

Na djedovini gradimo budućnost



Canavia Village®
MIKULIĆI - KONAVLE



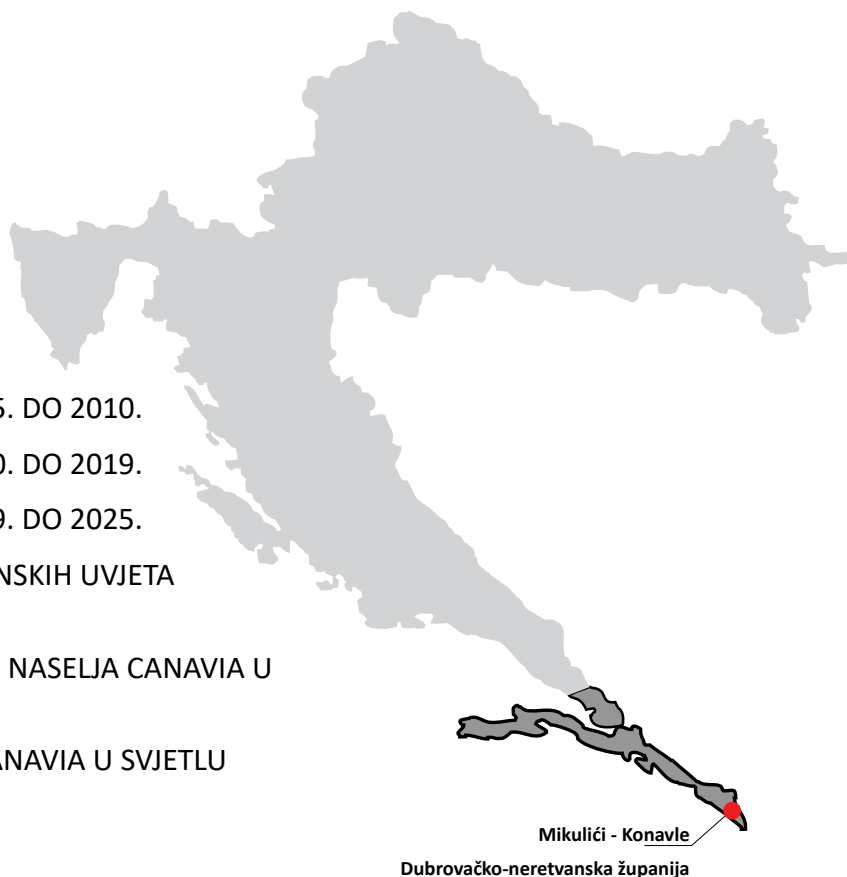
PROJEKT CANAVIA MIKULIĆI - KONAVLE

Tijek razvoja projekta
Canavia u razdoblju od ideje
do ispunjavanja zakonskih i
prostorno-planskih uvjeta
za njegovo ostvarivanje

Mikulići, lipanj 2025.



1. UVOD
2. MIKULIĆI - KONAVALLE
3. IDEJA PROJEKTA
4. RAZVOJ PROJEKTA U RAZDOBLJU OD 2005. DO 2010.
5. RAZVOJ PROJEKTA U RAZDOBLJU OD 2010. DO 2019.
6. RAZVOJ PROJEKTA U RAZDOBLJU OD 2019. DO 2025.
7. TRENUTAČNO STANJE PROSTORNO – PLANSKIH UVJETA OSTVARIVANJA PROJEKTA
8. VIZIJA KONCEPTA PROJEKTA TURISTIČKOG NASELJA CANAVIA U TRADICIJSKOM IZRIČAJU KONAVALA
9. VIZIJA PONUDE TURISTIČKOG NASELJA CANAVIA U SVJETLU SUVREMENIH TRŽIŠNIH TRENDOVA
10. UKRATKO O TALASOTERAPIJI
11. INVESTITOR PROJEKTA
12. MODEL FINANCIRANJA RAZVOJA PROJEKTA
13. TRENUTAČNO STANJE RAZVIJENOSTI PROJEKTA
14. POSLOVNA POLITIKA INVESTITORA
15. ZNAČAJ PROJEKTA
16. ZAKLJUČAK



1. UVOD

Turističko naselje Canavia d.o.o. za turizam, trgovinu i usluge sa sjedištem u Mikulićima je investitor razvojnog projekta turističkog naselja na području sela Mikulići u Općini Konavle.

Mikulići su jedno od manjih, ali i jedno od najljepših konavoskih sela koje s okolnim područjem predstavlja veliki prostorni razvojni potencijal.

Prema temeljnoj, dugoročnoj ideji Antuna Komaića, izgradnja ruralnog turističkog naselja temelji se upravo na valorizaciji postojećih resursa sela Mikulići i ambijentalnih vrijednosti šireg područja te oživljavanja manjih poljoprivrednih površina.

Namjera investitora je izgraditi suvremeno turističko naselje primjereno potrebama međunarodnog turističkog tržišta kojim će se na načelima dugoročne održivosti valorizirati raspoloživi, neiskorišteni prostorni potencijal u duhu tradicije gradnje i življenja na području Konavala.

Cilj investitora je izgraditi turističko naselje Canavia tipa mediteranski ruralni resort te ga organizacijski i uporabno povezati sa selom Mikulići tako da ono postane novo cjelogodišnje turističko odredište na dubrovačkoj rivijeri.

Naziv Canavia je zvučna izvedenica grčkog i latinskog imena za regiju Konavle.

Naziv Canavia Village komercijalni je i marketinški naziv za Turističko naselje Canavia.

2. MIKULIĆI - KONAVLE

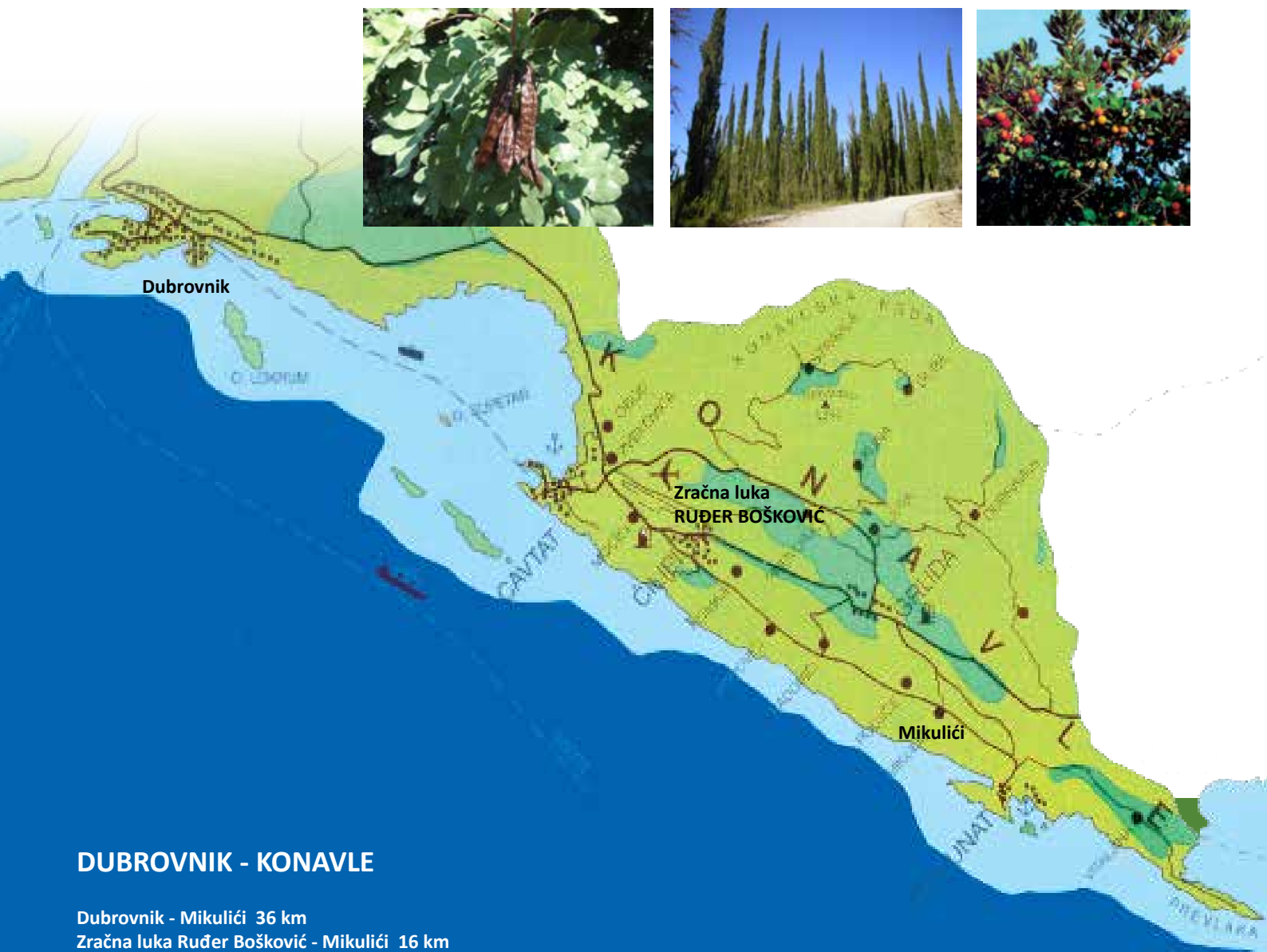
Projekt Canavia razvija se u području sela Mikulići smještenom u Dubrovačko - neretvanskoj županiji, u Općini Konavle, na krajnjem jugu Hrvatske. U središtu je prostora koji se proteže između sela Poljice, Pločice, Đurinići i Molunat te s njima čini jedinstvenu prostornu, gospodarsku, kulturološku i tradicijsku cjelinu. Na raskrižju je cesta koje vode prema Dubrovniku, Zračnoj luci "Ruđer Bošković", Grudi te Moluntu i Prevlaci. Izgrađeni dio sela Mikulići na nadmorskoj je visini od oko 300 m. Od Dubrovnika je udaljeno 36 km, a od Zračne luke "Ruđer Bošković" 16 km.

Ime naselja Mikulići spominje se u povijesti još 1420. godine. Prema popisu stanovništva iz 1549. godine Mikulići su brojili 264 stanovnika. Danas ovdje stalno živi svega 70 stanovnika.

U prošlosti su se Mikuljani bavili pretežito poljodjelstvom i iz svojih šuma, pašnjaka, polja i vrtača život izvlačili. Uzgoj maslina, vinove loze i smokava te sitno stočarstvo, bili su glavni izvori obiteljskih prihoda, dopunjavani izvornim povrtlarstvom, skromno, kako je i moglo biti u izrazito sušnom kraju.

U burnoj prošlosti Konavala Mikulići su bili više puta razoreni upadima iz susjednih zemalja, posebice u posljednjem kada su njegovi žitelji bili primorani napustiti svoja ognjišta i kada je gotovo polovina kuća bila spaljena ili posve uništena.

Uspješnom poslijeratnom obnovom Konavala, Mikuljanima su se stvorile pretpostavke za povratak na svoja ognjišta. S ljubavlju su nastavili obnavljati svoja imanja i čuvati naslijeđene kulturne i tradicijske vrijednosti svojih predaka, stvarane kroz dugo razdoblje u ozračju Dubrovnika. Sudjelujući u Projektu Canavia, danas Mikuljani očekuju bolje, bogatije i sigurnije dane na svojim ognjištima za sebe, svoje obitelji i svoju domovinu.



DUBROVNIK - KONAVLE

Dubrovnik - Mikulići 36 km

Zračna luka Ruđer Bošković - Mikulići 16 km



Mikroklima područja Mikulića izrazito je ugodna, mediteranska. Karakteriziraju je duga, suha, vruća ljetna razdoblja, te kratke, kišovite i blage zime, s više od 260 sunčanih dana u godini. Budući da je područje sa sjevera zaklonjeno od bure brdom Sv. Ilija, a u ljetnim mjesecima pod ugodnim utjecajem maestrala, ono je klimatski atraktivno za življenje i odmaranje tijekom cijele godine.



Okolni prostor Mikulića je ispunjen tipičnom mediteranskom vegetacijom u kojoj prevladavaju uvijek zeleni čempresi i planika, simboli ovog kraja, te nisko raslinje aromatičnog i ljekovitog obilježja. Od mediteranskih višegodišnjih kultura najviše su zastupljene masline, smokve i vinova loza.

Područje odabrano za implementaciju projekta prostire se od sela Mikulići prema jugoistoku, jugu, jugozapadu i zapadu uključujući i stanoviti prostor u naseljenom dijelu sela. Ukupna površina odabranog područja nešto je veća od 250 Ha, danas su to pretežito pašnjaci te šuma s vidljivim posljedicama čestih požara. Ovo prostrano područje gotovo i nije iskorišteno u bilo kakve gospodarske svrhe i na sreću, nije ni devastirano neplanskim i nezakinitim gradnjama.



- 6 Krajobraz područja valovito je oblikovan, lagano se spušta prema moru, a mjestimično je amfiteatralnog oblika. Područjem dominiraju vrhovi Glavica, Resnica, Straža, Mali ratak, Križ i Toranac. S vrha Straža pruža se jedinstven pogled na naselja Mikulići i Molunat, poluotok Prevlaku, planinske masive u susjednim državama te na širok obzor kristalno - plavog Jadranskog mora.





TORANAC

MIKULIĆI

GLAVICA

KRIŽ

**UVALA MALI RATAK
DRAGORAĐA**

OMILJENO KUPALIŠTE
MIKULJANA



STRAŽA (DEBELA GLAVA)

RESNICA

JADRANSKO MORE



**UVALA
VELIKI MOLUNAT**



8 PODRUČJE MIKULIĆA KAPITALNI JE PROSTORNI RAZVOJNI POTENCIJAL – NAROČITO ZBOG:

- **Dobre prometne povezanosti i blizine Zračne luke “Ruđer Bošković”**
- **Atraktivnosti Dubrovačke rivijere i kulturno-tradicijskog ozračja dubrovačkog kraja**
- **Posebnosti krajolika s obiljem mediteranske vegetacije uz prekrasne poglede na more i planine**
- **Mikroklimatske posebnosti – izuzetno mediteranska blaga klima, zaklonjenost od vjetrova, južno orijentirane padine**
- **Očuvanosti okoliša i seoske tradicijske arhitekture**
- **Raspoloživosti i trenutačna gospodarska neiskorištenost prostora turistički najatraktivnijeg lokaliteta na potezu od Prevlake do Cavtata čiji je prostor izuzetno pogodan za izgradnju turističkih objekata**
- **Blizine postojećih i budućih sadržaja vezanih uz ruralni turizam na području Konavala (tradicijски restorani, mlinice, vinice, vinski putevi, seoska domaćinstva, mogućnosti aktivnog odmora – jahanja, pješačenja, planinarenja, lova, vodenih sportova, itd.)**
- **Blizine sadašnjih i budućih proizvođača poljoprivrednih proizvoda našeg mediteranskog podneblja, odnosno ekološki uzgojene zdrave hrane.**
- **Daljnjeg unapređenja kvalitetnog ruralnog i sličnog smjestaja na području Konavala.**

3. IDEJA PROJEKTA

Inicijativom Antuna Komaića iz Mikulića te drugih Mikuljana, ideja o gospodarskoj valorizaciji vrijednog, a neiskorištenog prostora Mikulića, pokrenuta je na razini stručnih promišljanja još 2002. godine.

Najprije se inicijativi pridružuje mr. sc. Pave Župan Rusković, tada ministrica turizma RH, a potom je svojim mišljenjima, nakon posjete Mikulićima u veljači 2002. pokojni dr. sc. Bruno Šišić, ugledni stručnjak na području krajobrazne arhitekture, dao smjernice za daljnji tijek na planu ostvarivanja ove ideje. Odmah potom u aktivnosti pripreme uključuje se dipl. iur. Jozo Koprivica, odvjetnik iz Cavtata, pa se može reći da je tako započeo proces priprema i ostvarivanja ove ideje.

Suradnjom Mikuljana i Mjesnog odbora Mikulići te stručnih eksperata, početkom 2003. godine razrađena je poduzetnička ideja Gospodarska valorizacija područja Mikulići, koja obuhvaća više projekata, Projekt Canavia jedan je od njih, razvija se prioritetno i pretpostavka je drugima.



Osmišljavanje ideje krenulo je od činjenice da područje Mikulići ima golemi potencijal za razvoj turizma pa bi se njegovom valorizacijom, na primjeren i održiv način, značajno doprinjelo daljnjem unaprjeđenju razvoja turizma i poljoprivrede, na cjelokupnom području Konavala.



MIKULIĆI - KONAVLE



PODUZETNIČKA IDEJA

CANAVIA ECO-VILLAGE

Mikulići

(Molba za proširenje građevinskog područja)

Mikulići, lipanj 2003.

Nakanu razvoju projekta Canavia, odnosno izgradnje istoimenog turističkog naselja investitor je uputio Općini Konavle dokumentom "Poduzetnička ideja" koji je zaprimljen u Općini Konavle 5. lipnja 2003. godine. Ovim dokumentom, ujedno, upućen je zahtjev Općini za uključivanje projekta u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA DUBROVAČKO-NERETVANSKA
OPĆINA KONAVLE

Poglavarstvo

20210 CAVTAT, Trumbičev put 25
Tel. 385 20 478-401, 478-403, 478-270
Fax. 385 20 478-402

Klasa: _____
022-01-02-03/927

Ur. broj: _____
2117/02-02-03-1

Cavtat, _____
30. lipnja 2003.g.

CANAVIA ECO-VILLAGE
Direktor Antun Komačić
Mikulčić 7
20219 Molunat

Štovana,

Na 35.sjednici Poglavarstva Općine Konavle održane 30.lipnja 2003.g. članovi Poglavarstva razmatrali su vaš zahtjev u kojem tražite proširenje građevinskog područja čest.zem. 1502 k.o. Pločice u zonu većeg turističkog kompleksa.

Poglavarstvo je zaključilo da ne može udovoljiti vašem zahtjevu, no prilikom prvih izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Konavle koji je nedavno usvojen uzet ćemo u razmatranje vaš zahtjev.

Načelnik

Luka Komačić

Dostaviti:

1. Služba za stambeno-komunalnu djelatnost
2. Pismohrana

Uslijedio je odgovor Općine Konavle dopisom od 30. lipnja iste godine. Ovakav odgovor Općine u tom trenutku je bio sadržajno prihvatljiv, dapače, i poticajno vrijedan za nastavak aktivnosti pripreme na svim područjima, posebice na planu stvaranja zakonskih prostorno – planskih uvjeta za ostvarivanje ove ideje.

- 12 Ideja je prvi put prezentirana na skupu održanom na Resnici u Mikulićima 14. rujna 2003. godine. Brojni nazočni Mikuljani te prijatelji i suradnici s oduševljenjem su poduprli izloženu ideju. Posebno ih je oduševilo razmišljanje o izgradnji većeg turističkog naselja tako da se raspoloživo zemljište ne prodaje pojedinačno kao nekretnina, i time obezvrijedi njegov razvojni potencijal kao cjeline, nego da se imovinsko - pravno udruži i na njemu razvije primjeren i dugoročno održiv turistički proizvod u čijem upravljanju će sudjelovati i vlasnici zemljišta. Ova potpora ideji postala je vodilja za njezino osmišljavanje.



Svjestan vrijednosti svoga kraja i potpore Mikuljana, u listopadu 2004. godine Antun Komaić u suradnji s Mjesnim odborom Mikulići i drugim Mikuljanima osniva tvrtku **Turističko naselje Canavia d.o.o.** za trgovinu, turizam i usluge sa sjedištem u Mikulićima kao njezin jedini vlasnik i ujedno direktor, a s ciljem da ona bude nositelj svih pripremnih aktivnosti i u konačnici investitor **Projekta Canavia**. Na samom početku, u prosincu 2004. godine, Turističko naselje Canavia d.o.o. zaključuje **Sporazum o poslovnoj suradnji s Mjesnim odborom Mikulići**, a potom pokreće aktivnosti pripreme projekta zaključivanjem Ugovora o poslovnoj i stručno - tehničkoj suradnji s consulting tvrtkom APZ - arhitektonski projektни завод - inženjering d.d. iz Zagreba, prioriteto na planu stvaranja zakonskih prostorno - planskih uvjeta ostvarivanja ovog projekta.



Prezentacija ideje projekta 14. rujna 2003. u Mikulićima



Gosti koji su nazočili prezentaciji

1. Krunoslav Težak
2. Jozo Koprivica
3. Bajro Sarić
4. Andro Radić
5. Frano Stjepović
6. Andrija Rubin



Odgovor Općine Konavle dopisom od 30. lipnja 2003. godine ohrabrio je investitora za organiziranje javne prezentacije projekta u Mikulićima dana 14. rujna 2003. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, turizma,
prometa i razvitka

Klasa: 334-05/04-01/5
Urbroj: 530-14-04-01
Zagreb, 4. studenog 2004.

CANAVIA d.o.o.
n/r g. Antun Komaić, direktor
Mikulići 44
20219 M O L U N A T

Predmet: - **Zamisa o izgradnji turističkog naselja «Canavia Village»
utemeljenog na tradicijskoj arhitekturi**

Poštovani gospodine Komaić,

Prilikom Vaše posjete ovom Ministarstvu 21. listopada 2004. godine i razgovora koje ste vodili s g. Robertom Pende, pomoćnikom ministra prezentirali ste materijal pod nazivom Projekt «Canavia Village» koji sadrži opću informaciju o jednom od četiri međusobno povezana projekta koja imaju za cilj pokretanje poduzetništva u turizmu na širem nerazvijenom ruralnom području naselja Mikulići u Općini Konavle.

Pojedinačni projekti su: «Canavia Village» – izgradnja naselja tradicijske arhitekture s manjim objektima vrste: hotel, aparthotel i vile, «Canavia agro» – ekološka proizvodnja hrane za potrebe turizma, «Selo Mikulići» – obnova i zaštita starih kuća i gospodarskih objekata (mlinica, vinica/podruma i sl.) u svrhu očuvanja i afirmacije tradicijske ruralne arhitekture i načina življenja, uređenje javnih površina i objekata u svrhu oblikovanja ruralne turističke destinacije, te «Canavia Travel» – marketing i osmišljavanje programa izleta i drugih aktivnosti turističke ponude.

Kao što ste nam prezentirali, projekt «Canavia Village», u bitnome, predviđa da se na području sela Mikulići izgradi turističko naselje koje će objediniti objekte smještajnog i sadržajnog tipa, te prateće objekte i pripadajući prostor hortikulturno i namjenski uredi u jednu funkcijsku turističku cjelinu. Smještajni dio naselja sastavljen je od malih obiteljskih hotela, aparthotela i vila. Sadržajni dio naselja čine objekti športa i rekreacije, zdravstvenog i aktivnog turizma, gastronomije i sl. Područje zahvata detaljno će se urbanistički urediti kako bi se stvorili uvjeti za izgradnju malih obiteljskih smještajnih objekata. U navedenom smislu projekt ima karakter poduzetničke zone za malo obiteljsko hotelijerstvo, druge turističke, poslovne i komercijalne namjene. Njime se stvaraju uvjeti da poduzetnici za izgradnju objekata mogu koristiti kreditni program sa državnom subvencijom kamate «Potica j za usp jeh».

Tijekom navedenih razgovora razmijenili smo mišljenja u svezi osnovne zamisli na kojoj se temelji ovaj projekt, te potrebu razmatranja mogućnosti izmjene važećih prostorno-planskih dokumenata u svrhu realizacije ovog razvojnog projekta.

Ministarstvo je mišljenja da osnovna zamisao, na kojoj se zasniva projekt, zaslužuje posebnu pozornost na svim razinama promišljanja gospodarskog razvoja i planiranja korištenja prostora kao razvojnog potencijala zbog više razloga, a posebno jer je riječ o slijedećem:

- turizam je na ovom području temeljni pravac razvitka s najvećim mogućnostima zapošljavanja
- prostor ima status područja od posebne državne skrbi
- prostor ima trajno obilježje ruralnog graničnog područja
- velike ratne štete tijekom Domovinskog rata
- na užem području nema alternativnih razvojnih projekata koji bi zaustavili migracije stanovništva u veće urbane cjeline
- zahvaljujući konfiguraciji terena i panoramskog pogleda na more, poluotok Molunat i otok Veliki Škoj prostor ima obilježje turistički najatraktivnijeg lokaliteta na području od Cavtata do Prevlake
- obuhvat izgradnje naselja je značajno udaljen od mora i ne bi trebao biti u suprotnosti s potrebom zaštite užeg obalnog pojasa
- koncepcija turističkog naselja temelji se na tri bitne odrednice - valorizaciji tradicijske ruralne arhitekture, vizualnom i funkcionalnom oblikovanju kompleksa malih objekata koji će svojim identitetom biti prepoznatljiv na tržištu kao cjelovit turistički proizvod, te mogućnosti da se lokalni poduzetnici uključe u izgradnju obiteljskih objekata vrste hoteli, aparthoteli i vile
- projekt je u skladu s politikom poticanja razvitka malog obiteljskog poduzetništva Vlade Republike Hrvatske, jer doprinosi razvoju «poduzetničkih zona» za malo hotelijerstvo, a u skladu je i s kreditnim programom sa državnom subvencijom kamate «Poticaj za uspjeh» koji provodi ovo Ministarstvo.

