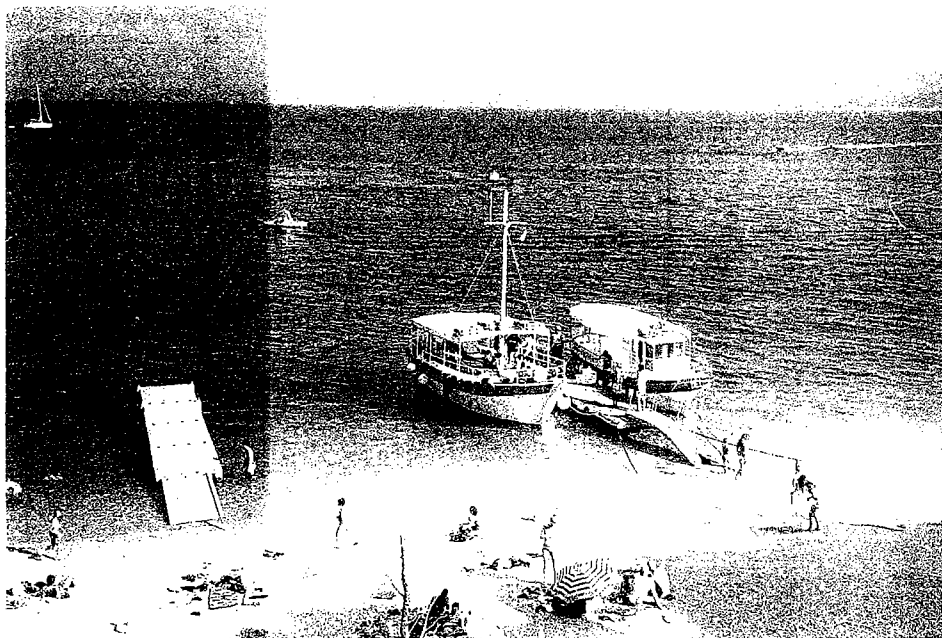


3. PRIMJERI DIJELA SADRŽAJA NAVEDNIH PO ZONAMA

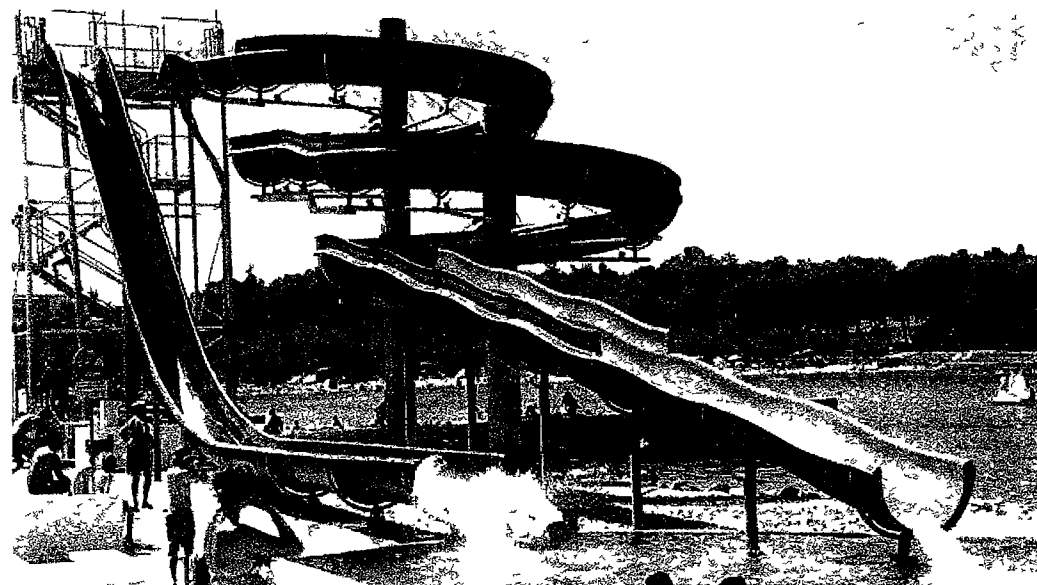
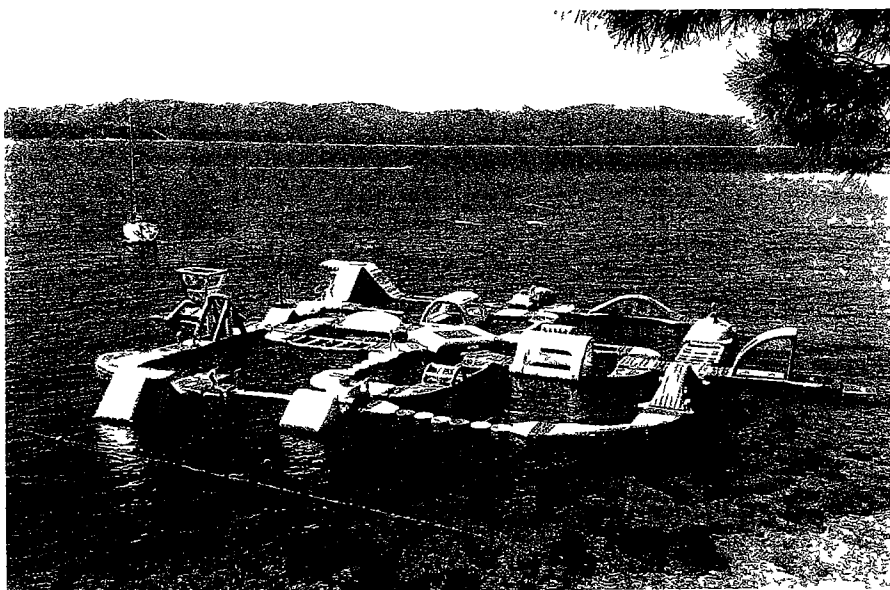
PONTONSKE PLATFORME/SUNČALIŠTA