Štoviše, u prezentiranoj zamisli prepoznajemo elemente suvremenog trenda izgradnje turističkih naselja prema modelu «Heritage Village», čija se koncepcija temelji na afirmaciji tradicijske arhitekture i primjerenom valorizaciji vrijednog prirodnog prostora, tj. nužnom kompromisu između potrebe gospodarskog razvitka i potrebe zaštite prirodnog prostora.

Na temelju svega navedenog, ne upuštajući se u razmatranje pojedinosti problematike razvoja ovog projekta (isplativosti ulaganja, prostorno-planskih uvjeta i sl.), jer za to nije nadležno, ovo Ministarstvo podržava osnovnu zamisao izgradnje cjelovitog konceptijskog turističkog naselja manjih objekata s elementima tradicijske ruralne arhitekture, te Vas upućujemo da u suradnji s Općinom Konavle, resornim Ministarstvom i nositeljima izrade nove prostorno-planske dokumentacije razmotrite mogućnost planiranja odnosno realizacije takvog turističkog naselja.

Ministarstvo je spremno dati podršku izgradnji obiteljskih objekata temeljem kreditnog programa «Poticaj za uspjeh» preporukom bankama da kreditiraju njihovu izgradnju, kao i subvencioniranjem kamata.

S poštovanjem,

DRŽAVNI TAJNIK
Zdenko Mičić



Odmah po utemeljenju tvrtke Turističko naselje Canavia d.o.o. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske svojim dopisom od 4. studenog 2004. godine poduprla je ideju izgradnje turističkog naselja Canavia. U njoj su prepoznali elemente suvremenog trenda izgradnje turističkih naselja, čija se koncepcija temelji na afirmaciji tradicijske arhitekture i primjerenom valorizaciji vrijednog prirodnog prostora, a sve u skladu s potrebama hrvatskog turizma.

Pave Župan Rusković, član
WTO Strategic Group

Dubrovnik, 15.12.2004.

CANAVIA d.o.o.
n/r direktora gosp. Antuna Komaić
Mikulići 44,
20219 MOLUNAT

Predmet: Projekt „Canavia Village“

Poštovani gospodine Komaić,

Na Vaš upit u nastavku dajem svoje mišljenje o gore navedenom projektu:

Uvidom u dokumentaciju koju ste mi dostavili može se zaključiti da se radi o vrlo kvalitetnom projektu.

Naime, u vrijeme kada se trendovi u turizmu bitno mijenjaju, kada more i sunce prestaje biti osnovnim razlogom odlaska na odmor i odabira destinacije, kada se sve više traži aktivni odmor u kombinaciji sa edukativnim programima, raznolikost ukupne ponude, fleksibilnost i privatnost, a sve to na visokom stupnju kvalitete, jasno je da će uspjeh u turizmu bilježiti one destinacije i oni investitori koji će svoje programe – svoju ponudu znati prilagoditi tim novim trendovima.

Turisti postaju sve zahtjevniji, i sve „razmaženiji“. Sve manje prihvaćaju unificiranost, a sve više inzistiraju na individualnosti. Sve su više svjesni neophodnosti zaštite prirode ali i prednosti ekološke proizvodnje hrane u očuvanju dobrog zdravlja i dužeg života čime su posebno opterećeni oni koji imaju dovoljno novaca i redovno odlaze na odmor i nekoliko puta godišnje.

Program kojeg ste zamislili je zaista na tragu tih novih trendova i ukoliko se uspješno realizira zasigurno će zadovoljiti i najzahtjevnijeg gosta. On je isto tako na tragu i strategije razvoja hrvatskog turizma to jest kvalitetnog turizma kao i opredjeljenja podupiranja razvoja malog i srednjeg poduzetništva.

Naime činjenica da je projekt zamišljen kao poduzetnička zona u sklopu koje će se naći dvadesetak različitih poduzetnika koji će investirati u svoje projekte kao dijelove cjelokupnog naselja, ali i drugih, daleko veći broj, poduzetnika koji će naselje opskrbljivati ekološki proizvedenom hranom i drugim uslugama, govori u prilog tome. Svi bi oni morali svoju ponudu prilagoditi unaprijed i ugovorom precizno definiranim uvjetima, a izvan toga bi svojom kreativnošću i inventivnošću međusobno konkurirali i tako osigurali potrebnu kvalitetu i zadovoljstvo gosta.

Sadržaji koji se predviđaju u sklopu naselja, kao i edukativni programi koji će se organizirati unutar ali i izvan samog naselja garantiraju cjelogodišnji program. Tome posebno idu u prilog sve veći broj „low cost“ zračnih kompanija i njihov interes uvrštavanja Hrvatske i posebno Dubrovnika u njihova odredišta, a što se već realizira i sve će više u budućnosti. Osim toga sve je više i redovnih evropskih zračnih kompanija koje uvrštavaju Dubrovnik u svoj cjelogodišnji red letenja od 2005. godine. To će omogućiti ogromnu fleksibilnost u kreiranju programa čemu moderni turisti sve više teže.

I da zaključim: radi se dakle o vrlo zanimljivom projektu, pri čemu treba posebno naglasiti da se cjelokupna ponuda mora bazirati na našoj tradiciji i kulturi kako gradnje tako i cjelokupne ponude. Kod realizacije projekta mora se posebno voditi računa o isplativosti investicije imajući u vidu da već danas gosti traže što bogatiju i kvalitetniju ponudu za manje novca. Zato ne čudi činjenica da je sve više „hibridnih“ gosti koji, iako imaju novaca, lete najjeftinijim kompanijama, a onda borave u najluksuznijim hotelima i sl.

U svakom slučaju, koliko znam, bio bi to prvi projekt takve vrste u Hrvatskoj i predstavljao bi svakako novu kvalitetu hrvatskog turizma. Suvršeno je i spominjati koliki bi tek značaj realizacija ovog projekta imala za Konavle ali i cijelo Dubrovačko područje. Vjerujem da bi se vrlo brzo pokazala potreba za otvaranjem takvih naselja i u drugim krajevima Hrvatske a kao takvi mogli bi se nuditi na tržištu kao poseban lanac jedne nove kvalitetne ponude.

Želim Vam puno uspjeha i što skoriju realizaciju ovog projekta.

4. RAZVOJ PROJEKTA U RAZDOBLJU OD 2005. DO 2010.

U ozračju entuzijazma, uvjerenja i nade Mikuljana kako će se projekt Canavia potporom Ministarstva turizma i osobnim savjetima Pave Župan-Rusković ostvariti, u siječnju 2005. godine otvaramo aktivnosti pripreme na svim potrebnim područjima, posebice na:

- uređivanju imovinsko - pravnih odnosa na odabranom zemljištu
- stvaranju zakonskih prostorno - planskih uvjeta ostvarivanju projekta
- analiziranju trendova na međunarodnom turističkom tržištu
- utvrđivanju parametara koncepta projekta na načelima dugoročne održivosti
- utvrđivanju parametara isplativosti projekta

U ovom početnom razdoblju, motivirani potporom stručnih suradnika i uz entuzijazam svih sudionika, pokrenuli smo pripreme, u vjeri kako ostvarivanje ove zamisli Konavlima donosi bitne pretpostavke za unapređenje i osuvremenjivanje gospodarskog razvitka na načelima dugoročne održivosti i uz očuvanje kulturne i tradicijske baštine Konavala.

U početni tim projekta, pored Joza Koprivice, u savjetodavnom smislu uključujemo mr. sc. Davora Njirića, savjetnika u Ministarstvu turizma, a potom konzalting tvrtke Hotel Partner International d.o.o. iz Zagreba, koja u to vrijeme posluje u sustavu PKF Hotelexperts iz Beča i Arhitektonski projektni zavod – Inženjering d.d. iz Zagreba (APZ).

Uključivanjem u Stručni tim projekta, mr. sc. Davor Njirić pristupa izradi dokumenta “Osnovni koncept projekta Turističko naselje Canavia Mikulići, Konavle” koji je postao značajna odrednica daljnjeg tijeka razvoja projekta Canavia.

Pridržavajući se smjernica dokumenta “Osnovni koncept projekta Turističko naselje Canavia Mikulići, Konavle”, uslijedile su dodatne aktivnosti. U srpnju 2007. Turističko naselje Canavia d.o.o., sa Zavodom za ukrasno bilje i krajobraznu arhitekturu Agronomskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, ugovara izradu Studije vrednovanja krajobraza područja Mikulići, koja je time, sa stručnog aspekta, omogućila sagledavanje prihvatljivosti implementacije projekta Canavia.

TURISTIČKO NASELJE
CANAVIA

d.o.o. za trgovinu , turizam i ugostiteljstvo
MIKULIĆI

OSNOVNI KONCEPT PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE CANAVIA"

**MIKULIĆI / KONAVLE
DUBROVAČKA RIVIJERA
HRVATSKA**

mr.sc. Davor Njirić

Dubrovnik, siječanj 2005.

20 Istodobno smo pokrenuli aktivnosti uređenja imovinsko pravnih odnosa zemljišta na kojemu se želi implementirati projekt Canavia te aktivnosti u svrhu stvaranja zakonskih prostorno planskih uvjeta za njegovo ostvarivanje.

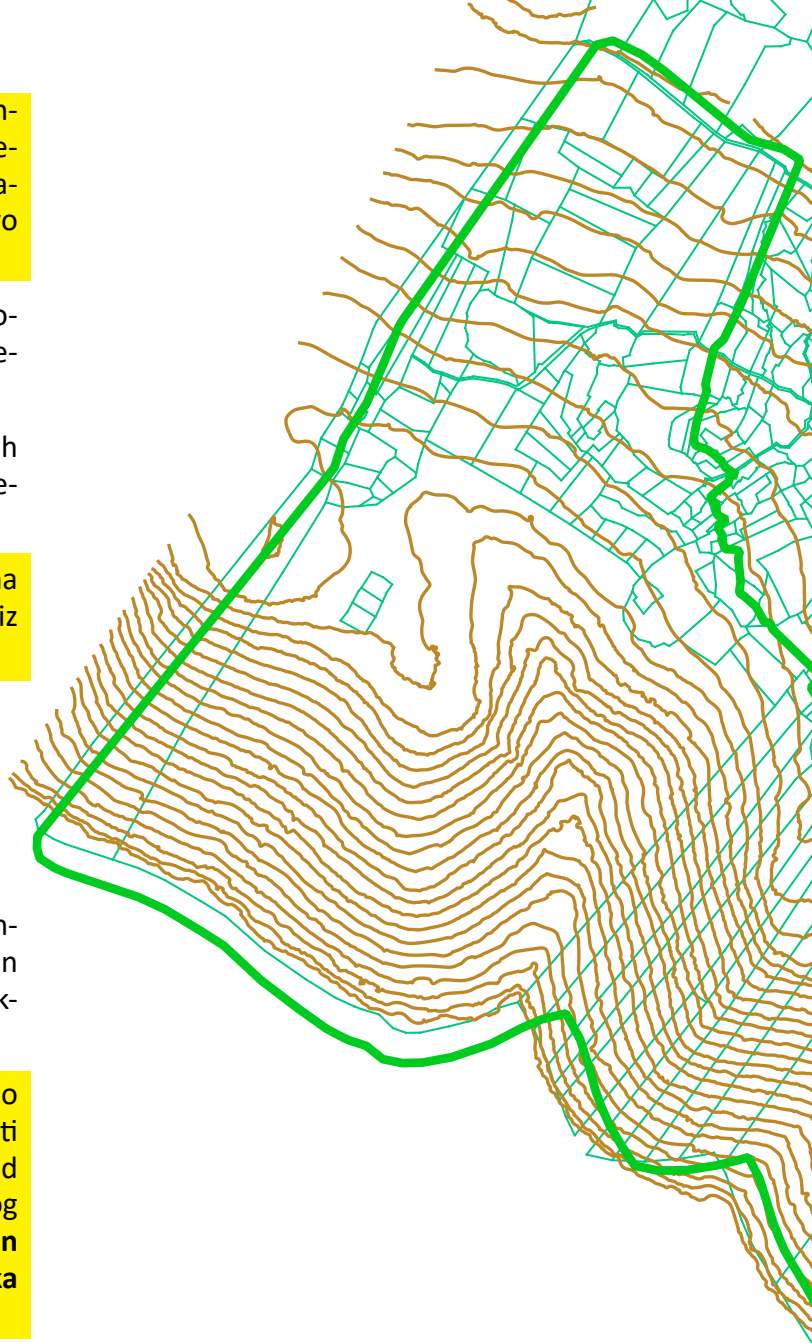
Prostorni obuhvat koji je predmet ovih aktivnosti površine je oko 250 Ha, a čine ga 352 različite čestice zemlje sa 356 različitih vlasnika/posjednika.

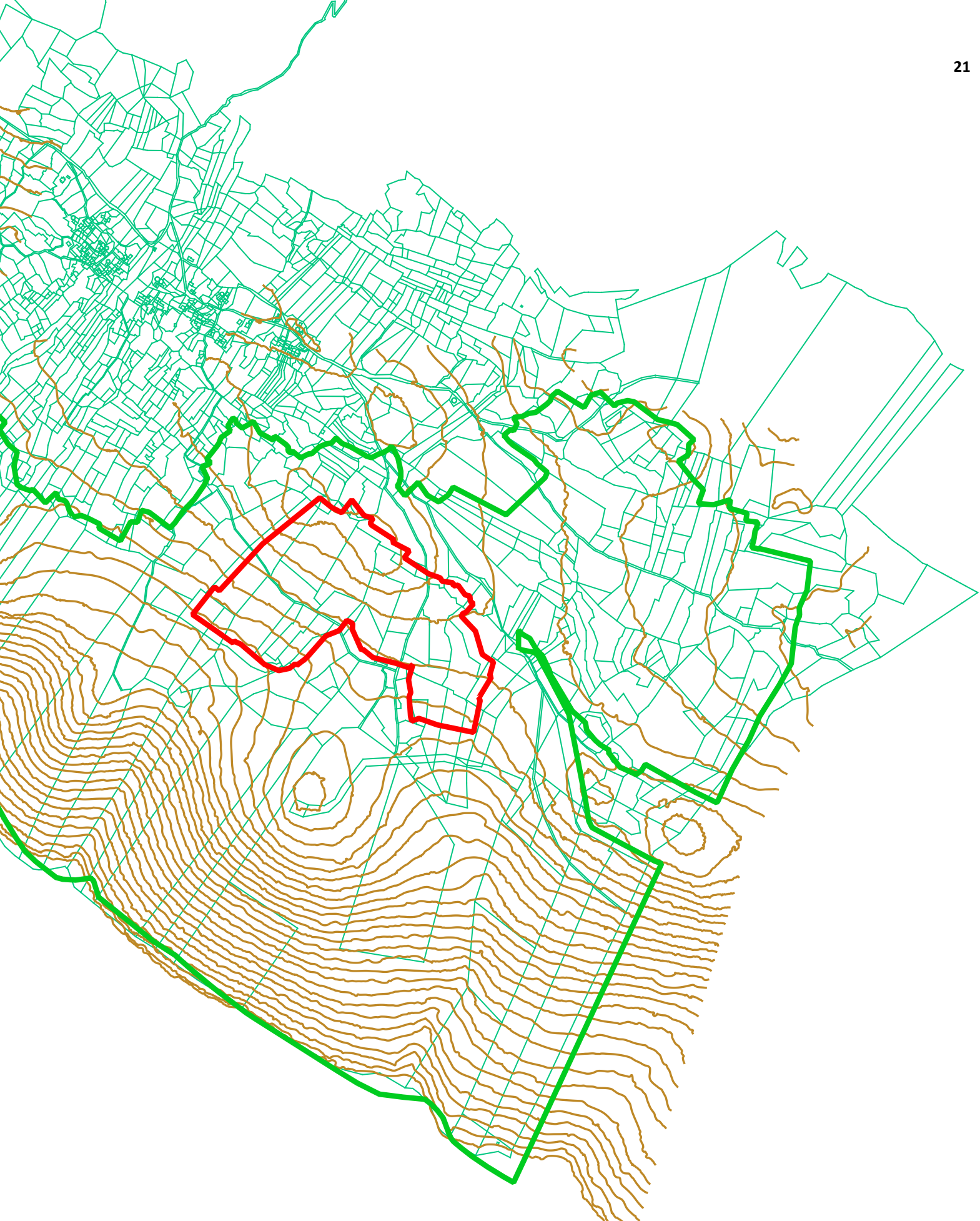
Razvidno je da je postojeće stanje imovinsko-pravnih odnosa ovog prostornog obuhvata vrlo složeno i za rješavanje vrlo zahtjevno.

Stoga je Investitor, o svom trošku, svim Mikuljanima ponudio stručnu pomoć Joza Koprivice dipl. iur. iz Cavtata

Na samom početku ovih aktivnosti razrađen je koncept predugovora o kupoprodaji zemljišta, primjeren za svrhu objedinjavanja zemljišta i ostvarivanja projekta Canavia.

Ovim Predugovorom riješeno je da će Investitor, kao kupac i Vlasnici zemljišta, kao prodavatelji, zaključiti konačan Ugovor o kupoprodaji, unutar godinu dana od dana stupanja na snagu izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, **u koje će biti uključen projekt Canavia, a time stvorena nužna pretpostavka za ostvarivanje ovog projekta.**





Aktivnosti na planu stvaranja prostorno – planskih uvjeta za razvoj projekta Canavia pokrenute su Zahtjevom upućenim Općini Konavle još 5. lipnja 2003. godine na način kako je to rečeno na stranici 10 ove brošure.

Ubrzo je uslijedio Odgovor Općine Dopisom od 30. lipnja 2003. u kojem je navedeno kako će se naš Zahtjev uzeti u razmatranje prilikom prvih Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Konavle. Ovakav odgovor Općine Konavle nas je zadovoljio, bio je to poticaj za pokretanje priprema projekta na svim potrebnim područjima.

Uslijedilo je razdoblje u kojem su Turističko naselje Canavia d.o.o. i Mjesni odbor Mikulići više puta obraćaju u vidu zamolbe ili požurnice, ali odgovora ili obrazloženja od strane Općine nije bilo.

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KONAVALLE
Trumbićev put 25
20210 Cavtat

CANAVIA d.o.o.
Mikulići
20218 Pločice

PREDMET: Odgovor na Vašu primjedbu na Prijedlog Prostornog plana uređenja Općine Konavle, u sklopu Javne rasprave, zaprimljenu pod br. 536.

PRIMJEDBA: Predlaže zonu T2 na području naselja Mikulići, radi ostvarenja projekta Turističko naselje Canavia.

ODGOVOR: Ne prihvaća se.

OBRAZLOŽENJE: Turistička izgradnja na ovom prostoru nije predviđena višim (županijskim), a time ni ovim Planom.

U Cavtatu, 03.12.

2007.




Koordinator plana od strane
Općine Konavle:

Mato Pušić, dipl.oecc.

Ipak, nakon više od četiri godine naših nastojanja i očekivanja da Općina uvrsti projekt Canavia u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle, Općina se očitovala dopisom od 3. prosinca 2007. kojim je izvijestila investitora da se zahtjev ne prihvaća uz obrazloženje da turistička izgradnja na ovom prostoru nije predviđena višim (županijskim), a time ni ovim (općinskim) planom. Dakle, upućeni smo u daljnje postupanje u mjerodavnosti Županije.

Ovakav odnos Općine Konavle nije nas obeshrabrio, nego naprotiv, pokrenuo je daljnje inicijative na svim područjima. Bili smo svjesni da ovakav projekt nije samo interes Mikuljana i investitora, nego društva u cjelini, a posebice Općine Konavle te da ćemo u daljnjem postupku u suradnji sa Županijom uspjeti ostvariti zakonske prostorno-planske pretpostavke za razvoj Projekta.

Stav Općine Konavle u svezi s Projektom Canavia odnosno njegovim uvrštavanjem u Prostorni plan Dubrovačko - neretvanske županije, iznesen je na sastanku Poglavarstva Općine, održanom 20. lipnja 2008. godine. Iz tog je Zaključka Poglavarstva vidljivo kako vodstvo Općine u tom trenutku nije uvidjelo značaj projekta Canavia za dugoročno održiv gospodarski razvoj Konavala. Moglo se također iščitati kako Poglavarstvo u tom trenutku nije bilo upoznato ni sa Strategijom razvoja hrvatskog turizma i perspektivama razvoja turizma na međunarodnom turističkom tržištu.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA DUBROVAČKO-NERETVANSKA
OPĆINA KONAVLE

Registarstvo

38210 CAVTAR, Pribitberg put 2E
Tel: 385 20 408 401, 473 405
Fax: 385 20 408 402

REASA: 022-01-02-08/377

UR BROJ: 211702-02-08-1

Cevstat: 20. lipnja 2008. g.

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Prijema: 30.06.2008.	Otp. jedinica
Klasifikacija: 370-01-08-01-02	Op. broj:
Šifra: 114/02-01-08-1	Op. broj:

Na temelju članka 47. Statuta općine Konavle – pročišćeni tekst (Službeni glasnik Općine Konavle broj 02/06), Poglavarstvo Općine Konavle je na svojoj 45. sjednici održanoj dana 20. lipnja 2008. g razmatrajući zahtjeve za izmjene Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije za područje Općine Konavle donijelo je sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Podržava se zahtjev Mjesnog odbora Popovići za proširenje zone R 2 na lokaciji Pendža na dio čestica zemlje 1806/1 i 1806/2 k.o. Radovčići i čestice zemlje 1805 k.o. Radovčići
2. Glede zahtjeva Udruge za zaštitu vlasničkih prava u Konavoskom polju za brisanje vodne akumulacije i povremene retencije iz Prostornog plana Dubrovačko neretvanske županije potrebno je zatražiti očitovanje Hrvatskih voda.
3. **Nepodržava se zahtjev tvrtke „Canavia“ d.o.o. Mikulići za uvrštenje turističkog naselja na Mikulićima u Prostorni plan Dubrovačko neretvanske županije iz razloga što je u postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji za područje Općine Konavle planiran dovoljan broj smještajnih kapaciteta u turističkim zonama (4600 novih ležaja). Pored izgradnje smještajnih kapaciteta u okviru turističkih zona T 1 i T 2 prema postojećem planu moguća je izgradnja smještajnih kapaciteta u građevinskim područjima naselja (od 24 do 80 kreveta po zgradi), konkretno za područje naselja Mikulići građevinska zona mješovite namjene je ukupno 10,83 ha i povećana je u odnosu na stari Prostorni plan za 67 %, te smatramo da se u okviru već planiranog građevinskog područja može izgraditi dovoljan broj smještajnih jedinica.**

Dostavljeno:

1. Zavod za prostorno uređenje
Dubrovačko neretvanske županije
Dubrovnik, Petilovrijenci 2
2. Pismohrana
3. CANAVIA d.o.o. Mikulići ✓

Načelnik
Luka Korda



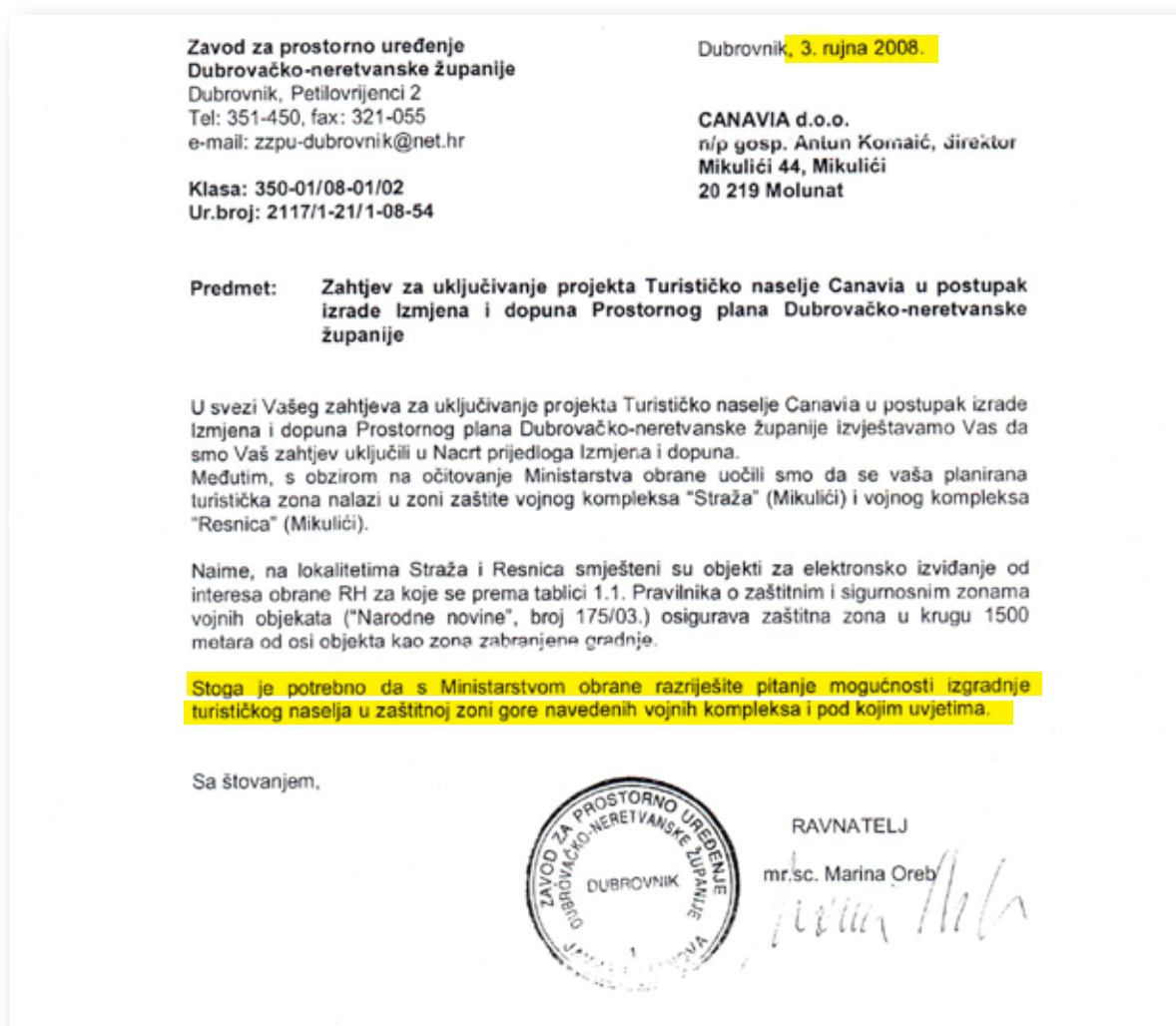
Odmah po primitku obavijesti Općine Konavle, uputili smo Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije Zahtjev za uključivanje projekta Canavia u postupak izrade Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, a koji je u to vrijeme bio u tijeku. U nastavku daljnjeg razvoja Projekta naišli smo na razumijevanje župana Nikole Dobrosravića i njegovih stručnih suradnika.

Na samom početku aktivnosti suradnje sa Zavodom za prostorno uređenje Dubrovačko – neretvanske županije, pojavio se ozbiljan problem. Naime, u trenutno važećem Prostornom planu uređenja Općine Konavle, postoji prepreka što u jednom dijelu ovog područja, u interesu obrane Republike Hrvatske, nije bila dopuštena izgradnja objekata.

U svrhu otklanjanja navedene prepreke, Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko – neretvanske županije pokrenuo je inicijativu i o tome svojim Dopisom od 3. rujna 2008. godine izvijestio investitora s prijedlogom da je potrebno s Ministarstvom obrane Republike Hrvatske razriješiti pitanje mogućnosti izgradnje turističkog naselja u zaštićenoj zoni i pod kojim uvjetima.

U nastavku ove inicijative u Zagrebu je u Ministarstvu obrane 17. veljače 2009. godine održan sastanak na kojem su bili nazočni:

- Velimir Anić, načelnik Odjela za nekretnine i graditeljstvo sa suradnicima Ministarstva obrane
- Mr. sc. Davor Njirić, predstavnik Ministarstva turizma,
- Dipl. ing. arh. Dina Rajković, zamjenica direktora tvrtke APZ inženjering d.d. iz Zagreba,
- Antun Komaić, direktor tvrtke Investitora Turističko naselje Canavia d.o.o.



Na ovom sastanku je vođena vrlo konstruktivna rasprava i predloženo je da se namjena iz gledišta interesa obrane RH za kote Straža i Resnica u Mikulićima, prenese na kotu Sniježnica.

Ovim postignutim dogovorom nađeno je alternativno rješenje koje zadovoljava, i jedne, i druge interese, interese GOSPODARSTVA i OBRANE Republike Hrvatske.

Rješavanje prepreke koja je postojala zbog potreba Ministarstva obrane RH, otvorilo je put daljnjim aktivnostima pripreme projekta. Početkom 2009. godine investitor u suradnji s DUNEA-om i svojim stručnim suradnicima izradio je Prijedlog koncepcije projekta Canavia prema preporukama Ministarstva turizma. Ovo naselje je konceptijski osmišljeno kao turističko naselje manjih objekata s elementima tradicijske ruralne arhitekture. Projekt Canavia je trebao imati karakter poduzetničke zone za malo obiteljsko hotelijerstvo i druge turističke poslovne i komercijalne namjene. Ovaj koncept naselja stvarao je uvjete lokalnim poduzetnicima za korištenje kreditnog programa s državnom subvencijom kamate „Poticaj za uspjeh“ kojega je provodilo Ministarstvo turizma.

Općenito, u ovom razdoblju bilježi se odlična suradnja s Ministarstvom turizma na planu koncipiranja projekta uz viziju realnosti njegovog ostvarivanja. U svrhu daljnjeg učinkovitijeg djelovanja Turističko naselje Canavia d.o.o. formirala je stručni savjet projekta u kojeg je Ministarstvo turizma za svog predstavnika imenovalo mr. sc. Davora Njirića, savjetnika ministra za turizam.



Tako se potporom Ministarstva turizma otvorila mogućnost obiteljima iz Mikulića, ali i iz drugih konavoskih sela za korištenje kreditnog programa financiranja „Poticaj za uspjeh“ uz državnu subvenciju kamate.

TURISTIČKO NASELJE
CANAVIA
 d.o.o. za trgovinu, turizam i ugostiteljstvo
 MIKULIĆI - KONAVLE



Vlada Republike Hrvatske
 Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka

PROGRAM KREDITIRANJA
 MALOG OBITELJSKOG PODUZETNIŠTVA U TURIZMU
 "POTICAJ ZA USPJEH"

**Poticaj obiteljskog
 hotelijerstva**

~ krediti ~



U Dubrovniku je 4. i 5. svibnja 2009. godine Ministarstvo turizma uz potporu DUNEA-e organiziralo Međunarodnu konferenciju „Mali obiteljski hoteli i ruralni razvoj - mogućnosti i perspektive.“ U organizaciji ove Konferencije operativno i financijski sudjelovala je i Turističko naselje Canavia d.o.o. Ovaj Prijedlog koncepta projekta prezentiran je na ovoj Konferenciji i ocijenjen kao primjer dobre prakse.



DUNEA d.o.o.
Regionalna razvojna agencija
Dubrovačko-neretvanske županije



Ministarstvo turizma
REPUBLIKE HRVATSKE



NACIONALNA UDRUGA OBITELJSKIH I MALIH HOTELA
ASSOCIATION OF FAMILY AND SMALL HOTELS OF CROATIA



MINISTARSTVO
POLJOPRIVREDE,
ŠUMARSTVA I
RURALNOG RAZVOJA



MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
RADA I PODUZETNIŠTVA
Ministry of Economy, Labour
and Entrepreneurship



MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA,
ŠUMARSTVA I VODNOGA GOSPODARSTVA
REPUBLIKA HRVATSKA

CANAVIA
village

I. Međunarodna konferencija "Mali obiteljski hoteli i ruralni razvoj - mogućnosti i perspektive"

Dubrovnik, 04. i 05. svibnja 2009.

UVOD

Od turizma kao gospodarske grane se očekuje da bude generator novog, značajnijeg gospodarskog rasta, zapošljavanja i podizanja standarda lokalnog stanovništva. S druge strane, nepovoljna struktura smještajnih kapaciteta ograničavajući je faktor daljnjem rastu fizičkog prometa, povećanja potrošnje po gostu i konkurentnosti turističkih subjekata i destinacija.

Mali obiteljski hoteli najtraženiji su turistički proizvod u Hrvatskoj sa stalnim rastom prometa i potrošnje po gostu, uz prisutan trend produženja sezone. Najcjenjeniji su obiteljski hoteli s hrvatskim lokalnim identitetom u arhitekturi, gastronomiji, tradicionalnom obiteljskom gostoljubivošću koja podrazumijeva tradicijski način života i običaje. U Hrvatskoj ih je prisutno svega dvjestotinjak s oko 10.000 kreveta, što u odnosu na broj kreveta u velikim hotelskim kućama čini tek 7 posto. U zemljama poput Italije i Austrije, mali, obiteljski hoteli sudjeluju u ukupnoj hotelskoj strukturi sa oko 70 posto (Italija 23.000 malih hotela, Austrija 10.000).

Sukladno strategiji hrvatskog turizma naglasak se stavlja na poticanje razvoja turizma na ruralnim područjima u vidu razvoja turističke ponude kao dopunske aktivnosti na poljoprivrednim gospodarstvima; povećanja kvalitete života i stvaranje uvjeta za ostanak na selu; očuvanja tradicijskih i ambijentalnih kuća; omogućavanje neposrednog plasmana poljoprivrednih proizvoda kroz pojedine elemente ponude seoskog turizma; oživljavanja starih zanata i lokalnih običaja te stvaranje novog turističkog proizvoda.

Stvaranje uvjeta za dodatne sadržaje i atrakcije u seoskom turizmu kroz izgradnju, obnovu i uređenje sportsko-rekreativnih i gospodarskih sadržaja, izgradnju i opremanje objekata i radionica tradicijskih obrta, uređenje pripadajućeg okoliša i drugih sadržaja koji nadopunjuju ukupnu ponudu seoskog turizma jedan je od bitnih preduvjeta za profiliranje Hrvatske kao odredišta ruralnog turizma.

KOME JE KONFERENCIJA NAMIJENJENA?

Konferencija je namijenjena načelnicima, predstavnicima jedinica regionalne i lokalne samouprave, poduzetnicima, razvojnim agencijama te predstavnicima medija.

CILJ:

Glavni cilj Konferencije jest jačanje regionalne konkurentnosti destinacije s naglaskom na jačanje kapaciteta u malim obiteljskim hotelima u funkciji razvoja ruralnog turizma. Konferencija će omogućiti razmjenu znanja, iskustava i primjera iz prakse, europskih i hrvatskih regija, kao i predstavljanje mogućnosti korištenja potpora i financiranja.



DUNEA d.o.o.
Regionalna razvojna agencija
Dubrovačko-neretvanske županije



Ministarstvo turizma
REPUBLIKE HRVATSKE



NACIONALNA UDRUGA OBITELJSKIH I MALIH HOTELA
ASSOCIATION OF FAMILY AND SMALL HOTELS OF CROATIA



MINISTARSTVO
POLJOPRIVREDE,
RIBARSTVA I
RURALNOG RAZVOJA



MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
RADA I PODUZETNIŠTVA
Ministry of Economy, Labour
and Entrepreneurship



MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA,
ŠUMARSTVA I VODNOGA GOSPODARSTVA
REPUBLIKA HRVATSKA

CANAVIA
village

PROGRAM KONFERENCIJE:

PRVI DAN (Ponedjeljak, 04. svibnja 2009)

Raspored sati	Teme:
09:30 – 10:00	Registracija sudionika – RRA Dunea d.o.o. Branitelja Dubrovnik 41
10:00 – 10:30	Pozdravni govori organizatora: Dubrovačko – neretvanska županija Regionalna razvojna agencija Dunea d.o.o.
10:30 – 11:30	Prezentacije: 1. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske - Ivo Mujo, Davor Njirić – Poticajni programi za male obiteljske hotele 2. Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja – prezentacija IPARD programa 3. Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva – klasteri 4. Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva – mogućnosti unutar IPA programa
11:30 – 11:45	Pauza za kavu
11:45 – 12:45	Prezentacije: 1. Turistička zajednica Dubrovačko – neretvanske županije - Vlado Bakić – Trendovi turističkih kretanja u Dubrovačko – neretvanskoj županiji 2. Nacionalna udruga obiteljskih i malih hotela - Šime Klarić 3. Ruralis – Robert Bačac - ruralni hoteli u funkciji razvoja ruralnog turizma 4. Turistička agencija ID Riva tours - Selimir Ognjenović
12:45 – 13:45	Pauza za ručak
13:45 – 15:00	Prezentacije: 1. Ivan Telenta Brandini – Agroturizam u Dubrovačko – neretvanskoj županiji i na nivou NUTS II 2. Italija regija Marche, provincija Ascoli Piceno – Avelio Marini i Italija regija Marche - Paolo Rotone 3. Slovenija Logarska dolina – Avgust Lenar
15:00 – 15:15	Pauza za kavu



DUNEa d.o.o.
Regionalna razvojna agencija
Dubrovačko-neretvanske županije



Ministarstvo turizma



NACIONALNA UDRUGA OBITELJSKIH I MALIH HOTELA
ASSOCIATION OF FAMILY AND SMALL HOTELS OF CROATIA



MINISTARSTVO
POLJOPRIVREDE,
ŠUMARSTVA I
RURALNOG RAZVOJA



MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
BADA I PODUZETNIŠTVA
Ministry of Economy, Labour
and Entrepreneurship



MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA,
ŠUMARSTVA I VODNOGA GOSPODARSTVA
REPUBLIKA HRVATSKA

CANAVIA
village

15:15 – 17:15	<p>Prezentacije:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Španjolska – međunarodni ekspert 2. Italija – INFORMEST - Elisa Sfiligoi 3. Italija – Massimiliano Rudella 3. Regionalna razvojna agencija DNŽ Dunea d.o.o. Ane Sindik – koncept razvoja Malog i srednjeg poduzetništva s osvrtom na turizam 4. Pave Župan Rusković – Osvrt na sadašnje stanje i prijedlog smjernica za razvoj ruralnog turizma
17:15 – 18:00	Otvorena diskusija i zaključci 1. dana konferencije

DRUGI DAN (Utorak, 05. svibnja 2009.)

Raspored sati	Teme:
10:00 – 11:00	<p>Mogućnosti financiranja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hrvatska banka za obnovu i razvoj (HBOR) 2. Erste & Steiermärkische Bank d.d. 3. Reiffeisen banka d.d. Hrvatska
11:00 – 11:15	Pauza za kavu
11:15 – 12:15	<p>Primjeri dobre prakse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projekt Canavia village – Katarina Kornačić 2. Konavle – Eko selo Pičete – Luka Puljić 3. Korčula – projekt Marco Polo – Goran Duka
12:15 – 12:30	Zaključak konferencije



DUNE d.o.o.
Regionalna razvojna agencija
Dubrovačko-neretvanske županije



Ministarstvo turizma
REPUBLIKE HRVATSKE



NACIONALNA UDRUGA OBITELJSKIH I MALIH HOTELA
ASSOCIATION OF FAMILY AND SMALL HOTELS OF CROATIA



MINISTARSTVO
POLJOPRIVREDE,
ŠUMARSTVA I
RURALNOG RAZVOJA



MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
RADA I PODUZETNIŠTVA
Ministry of Economy, Labour
and Entrepreneurship



MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA,
ŠUMARSTVA I VODNOGA GOSPODARSTVA
REPUBLIKA HRVATSKA

CANAVIA
village

1. Međunarodna konferencija "Mali obiteljski hoteli i ruralni razvoj – mogućnosti i perspektive"

Dubrovnik, 04. i 05. svibnja 2009.

Zaključci:

1. Potrebno je napraviti Master plan za razvoj turizma Dubrovačko – neretvanske županije, a potom i za cijelo područje NUTS II regije Jadrana
2. Poticati uređene prateće infrastrukture u ruralnim dijelovima uz usku suradnju i koordinaciju sa odjelima za zaštitu okoliša i prostorno uređenje
3. Iniciranje i poticanje značajnijeg uključivanja Turističkih zajednica u programe poticaja razvoja turizma
4. Potrebna bolja usklađenost i koordinacija rada Jedinica lokalne samouprave, Turističkih zajednica i potpornih institucija
5. Jasno definirati akcijski plan razvoja ruralnog turizma u Republici Hrvatskoj, a samim time i u Dubrovačko – neretvanskoj županiji
6. Nužnost organiziranja info dana za poduzetnike početnike koji se žele baviti ruralnim turizmom i osnivanjem malih obiteljskih hotela
7. Formirati stručno savjetovanje o studijama isplativosti i opravnosti ulaganja za male obiteljske hotele pri regionalnim razvojnim agencijama
8. Potrebno formiranje multisektorskog klastera u turizmu
9. Potrebno formirati jamstveni fond i kreditni program za poticanje aktivnosti u ruralnim dijelovima Dubrovačko – neretvanske županije.
10. Potrebno inicirati osnivanje ureda Hrvatske banke za obnovu i razvoj (HBOR) u Dubrovniku.
11. Na web stranicama ili posebnim portalima napraviti dostupnim ogledne modele razvoja u ruralnim dijelovima EU i Republike Hrvatske.
12. Potrebna uža suradnja Ministarstva turizma i Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje, kao i generalno bolja usklađenost rada Ministarstava (trenutno se pojedini programi i poticaji preklapaju)
13. Napraviti transparentnijim rad pojedinih Ministarstava
14. U prostorne planove uključiti posebne turističke zone u kojima će se razvijati i poticati ogledni razvojni modeli
15. Potrebno donošenje izmjena i dopuna pravilnika o ruralnom turizmu, jasnije definirati pojedine marketinške kategorije, standardizacija usluga i kategorija



DUNE d.o.o.
Regionalna razvojna agencija
Dubrovačko-neretvanske županije



Ministarstvo turizma
REPUBLIKE HRVATSKE



NACIONALNA UDRUGA OBITELJSKIH I MALIH HOTELA
ASSOCIATION OF FAMILY AND SMALL HOTELS OF CROATIA



MINISTARSTVO
POLJOPRIVREDE,
ŠUMARSTVA I
RURALNOG RAZVOJA



MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
RADA I PODUZETNIŠTVA
Ministry of Economy, Labour
and Entrepreneurship



MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA,
ŠUMARSTVA I VODNOGA GOSPODARSTVA
REPUBLIKA HRVATSKA

CANAVIA
village

- kod vlasnika malih obiteljskih hotela i pružatelja usluga na obiteljskim gospodarstvima
16. Konferencija je potrebno da se održava na godišnjoj razini u Dubrovačko-neretvanskoj županiji
 17. Posebno je pohvaljen iznimno dobar odaziv Ministarstava i središnjice Hrvatske gospodarske komore (HGK) i njihov doprinos radu Konferencije.
 18. **Prezentirani pilot projekt Canavia Village koristiti i prezentirati kao pozitivan ogledni razvojni koncept za male obiteljske hotele**
 19. Potrebno stvoriti pretpostavke za razvoj prezentiranih projekata "Marco Polo World" i "Eko sela".

U Dubrovniku, 07. svibnja 2009.

Interes za korištenje financijskih sredstava iz programa "Poticaj za uspjeh" kroz suradnju s Turističko naselje Canavia d.o.o. izrazilo je više konavoskih obitelji, ne samo iz Mikulića, nego i iz drugih konavoskih sela, no to se nažalost nije uspjelo iskoristiti zato što nije bilo zakonskih prostorno - planskih uvjeta, odnosno nije se uspjela ostvariti suradnja s Općinom Konavle, a kasnije je ovaj poticajni program Ministarstvo turizma obustavilo.

U istom ovom razdoblju Županija je pripremala donošenje **Odluke o izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije**, ali je odlučeno kako se o Prijedlogu uključivanja projekta Canavia neće raspravljati. Ipak, uz konstruktivnu suradnju sa županijskim Zavodom za prostorno uređenje i uz potporu župana Nikole Dobroslavića, na sjednici Županijske skupštine od 17. lipnja 2010. raspravljalo se o **Prijedlogu za uključivanjem Projekta Canavia** u vidu **amandmana**, koji nije prihvaćen. U službenom Zapisniku navedeno je obrazloženje: **"Amandman Canavia Village nažalost se ne može prihvatiti zbog toga što nema potporu jedinice lokalne samouprave"**, odnosno Općine Konavle.

IZVOD IZ ZAPISNIKA

sa 9. redovite sjednice Županijske skupštine Dubrovačko - neretvanske županije, održane 17. lipnja 2010. g. u Velikoj vijećnici zgrade Pred Dvorom 1, u Dubrovniku, s početkom u 11.00 sati.

TOČKA 1.

Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije

Župan Nikola Dobroslavić u svojstvu predlagatelja uvodno je izvijestio vijećnike o ovoj točki dnevnog reda rekavši kako je ovo završetak jednog vrlo složenog i zahtjevnog posla. Ovim dobijamo kvalitetan plan za daljnji razvoj naše Županije. Ima stvari koje se nisu realizirale kroz ovaj plan, a htjeli smo, no postoje ograničenja koja se ne mogu prevladati, a to su s jedne strane zakonska ograničenja, a s druge strane nepostojanje suglasnosti institucija koje moraju dati suglasnost. Prilikom izrade konzultirali su se svi važni čimbenici, radilo se transparentno oko svih pitanja koja zanimaju pojedine grupe ili javnost u cijelosti.

Izuzetno su važni zahtjevi npr. Ministarstva obrane koji po sili zakona moraju ući u plan. Inicijative pojedinih gradova i općina stoga se nisu mogle u potpunosti uvažiti upravo zbog važnijih i prioritetnijih zahtjeva. Stoga je ugrađena posebna odredba u slučaju da Ministarstvo obrane odustane od nekih svojih zahtjeva, da se pojedini prostori mogu prenamijeniti bez donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana, uz odluku Županijske skupštine.

Ograničavajući faktor bila je i zaštita kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti. Za sve promjene potrebno je dobiti suglasnost, a kod jedinica lokalne samouprave daje se mišljenje, koje je u većini slučajeva pozitivno.

Ovo je i dalje otvoren postupak koji teče, jer sve što se nije uspjelo riješiti, riješit će se Izmjenama i dopunama Plana, koji mora osigurati zaštitu prostora s jedne strane, a s druge mora otvoriti prostor za investicije i razvojne planove gradova i općina.

Župan je naglasio kako su prije početka sjednice zaprimljena dva amandmana na Izmjene i dopune Prostornog plana.

Prvi amandman se odnosi na turističku zonu Sestrice, a drugi drugi na turističku zonu Canavia u Konavlima. Prvi je povučen, budući će predlagatelj u svezi toga iznijeti svoj prijedlog amandmana, a amandman "Canavia Village" nažalost se ne može prihvatiti zbog toga što nema potporu jedinice lokalne samouprave.

Vijećnici su na klupe dobili amandman predlagatelja koji se odnosi na "Tri sestrice", gdje je bilo velikih sporova, a našlo se povoljno rješenje sa potencijalnim investitorom, usuglašeno je sa Ministarstvom, te će se integralni tekst uskladiti već na ovoj sjednici, ako vijećnici tako odluče.

To je zona koja je bila neopravdano izostavljena iz dosadašnjih prostornih planova, te se ista nepravda sada može ispraviti, te se predlaže luka posebne namjene – marina, 40 ha turističke zone T1 i T2 i u našem tekstualnom dijelu Prostornog plana ostavljen je prostor da se zona na Rudinama koja nije perspektivna za golf, pogotovo jer je vezana za zračnu luku, da se zona golfa prebaci na Sestrice, ali iz formalnih razloga, grafički ta zona sada ne može biti uvrštena u Prostorni plan.

"Razvidno je kako je izostanak suradnje na razini Županije i Općine Konavle, u ovom izuzetno važnom trenutku razvoja projekta Canavia, zaustavio njegov razvoj."

Saznanje da Općina Konavle ne podržava našu namjeru izgradnje turističkog naselja u Mikulićima, koju brižljivo pripremamo punih sedam godina, nije poljuljalo našu namjeru i odlučili smo nastaviti pripreme u dobroj vjeri kako će Općina Konavle konačno uočiti vrijednost i značaj Projekta Canavia za integralni, ravnomjerni i dugoročno održivi razvoj Konavala.

Nastavili smo aktivnosti pripreme na svim područjima i dalje u suradnji s istim tvrtkama:

- HotelPartner International d.o.o., Zagreb
- Alfaplan d.o.o.. Dubrovnik
- Urbanizam Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik
- HotMar, Hotels and Marinas Consulting d.o.o., Dubrovnik
- U svojstvu stručnog savjetovanja i dalje kontinuirano sudjeluju mr. sc. Pave Župan Rusković i dipl. iur. Jozo Koprivica.

S obzirom na to što je u međuvremenu Ministarstvo turizma zaustavilo implementaciju kreditnog programa za financiranje malog obiteljskog hotelijerstva, na čemu je tvrtka Turističko naselje Canavia d.o.o. gradila ideju koncepta projekta Canavia i vidjela mogućnost njegova ostvarivanja na načelima održivosti i u skladu sa Strategijom razvoja turizma, došlo je do potrebe promjene koncepta. Tu je zadaću osmišljavanja novog koncepta i modela financiranja razvoja investitor povjerio istim ekspertima.

Ovim činom je završeno sedmogodišnje razdoblje priprema Projekta Canavia popraćeno značajnim kolateralnim štetama i velikim financijskim troškovima čiji teret je podnio investitor Turističko naselje Canavia d.o.o.

5. RAZVOJ PROJEKTA U RAZDOBLJU OD 2010. DO 2019.

Početakom 2011. godine nastavlja se suradnja sa svim dotadašnjim stručnim suradnicima. Isti Stručni tim se ponovno aktivira. Mr. sc. Davor Njirić izradio je dokument POLAZIŠTE ZA UTVRĐIVANJE SMJEŠTAJNOG KAPACITETA, NJEGOVE STRUKTURE I PROSTORNOG OBUHVATA TURISTIČKE ZONE CANAVIA. Konzalting tvrtka HotelPartner International d.o.o. izradila je više dokumenata u sferi koncepcije Projekta. Ova tvrtka izradila je i Studiju isplativosti u tri varijante smještajnih kapaciteta: 1000, 1500 i 2000 smještajnih jedinica (postelja). Studija je pokazala kako je, s obzirom na složenost infrastrukture i opseg dodatnih sadržaja te kvalitetu ovog turističkog naselja, **projekt Canavia isplativ za minimalni kapacitet od 1200 postelja.**



HotelPartner
HOSPITALITY CONSULTING

Hotel Partner d.o.o.
Zavrtinica 17, HR-10000 Zagreb
Phone: +385 1 618 55 95
Fax: +385 1 618 55 96
eMail: info@hotelpartner.hr
www.hotelpartner.hr

Projekt
TURISTIČKO NASELJE CANAVIA

Mikulići - Konavle

Studija isplativosti za tri varijante kapaciteta:
1000, 1500 i 2000 postelja

Zagreb, ožujak 2011.