PONTONSKI PRISTAN/PRIVEZ



DJEČJI SADRŽAJI – MORSKI POLIGONI, TOBOGANI I SL.



5. ZAKLJUČAK

Kroz analizu zone pomorskog dobra unutar ugostiteljsko-turističke zone izvan naselja "Kupari I" korištenjem svih ulaznih podataka te postojećih domaćih i svjetskih iskustava i pozitivnih praksi određeni su sadržaji i namjene po zonama. Za sve zone unutar obuhvata pomorskog dobra detaljno su određene namjene i mogući sadržaji, a sva eventualna odstupanja koja se odnose na točne površine moguće je utvrditi i po potrebi korigirati kroz nastavak projekta turističke zone "Kupari I".

Prijedlog zoniranja pomorskog dobra unutar zone "Kupari I" zapravo je ulazni podatak za nastavak provedbi svih ostalih aktivnosti za realizaciju cjelokupnog projekta, a jedna od aktivnosti svakako je i izrada prostorno-planske dokumentacije za koju je zbog pojedinih ograničenja ali i zbog nalaženja što boljih rješenja unutar zone potrebno što prije pokrenuti postupak izrade i donošenja, u ovom slučaju radi se o Izmjenama i dopunama PPUO Župa dubrovačka te Urbanističkog plana uređenja "Kupari I".

Da bi se zadovoljile sve planske i zakonske pretpostavke potrebno je kompleksno pristupiti zadatku te uz zadovoljavanje tržišnih potreba optimalnim planiranjem kapaciteta zadovoljiti sve zakonske, ekološke i lokalne čimbenike, a čijim će se postizanjem podići i sama tržišna vrijednost Kupara kao reprezentativne turističke zone.

LITERATURA:

- Baud-Bovy, M , Lawson, F (1998) Tourism and Recreation Handbook of Planning and Design, Architectural Press, London
- Kapetanić, N (2008) Župa dubrovačka na starim razglednicama 1898 - 1944 , Općina Župa dubrovačka, Srebreno
- LaGro, James A , (2013) Site analysis informing context-sensitive and sustainable site planning and design, Wiley&Sons, Hoboken, New Jersey
- Marković, M , (2006) Vodič po odabranim plažama u Hrvatskoj, Udruga za prirodu, okoliš i održivi razvoj Sunce, Split
- Mihić, Lj , J , (1973) Kupari kod Dubrovnika, VU Kupari, Kupari
- Schmitz, A etal (2008) Resort development, Urban Land Institute, Washington
- Šundov, M (2012) Geomorfologija Konavala, Dubrovačkog primorja, Elafita i Pelješca, Meridijani, Samobor

IZVORI :

- Kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Savjet prostornog uređenja, Zagreb, 2009
- Naredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet na području Dubrovačko-neretvanske županije (Narodne novine 32/11, 117/12)
- NATURA 2000 i more u Hrvatskoj, Državni zavod za zaštitu prirode, Zagreb, 2009,
- Plan upravljanja plažama Splitsko dalmatinske županije, Turistička zajednica Splitsko dalmatinske županije, Split, 2008,
- Plan razvoja plaže u Makarskoj, Turistička zajednica Splitsko dalmatinske županije, Split, 2009
- Pravilnik o proglašenju i razvrstavanju turističkih mjesta u razrede (Narodne novine 127/07, 122/09, 09/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11, 141/12, 144/12, 38/13, 153/13)
- Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10, 04/12, 09/13)
- Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12, 07/13)
- Smjernice i prioritetne akcije za održivo upravljanje plažama u Hrvatskoj, Centar za regionalne aktivnosti Programa prioritetnih akcija (CRA/PPA) UNEP-ova Mediteranskog akcijskog plana za Program Ujedinjenih naroda za razvoj, Zagreb
- Upravljanje hrvatskih obalnim područjem Republika Hrvatska, Državna uprava za zaštitu prirode i okoliša, Zagreb, 1998
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12)
- Urbanistički plan uređenja "Kupari I" - Nacrt prijedloga Plana, 2011
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine 158/03, 141/06, 38/09)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13)
- [http //geoportal dgu hr/](http://geoportal.dgu.hr/)
- [https //ispu mgipu hr/](https://ispu.mgipu.hr/)