In cooperation with
PKF hotel**experts**

TURISTIČKO NASELJE
CANAVIA
d.o.o. za trgovinu, turizam i ugostiteljstvo
MIKULIĆI

PROJEKT
TURISTIČKO NASELJE CANAVIA
Destinacija tipa
«mediteranski ruralni resort»

MIKULIĆI / KONAVLE
DUBROVAČKA RIVIJERA
HRVATSKA

Polazište
za utvrđivanje smještajnog kapaciteta,
njegove strukture i prostornog obuhvata
turističke zone

mr.sc. Davor Njirić

*Namjera investitora
je da ovim projektom ne konkurira drugim projektima,
nego ih sinergijski nadopunjuje i doprinosi
konceptu integralnog razvoja
Konavala*

Mikulići, rujan 2011.

Zbog činjenice, da se na lokalnoj razini ne uspijeva osigurati politička potpora ovom Projektu, Direktor Turističkog naselja Canavia d.o.o., obraća se za pomoć Vladi Republike Hrvatske, na čijem čelu je tada bila Jadranka Kosor. Premijerka Kosor pokrenula je vrlo konkretnu inicijativu o ovom pitanju, na razini resornih ministarstava u potrazi za rješenjem ovog problema.

Istovremeno investitor bilježi pohvale od brojnih institucija i uglednih pojedinaca za ideju projekta Canavia. Primjerice, Institut za turizam iz Zagreba je svojim dopisom od 14. veljače izrazio stručno mišljenje o konceptu projekta, za kojega su imali samo riječi hvale. **Zaključili su kako se radi o konceptu koji je u svim aspektima potpuno prihvatljiv za hrvatski turizam, lokalnu zajednicu i širu regiju.**

institut za turizam

Vrhovec 5 / 10000 Zagreb / Hrv
tel: 01 39 09 666 / fax: 01 39 09
www.iztg.hr
OIB: 10264179101
MIB: 03208001
žiro račun: 2360000-1101535077
Zagrebačka banka

Canavia d.o.o.
n/r g. Antun Komaić

Mikulići 44
20219 MOLUNAT

Zagreb, 14.02.2013.

Ur.br: 157

Poštovani,

Institut za turizam je dobio na uvid materijal pod naslovom Projekt TURISTIČKO NASELJE CANAVIA, tipa 'mediteranski ruralni resort' u Konavlima, sa zamolbom da izrazi svoje mišljenje o konceptu kao polazištu projekta.

Temeljen gore navedenog, iznosimo mišljenje da se radi o konceptu koji je potpuno prihvatljiv u svim navedenim aspektima (lokacija, ciljevi, kapaciteti te marketinški, tržišni, ekološki, urbanistički, arhitektonski i tehnički koncepti) kao polazište za razvoj ovog ambicioznog, ali gospodarski i društveno zanimljivog projekta.

Smatramo da u daljnjem razvoju koncepta projekta treba provesti aktivnosti koje će, osim zadovoljavanja kriterija ekonomske i financijske održivosti, osigurati stvaranje poželjnih društvenih i gospodarskih koristi za lokalnu zajednicu i širu regiju.

S poštovanjem,

S. Čorak

Dr. sc. Sanda Čorak
Ravnateljica



Dubrovnik, 13. Ožujka 2012.

Turističko Naselje Canavia
Vukovarska 17
20000 DUBROVNIK



razvojnna strategija

Sukladno Strategiji regionalnog razvoja Republike Hrvatske 2011. – 2013. i Pravilniku o ustrojavanju i vođenju Središnje elektroničke baze razvojnih projekata (NN 66/10), te kao koordinator regionalnog razvoja Dubrovačko-neretvanske županije, potvrđujem da je Projekt „**TURISTIČKO NASELJE CANAVIA**“ usklađen s Razvojnjom strategijom Dubrovačko-neretvanske županije 2011. – 2013. usvojenom 20. travnja 2011. godine na 14. redovitoj sjednici Županijske skupštine, te spada pod:

STRATEŠKI CILJ	1. Povećanje konkurentnosti gospodarstva
PRIORITET	1.3. Razvoj turizma i turističke infrastrukture
MJERA	1.3.6. Razvoj ruralnog turizma
SVRHA MJERE	Produljenje turističke sezone kroz razvoj novih oblika turizma te očuvanje autohtonih proizvoda i tradicionalnih vrijednosti ruralnog prostora.
CILJ MJERE	Povećanje dohotka poljoprivrednih gospodarstva koja se bave agroturizmom, povećanje broja poljoprivrednih gospodarstva u agroturizmu te povećanje ponude i kvalitete smještajnih kapaciteta.

Projekt se nalazi u bazi razvojnih projekata Dubrovačko-neretvanske županije pod rednim brojem 3412.

UR.BR: 2117/1-19-09-1
KLASA: 301-01/12-01-48

S poštovanjem,

Direktorica

Melanija Milić
DUNEA d.o.o.
za regionalni razvoj
i poslovne usluge

Milić

Razvojni projekti su projekti izgradnje ili obnove komunalne, gospodarske, socijalne, okolišne i energetske te druge potpome infrastrukture za razvoj, izgradnju i/ili jačanje obrazovnih, kulturnih, znanstvenih i drugih kapaciteta, jačanja i izgradnje društvenog kapitala te drugi projekti kojima se pridonosi regionalnom razvoju.

Elektronska Baza Projekata se ustrojava radi učinkovitijeg planiranja i praćenja provedbe politike regionalnog razvoja.

38 U siječnju 2013. godine, u Stručni tim Projekta Canavia uključuje se ugledni stručnjak za urbanizam i arhitekturu Stjepo Butijer, dipl. ing. arh. Razdoblje njegovog dolaska obilježeno je uspostavljanjem dijaloga i suradnje s predstavnicima Općine Konavle, posebno na planu koncipiranja projekta kroz viziju njegovog velikog značaja za gospodarski razvoj Općine kao i cijele južne Hrvatske.

Dopisom od 14. ožujka 2013., Općina Konavle u cijelosti je podržala uvrštavanje projekta Canavia u Prostorni plan Dubrovačko – neretvanske županije, čime se osigurala prva zakonska pretpostavka za realizaciju ovog Projekta.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA DUBROVAČKO-NERETVANSKA
OPĆINA KONA VLE
Ured načelnika

20210 CAVTAT Trnabičev put 25
Tel. 385 20 478-401, 478-403
Fax 385 20 478-402

KLASA: 022-01-01/13-05

2117/02-03/2-13-1

UR. BROJ: 14. ožujka 2013. g.

Cavtat, _____

CANAVIA
turističko naselje
d.o.o. za turizam, trgovinu i
usluge MIKULIĆI-KONA VLE
Mikulići bb
20215 GRUDA

Poštovani,

U svezi Vašeg dopisa od 13. ožujka o.g. obavještavamo Vas da Općina Konavle u cijelosti podržava uvrštavanje projekta turističkog naselja Canavia u Mikulićima u Prostorni plan Dubrovačko neretvanske županije, čime bi se osigurala mogućnost ostvarivanja ovog projekta.

S poštovanjem,

Načelnik
Luka Korđa

Obavijest Općine Konavle o tome kako u cijelosti podržava uvrštenje Projekta Canavia u Prostorni plan Dubrovačko – neretvanske županije, s oduševljenjem je primljena među Mikuljanima i poslovnim suradnicima. Ovim činom je dano zeleno svjetlo daljnjem planiranju razvoja Projekta Canavia.

Turističko naselje Canavia d.o.o., u travnju 2013., godine sklapa Ugovor s renomiranom tvrtkom Alfa-plan d.o.o., za prostorno planiranje, urbanizam, arhitekturu, inženjering i consulting iz Dubrovnika, čiji je direktor dipl. ing. arh. Stjepo Butijer.

Ugovor će se početi primjenjivati nakon usvajanja PPU Općine Konavle, a odnosi se na poslove konzaltinga, dogovore, pripremu, te izradu urbanističke i arhitektonske dokumentacije za izgradnju Turističkog naselja Canavia. Temeljem zaključenog Ugovora Alfaplan d.o.o., izradio je Prijedlog za planiranje nove turističke zone Canavia na području sela Mikulići, u svrhu realizacije Projekta Canavia. Izrađeni Prijedlog novoplanirane turističke zone, dostavljen je Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko - neretvanske županije radi ponovljenog postupka, u svrhu uključivanja Projekta Canavia u Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije.



INVESTITOR : **TURISTIČKO NASELJE CANAVIA d.o.o.**
Mikulići bb – 20 215 GRUDA

SADRŽAJ : **PRIJEDLOG NOVOPLANIRANE TURISTIČKE ZONE
NA PREDJELU SELA MIKULIĆI U KONAVLIMA
TURISTIČKO NASELJE CANAVIA "CANAVIA VILLAGE"**



DATUM : Travanj 2013.

BROJ PROJEKTA : 23/13

DIREKTOR : Stjepo Butijer, dipl.ing.arh.





Zagreb, 01.07.2015.

Z A P I S N I K sa sastanka „Problematika realizacije projekta Turističko naselje CANAVIA“

Mjesto održavanja	MINISTARSTVO TURIZMA, Prisavlje 14
Vrijeme održavanja	srijeda, 01.07.2015., 11.00h-12.15h
Prisutni	<p>Ministarstvo turizma (MINT):</p> <ul style="list-style-type: none"> • g. Robert Pende, pomoćnik ministra • g. Davor Njirić, savjetnik ministra • gđa. Sonja Pelicarić, voditeljica Službe <p>Državni ured za upravljanje državnom imovinom</p> <ul style="list-style-type: none"> • gđa. Mima Kurilić Janušić, načelnica <p>Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja (MGIPU)</p> <ul style="list-style-type: none"> • gđa. Marina Hlača, viši stručni savjetnik <p>Dubrovačko-neretvanska županija</p> <ul style="list-style-type: none"> • g. Nikola Dobroslavić, župan <p>Općina Konavle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Božo Lasić, zamjenik načelnika
Tema	Problematika realizacije projekta
Tijek sastanka	<ul style="list-style-type: none"> • uvodno je g. Pende, prema raspoloživim informacijama, izložio problematiku razvoja projekta Turističkog naselja Canavia u čijoj pripremi je došlo do problema uvrštavanja u Izmjene i dopune prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije. Naime, zahtjev Općine Konavle i Županije odnosi se na preraspodjelu smještajnih kapaciteta iz turističke zone Prevlaka u korist turističke zone Canavia na način da se od ukupnog broja od 1800 postelja planiranih za turističku zonu Prevlaka, 900 postelja prenamijeni u korist turističke zone Canavia. • Budući da ne postoji niti jedan drugi zakonski način za formiranje nove turističke zone nego smanjenje kapaciteta postojeće zone Prevlaka (kapaciteti koji su vezani za izgradnju golf terena sa smještajnim kapacitetima ne mogu se prerasporediti), prisutni su se složili da se formira nova turistička zona Canavia-Mikuliči sa navedenim kapacitetima. • Budući da je provedba turističkog projekta na lokaciji Prevlaka opterećena kako imovinsko-pravnim problemima tako i neriješenom morskom granicom sa Republikom Crnom gorom, zaključeno je da je umanjena vjerojatnost brzog stavljanja u funkciju turizma te zone.

Na sastanku održanom u Ministarstvu turizma u Zagrebu, dana 1. srpnja 2015., godine, uz nazočnost župana Nikole Dobroslavića i Boža Lasića, tada zamjenika načelnika Općine Konavle, te predstavnika Ministarstva turizma, Državnog ureda za upravljanjem državnom imovinom i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, raspravljalo se o problematici realizacije projekta Canavia. To je bio sastanak na kojem su po prvi put uz ostale sudionike, bili nazočni predstavnici Županije i Općine Konavle na zadovoljstvo Mikuljana i investitora.

ZAKLJUČAK

- O lokaciji Prevlaka kao potencijalnoj strateškoj investiciji moći će se razgovarati i uvrstiti u Prostorni plan građevina od državnog značaja kada se za to steknu osnovne pretpostavke i tom prilikom razmotriti će se potreba povećanja smještajnih kapaciteta te zone.
- Ministarstvo turizma će se očitovati Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom na dogovorenu preraspodjelu smještajnih kapaciteta turističkih zona, ali prije toga će Općina Konavle dostaviti informaciju o trenutnom stanju aktivnosti na projektu te rješavanju imovinsko-pravnih odnosa kao pretpostavke uspješne provedbe projekta.

Zapisnik
sastavio

Gđa. Sonja Pelicarić, voditeljica Službe

Zapisnik
odobrio

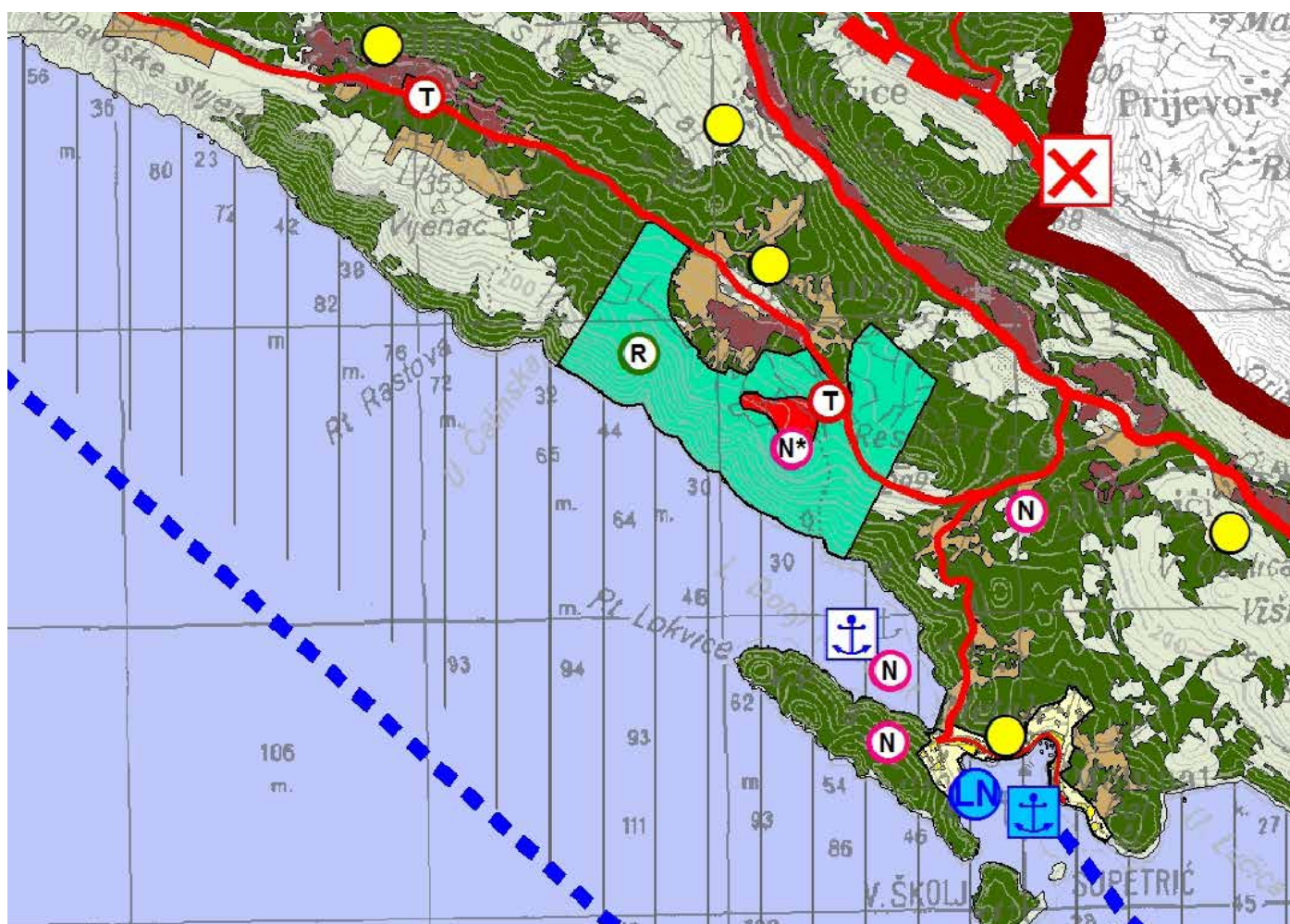
g. Robert Pende, MINT, pomoćnik ministra

Na istom sastanku, zaključeno je, kako ne postoji nikakva druga zakonska mogućnost za planiranje nove turističke zone Canavia u Mikulićima, osim preraspodjele smještajnih kapaciteta iz turističke zone Prevlaka u korist turističke zone Canavia. Utvrđeno je kako od ukupnog kapaciteta od 1800 postelja planiranih za turističku zonu Prevlaka, 900 postelja treba prenamijeniti u korist turističke zone Canavia. Zaključak ovog sastanka nije zadovoljio Turističko naselje Canavia d.o.o., kao Investitora, s obzirom na to da je "Studijom isplativosti" utvrđen minimalni kapacitet od 1200 postelja.

- 42 U daljnjem postupku donošenja Izmjena i dopuna Županijskog prostornog plana na zahtjev Turističko nasleđe Canavia d.o.o. za povećanjem kapaciteta za još 300 postelja, **usuglasila se Općina Konavle što je kasnije potvrđeno Odlukom o usvajanju Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije.**

Temeljem ponovljenog Zahtjeva za uključivanje Projekta u Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije i Prijedloga novoplanirane turističke zone Canavia kojeg je za ovu svrhu izradila tvrtka Alfaplan d.o.o., na sjednici Županijske skupštine održanoj dana 11. ožujka 2019. godine donesena je Odluka o usvajanju Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije te je u ovaj županijski prostorno - planski dokument uključen **Projekt Canavia**. Za implementaciju ovog **Projekta** na području Mikulića planira se nova **Turistička zona Canavia** ukupnog površinskog zahvata od 233,5 Ha i u dvije namjene:

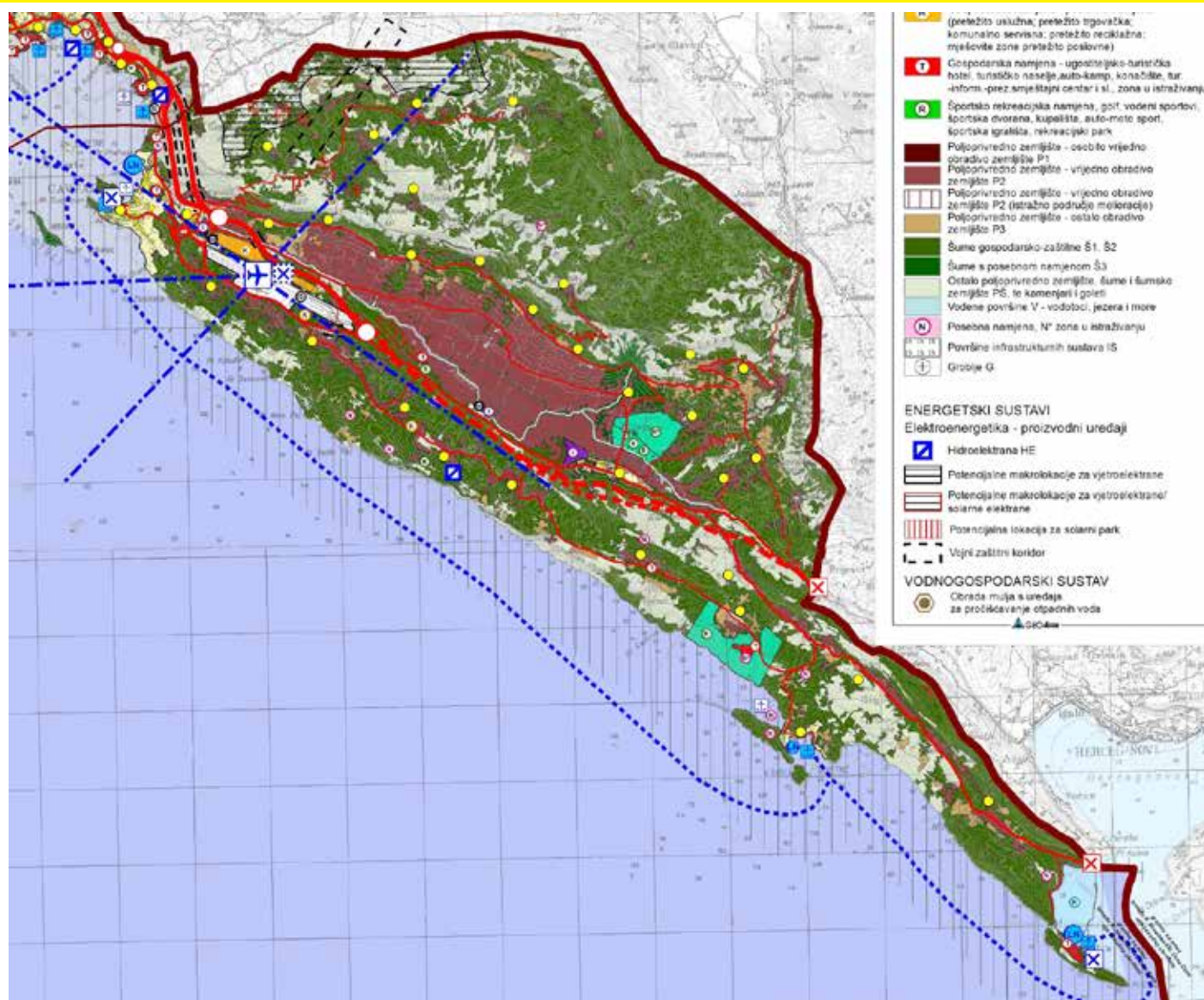
- **Turistička zona Canavia ugostiteljsko - turističke namjene** tipa T (T1 i T2) na prostornom obuhvatu od 13,5 Ha i dopuštenog ukupnog smještajnog kapaciteta od **1200 postelja**
- **Turistička zona Canavia športsko - rekreacijske namjene** tipa R (R4, R5 i R6) na prostornom obuhvatu od 220 Ha



Ukupni prostorni obuhvat od 233,5 Ha jedinstvena je imovinsko - pravna, urbanističko - arhitektonska, prostorno - planska i uporabna cjelina na način kako je u Izmjenama i dopunama županijskog Prostornog plana utvrđeno.

Citat - „Sportsko - rekreacijska zona Canavia u Općini Konavle planira se kao dodatni sadržaj ugostiteljsko - turističke zone Canavia, Mikulići. U zoni se planiraju športska dvorana, igrališta i športsko - rekreacijski centri namijenjeni sportovima koji su u funkciji zdravstvenog i rekreacijskog turizma (jahačke staze, trim staze, adrenalinski park, bazeni, sportske dvorane, teniski tereni, mini golf teren s 9 rupa i sl.). S obzirom na blizinu ekološke mreže u moru, sadržaji na moru trebaju biti ograničeni radi zabrane izgradnje umjetnih plaža, betoniranja i nasipavanja obale.“

Objavom o usvajanju Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije u županijskom službenom glasniku Dubrovačko -neretvanske županije 6/19, Turistička zona Canavia u Mikulićima usklađena je sa zakonskom regulativom. Investitor Turističko naselje Canavia d.o.o., na zadovoljstvo Mikuljana, kao i ostalih stanovnika Konavala, nastavlja predano raditi zajedničkim naporima uz svoje poslovne partnere i stremiti ka ostvarenju zacrtanih ciljeva.



44 PRIJEDLOG NOVOPLANIRANE TURISTIČKE ZONE CANAVIA
(Izvadak iz Službenog glasnika)

3.5. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička namjena T

(kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena prostora“)

52. Kategorije za razvoj i uređenje prostora/površina izdvojene namjene izvan naselja za ugostiteljsko-turističku namjenu su sljedeće:
- hotel T1
 - turističko naselje T2
 - autokamp T3
 - konačište i sl. (pojedinačne ugostiteljsko-turističke građevine koje mogu formirati i zasebne cjeline) T4
 - turističko-informacijsko-prezentacijsko-smještajni centar T5

- 54a. Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene su sljedeća:

Općina/ Grad	Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet (kreveta)	Post/ plan	POG
Janjina	Sreser	Palat	T1, T3	11,0	800	pl	da
Konavle	Vitaljina	Prevlaka	T1, T2, T3	13,5	900	pl	da
	Mikulići	Canavia	T1, T2	13,5	1200	pl	da
	Cavtat	Obod	T3	0,7	70	pl	da
		Donji Obod	T3	0,3	30	pl	da
	Komaji	Cadmos village*	T3	1,0	100	pl	ne
	Poljice	Poljice*	T3	1,0	50	pl	ne
Pasadur	Jurjeva luka	T1	15,0	500	pl	da	

3.6. Športsko-rekreacijska namjena R

(kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena prostora“)

- 54i. Kategorije za razvoj i uređenje prostora/površina izdvojene namjene izvan naselja za športsko-rekreacijsku namjenu su sljedeće:
- golf R1
 - vodeni sportovi R2
 - športska dvorana R3
 - športska igrališta R4
 - rekreacijski park R5
 - kupališne zone R6
 - auto-moto sport R7.

55. Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene su sljedeća:

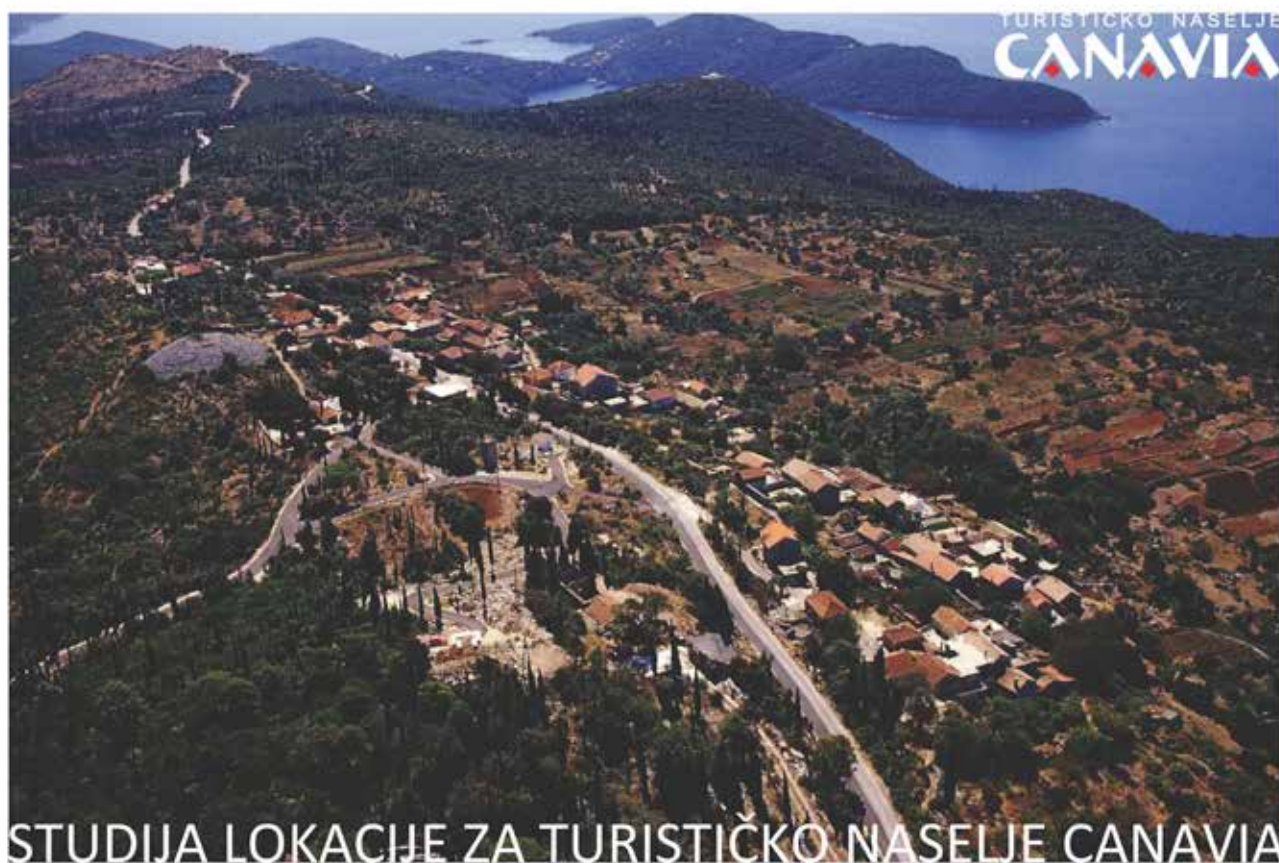
Općina/ Grad	Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Post/ plan	POG
Dubrovnik/						
Konavle	Gornji Majkovi	Mnjevici	R1	120,0	pl	ne
	Kručica	Kručica	R4	4,0	pl	da
	Podimoć	Rudine	R7	200,0	pl	ne
	Gruda/Ljuta/ Zastolje	Gnjile*	R1*	110,0	pl	ne
		Gruda 1	R4	6,0	pl/pl	ne
		Gruda 2	R3, R4	50,0	pl	ne
	Popovići	Lokvice	R4, R5	6,0	pl	da
	Mikulići	Canavia	R3, R4, R5	220,0	pl	da
Komaji	Cadmos village*	R4, R5	2,5	pl/pl	ne	

- 55k. Sportsko-rekreacijska zona Canavia u Općini Konavle planira se kao dodatni sadržaj ugostiteljsko-turističke zone Canavia, Mikulići. U zoni se planiraju športska dvorana, igrališta i športsko-rekreacijski centri namijenjeni sportovima koji su u funkciji zdravstvenog i rekreacijskog turizma (jahačke staze, trim staze, adrenalinski park, bazeni, sportske dvorane, teniski tereni, i sl.). Obzirom na blizinu ekološke mreže u moru, sadržaji na moru trebaju biti ograničeni radi zabrane izgradnje umjetnih plaža, betoniranja i nasipavanja obale.

6. Razvoj projekta od 2019. do 2025.

Prema utvrđenim parametrima u Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko – neretvanske županije, Turistička zona Canavia ima ukupnu površinu 233,5 Ha. Sastoji se od dva dijela: zone Canavia ugostiteljsko – turističke namjene tipa T1 i T2 (hoteli, vile, apartmani) površine 13,5 Ha s kapacitetom 1200 kreveta i zone Canavia športsko – rekreacijske namjene tipa R4, R5 i R6 površine 220 Ha s ponudom sadržaja koji su namijenjeni posjetiteljima u ugostiteljsko-turističkoj zoni Canavia.

Sukladno zakonom predviđenom postupku, Općina Konavle je obvezna Prostorni plan uređenja Općine uskladiti s Prostornim planom Županije, kao planom višega reda. U svrhu provedbe ovog postupka, tvrtka Turističko naselje Canavia d.o.o. u svojstvu investitora, obvezna je prethodno izraditi Studiju lokacije koja će omogućiti implementaciju ovog koncepta projekta. Izradu Studije lokacije investitor je povjerio tvrtki Urbanizam Dubrovnik d.o.o. iz Dubrovnika, a prijedlog koncepta projekta izradila je tvrtka Hotel Partner d.o.o. iz Zagreba. **Zahtjev za uvrštavanjem projekta Canavia u Prostorni plan Općine Konavle, investitor je uputio Općini 14. veljače 2020. godine i u pritvku dostavio izrađenu Studiju lokacije te Prijedlog koncepta projekta.**



studeni, 2019.

Usvajanje Prijedloga novoplanirane Turističke zone Canavia otvorilo je vrata daljnjem razvoju Projekta ka njegovom konačnom ostvarivanju.

ZAHTEJ ZA IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVALJE

Turističko naselje Canavia d.o.o.
(ime i prezime fizičke osobe/naziv pravne osobe)

Mikulići bb, 20215 Gruda
(prebivalište i adresa fizičke osobe/sjedište i adresa pravne osobe)

9	9	2	1	4	7	6	3	2	3	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(OIB)

info@canavia-village.com, 091/233-3451
(e-pošta, tel/mob)

REPUBLIKA HRVATSKA DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA OPĆINA KONAVALJE			
Primljeno	14.02.2020.		
Klasifikacijska oznaka	579/20	Ustroj jedinica	
Upr. d.št. broj		Prilozi	Vrijed.

OPĆINA KONAVALJE
Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
Trumbićev put 25, 20210 Cavtat

PREDMETNI ZAHTEJ ODNOSI SE NA :

- a) nekretninu označenu kao: k.č. broj obuhvat kao u privitku
(za k.o. Cavtat i Obod navesti staru i novu izmjeru)
- k.o. Mikulići
(katastarska općina)

b) ostalo: Odredbe za provođenje, prometnice i dr.

TRAŽIM SLJEDEĆE:

- a) uvrštenje u građevinsko područje naselja
b) ostalo

DETALJNI OPIS ZAHTEJEVA (stranka može zasebno priložiti i opširniji opis zahtjeva, ukoliko smatra potrebnim):

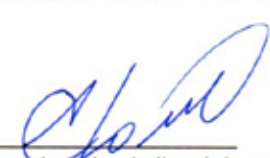
Uvrštenje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (T1, T2) površine 13,5ha i izdvojenog građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene (R3, R4, R5) površine 220ha koji su u posljednjim Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko neretvanske županije 6/19.) uvršteni u Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije. Pri uvrštenju uzetu u obzir rezultate Studije lokacije u privitku ovog zahtjeva.

Uz zahtjev prilažem slijedeće isprave:

1. Kopiju katastarskog plana s označenim obuhvatom (prihvaća se kopija katastarskog plana preuzeta sa službenih Internet stranica Državne geodetske uprave)
2. Kopiju zemljišno knjižnog izvotka (prihvaća se kopija izvotka preuzeta sa službenih Internet stranica Državne geodetske uprave)
3. Idejno rješenje ili Idejni projekt zahvata, po potrebi
4. drugu dokumentaciju ukoliko je važna za taj prijedlog

U Mikulićima, dana 14.02.2020.




potpis podnositelja zahtjeva
prokurist tvrtke Turističko naselje Canavia d.o.o.
i voditelj projekta g. Antun Komajčić

URBANIZAM**STUDIJA LOKACIJE ZA ZONU UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T1, T2) I ZONU SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE (R3, R4, R5) "CANAVIA" U MIKULIĆIMA**

Investitor: Turističko naselje Canavia d.o.o.

Stručni izrađivač: Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

Direktor: dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade: dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Stručni tim:
Danka Grbac Nikolac, dipl.ing.kraj.arh.
Jurica Knego, mag.geogr. i mag.ing.geod.et geoinf.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Antonio Šakić, arh.teh.
Željko Vukelić, dipl.ing.arh.

Mjesto i datum: Dubrovnik, studeni 2019.

Ovim Prijedlogom koncepta projekta, sukladno kriterijima usvojenim u izmjenama i dopunama Županijskog prostornog plana, prostorni obuhvat Turističke zone Canavia uporabno će se organizirati u dvije zone, zona ugostiteljsko-turističke namjene i zona športsko-rekreacijske namjene.

1. U obuhvatu turističke zone Canavia ugostiteljsko - turističke namjene izgradit će se smještajni kapaciteti, odnosno objekti s pratećim sadržajima te poslovno - operativno organizirati po cijelinama prema vrstama smještaja:

PREGLED SMJEŠTAJNIH KAPACITETA PO VRSTAMA

OBJEKTI	BROJ KLJUČEVA	BROJ STALNIH POSTELJA PO KLJUČU	BROJ POSTELJA
a) THALASSO HOTEL			
SOBE	100	2	200
b) RESORT HOTEL			
SOBE	160	2	320
c) NASELJE VILLA I APARTMANA			
VILLE	70	6	420
VILLE	30	2	60
APARTMANI	50	4	200
UKUPNO			1200

- **A) Hotel s centrom thalassoterapije** kapaciteta 100 dvoposteljnih soba - 200 postelja s pratećim sadržajima i 30 dvoposteljnih vila ukupnog kapaciteta 60 postelja.
- U skladu s najvažnijim trendovima suvremenog hotelijerstva, hotel s centrom thalassoterapije unutar resorta Canavia pozicionira se kao zdravstveni hotel koji svoju filozofiju zasniva na opuštanju, kretanju i thalassoterapiji. Na taj način za unaprjeđenje zdravlja koriste se svi resursi koji postoje u okruženju (čiste linije i boje krajolika odmaraju oči i dušu, teren je idealan za kretanje i boravak u prirodi, a blizina mora omogućuje njegovo korištenje u terapijske svrhe).
- Hotel je smješten na lokalitetu s najatraktivnijim pogledima na morsku pučinu u daljini i sve sobe imaju terasu ili balkon te pogled na more.
- Gastronomska ponuda uključuje dva restorana s atraktivnim terasama koje oživljavaju igru objekta s krajolikom (linije, oblici, materijali, boje, biljke) te atraktivni lounge bar za dnevno uživanje i zabavu u večernjim satima.
- Svi smještajni kapaciteti unutar Centra za thalassoterapiju su standarda 4 ili 5 zvjezdica.
- Luksuzni spa s posebno dizajniranim tretmanima thalassoterapije i aromaterapije koji koriste proizvode na bazi ljekovitog bilja iz Konavala, koji se ujedno i prodaju kao suveniri.
- Prema programu zdravstvenih usluga hotel će imati i posebno dizajnirane dijagnostičke protokole te ostale sadržaje kao što su saune, unutarnji i vanjski bazeni, prostori za vježbanje, vanjski prostori za jogu i slično.
- Posebnost ovog hotela će biti vrt s ljekovitim biljem sa sjenicama i klupama kao vanjski prostor za opuštanje, s posebnim platoom koji će se moći koristiti i za događanja i gastronomske prezentacije

Lokalitet turističke zone Canavia, s obzirom na svoje krajobrazne, klimatske, vegetacijske, lokacijske i ostale posebnosti, pruža mogućnost razviti suvremenu ponudu thalassoterapije na razini kvalitete koju danas pružaju sve brojniji takvi centri na Mediteranu, a posebice u Francuskoj.

- **B) Resort hotel** kapaciteta 160 dvoposteljnih soba - 320 postelja
 - U smislu pozicioniranja prema međunarodnoj klasifikaciji spada u segment *upper upscale* (5*). Smještajne jedinice u potpunosti su prilagođene boravku obitelji s jednim ili dvoje djece, s praktičnim rješenjima pomoćnih kreveta i prilagođenim oblikovanjem namještaja. Hotel je namijenjen dužem boravku obitelji koji unutar turističkog naselja, odnosno hotela, imaju dovoljno različitih sadržaja za ispuniti boravak od najmanje 7 dana.
 - Hotel će imati glavni cjelodnevni restoran, ali s odvojenim tematski dijelovima za djecu koji stvaraju fleksibilan prostor koji se može prilagoditi određenom broju korisnika ili određenoj temi. Osim lobby bara na bazenu, hotel će imati i bistro/slastičarnu kao posebnu atrakciju za djecu i odrasle gdje će se održavati prezentacije i mini tečajevi izrade konavoskih slastica.
 - Igraonica za djecu izuzetno je bitan prostor koji postaje najvibrantniji dio hotela jer je zamišljen tako da kvalitetno razigra dječju maštu (predviđen je klub cca 500 m² unutaršnjeg prostora s cjelinama namijenjenim različitim uzrastima (npr. Mekana soba za bebe, zabavne penjalice, kreativna soba, paukova soba s mrežama za penjanje, gaming PlayStation room za stariju djecu i sl.). Osim unutrašnjeg dječjeg kluba predviđa se i atraktivan vanjski dječji park.
 - Spa zona uključuje odvojene prostore za odrasle i djecu, prostore za tretmane zdravlja i ljepote za odrasle i dječji spa, te unutarne i vanjske bazene različitih dimenzija i tipova uz prostrana sunčališta kako bi se omogućio prostor za igru, ali i odmor.
 - Predviđena je jedna multifunkcionalna dvorana od cca 300 m² koja može biti korištena za projekcije filmova, dječje produkcije, škole plesa i slično, a i isto tako i za poslovna događanja, prezentacije i slično.
 - Ostali prostori uključuju dvorane za fitness i vježbanje te ostale pomoćne prostore.
- **C) Naselje vila i apartmana** kapaciteta 70 vila sa 6 postelja - 420 postelja i 50 apartmana s 4 postelje - 200 postelja

Osnovni motiv posjetitelja kojima je ovo turističko naselje namijenjeno je ruralni mir i privatnost u čistom prirodnom okruženju s pogledom na more. To se posebno odnosi na vile i apartmane.

Lokalitet odabran za gradnju vila i apartmana gotovo je idealan i dovoljno velik tako da se mogu ostvariti primjerena rješenja.

Vile i apartmani, kao samostalni objekti, gradit će se na načelima niskogradnje, malih dimenzija i po uzoru gradnje na području Konavala, a uz najveće urbanističke standarde. Oni će biti okruženi rekreacijskim prostorom. Mir i privatnost moći će se osigurati primjerenim udaljavanjem jednog od drugog, tako da posjetitelji jednog ne ugrožavaju drugog, ali ne toliko daleko da se time neprihvatljivo povećaju troškovi infrastrukture.

Zbijanje objekata neizbježno bi ugrozilo mir i privatnost posjetiteljima, a što je najbitnije, utjecalo bi na kvalitetu ponude i pozicioniranje cijelog naselja na međunarodnom turističkom tržištu, a čime bi se dovelo u pitanje isplativost ove investicije.

Razmještaj vila i apartmana u ovom pitoresknom prostoru riješit će se tako da svi imaju pogled na more uz uvažavanje karakteristika krajobraza, a mogu se grupirati u više građevinskih cjelina po načelu konavoske tradicijske gradnje. Pretpostavka je to pozicioniranje ovog naselja na najvećoj razini kvalitete ruralnog turizma za kojim danas oskudijeva međunarodno turističko tržište. U tom pogledu trend je sve zahtjevniji.

Izgradnjom Turističkog naselja Canavia, Konavle dobivaju novi kvalitetan proizvod koji im nedostaje, a to je ruralni resort s pogledom na more koji ima sve pretpostavke za postati novi **brand hrvatskog turizma**.

50 **Stručnjaci s područja turizma, urbanizma, graditeljstva i prostornog uređenja, kojima je investitor povjerio izradu dokumentacije potrebne za daljnje aktivnosti priprema, naći će optimalno i prihvatljivo rješenje za prostorni raspored objekata u naselju vila i apartmana uz uvažavanje najviših urbanističko - arhitektonskih standarda.**

2. U obuhvat turističke zone Canavia sportsko - rekreacijske namjene smjestit će se, odnosno izgraditi objekti i sadržaji koji su Županijskim prostornim planom planirani kao **dodatni sadržaji ugostiteljsko - Turističke zone Canavia.**

Prijedlog dodatnih sadržaja:

- Centralna recepcija/logistički centar
- Centralni prostor za druženje, zabavu i manifestacije na otvorenom (imitacija trga konavoskih sela)
- Gastronomija (restorani, barovi, vinarija i kušaonica vina)
- Prodajni prostor s ponudom suvenira, osnovnih potrepština, domaćih proizvoda i sl.
- Sport i rekreacija
 - edukativne staze, staze za šetanje, trim staze, biciklističke staze
 - sportski tereni (tenis, boćanje, odbojka, multifunkcionalni teren, teren za mini golf sa 9 rupa ...)
 - bazenski kompleks/mini aqua park
 - dvorana za intelektualne sportove(bridž i šah)
 - vidikovci
 - šetnica uz more - lungo mare s mogućnošću nastavka prema Moluntu i Cavtatu
 - šetnice u hladovini visokih stabala planike
 - lokalna tržnica proizvoda domaćih OPG-ova
 - botanički vrt
 - uređenje i prirodne plaže
 - žičara s vrha Straža do jedne od obližnjih uvala
 - itd.
 - katolička crkva s okolnim prostorom za održavanje koncerata i sične namjene

Srazmjerno velika površina Zone Canavia namjenjene sadržajima iz područja športa i rekreacije sa svojim lokacijskim, mikroklimatskim, krajobraznim, vegetacijskim i drugim tipičnim mediteranskim posebnostima izazov je maštovitom uređenju ovog jedinstvenog prostora. Uz očuvanje postojeće vegetacije i sadnje nove, posebice aromatičnog i ljekovitog obilježja, u ukupnosti ponude ovog naselja, postati će raritet mediteranskog ruralnog ugođaja za kojim teže suvremeni turistički nomadi.

Ostalo

- Vodopskrba za turističko naselje rješavat će se kompleksno s vodoopskrbnim sustavom Konavala.
- Odvodnja s područja naselja i turističkog kompleksa dijeli se u dva odvojena sustava.

Jednim će se odvoditi oborinske vode u more nakon pročišćavanja u taložnicama i pjeskolovima. Drugim zatvorenim sustavom odvodit će se sve otpadne vode iz naselja i turističkih zona gravitacijskim sustavom do planiranih crpnih stanica i konačnog centralnog uređaja za kondicioniranje (poseban eko sustav). Potpuno pročišćena otpadna voda ispušta se u more na određenoj udaljenosti od obale i na dovoljnoj dubini s obzirom na intenzitet, trajanje i smjer morskih struja.

- Elektroopskrba

Elektro - energetska rješenja naselja i turističkih zona rješavat će se u sklopu elektro - mreže Konavala uz veliku potporu planiranih solarnih polja na kosim osunčanim terenima.

Turistička zona Canavia športsko - rekreacijske namjene skupa s okolnim područjem Mikulića bit će oaza mediteranskog raslinja, ljekovitog i aromatičnog obilježja.

Ovaj Prijedlog koncepta projekta izrađen je uz konzultacije s renomiranim tvrtkama i pojedincima među kojima su Alfaplan d.o.o., Urbanizam Dubrovnik d.o.o., HotelPartner International d.o.o. i mr. sc. Pave Župan Rusković.

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE
 Prijedlog Plana – RADNO nakon preliminarnе Strateške procjene utjecaja na okoliš

3.2.2. Zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 109.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene na području Općine Konavle obuhvaćaju položaj, vrstu, najveći kapacitet, veličinu te uvjete i načine gradnje za sljedeće kategorije:

1. T1-hotel
2. T2-turističko naselje
3. T3-autokamp i kamp.

Članak 110.

U Općini se planiraju izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko-turističke namjene, unutar kojih je moguća izgradnja isključivo *građevina ugostiteljsko turističke namjene*, sukladno prikazu u tablici 14:

TABLICA 14. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE NA PODRUČJU OPĆINE KONAVLE

Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet (kreveta)	Post/plan	POG
Vitaljina	Previaka	T3	10,59	600	pt/pl	da
Mikuliči	Canavia	T1,T2	13,50	1200	pl	da
Cavtat sa	Obod	T3	0,70	70	pl	da
Zvekovicom	Donji Obod	T3	0,21	30	pl	da
Komaji	Cadmos Village	T3	1,0	100	pl	ne
Poljice	Poljice	T3	1,0	50	pl	ne

T - ugostiteljsko-turistička namjena (T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 – autokamp i kamp)

Članak 111.

(1) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje, ukoliko nije propisano drugačije detaljnijim odredbama ovog Plana:

1. omogućuje se gradnja smještajnih zgrada i pratećih sadržaja (športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) te rekonstrukcija postojećih zatečenih zgrada, sukladno niže propisanim uvjetima
2. gustoća korištenja mora iznositi najviše 120 kreveta/ha
3. koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi najviše 0,3
4. nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi najviše 0,8
5. najveća dozvoljena visina nije propisana
6. zgrade i sadržaji iz podstavka 1. moraju svojim oblikovanjem biti sukladni s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima
7. minimalna površina čestice nije propisana
8. zgrade i sadržaji iz podstavka 1. moraju biti smješteni na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti
9. zgrade i sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 100 m od obalne crte
10. iznimno od podstavka 9., u pojasu 70 m od obalne crte mogu se smjestiti prateći turistički sadržaji čija je funkcija neposredno povezana uz korištenje plaža, u smislu povećanja kategorije i standarda

- planirane turističke ponude (uređenje plaža, otvoreni bazeni, vodeni sportovi, manji ugostiteljski sadržaji u funkciji plaže i sl.), uz uvjet da se osigura javno korištenje obale
11. najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 12. osigurati infrastrukturnu opremljenosti:
 - 12.1. priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu
 - 12.2. odvodnju otpadnih voda sa zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
 - 12.3. pristup na javnoprometnu površinu
 13. uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, moraju biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom, u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
 14. vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina moraju biti određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina
 15. u najvećoj mogućoj mjeri uključiti ekološki prihvatljive oblike turističkih i rekreativnih aktivnosti
 16. broj vezova jednog ili više privežišta plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.
- (2) Unutar zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene omogućuje se smještaj radne snage u zasebnoj zgradi na istoj građevnoj čestici ili u dijelu zgrade ugostiteljsko-turističke namjene, kao prateći i nekomercijalni sadržaj osnovne namjene koji isključivo služi osnovnoj namjeni zone. Kapacitet za smještaj radne snage određuje se sukladno posebnom propisu iz oblasti ugostiteljstva i turizma koji se tiče broja zaposlenih u smještajnim objektima. Realizacija smještajnog dijela kao pratećeg sadržaja nije dopuštena prije realizacije sadržaja osnovne namjene. Navedeni smještajni kapaciteti ne mogu se smatrati smještajem prema posebnom propisu iz područja ugostiteljstva.
- (3) Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i nadzemni koeficijent iskorištenosti, ako su te veličine veće od vrijednosti propisanih u stavku (1) ovog članka.
 - (4) Iznimno od uvjeta i načina gradnje propisanih u stavku (1), za izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene T3-autokamp i kamp, u cilju vrednovanja zatečene vegetacije, prirodnih dijelova obale te krajobraznih vrijednosti primjenjuju se sljedeći uvjeti:
 1. izgrađenost građevinskog područja može iznositi najviše 10%
 2. smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način
 3. smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 25 m od obalne crte
 4. najmanje 40% obuhvata zahvata u prostoru mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 - (5) Za izdvojena građevinska područja izvan naselja koja se nalaze na području ekološke mreže nije dozvoljeno nasipavanje, gradnja umjetnih plaža i betoniranje obale.
 - (6) Detaljniji uvjeti i načini gradnje odrediti će se na razini urbanističkih planova uređenja.

Članak 112.

- (1) Za zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Canavia“ dodatno se propisuju sljedeći detaljniji uvjeti i načini gradnje:
1. omogućuje se gradnja:
 - 1.1. smještajnog dijela koji obuhvaća:
 - 1.1.1. hotel s centrom za talasoterapiju (hidroterapija, termalna i SPA terapija, fitnes tretmani), kapaciteta 260 kreveta
 - 1.1.2. resort hotel, kapaciteta 320 kreveta
 - 1.1.3. turističko naselje s vilama i apartmanima, kapaciteta 620 kreveta,
 a sve sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli

1.2. pratećih sadržaja:

1.2.1. ugostiteljsko-turističkih i drugih uslužnih sadržaja zdravstvenog karaktera

1.2.2. trgovačkih sadržaja

1.2.3. vanjskih i unutarnjih sportskih i zabavnih sadržaja (edukativne staze, staze za šetanje, trim i biciklističke staze i ostale tematske staze, sportski tereni, bazeni, dvorane i dr.)

1.2.4. multifunkcionalne dvorane i ostali pomoćni prostori u edukacijske i ostale svrhe

1.3. pored gradnje smještajnog dijela i pratećih sadržaja omogućuje se i uređenje prostora zone ostalim sadržajima kao što su vidikovci te šetnice koje se mogu spojiti na postojeću šetnicu prema Moluntu i Cavtatu te na postojeće i planirane šetnice unutar zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene „Canavia“

2. omogućuje se grupiranje smještajnih objekata u turističkom naselju iz podalineje 1.1.3.

3. smještajni kapaciteti iz podstavka 1. su minimalne kategorije 4*

4. omogućava se tretiranje nekih dijelova smještajnog kapaciteta kao condominijuma, tj. samostalnih funkcionalnih jedinica

5. korištenje alternativnih izvora energije (sunce i more) u svrhu poštivanja visokih standarda zaštite okoliša.

(2) Zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene

„Canavia“ predstavlja jedinstvenu imovinsko-pravnu, urbanističko-arhitektonsku, prostorno-plansku i uporabnu cjelinu sa zonom izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene „Canavia“.

(3) Detaljniji uvjeti i načini gradnje odrediti će se na razini Urbanističkog plana uređenja.

Članak 113.

Za zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Poljice“ dodatno se propisuju sljedeći detaljniji uvjeti i načini gradnje:

1. u dijelu zone koja se nalazi u zaštitnom pojasu županijske ceste ŽC-6240, ne dozvoljava se smještaj centralne građevine zone
2. smještajne jedinice pažljivo uklopiti na na način da se ne naruši pogled na izvorno seosko naselje u pozadini, obzirom se radi o tradicionalnom ruralnom krajoliku u sklopu vrijednih obradivih površina.

Članak 114.

- (1) Zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Cadmos Village“ predstavlja jedinstvenu prostorno-plansku cjelinu sa zonom izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene „Cadmos Village“, prikazanih na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena prostora i 4.12. Građevinska područja naselja – Komaji.
- (2) Unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene „Cadmos Village“ (T3) nalaze se postojeće građevine u funkciji nekadašnje sportsko-rekreacijske namjene zone „Cadmos Village“ (konoba, kuća na stablu, pomoćni objekt).
- (3) Obuhvat zone sportsko-rekreacijske namjene „Cadmos Village“ (R5, R6) je u naravi u potpunosti neizgrađen.
- (4) Obje zone nalaze se u potpunosti izvan prostora ograničenja obalnog područja mora (ZOP).

Članak 115.

- (1) Unutar zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene planirana je gradnja sadržaja autokampa i kampa (T3), sukladno uvjetima i načinima gradnje propisanih ovim Planom.
- (2) Zona obuhvaća površinu od ukupno 1,0 ha, koja je označena kao neizgrađena. Kapacitet zone iznosi do najviše 100 kreveta.

- (2) Omogućuje se rekonstrukcija postojećih sportsko-rekreacijskih građevina, navedenih u stavku (1), podstavku 3. ovog članka, kao postojećih građevina u smislu posebnog Zakona. Rekonstrukcija može obuhvatiti isključivo ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu, tj. uređenje osnovnih sadržaja (površine terena, tribine i sl.) te gradnju pratećih građevina (svlačionice, servisni prostori i sl.) i uređenje parkirališta.
- (3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene prikazana su u tablici 16.

TABLICA 16. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE NA PODRUČJU OPĆINE KONAVLE

Naselje	Lokalitet	Vrsta	Površina (ha)	Post/plan	POG
Gruda	Gruda 1	R5	6,0	pt/pl	ne
	Gruda 2	R4, R5	41,0	pl	ne
Popovići	Lokvice	R4, R5, R6	6,0	pt/pl	da
Mikulčići	Canavia*	R4,R5,R6	220,00	pl	da
Komaji	Cadmos Village	R5, R6	2,5	pl	ne

R4-sportska dvorana, R5-sportska igrališta, R6-rekreacijski park

*namjena planirana Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije

- (4) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene omogućuje se realizacija adrenalinskih sportova, ekstremnih sportova i drugih aktivnosti u skladu sa suvremenim trendovima, a na osnovu posebnog projektnog zadatka kojeg je potrebno izraditi prije izrade projekta sportsko-rekreacijskog sadržaja
- (5) Omogućuje se realizacija sportsko-rekreacijskih sadržaja u sklopu poljoprivrednih i šumskih površina, izvan građevinskih područja.

Članak 125.

- (1) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene propisuju se sljedeći uvjeti i način gradnje, ukoliko nije propisano drugačije detaljnijim odredbama ovog Plana:
- omogućuje se gradnja novih i rekonstrukcija postojećih zgrada
 - koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi najviše 0,3
 - nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi najviše 0,8
 - sportske građevine i prateći sadržaji (športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni, smještajni i sl.):
 - moraju biti smješteni na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti
 - uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, moraju biti položajem, veličinom, osobito visinom, u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
 - smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima
 - vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina moraju biti određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina
 - najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 - osigurati infrastrukturnu opremljenost:
 - priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu
 - odvodnju otpadnih voda sa zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
- (2) Rekonstrukcija postojećih građevina sportske namjene (sportske dvorane, zatvoreni bazeni i sl.) omogućuje se na način da se ne povećava postojeći koeficijent izgrađenosti i nadzemni koeficijent iskorištenosti, ukoliko su isti veći od koeficijena propisanih stavkom (1) ovog članka.

- (3) Detaljniji uvjeti i način gradnje za izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene propisati će se na razini urbanističkog plana uređenja, ukoliko je isti propisan.

Članak 126.

- (1) U Općini Konavle preostalo planirano izdvojeno građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene nalazi se na teritoriju naselja Popovići, na lokalitetu „Lokvice“. Ukupna površina zone iznosi 6,0 ha, a odnosi se na izgradnju športskih igrališta (R5) i rekreacijskog parka.
- (2) Umjesto postojećeg nogometnog igrališta, sportsko-rekreacijski kompleks sadržavao bi sljedeće komponente:
1. novo nogometno igralište dimenzije travnjaka 115x78m sa gledalištem, svlačionicama, pomoćnim objektima za održavanje istog, manjim ugostiteljsko-turističkim objektom i trodjelnom potpuno ukupanom dvoranom
 2. pomoćno nogometno igralište dimenzije travnjaka 115x78m
 3. igralište za mali nogomet dimenzija 44x22m
 4. parking prostor za 250-300 automobila
- (3) Za gradnju predmetnog sportsko-rekreacijskog kompleksa potrebno je tražiti poseban projektni zadatak.
- (4) Do izgradnje novog sportsko-rekreacijskog kompleksa opisanog u ovom članku, omogućuje se rekonstrukcija postojećeg nogometnog igrališta, koje obuhvaća gradnju tribina, pratećih građevina (svlačionice, ugostiteljski objekti i dr.) te uređenje parkirališta.

Članak 127.

- (1) Unutar zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene „Canavia“ planiraju se:
1. športska dvorana
 2. športska igrališta
 3. športsko-rekreacijski centri namijenjeni sportovima koji su u funkciji zdravstvenog i rekreacijskog turizma (jahačke staze, trim staze, adrenalinski park, bazeni, sportske dvorane, teniski tereni i sl.).
- (2) Za zonu se dodatno omogućuje i:
1. gradnja:
 - 1.1. vanjskih i unutarnjih sportskih i zabavnih sadržaja (edukativne staze, staze za šetanje, trim i biciklističke staze i ostale tematske staze, sportski tereni, bazeni, dvorane i dr.)
 - 1.2. multifunkcionalne dvorane i ostalih pomoćni prostori u edukacijske i ostale svrhe
 - 1.3. manjeg istezališta za barke u uvali Dragorađa, za potrebe lokalnog stanovništva, koje mora biti izvan obuhvata uređene plaže. Istezalište ne smije biti izvedeno betoniranjem ni nasipavanjem, već isključivo na tradicionalan način (izvlačenje pomoću koloture, sajle i dr.).
 2. uređenje sljedećim sadržajima:
 - 2.1. vidikovcima
 - 2.2. šetnicom uz more uz mogućnost spajanja na postojeću šetnicu prema Moluntu i Cavtatu te šetnicama koje se mogu spojiti na postojeće i planirane šetnice unutar zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Canavia“
 - 2.3. uređenje i proširenje postojeće šetnice od naselja Mikulići do plaže Dragorađa, tj. jedinog pristupnog puta s kopnene strane prema uvali Dragorađa, a iz sigurnosnih razloga
 - 2.4. gradnja plažnog objekta sukladno odredbama ovog Plana
 - 2.5. gradnja manje žičare od vrha Straža do obalnog pojasa.
 3. korištenje alternativnih izvora energije (sunce i more) u svrhu poštivanja visokih standarda zaštite okoliša.
- (3) Ograničavaju se sadržaji u moru za buduću zonu "Canavia".
- (4) Ne dozvoljavaju se izgradnja umjetnih plaža, betoniranje i nasipavanje obale.

- (5) Zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene „Canavia“:
1. planira se kao dodatni sadržaj zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Canavia“
 2. predstavlja jedinstvenu imovinsko-pravnu, urbanističko-arhitektonsku, prostorno-plansku i uporabnu cjelinu sa zonom izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene „Canavia“.
- (6) Za zonu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene „Canavia“, uvjeti i načini gradnje propisani ovim Planom su informativni obzirom se navedena zona planira temeljem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

3.2.4. Zone akvakulture

Članak 128.

- (1) Za potrebe razvoja uzgoja ribe u Općini Konavle, na Prevlaci je utvrđeno potencijalno područje za kavezni uzgoj riba (H2), a sukladno prirodnim obilježjima, razvijenosti infrastrukture i kompeticijskim ograničenjima (ispusti, marine, hoteli, podmorski kablovi i dr.) i dr. Ukupna površina zone iznosi 140,6 ha. Radi osiguranja kvalitetnih uvjeta za marikulturu, na lokalitetu se moraju provoditi sljedeća istraživanja:
1. stalne kontrole kakvoće voda i mora
 2. prirodnih pojava koje utječu na akvakulturu
 3. utvrđivanje zagađenja koja dolaze od priobalja
 4. dotoka hranjivih tvari koje dolaze od priobalja ili od uzgajališta
 5. zdravstvenog stanja slobodno živućih riba i školjkaša
 6. stalne kontrole kakvoće uzgajanih organizama.
- (2) U prostoru ograničenja ZOP-a ne mogu se planirati građevine/instalacije namijenjene za uzgoj plave ribe. Prilikom korištenja površine uzgajališta potrebno je voditi računa da ne dođe do prekapacitiranosti.
- (3) Detaljni uvjeti i uzgojni kapaciteti zone utvrditi će se temeljem stručne podloge. Dozvoljeni kapacitet uzgoja za pojedinačne zahvate utvrditi će se u postupku procjene utjecaja na okoliš sukladno posebnim propisima.

3.3. Gospodarske djelatnosti izvan građevinskih područja

3.3.1. Poljoprivredne djelatnosti

Članak 129.

- (1) Sve poljoprivredne površine Općine određene kao vrijedna i ostala obradiva tla koriste se kao resursi za proizvodnju visoko kvalitetnih ekoloških poljoprivrednih proizvoda. Planom su osigurani prostorni i drugi uvjeti za smještaj građevina u funkciji poljoprivrede izvan građevinskih područja, a koje mogu biti registrirane za obavljanje ugostiteljsko-turističkih usluga kao obiteljska gospodarstva (ekoturizam).
- (2) Vrijedno obradivo tlo (P2) obvezno je štititi od prenamjene.
- (3) Vrijedno obradivo tlo (P2) ne može se koristiti u nepoljoprivredne svrhe osim:
1. kad nema niže vrijednoga poljoprivrednog zemljišta u neposrednoj blizini ili kada bi troškovi dislokacije na niže vrijedno poljoprivredno zemljište premašivali opravdanost nepoljoprivredne investicije
 2. kada je utvrđen interes RH za izgradnju objekata koji se prema posebnim propisima grade izvan građevinskog područja
 3. za smještaj obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava, unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a, na način propisan ovim Planom
 4. za korištenje postojećih građevina.

7. TRENUTAČNO STANJE PROJEKTA S OBZIROM NA PROSTORNO – PLANSKE UVJETE

U srpnju 2023. na sjednici Županijske skupštine, donesena je Odluka o izradi Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, kojom se, između ostalog, sportsko-rekreacijska zona "Canavia" proglašava zonom županijskog značaja. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije, broj 10/23..

Razlozi za to su sljedeći: Naime tijekom izrade IDPPDNŽ iz 2019., a zbog preraspodjele ugostiteljsko-turističkih i poslovnih te sportsko-rekreacijskih zona na nivou županije, došlo je do planiranja preraspodijeljenih površina u jedinicama lokalne samouprave (JLS) koje do tada nisu imale takvih zona. Međutim sukladno Zakonu, članku 43., prilikom izrade IDPPUO-a, JLS nisu se mogle uskladiti s PPŽ, tj. nisu mogle ucrtati zone koje im je županija dodijelila, jer kako je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPGI) utvrdilo, nisu mogli proračunom na razini JLS opravdati povećanje i unošenje u Plan, zbog čega su pojedine zone proglašene županijskim.

Tako je i sportsko-rekreacijska zona Canavia proglašena kao zona od županijskog značaja, što znači da će se njen obuhvat te uvjeti i načini gradnje određivati na razini Prostornog plana županije, koji će za nju propisati izradu UPU-a. S druge strane, ugostiteljsko-turistička zona «Canavia», svoj put razvoja i dalje nastavlja kroz Prostorni plan uređenja Općine te potom kroz svoj zaseban UPU.

Trenutno je fazi osmišljavanja predmetne sportsko-rekreacijske zone na razini županije te izrada prvih varijanti, za koje se očekuje da će biti dostavljeni investitoru Turističko naselje Canavia d.o.o. na uvid.

Zaključno, od trenutka donošenja Odluke o izradi iz 2023. godine:

1. sportsko-rekreacijska zona planerski će se razrađivati i osmišljavati kroz županijski prostorni plan (Prostorni plan DNŽ), a onda kroz UPU kojeg će propisati županijski plan
2. ugostiteljsko-turistička zona planerski će se razrađivati i osmišljavati kroz općinski plan (PPUO Konavle), a onda kroz UPU kojeg će propisati općinski plan.

TRENUTAČNO STANJE

Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle u kojem je sadržana i novoplanirana turistička zona Canavia bio je na javnom uvidu u razdoblju od 1. do 30. studenog 2023. godine, a javna rasprava organizirana je dana 21. studenog iste godine.

Prema službenom saznanju, u ovoj raspravi na turističku zonu Canavia nije bilo promjedbi pa se tako može reći da je Prijedlog spreman za odlučivanje na Općinskom vijeću.

Prema posljednjim informacijama za očekivati je donošenje Odluke o usvajanju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle u prvoj polovini 2025. godine.

Nakon provedenog Javnog izlaganja u studenom 2023. do zaključenja pisanja ove brošure (lipanj 2025.), nalazimo se u trenutku očekivanja da Općina Konavle stavi na dnevni red Općinskog vijeća donošenje Odluke o usvajanju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle u kojoj će biti uključena i Turistička zona Canavia odnosno Projekt Canavia.

8. VIZIJA KONCEPTA PROJEKTA TURISTIČKOG NASELJA CANAVIA U TRADICIJSKOM IZRIČAJU KONAVALA, prema zamisli autora Stjepa Butijera



Nemoguće je zamisliti razvoj turizma i ostalih grana gospodarstva bez prostora u kojem živimo, u kojem se krećemo, u kojem radimo, u kojem uživamo i odmaramo. Konavle se po svojim geomorfološkim i drugim karakteristikama toliko razlikuju od ostalih kopnenih dijelova južne Hrvatske da čine posebno prirodno pa i razvojno područje. Ovi prostori bitno su ranije razvili urbano življenje negoli se to događa u ostalim sličnim prostorima u Hrvatskoj, ali ne odustajući od neposrednog ruralnog okruženja kao resursa. U našim prostorno-planerskim mislima treba biti prisutno i selo, a ne samo grad kako bi nam racionalnije i ujednačenije bio korišten prostor, a življenje kvalitetno. **Kako kaže i Deklaracija o hrvatskom prostoru, da je hrvatski prostor, nakon ljudi, najvrjednije nacionalno dobro.**

Davno je planirano da glavni pokretači gospodarstva, a posebno turizma, u Konavlima budu poljoprivreda, prometni čvor Zračne luke Ruđer Bošković, uhodani hotelski turizam u Cavtatu, proizvodni pogoni na Grudi te ruralni turizam kako bi se uspostavio zajednički ravnomjerniji razvoj naselja koristeći se turizmom i poljoprivredom. Uz planirane, a još neostvarene turističke zone u Moluntu i Rt-u Oštro (Prevlaka) nameće se već planirano turističko naselje mediteranskog tipa „Canavia“ sa specifičnom autohtonom arhitekturom. Projekt „Canavia“ lociran je uz konavosko selo Mikulići na zelenim i osunčanim padinama brda prema otvorenom moru. Zamišljen je kao tipično mediteransko naselje isprepletено sadržajima za zajednički život turista i stanovnika Mikulića i šireg područja Konavala. Zato ovaj projekt čuva prostor te na zacrtanih 250 ha intervenira na 12,5 ha, a ostali dio prostora čine ne nužna proširenja, ali u skladnom odnosu čovjeka i prirode kako ne bi prekomjernom izgradnjom narušili odnos razvoja ruralnog i zdravstvenog turizma i mogućnosti prostora. **Možemo reći da se dobar dio prostora čuva za buduće naraštaje što je u neku ruku i poanta održivog razvoja.**

Uz velike rekreacijske i parkovne površine naselje će imati niz tradicionalnih ugostiteljskih, trgovačkih i turističkih sadržaja, sve do sadržaja i građevina zdravstvenog turizma (posebno talasoterapija).

Manji hoteli s apartmanskim jedinicama, turističke vile po matrici ruralnih sklopova konavoskih sela, seoska domaćinstva s autohtonim nasadima maslina, vinove loze, smokava i sl. i tradicijski zanati potpuna su suprotnost klasičnim hotelsko-turističkim sadržajima u Cavtatu i Dubrovniku. Ovakvim originalnim tretmanom turističko naselje Canavia bi našlo svoj puni smisao u turističkoj ponudi južne Hrvatske i uopće Mediterana. Možemo reći da velike površine ~ 250 ha uz smještajne kapacitete koristili bi se za sve vrste sportova, rekreacije, parkova, odmorišta, šetnih i biciklističkih staza i konačno uređenje seoskih imanja s lokalnim žiteljima što je deficitarno na tržištu južne Hrvatske.

Kao što je već prethodno navedeno, vrijedno je spomenuti da se spregom urbanista, projektanata, ekonomista, vlasnika i investitora na ovoj velikoj površini lociralo maksimalno 1200 postelja i to:

PREGLAD SMJEŠTAJNIH KAPACITETA PO VRSTAMA

OBJEKTI	BROJ KLJUČEVA	BROJ STALNIH POSTELJA PO KLJUČU	BROJ POSTELJA
a) THALASSO HOTEL			
SOBE	100	2	200
b) RESORT HOTEL			
SOBE	160	2	320
c) NASELJE VILLA I APARTMANA			
VILLE	70	6	420
VILLE	30	2	60
APARTMANI	50	4	200
	UKUPNO		1200

Također, postoje velike mogućnosti za razvoj kupališnog i rekreacijskog turizma na širem obalnom pojasu turističke zone. Posebno treba istaknuti da turistička zona Canavia omogućava i potiče nastavak planirane šetne i biciklističke staze prema Rt-u Oštro na istoku i gradu Cavtatu na zapadu, što je izuzetna atrakcija.



9. VIZIJA PONUDE TURISTIČKOG NASELJA CANAVIA U SVJETLU SUVREMENIH TRŽIŠNIH TRENDOVA

Vizija i koncept oblikovanja ponude turističkog naselja Canavia u potpunosti je usklađen s najnovijim trendovima na zahtjevnom svjetskom turističkom tržištu.

Suvremeni posjetitelji sve više teže jedinstvenim iskustvima u prekrasnoj prirodi, s visokom razinom usluge. Smještaj na mirnijim i zelenijim lokacijama nedaleko od mora postiže prednost nad onim u preizgrađenom obalnom pojasu, jer privatnost, tišina, očuvan okoliš, ljepota pogleda i kontakt s prirodom vrijednosti su koje su na cijeni. U gužvovitom i bučnom priobalju, urbani turistički centri, u procesu stihijskog razvoja, izgubili su autentičnost načina življenja uz more, izgubili su izvornu arhitekturu i mediteranski štih. Suprotno tome, današnji posjetitelji su sve izbirljiviji, sve više traže autentičan doživljaj destinacije, priču o lokalnoj tradiciji i gastronomiji, u očuvanom krajoliku, uz luksuznu uslugu i visoki stupanj kvalitete sadržaja.

U najrazvijenijim dijelovima svijeta, vrlo je prisutna svijest o tome koliko stil života i prehrana utječu na zdravlje te kako kvalitetno proveden odmor pomaže u borbi protiv stresne i užurbane svakodnevice. Ono što motivira današnje posjetitelje pri odabiru mediteranskih destinacija jest upravo kvaliteta življenja koju one nude, a na što i utječu blaga klima s mnogo sunčanih dana, mogućnost opuštanja na moru i čistom zraku, zdrava mediteranska kuhinja, itd.

U opisu hotelskih sadržaja, često korišten eng. izraz wellness u izvornom značenju odnosi se na sve ono što poboljšava i čuva čovjekovo fizičko i psihičko zdravlje: od zdrave prehrane, redovitog kretanja, aktivnosti i boravka u prirodi, vježbi, opuštanja raznim metodama, poput saune, masaže i raznih vrsta treninga itd. Sve ono u hotelsko-turističkoj ponudi što pospješuje fizički i mentalni boljitak (wellness) postalo je neizostavnim elementom, a nerijetko ono predstavlja i sam motiv za dolazak u destinaciju, pogotovo van glavne turističke sezone.

U okviru širokog spektra wellness & spa usluga za poboljšanje fizičkog i mentalnog zdravlja, danas je vrlo popularna talasoterapija – terapijska metoda koja uključuje sve vrste tretmana koji se zasnivaju na korištenju grijane morske vode (do 37 °C) i ljekovitih svojstava mora. To su sve popularnije kupke u morskoj vodi, hidromasaže, oblozi (morske alge i blato), inhalacije i vježbe u vodi s ciljem opuštanja, detoksikacije, jačanja imuniteta i ublažavanja brojnih zdravstvenih problema. Morska voda ima vrlo široku primjenu i zdravstvene benefite, potiče izlučivanje toksina iz tijela (detoksikaciju), djelovanje topline i minerala poboljšava cirkulaciju, ublažava upalne procese i bol u zglobovima, koristi se za njegu kože, utječe na otpuštanje endorfina, a time i smanjuje stres, dok inhalacija morskih aerosola pomaže kod respiratornih problema.

Potencijal čiste morske vode u terapijske svrhe odavno je prepoznat i postao je temelj ponude nekih poznatih wellness centara na obali Francuske, Italije i diljem Mediterana. Na jugu Hrvatske za sada nema takvih centara, a čisto more je naš vrijedan i premalo iskorišteni prirodni resurs, budući da Južni Jadran dokazano slovi kao najčišći dio Sredozemlja.

Uz opći boljitak i zdravlje, važan motiv pri izboru mjesta za odmor je otkrivanje destinacije. Posjetitelji su danas u potrazi za autentičnim doživljajem prostora u kojeg dolaze, žele ga iskusiti i upoznati kroz sve vrste osjetila, žele aktivno uživati u prirodi. Žele čuti priču o životnom iskustvu, o lokalnoj tradiciji, zanima ih kako su ljudi oduvijek živjeli i stvarali u nekom prostoru, kako su koristili svoje ograničene resurse i oblikovali proizvode za svakodnevnu upotrebu. Kroz gastro i vinsku ponudu, današnji gosti žele upoznati tradicijski način prehrane, tipična jela i proizvode, autohtone sorte vina i ekološki proizvedene namirnice. Logično je da su na cijeni one destinacije koje, unatoč modernom načinu života, čuvaju izvornost, u svim segmentima, od arhitekture i krajobraza, do gastronomije i tradicijskih djelatnosti, a po tom pitanju možemo reći da Konavle prednjače u usporedbi s brojnim drugim konkurentnim obalnim odredištima.

Imajući sve ovo u vidu, Investitor je prije više od 22 godine prepoznao visoko vrijednu lokaciju u području sela Mikulići, za koju je osmislio razvojni projekt koji je upravo u skladu sa svim spomenutim trendovima i u mogućnosti je udovoljiti potrebama i najzahtjevnijih posjetitelja. Prostor Konavala je pogodan za razvitak održivog turizma jer čuva svoju izvornost i nije doživio (osim Molunta i Cavtata) nekontroliranu urbanizaciju. Mikrolokacija u Mikulićima, jedna od najljepših u Konavlima, posjeduje jedinstveno okružje i poglede. Nalazi se u zavjetrini brežuljaka ispod samog sela, na padinama koje se blago spuštaju prema moru i s kojih puca pogled na prostranstvo morske pučine i na okolne planine. Zahvaljujući ovim mikrolokacijskim specifičnostima, ima posebnu klimu koja pogoduje cjelogodišnjem boravku na otvorenome, dok blizina mora pruža mogućnosti za sve oblike talasoterapije.

Vizija i koncept ponude projekta Canavia ima kao polazišnu točku održivu valorizaciju visoko vrijednog prostora u Mikulićima. Želja nam je u Konavle privući onu vrstu posjetitelja koji će znati cijeniti sve posebnosti ove regije i u njoj ostvariti potrošnju tijekom cijele godine.

Korisnici usluga poput talasoterapije obično realiziraju duže boravke u destinaciji, a imaju i četiri puta veću potrošnju od običnih turista koji se zadržavaju u urbanim mjestima. Radi se o najzahtjevnijim segmentima turističke populacije, za koje u Konavlima imamo sve preduvjete: blizinu dubrovačke Zračne luke koja jamči povezanost, blagu klimu pod utjecajem morskog zraka s mnogo sunčanih dana, očuvane tradicijske vrijednosti Konavala, uz vrlo kvalitetnu lokalnu gastro i vinsku ponudu. Postojanje visoko kategoriziranog smještaja u Konavlima, s dodatnim sadržajima Turističkog naselja Canavia jamči da će Konavle postati ozbiljno odredište ruralnog turizma s vlastitim posjetiteljima koji tu borave i tu troše, umjesto da ovisе o „gradskim“ gostima smještenima u Cavtatu ili Dubrovniku.

Projekt Canavia pruža mogućnost Konavlima da se pozicioniraju kao prepoznatljiva svjetska destinacija i brand ruralnog turizma, prostor zdravog mediteranskog načina življenja, uz najsuvremenije trendove u wellnesu, uz talasoterapiju, opcije za aktivni boravak, uz zdravu prehranu, vrhunska vina i gastronomiju. Bitno je da svi elementi ponude, od onih smještajnih i ugostiteljskih, do onih rekreativnih i trgovačkih, pa do izvanpansionske ponude – budu usklađeni i povezani u jednu priču, usmjerenu ka očuvanju posebnosti ovoga kraja, plasiranju lokalne gastro i vinske tradicije i običaja, s ciljem razvijanja zdravijih i održivijih oblika turizma.

Naša vizija Turističkog naselja Canavia obuhvaća:

1. Hotelski smještaj najviše kategorije u čijem će sklopu djelovati centar za talasoterapiju uz korištenje grijane morske vode za bazene (hidroterapija i termalna terapija) i u tretmanima za povećanje vitalnosti (spa, masaže, inhalacija, personalizirani wellness programi, tretmani za kožu i detoksikaciju). Centar za talasoterapiju bit će temelj cjelogodišnjeg poslovanja.
2. Turističko naselje s vilama i apartmanima visoke kategorije, arhitektonski uklopljeno u prirodu i stilski usklađeno s ambijentom konavoskog sela; smještajne jedinice će biti prostorno raspoređene tako da se gostima osiguraju maksimalan komfor i privatnost svakom objektu, uz nesmetan pogled na more.
3. Rekreativno-sportski sadržaji (vanjski i unutrašnji) koji pružaju mogućnost aktivnog odmora: prvi aquapark na ovom dijelu Jadrana – uz korištenje morske vode, sportski tereni (za tenis, padel, itd.), fitness vježbalište na otvorenome, sale za dvoranske sportove, rekreativni sadržaji za djecu

4. Uređene zelene površine s mrežom staza i šetnica s vidikovcima, za aktivan boravak u prirodi (hodaње, trčanje, biciklizam), uz sačuvane tradicionalne nasade planike, čempresa i mediteranskog ljekovitog i aromatičnog bilja.

5. Ugostiteljsko-turistički sadržaji: restorani / taverne / wine barovi s autohtonom gastro ponudom zasnovanom na lokalnoj proizvodnji, namirnicama iz domaćeg i ekološkog uzgoja, izvornim okusima i modernoj interpretaciji tradicijskih jela, uz vrhunsku uslugu i prepoznatljivu gostoljubivost domaćih ljudi.

6. Trgovački sadržaji s izvornim proizvodima lokalnih proizvođača te edukacijski sadržaji kojima se artikulira doživljaj na tragu tradicijskog načina života u Konavlima.

7. U sklopu turističkog naselja planira se i izgradnja i katoličke crkvice, kapelice s okolnim prostorom namijenjenim za okupljanje i manifestacije te ostale kulturne sadržaje po uzoru na tradiciju konavoskih sela. Također, planira se i žičara za lakši pristup moru.

Zamišljeno je da se kroz ovako široku paletu sadržaja Canavia oblikuje kao visokopozicionirani brand koji će dovesti u destinaciju zahtjevne goste te da će u sinergiji s drugim subjektima, OPG-ovima, vinarijama, agroturizmima i lokalni poduzetnicima, koji već godinama djeluju na području Konavala, doprinijeti stvaranju svijesti o Konavlima kao razvijenom odredištu ruralnog turizma. Cilj je u Konavle privući kvalitetne i izbirljive goste, ponuditi im jedno kompletno, autentično i nezaboravno iskustvo, omogućiti im da stvore posebnu emotivnu vezu s ovim prostorom te da mu se uvijek rado vraćaju.

Turističko naselje Canavia doprinosi sadržajima koji upotpunjuju i zaokružuju već postojeću ponudu u Konavlima, privlači u destinaciju upravo onakve goste kakvi Konavlima trebaju, a čitavoj destinaciji podiže razinu izvrsnosti i približava je potrebama onih najzahtjevnijih na suvremenom turističkom tržištu. Tek stvaranjem ovakve ponude, Konavle će moći konkurirati razvikanim mediteranskim destinacijama koje su se u pogledu ruralnog i wellness turizma već razvile ozbiljnu infrastrukturu.

10. UKRATKO O TALASOTERAPIJI

S obzirom na namjenu ove Brošure, kao i činjenicu kako će upravo Centar talasoterapije nositi temelj cjelogodišnjeg poslovanja Turističkog naselja Canavia, potrebno je nešto više kazati o talasoterapiji, kao i o suvremenom i sve traženijem vidu odmorišnog turizma. U tu svrhu dokument "Ukratko o thalassoterapiji" izradila je **mr. sc. Pave Župan Rusković.**

UKRATKO O TALASOTERAPIJI

Naziv talasoterapija dolazi od dvije grčke riječi I to talasa što znači more I terapeuin što znači terapija, a kreirao ga je francuski liječnik Joseph de la Bonnardiere 1867.godine.

Ljekovita snaga mora je bila dobro poznata drevnim civilizacijama. Egipćani i Grci su prvi prepoznali vrijednosti morske vode u liječenju I preventivi zdravlja.(Hipokrat, Galen, Plato I Aristotel) Rimljani su koristili kupke morskim blatom – peloterapiju. U 16.stoljeću francuski liječnik preporuča morske kupke za liječenje i njegu kožnih bolesti.

U 17.stoljeću se morska voda počinje koristiti u terapeutske svrhe. U Francuskoj se 1847.godine otvara prvi centar za terapijske tretmane kombinirane morskom vodom i suncem. Nakon 18 godina otvara se prva talasoterapija. Louison Bobet je 1964.godine osnovao Quiberon institut koji predstavlja početak razvoja modernih centara talasoterpije.

Francuska je definitivno pionir u razvoju moderne talasoterapije. U Francuskoj je osnovana I Međunarodna federacija za talasoterapiju (Federation international de Thalassotheapie Mer & Sante) 1986.godine, a 1991.godine i certifikacijska organizacija Qualicert. Francuska je također prva zemlja koja je uredila I zakonodavstvo u svezi sa talasoterapijom.

Međunarodna federacija za talasoterapiju je propisala uvjete za formiranje talaso centra kojim se osigurava visokokvalitetan standard liječenja I sigurnosti gostiju:

- položaj :blizu morske obale, do 800m I ne preko 1000m iznad najvišeg nivoa mora;
- morsko okružje je bogato morskom vodom aerosol I puno zdravih tvari I negativnih iona.(Negativna ionizacija potiče proizvodnju serotonina koji imaju opuštajuće i smirujuće djelovanje);
- Koristi se čista/prirodna morska voda I morske tvari (alge, pijesak, blato, piling soli, školjke, koralji);
- Za pojedinačne hidroterapijske tretmane koristi se prirodna/svježa morska voda vez ikakvih tretmana. Da bi se

omogućila osmoza minerala morske vode i elemenata u tragovima u ljudskoj koži, morska voda se grije na 34-36 stupnjeva Celzija.

- Obvezan lječnički nadzor;
- Lječnik propisuje tretmane prema specifičnim potrebama svakog pojedinca. Program se odvija najmanje šest uzastopnih dana s 4 – 5 tretmana dnevno.
- Visoki standard u pogledu sanitarne higijene i čistoće morske vode;
- Da bi se izbjeglo površinsko i zagađenje na dnu mora, morska se voda mora izvlačiti unutar 10 metara od morske površine i 10 metara od morskog dna na sigurnoj udaljenosti od onečišćene obale;
- Postojanje specijaliziranih stručnjaka za talasoterapiju;

TALASOTERAPIJA U SVIJETU

Najviše talaso centara ima na Mediteranu. Prema podacima iz 2011 Francuska prednjači sa 60 centara, Španjolska 57, Tunis 44, Italija 27, Turska 12, Grčka i Portugal sa po 6. Znamo, međutim, da je u međuvremenu taj broj narastao jer posljednjih godina talasoterapija postaje sve popularnija na emitivnim tržištima i to posebno u Njemačkoj, Francuskoj, Velikoj Britaniji, Skandinavskim zemljama, švicarskoj, Rusiji...

Svi smještajni objekti unutar talaso centara su standarda 4 ili pet zvijezdica, a često i članovi različitih svjetskih brandova. Zanimljivo je da je Tunis nakon dvanaestogodišnjeg pozitivnog i uspješnog iskustva u pružanju usluga talasoterapije i zakonski regulirao ovu aktivnost i podigao je na akademski nivo.

TALASOTERAPIJA U HRVATSKOJ

Nažalost u Hrvatskoj nemamo niti jednu modernu talasoterapiju. To je nevjerojatna činjenica imajući u vidu daleko veću kvalitetu morske vode u Jadranu u odnosu na Sredozemno ili neka druga mora.

Naime u Hrvatskoj se talasoterapija u svom izvornom obliku prakticira u okviru specijalnih bolnica u Opatiji i Crikvenici. U njima se koriste tradicionalni talaso tretmani skoro isključivo zbog lječenja.

Tijekom obnove hotela nakon rata mnogi su u svoje sadržaje uvrstili wellness ponudu, manji dio njih sa morskom vodom. Neki od njih i koriste riječ talasoterapija iako su to uglavnom tretmani (opuštanja- pasivna relaksacija, uljepšavanje) korištenjem morske vode. Nedostaju edukativni, kineziološki i preventivno-medicinski programi koji su bitan segment filozofije wellnessa.

Dakle, danas u Hrvatskoj ne postoje visoko razvijeni wellness hoteli, a postojeća talasoterapija (Opatija, Crikvenica) funkcionira u okviru zdravstvenog sustava u svrhu liječenja i rehabilitacija. Za primjer u wellness ponudi ističu se:

Adria Relax resort Miramar Opatija koji se pozicionira kao resort za odmor i opuštanje;

Hotel Melia Umag, pozicionira se kao hotelski objekt za opuštajući odmor za goste starije od 16 godina;

Hotel & Spa Jadera, pozicionira se kao Spa odmor;

Bluesun Grand Elaphusa Bol, promovira se kao hotel za ljetni odmor, wellness, skupove i sportske sadržaje;

Dubrovački vrtovi sunca, Orašac, odmorišni, sportski i Spa sadržaji.

Nekoliko je novih projekata u tijeku planiranja i/ili gradnje pretežno na sjevernom dijelu Jadranske obale.

Činjenica je dakle da u Hrvatskoj ne postoji moderna talasoterapija koja se nudi u našim konkurentskim destinacijama, posebno Tunisu, Španjolskoj, Turskoj, Grčkoj, Italiji, Francuskoj...

Iako se posljednjih godina puno govori o zdravstvenom turizmu i njegovim prednostima pred klasičnim odmorišnim turizmom. Zdravstveni turizam bi najjednostavnije mogli podijeliti na dva osnovna segmenta i to liječenje i preventivu.

Koncept projekta Canavia se odnosi na ovu drugu, to jest preventivu a nikako liječenje.

Zašto Projekt Canavia temeljiti na talasoterapiji:
Zato što:

1. ima sve preduvjete za postizanje kvalitetne moderne talasoterapije: odmor u lijepoj netaknutoj prirodi bez buke i prometa sa organskom hranom, stručnim kadrom i visokokvalitetnom tehnologijom, To će učiniti da se gosti osjećaju zdravije i opuštenije, puni nove pozitivne energije koja doprinosi očuvanju i poboljšanju zdravlja. Francuzi su prvi dokazali prednosti talasoterapije u preveniranju, prije svega, svih kardiovaskularnih bolesti ali i mnogih drugih

- Lokacija: dobra zračna povezanost,
- Blizina visokopozicionirane i već etablirane turističke destinacije,
- Položaj uz more,
- Nezagađenost, lijepa sačuvana priroda, park-zelenilo,
- Dobra povezanost sa ostalim sadržajima u destinaciji;
- Mogućnost korištenja blata iz nedalekog Igala
- Proizvodnja organske hrane, dijelom unutar samog projekta, te na širem području Konavala
- Za postizanje vrhunske kvalitete ukupne ponude i priznatog certifikata kvalitete (Qualicert) moguća je suradnja sa nekom od visokoškolskih institucija u Dubrovniku, kao i permanentno usavršavanje tijekom rada kompleksa (dodatna mogućnost organizacije specijaliziranog programa obrazovno zdravstvenih institucija);
- Projektiranje i dizajn trebaju poštivati identitet Konavala.
- Mogućnost razvoja raznih sadržaja na području cijelog područja Konavala kroz forme OPG-a, obrtnika ili fizičkih osoba (proizvodnja i usluge) a koje bi se nudili gostima Kanavla-e dijelom kao dio paketa, a dijelom kroz vanpansionsku potrošnju.

2. Jer ovakva ponuda jamči:

- cjelogodišnje poslovanje (najmanje klasičnih talaso klijenata u srpnju i kolovozu kada se objekti pune klasičnim odmorilišnim gostima)
- prosječan boravak najmanje 7 dana
- bitno veću prosječnu popunjenost na nivou godine
- veće cijene
- daleko veću vanpansionsku potrošnju (pola dana tretmani a drugo pola izleti ili obilasci okolnih područja)
- bolju kvalifikacijsku strukturu zaposlenih na bazi stalno zaposlenih
- dodanu vrijednost za cijelu regiju, posebno stanovništvo Konavala.

Prosječni talaso centar kategorije 4* i 5* nudi najmanje:

1. Hidroterapija:

- Vanjski i unutarnji bazen s morskom vodom, bazen sa mlaznicama, bazen za vježbanje,
- Kabine za individualne tretmane (različite mlaznice, dinamička afuzija, podvodne masaže, razne kupke, terapije algama, blatom i dr.), ukupno od 20 – 30 kabina;

2. Termalna terapija: Sauna, hammam, parne sobe, ukupno 3-5 kabina;

3. SPA terapije: ukupno 8 – 10 kabina:

4. Fitnes tretmani: ukupno 2-3 sale za aerobic, jogu, meditaciju;

Prosječna potrebna površina oko 5.000 kvadratnih metara (obično su vodeni i suhi dio raspoređeni na dva nivoa)..

Cijeli prostor kompleksa Canavia-e je zamišljen kao eko park naselje sa autohtonim zelenilom I to:

- Iovorika, čempres, hrast, leprika, česvina, srijemac, maginja/planika,
- vrijesak, populac(podpunac), kadulja (pelin) smilje, morač, buhač/osjenač, kupina,
- pčelinja ljubica, menta, bosioak, kamilica, kopriva, crni i bijeli sljez
- smokva, maslina, koščela, oskoruša, murva, orah, badem, mrkatunja/dunja, nespola, trešnja, višnja, kruška, breskva/kajsija, kaiš/marelica. šipak, limun, naranča, ljuta naranča, jabuka, vinova loza Napomena: koristiti isključivo stare tradicijske vrste.

Kao I u botaničkom vrtu svaka vrsta će imati tablu sa opisom a dodatno i pričom vezanom na tradicijko korištenje u Konavlima.

Treba također unutar kompleksa ostaviti nekoliko "dolaca" za organsku proizvodnju sezonskog povrća koje bi se koristilo u pripremi hrane u ugostiteljskim objektima kompleksa, a dodatne potrebe bi se otkupljivale od lokalnih proizvođača na temelju međusobnih ugovora.

Unutar cijelog kompleksa treba predvidjeti

Staze za šetanje, brzo hodanje, nordijsko hodanje, trčanje. Prava atrakcija bi bila "lungo mare" na obje strane kompleksa prema Moluntu i Čilipima/Cavtatu:

Sportski centar: tenis, badminton, bočanje i druga igrališta kao i unutarnjim prostorom za squash, stolni tenis, kuglanje i sl.

Zabavni centar sa animatorima, amfiteatrom za "koncerte ili predstave u predvečerje", pozornicom/gumno za folklorne predstave,

Edukacijski centar sa posebnim radionicama u sklopu kompleksa i kod partnera diljem Konavala (priprema tradicijskih specijaliteta-hrana i piće, rukotvorstvo i konavoski vez, izrada jesa i sepeta, proizvodnja svile, vune/fesarte, kovački proizvodi, povijesna arhitektura i druge atrakcije na osnovu kojih bi centar (u suradnji sa svojim lokalnim partnerima) organizirao obilaske sa stručnim vodstvom i dr.)

Posebna specijalnost projekta Canavia je u činjenici što će smještaj biti organiziran u sklopu hotela i samostojećih vila. Kapacitet hotela, u čijem sklopu se nalazi talasoterapije, ne bi trebao imati manji kapacitet od 100 soba. Naime, ovaj kao i svi ostali objekti se moraju maksimalno uklopiti u teren i zelenilo kako ne bi stršili i time narušili izgled cijelog prostora i sela Mikulići. To će odrediti konačnu velčinu objekata.

Komunikacija između svih objekata unutar kompleksa isključivo malim električnim vozilima i pješice.

Najkraće rečeno Canavia talaso centar je park naselje netaknute prirode i vrhunske tehnologije koja svojim gostima pruža odmor za dušu i tijelo, vraća energiju i čuva zdravlje. Konavlima jamči otkup svih organskih proizvoda i drugih usluga, a Dubrovniku i ukupnom hrvatskom turizmu novi kvalitetan proizvod.

Sigurna sam da ovaj park naselje ukupne površine 233,5ha ima dovoljno prostora za sve ranije spomenute sadržaje.

Pave Župan Rusković

70 11. INVESTITOR PROJEKTA

Na samom početku priprema ostvarivanja projekta, Sporazumom o poslovnoj suradnji zaključenim s Mjesnim odborom Mikulići, Antun Komaić kao jedini vlasnik tvrtke investitora, to jest tvrtke Turističko naselje Canavia d.o.o., preuzeo je obvezu da će prilagoditi vlasničku strukturu tvrtke kada se za to stvore uvjeti, a prema kriterijima:

A) Uključiti vlasnike objedinjenog zemljišta sukladno kriterijima iz zaključenih Predugovora o kupoprodaji zemljišta. Zemljište odabrano za implementaciju Projekta objedinjuje se u jedan imovinsko - pravni prostor, na temelju zaključivanja Predugovora o kupoprodaji zemljišta. Tim se Predugovorom predviđa mogućnost da vlasnik zemljišta kao prodavatelj može, umjesto prodaje, čitavo zemljište, ili samo njegov dio, kao poslovni ulog unijeti u temeljni kapital tvrtke Turističko naselje Canavia d.o.o., i tako postati suvlasnik ovog Društva, su. Ovim Predugovorom utvrđena je međusobna obveza objiju strana da će konačni Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključiti najkasnije u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle u kojega će biti uvršten Projekt Canavia, drugim riječima, kada Projekt s prostorno - planskog gledišta bude moguće ostvariti.

B) Uključiti suinvestitore koji imaju zaključen Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u sufinanciranju projekta Canavia, a odluče umjesto kupnje smještajnog kapaciteta, uložena sredstva uložiti u temeljni kapital tvrtke Turističko naselje Canavia d.o.o. te tako postati suvlasnik ovog društva, sudjelovati u upravljanju i raspodjeli dobiti.

C) Konačna vlasnička struktura tvrtke Turističko naselje Canavia d.o.o. utvrdit će se kada se za to stvore uvjeti i detaljno utvrdi model suradnje sa stratezijskim partnerom – investitorom, podrobni razgovori krenut će onoga trenutka kada Projekt Canavia bude službeno uvršten u Prostorni plan uređenja Općine Konavle.

TURISTIČKO NASELJE
CANAVIA
d.o.o. za trgovinu, turizam i ugostiteljstvo
MIKULIĆI

INVESTITOR

Turističko naselje CANAVIA
d.o.o. za turizam, trgovinu i usluge
Mikulići bb
20215 Gruda
+385 20 612 227

OIB 99214763236
info@canavia-village.com
canavia@tnc.hr

www.canavia-village.com

Ured 1 u Dubrovniku

Nikole Tesle 4
20000 Dubrovnik

Ured 2 u Dubrovniku

Čira Carića 3/2
20000 Dubrovnik

Tvrtka Turističko naselje Canavia d.o.o. u svojstvu *investitora* financira pripreme i izgradnju turističkog naselje Canavia, uz sudjelovanje više fizičkih osoba u svojstvu *suinvestitora*, a na načelima **kondo modela financiranja i poslovanja**.

Jedan od suvremenih trendova u financiranju razvoja hotelijerstva u svijetu je gradnja hotela, vila i apartmana, za koje se često koristi zajednički, skraćeni naziv **kondo hotel**. Kondo u svijetu je uobičajeni pojam za suvlasničku nekretninu koja ima više samostalnih cjelina, odnosno etažiranih jedinica s pripadajućim zemljištem u vlasništvu različitih etažnih vlasnika.

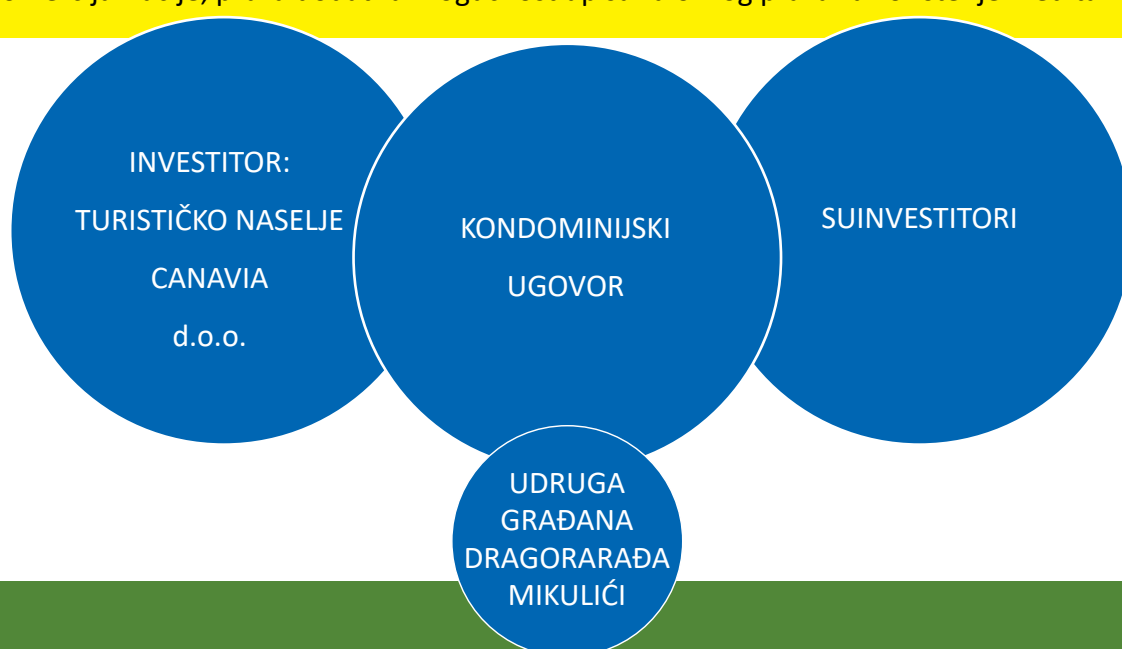
Turističko naselje Canavia, koje čine hoteli, vile i apartmani je kompleks smještajnih kapaciteta koji ima više suvlasničkih dijelova, odnosno više etažiranih smještajnih jedinica koje s pripadajućim zemljištem u vlasništvu različitih etažnih vlasnika čine kondo hotel i jednu funkcionalnu cjelinu, odnosno **jedan poslovni subjekt**.

Investitor i suinvestitori su partneri u **kondo modelu** financiranja i poslovanja, a svoj partnerski odnos uređuju zaključivanjem **kondominijskog ugovora**. Investitor i suinvestitori kondominijskim ugovorom istodobno zaključuju kupoprodaju smještajne jedinice i dugoročnu poslovnu suradnju u korištenju i upravljanju smještajnom jedinicom kao poslovnim objektom, pri čemu je investitor prodavatelj, a suinvestitor kupac smještajne jedinice.

U slučaju **kondo hotela** u gradnji postoji jedan investitor i više suinvestitora pri čemu je investitor vlasnik jednog dijela smještajnih jedinica, a ostatak smještajnih jedinica investitor prodaje suinvestitorima koji postaju etažni vlasnici smještajne jedinice. **Kondo hotel je funkcionalna cjelina, odnosno jedan poslovni subjekt bez obzira na više etažnih vlasnika smještajnih jedinica.**

Kako bi se smanjio rizik investiranja, investitor etažira i prodaje suinvestitoru smještajni kapacitet. Investitor zadržava upravljanje poslovanjem hotela u cjelini. Na taj način kupac smještajne jedinice postaje suinvestitor, odnosno dugoročni poslovni partner. Partneri u **kondo poslovanju**, investitor - prodavatelj i suinvestitor - kupac zaključivanjem **kondominijskog ugovora** istodobno ugovaraju kupoprodaju i dugoročnu poslovnu suradnju kojom utvrđuju svoje buduće odnose u korištenju i upravljanju smještajnom jedinicom kao poslovnim objektom. Što se tiče korištenja etažirane smještajne jedinice, kupac, odnosno novi vlasnik, može zadržati pravo njenog korištenja, primjerice 2 - 3 tjedna u godini. Što se tiče upravljanja smještajnom jedinicom, kupac odnosno etažni vlasnik je daje na upravljanje prodavatelju, odnosno investitoru. Canavia može dogovoriti usluge upravljanja s tvrkom za hotelski menadžment. Odluku o tome hoće li biti i operater, Turističko naselje Canavia d.o.o. donijet će kada se za to stvore uvjeti.

Može se reći kako su kondo hoteli alternativa dioničarstvu koje vlasniku apartmana ili vile, pored dobiti od njihove komercijalizacije, pruža dodatnu mogućnost upisa založnog prava za korištenje kredita.



Sukladno načelima dogovorenima s Udrugom građana Dragorarađa Mikulići i sukladno njezinom Statutu, planira se kontinuirano raditi i sveobuhvatno pripremiti selo Mikuliće kako bi se osigurale pretpostavke za primjeren suživot posjetitelja i domaćeg stanovništva.

- 72 Turističko naselje Canavia d.o.o. u svojstvu investitora financira pripreme projekta u fazama temeljem zaključivanja Ugovora o pravima i obvezama u sufinanciranju priprema Projekta Canavia – Mikulići s fizičkim osobama koje time dobijaju status **suinvestitora** u projektu.

TURISTIČKO NASELJE CANAVIA d.o.o. iz Mikulića, Mikulići bb, OIB: 99214763236,
kojeg zastupa Antun Komaić - direktor,
kao investitor (daljnjem tekstu INVESTITOR),
kao jedna ugovorna strana i

OIB: _____
kao suinvestitor – budući kupac (u daljnjem tekstu SUINVESTITOR),
kao druga ugovorna strana

sklapaju dana _____ 202____. godine ovaj

UGOVOR

o pravima i obvezama u suinvestiranju priprema projekta » Canavia « - Mikulići

Članak 1.

Ugovorne strane neprijeporno utvrđuju:

- da je Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 6/2019.) na području Mikulića predviđena izgradnja turističkog naselja, pod nazivom turistička zona „Canavia“ – Mikulići, ugostiteljsko-turističke namjene tipa T1 i T2 i sportsko rekreacijske namjene tipa R4, R5 i R6, ukupne površine 233,5 Ha i smještajnog kapaciteta od 1200 postelja, koja se planira ostvariti kao jedinstvena imovinsko-pravna, prostorno-planska, urbanističko - arhitektonska i uporabna cjelina, koja će poslovati na načelima kondominijskog poslovanja i poduzetništva.
- da INVESTITOR obavlja sve pripremne radnje kako bi se usvajanjem Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle stvorili uvjeti provedbe kriterija iz predugovora o kupoprodaji zemljišta koje INVESTITOR zaključuje s vlasnicima zemljišta na planiranom području
- da INVESTITOR u suradnji s više SUINVESTITORA priprema izgradnju turističkog naselja radnog naziva "Turističko naselje Canavia" – Mikulići, koje će se sastojati od smještajnih kapaciteta tipa hotela, vila i apartmana, te svom potrebnom infrastrukturom i zajedničkim sadržajima i okolnim uređenim površinama potrebnim takvoj vrsti turističkog naselja kao cjelogodišnjeg turističkog odredišta više i visoke kvalitete tipa mediteranski ruralni resort.
- da će INVESTITOR, osim rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu te kupnje zemljišta od sadašnjih vlasnika, financirati izradu dokumenata detaljnog prostornog uređenja, izradu geodetskih snimaka zemljišta u digitalnom obliku, te izradu kompletne projektne dokumentacije i svih ostalih radnji do pribavljanja građevne dozvole za investiciju opisanu u ovom članku Ugovora sve do stvaranja uvjeta za zaključivanje konačnog ugovora, odnosno ugovora po primjeru **kondominijskom ugovoru** (u daljnjem tekstu: **kondominijski ugovor**)
- da se pripreme projekta odvijaju u dva razdoblja (faze):

1. faza – razdoblje do stupanja na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle u kojeg će biti uključen projekt Canavia
2. faza – razdoblje do stvaranja uvjeta za zaključivanje kondominijskog ugovora

13. TRENUTAČNO STANJE RAZVIJENOSTI PROJEKTA, LIPANJ 2025.

Posljednje 23 godine kontinuirano smo radili na svim područjima pripreme projekta, od uređivanja imovinsko-pravnih odnosa na odabranom zemljištu, stvaranja zakonskih prostorno-planskih uvjeta ostvarivanja projekta, analizi suvremenih trendova na međunarodnom turističkom tržištu, do utvrđivanja parametara koncepta i isplativosti projekta na načelima dugoročne održivosti.

Pripreme smo radili sukladno razvojnom program donesenom još 2004. godine kojim je planirana Prva razvojna faza kao razdoblje priprema do stvaranja zakonskih, prostorno-planskih uvjeta odnosno uključivanja projekta u prostorno-plansku dokumentaciju Županije i Općine.

U poglavlju 7. ove brošure detaljno je opisano trenutačno stanje prostorno-planskih uvjeta, iz kojega se može zaključiti kako je Općina Konavle izvršila sve potrebne radnje, provela Javni uvid i Javno izlaganje o Prijedlogu Turističke zone Canavia, pri čemu nije bilo primjedbi, pa Općina, što se tiče Prijedloga Zone Canavia, može odlučivati na Općinskom vijeću.

Međutim, u tijeku provedbe postupka o usvajanju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle, a nakon provedenog Javnog uvida 2023. o Prostornom planu, Općina Konavle je zaprimila nove zahtjeve iz drugih konavoskih sela, što ima za posljedicu obvezu Općine za provedbom ponovnog Javnog uvida i Javnog izlaganja. Prema službenim najavama, ovaj postupak se trebao dovršiti do polovine 2025. godine. S obzirom na to da se to nije dogodilo, a u ovom trenutku nemamo novu najavu kad će se to dogoditi, ali procjenjujemo da bi Izmjene i dopune trebale biti usvojene na Općinskom vijeću do kraja ove godine. Neosporno je da ovaj postupak uobičajeno duže traje, imajući ovu situaciju u vidu, i cijeneći uputnim, smatramo da treba nastaviti kontinuitet priprema na svim započetim područjima i tako ne gubiti vrijeme. Stoga smo zauzeli stav kako je s danom 30. lipnja ove godine de facto završena Prva razvojna faza priprema projekta i započeli aktivnosti priprema koje su planirane za Drugu razvojnu fazu.

U toj namjeri održali smo u tvrtki Alfaplan d.o.o. sastanak 15. ožujka ove godine, raspravili o trenutačnom stanju i odlučili nastaviti raditi sukladno programu Druge faze priprema, pri čemu se ugovorene obveze s Alfaplanom sukladno zaključenom Ugovoru od 13. ožujka 2013. godine, intenzivira se prema Prostornom planu uređenja Općine Konavle eventualnim aneksima osnovnog ugovora. U prilogu dostavljamo preslik Ugovora.

TURISTIČKO NASELJE CANAVIA d.o.o. MIKULIĆI , Mikulići bb, OIB 99214763236 (u nastavku: Naručitelj) koje zastupa direktor Antun Komaić

ALFAPLAN d.o.o., iz Dubrovnika, Marka Marojice 3a, OIB 02201626953, koje zastupa direktor Stjepo Butijer dipl.ing.arh., (u nastavku: Izvršitelj)

zaključuju sljedeći

UGOVOR br. 04-2013
za pripremu i izradu potrebne dokumentacije za realizaciju turističkog naselja Canavia
– Mikulići, Konavle

1. članak

Ugovor se odnosi na pripremu, dogovore, konzalting poslove i izradu urbanističke i arhitektonske dokumentacije za izgradnju turističkog naselja Canavia – Mikulići, Konavle.

2. članak

Ugovorne strane su suglasne da se radovi iz čl. 1 ovog Ugovora odnose na:

A/ Pripremni radovi – obveze Izvršitelja

Izvršitelj se obvezuje da će putem dogovora, suradnji, konzultacija s predstavnicima Općine Konavle i Županije Dubrovačko-neretvanske uz izradu svih potrebnih elaborata, tehničkih rješenja i potrebnih suglasnosti omogućiti da se u izmjenama i dopunama Županijskog prostornog plana (dalje u tekstu ŽPP) i Prostornog plana uređenja Općine Konavle (dalje u tekstu PPUO) planira turistička zona Canavia – Mikulići.

B/ Naručitelj se obvezuje da će nakon usvajanja ŽPP i PPUO Konavle ustupiti Izvršitelju izradu potrebne detaljnije urbanističke dokumentacije kao i izradu projektne tehničke dokumentacije i ostalih pratećih poslova (konzultacije, ishođenje dozvola, nadzor i sl.) za potrebe izgradnje turističkog naselja Canavia – Mikulići.

3. članak

Izvršitelj se obvezuje da će radove iz čl.2 točka A izvršavati bez naknade do usvajanja ŽPP i PPUO Konavle pod uvjetom da se u roku od 1 godine nakon usvajanja ustupi izrada pojedine dokumentacije iz čl. 2 točka B Izvršitelju.

4. članak

Reguliranje izrade pojedinih planova i projekata iz čl.2 regulirat će se Aneksima prema uzancama ovog Ugovora.

5. članak

Ugovorne strane su suglasne, da će sve sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, ukoliko to nije moguće nadležan je sud u Dubrovniku .

6. članak

Ovaj Ugovor sačinjen je u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih dva (2) pripada Naručitelju, a dva (2) Izvršitelju.

U Dubrovniku, 13.ožujka 2013.g

NARUČITELJ:

TURISTIČKO NASELJE CANAVIA d.o.o.
Mikulići

Antun Komaić

**IZVRŠITELJ:**

ALFAPLAN d.o.o.
Dubrovnik

Stjepo Butijer d.i.a.



- 76 Temeljem obveza iz ovog Ugovora, Turističko naselje Canavia d.o.o. u svojstvu naručitelja i Alfaplan d.o.o. kao izvođač, sklopit će novi Ugovor ili Aneks Ugovoru, i time definirati sve daljnje sveukupne arhitektonske parametre projekta. Napominjemo da smo do sada suradnjom Alfaplana d.o.o. i Turističkog naselja Canavia d.o.o. definirali globalne arhitektonske i urbanističke pokazatelje u svezi s namjenom i sadržajem kapaciteta u Turističkoj zoni Canavia ugostiteljsko – turističke namjene koje su u konačnici sadržane u Prijedlogu koji je u postupku usvajanja na Općinskom vijeću.

Sufinanciranje priprema projekta obavljat će se po istom modelu kao i do sada s tim što će se u trenutku kada se za to stvore uvjeti uključiti strateški partner, investitor, a sukladno provedenim preliminarnim razgovorima.

Vezano uz strateškog partnera investitora, konkretni pregovori će započeti onoga trenutka kada budu službeno usvojene Izmjene i dopune Prostornog plana Općine Konavle za zonu Canavia ugostiteljsko – turističke namjene i provedbene mjere zone Canavia športsko – rekreacijske namjene.

Do trenutka završetka Prve razvojne faze, a temeljem izvršavanja svih obveza iz Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u sufinanciranju priprema Projekta te obveza iz zaključenog Dodatka ovom Ugovoru, sukladno dogovorenim pravilima zaključenima na zajedničkom sastanku suinvestitora održanom 21. lipnja 2020., ukupno 25 suinvestitora, fizičke osobe, zadržali su pravo na zaključivanje kondominijskog ugovora te tako stvorili pretpostavke za nastavak priprema sukladno propozicijama Druge faze.

Nalazimo se u trenucima očekivanja donošenja odluke Općine Konavle o uvrštenju Projekta Canavia u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle.

Ovim dugo očekivanim činom završit će se prva faza priprema ostvarivanja projekta Canavia, te ujedno otvoriti razdoblje priprema druge faze koja se treba završiti stvaranjem uvjeta za **zaključivanje kondominijskih ugovora investitora sa suinvestitorima**.

U ovom daljnjem razdoblju priprema investitor će voditi poslovnu politiku prema načelima:

- poticati suradnju s Općinom Konavle i njezinim institucijama na svim područjima.
- poticati suradnju s lokalnim OPG-ovima i drugim poslovnim subjektima iz područja Konavala jer Investitor ne namjerava ovim Projektom konkurirati projektima drugih poduzetnika nego ih sinergijski nadopunjavati i na taj način doprinijeti konceptu integralnog razvoja Konavala kao jedinstvenog turističkog odredišta.
- po stupanju na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle Investitor će pokrenuti proces prilagodbe vlasničke strukture tvrtke Investitora na načelima CANAVIA MODELA.
- koncept Turističkog naselja Canavia pogodan je za ulaganje fizičkim osobama, posebice građanima RH iz iseljeništa u svojstvu suinvestitora.
- u ovom pripremnom razdoblju Investitor će i kroz stipendiranje učenika deficitarnih struka u strukovnim i visokim školama doprinijeti osiguranju stručnih djelatnika.
- voditi politiku zapošljavanja na načelima konkurentnosti tržišta rada na svim razinama, lokalnom, državnom i šire.
- u oblikovanju ponude sadržajnog segmenta Projekta osigurat će se mogućnost korištenja ove ponude drugim poduzetnicima s područja Konavala koji ovakvu ponudu ne mogu sami osigurati.
- pri imovinsko - pravnom objedinjavanju zemljišta sukladno zaključenim predugovorima o kupoprodaji zemljišta, primijenit će se identična cijena zemljišta po m² za sve vlasnike zemljišta i na cijelom prostornom obuhvatu neovisno o njegovoj strukturi, udaljenosti od mora, prometnica i sl.
- kontinuirano raditi i sveobuhvatno pripremiti selo Mikuliće kako bi se osigurale pretpostavke za primjeren suživot posjetitelja i domaćeg stanovništva

GOSPODARSKI SNAŽNE KONAVLE = SIGURNE KONAVLE

Osnovna zamisao na kojoj se zasniva Projekt Canavia zaslužuje posebnu pozornost na svim razinama promišljanja gospodarskog razvoja i korištenja prostora kao razvojnog potencijala zbog više razloga, a posebice jer je riječ o sljedećem:

- turizam je na ovom području temeljni pravac razvoja s najvećim mogućnostima zapošljavanja
- prostor ima trajno obilježje ruralnog graničnog područja, samo gospodarski snažno razvijene Konavle moći će odolijevati izazovima vremena
- velike ratne štete tijekom Domovinskog rata zahtijevaju dodatnu pažnju za gospodarskim oporavkom
- na užem području nema značajnijih alternativnih gospodarskih projekata koji bi zaustavili iseljavanje stanovništva u veće urbane cjeline
- ovo je jedini veći razvojni projekt u turizmu od Cavtata do Prevlake i to na ruralnom, od mora udaljenom području i u tom smislu predstavlja razvojni potencijal koji treba gospodarski što prije valorizirati
- obuhvat izgradnje objekata turističkog naselja je značajno udaljen od mora i nije u suprotnosti s potrebom zaštite užeg obalnog pojasa
- koncept Projekta temelji se na društveno priznatim odrednicama, uvažavanju tradicijskih vrijednosti (načina življenja, ruralne arhitekture, sela i zaselaka i sl.) te visokim standardima zaštite okoliša
- ovo je prvi značajni projekt u ruralnom turizmu na dubrovačkoj rivijeri. Ostvarivanjem projekta dubrovačka rivijera dobiva novo odredište ruralnog turizma namijenjenog klijenteli većih platežnih mogućnosti
- projekt je u skladu s politikom poticaja, ulaganja i razvoja poduzetništva te s politikom ravnomjernog razvoja ruralnih, nerazvijenih područja koju provodi vlada Republike Hrvatske. Turistička zona Canavia, implementiranjem projekta Canavia, postat će poduzetnička turistička zona za hotelijerstvo i prateće turističke usluge, pogodna za ulaganje poduzetnicima iz dijaspore.
- obnova i zaštita starih kuća i zaštita objekata (mlinice, vinice, podrumi i sl.) u svrhu očuvanja i afirmacije tradicijske ruralne arhitekture i načina življenja
- osmišljavanje tematskih staza (jahačkih, pješačkih, biciklističkih itd.)
- osmišljavanje programa izleta i drugih aktivnosti turističke ponude na širem području
- Turizam uz poljoprivrednu proizvodnju je brend Konavala u turizmu koji revitalizira infrastrukturu i malo poljoprivredno gospodarstvo.

Posebna vrijednost ovog Projekta je u tome što on ne konkuriira projektima drugih poduzetnika nego ih sinergijski nadopunjuje i na taj način doprinosi konceptu integralnog razvoja Konavala kao jedinstvenog turističkog odredišta te značajno doprinosi produljenju turističke sezone na ovom prostoru.

Drugim riječima, ovaj projekt nadopunjava druge poduzetničke projekte na području Konavala koji nastaju kao rezultat buđenja poduzetničke kreativnosti i spoznaje o potrebi razvoja novih oblika ponude i novih mogućnosti razvoja poduzetništva na ovim prostorima. Projekt značajno doprinosi ukupnim sinergijskim učincima, a posebice što će potaknuti ekološku proizvodnju hrane za potrebe turizma.

Treba posebno istaći značaj ovog projekta za Općinu Konavle. Prije svega, skoro potpuno zamrla poljoprivreda će se obnavljati jer će Turističko naselje Canavia d.o.o. ugovarati otkup izvornih proizvoda i osigurati njihovu potrošnju u resortu Canavia. To će utjecati na dodatno zadovoljstvo gostiju jer će uživati u gastro ponudi, ne samo u kvaliteti, koliko u činjenici što će moći vidjeti odakle ti proizvodi dolaze.

Za očekivati je također kako će se potaknuti obnova nekih starih zanata i aktivnosti obiteljskih kućnih radinosti čiji će se proizvodi prodavati u vidu suvenira. Sve će to doprinijeti većem zapošljavanju i ostajanju mladih ljudi u svojim kućama, na svojoj zemlji - "u sebe doma". Razvojem projekta Canavia, sigurno je, doprinijet će se očuvanju kulturne i tradicijske baštine Konavala i potaknuti demografska revitalizacija ovog područja.

Brošura je izrađena za potrebe Mikuljana i sudionika Projekta. Želja nam je na ovaj način približiti projekt Canavia žiteljima Konavala koji pokazuju veliko zanimanje za njegov razvoj i ostvarivanje. Mikuljani već 23 godine podupiru ovaj projekt i sa strpljenjem gaje nadu i željno očekuju stvaranje zakonskih prostorno - plan-skih uvjeta ostvarivanja ove zamisli, a time i početak ostvarivanja ovog ozbiljnog investicijskog pothvata. Istu želju imaju i uključeni suinvestitori koji godinama odvajaju financijska sredstva u svrhu priprema ostvarivanja ovog projekta.

Očekujući pokretanje i usvajanje postupka uvrštavanje projekta Canavia u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Konavle te njegov skori završetak, investitor nastavlja raditi na izradi potrebne dokumentacija u svrhu ishodovanja građevinske dozvole za izgradnju svih objekata planiranog turističkog naselja.

Vjerujemo da ćemo nakon usvajanja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle i dalje unaprjeđivati suradnju s Općinom Konavle na svim područjima te tako otvoriti novo poglavlje gospodarskog razvitka Konavala na dobrobit svih njegovih žitelja.

Na kraju se može zaključiti, izgradnjom Turističkog naselja Canavia, Konavle će dobiti prvo turističko naselje najviših urbanističkih i poslovnih standarda s prvim suvremenim centrom thalassoterapije koji će biti temelj njegovog cjelogodišnjeg poslovanja. To će biti novi turistički proizvod brendiran kao mediteranski ruralni resort u cjelogodišnjem turističkom odredištu Mikulići, kakvog danas nema u turističkoj ponudi Hrvatske.

Refleksija i moderna interpretacija motiva i života Konavala ogledaju se u arhitekturi, dizajnu, sadržajima i aktivnostima projekta Canavia te na taj način projekt oživljava uspavani krajolik Konavala i otvara ga prema svijetu. **Canavia značajno podiže prepoznatljivost brenda Konavala, revitalizira infrastrukturu konavoskog kraja i čini ga ugodnim za življenje i odmaranje tijekom cijele godine.**



Direktor Turističko naselje Canavia d.o.o.
Antun Komaić



Predsjednik MO Mikulići
Perica Srgota

U pripremama i razvoju projekta CANAVIA sudjeluje STRUČNI SAVJET kojega čine:

- Mr. sc. Pave Župan Rusković, bivša ministrica turizma
- Stjepo Butijer, dipl. ing. arh. i direktor tvrtke Alfaplan d.o.o.
- Dr. sc. Zrinka Rudež, direktorica tvrtke Urbanizam Dubrovnik d.o.o.
- Jozo Koprivica, dipl. iur., odvjetnik
- Nita Svilokos, dipl. iur., odvjetnica
- Ivica Čačić, mag. oec., Senior Vice President Development at Marriott International
- Vedran Miović, poduzetnik iz Dubrovnika
- Niko Pendo, dipl. oec.
- Perica Srgota, predsjednik Mjesnog odbora Mikulići
- Antun Komaić, direktor tvrtke investitora Turističko naselje Canavia d.o.o.

Na krilima pobjede u Domovinskom ratu, i u ozračju želje i nade kako će se konačno ovdje stvoriti uvjeti boljem, bogatijem i sigurnijem življenju, razvili smo ideju projekta Canavia. Uvjereni smo kako je snažni i ravnomjerni gospodarski razvoj Republike Hrvatske temelj njezine sigurnosti. Ostvarivanjem projekta Canavia, namjera nam je dati primjeren doprinos takvom putu razvoja, a posebice na ruralnim područjima koja imaju trend iseljavanja.

Tvrtka HABITAT GEO d.o.o. u suradnji s obrtom Studio AG iz Dubrovnika temeljem zaključenog ugovora izvršili su snimanje iz zraka bespilotnom letjelicom u razdoblju srpanj 2022. – ožujak 2023., te su izradili topografsko – katastarsku podlogu turističke zone Canavia ukupne površine 233,5 hektara.

Izrađena dokumentacija potrebna je za sve daljnje aktivnosti, kao prvo izrade Urbanističkog plana uređenja "Canavia", potom Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja te ostale dokumentacije.

Vizualizacije (perspektivni pogledi) prema obuhvatu turističke zone i zone sportsko-rekreacijske namjene „Canavia“, snimljeni iz zraka bespilotnom letjelicom u listopadu 2022. godine, koje je izradio obrt Studio AG iz Dubrovnika:

Pogled sa juga:



Autor: Jurica Knego, mag.ing. geod. et geoinf., mag.geogr. (Studio AG, listopad 2022.)

Pogled sa zapada:



Autor: Jurica Knego, mag.ing. geod. et geoinf., mag.geogr. (Studio AG, listopad 2022.)

Pogled sa istoka:



Autor: Jurica Knego, mag.ing. geod. et geoinf., mag.geogr. (Studio AG, listopad 2022.)



Turizam za svako godišnje doba

Kenavle 365



Na djedovini gradimo budućnost