



**REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za komunalne djelatnosti,
more i mjesnu samoupravu**

MJESNI ODBOR ZATON

U ime koordinacije dolje potpisanih Mjesnih odbora

Klasa: 350-02/21-01/02

Ur. broj: 2117-1-03-02/15-26-342

Zaton, 28. srpnja 2026. god.

**GRAD DUBROBNIK
Upravni odjel za urbanizam,
prostorno planiranje i zaštitu okoliša
20000 Dubrovnik**

Predmet: Primjedbe na Prijedlog izmjena i dopuna GUP-a i Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika

Poštovani,

Na sjednici koordinacije Mjesnih odbora priobalja održanoj 27. srpnja 2026. godine, na kojoj su sudjelovali predsjednici Vijeća mjesnih odbora Zaton, Orašac, Trsteno, Dubravica i Brsečine, jednoglasno je donesena odluka da se istupi sa zajedničkim prijedlogom izmjena

na Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika koji se odnosi na administrativni prostor navedenih Mjesnih odbora.

Mjesni odbori su oblik neposredna sudjelovanja stanovnika u odlučivanju o lokalnim poslovima od neposredna i svakodnevna utjecaja na njihov život i rad.

Budući da donošenje prostornih planova uvelike utječe na život stanovnika koje predstavljamo Vijeća mjesnih odbora : Zaton, Orašac, Trsteno, Brsečine i Dubravica na zajedničkoj sjednici održanoj 27. srpnja 2026.g. u Zatonu , nakon razmatranja Prijedloga Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika, podnosi sljedeće primjedbe i prijedloge za doradu Plana a odnosi se na prostor u planskoj dokumentaciji opisan kao „Priobalje“.

Smatramo da predložene izmjene trebaju u većoj mjeri odgovoriti stvarnim potrebama naselja Zaton, omogućiti njegov održivi razvoj te očuvati uvjete života lokalnog stanovništva stoga predlažemo :

1. Uvjeti gradnje u Priobalju

Predloženim Planom značajno su povećane minimalne površine građevinskih čestica.

Smatramo da će takvi uvjeti u praksi onemogućiti gradnju velikom broju domaćih obitelji.

Većina stanovnika svoje je građevinske čestice tijekom godina formirala prema uvjetima važećih prostornih planova, pa danas mali broj vlasnika raspolaže zemljištem površine 1.000 ili 1.500 m² koje je istodobno i imovinsko-pravno uređeno.

Podržavamo nastojanje da se ograniči prekomjerna izgradnja, ali smatramo da se isti cilj može postići i blažim uvjetima.

Predlažemo da se za područje Priobalja propišu uvjeti gradnje jednaki onima koji su predloženi za prostorno-funkcionalnu cjelinu Gornjih sela, odnosno:

- **400 – 800 m²** minimalne površine građevinske čestice u izgrađenom dijelu naselja,
- **500 – 1.000 m²** u neizgrađenom dijelu naselja.

Time bi se omogućila gradnja obiteljskih kuća lokalnom stanovništvu, uz zadržavanje svih ostalih ograničenja koja Plan već propisuje.

Predloženim Planom propisan je udio od najmanje 60 % hortikulturno uređenog terena na građevinskoj čestici.

Smatramo da će u kombinaciji s ograničenjem izgrađenosti, obveznim parkiralištima, pristupima i drugim uvjetima takva odredba u praksi znatno otežati ili onemogućiti gradnju obiteljskih kuća, čak i kada su zadovoljeni svi ostali uvjeti Plana.

Predlažemo da se:

- obvezni udio hortikulturno uređenog terena smanji na **40 %**, ili
- da se prizemne terase, pješački pristupi i druge uređene površine izvedene neposredno na prirodnom terenu ne računavaju u izgrađeni dio čestice.

Na taj bi se način omogućila provedivost propisanih urbanističkih uvjeta u praksi.

2. Proširenje građevinskog područja naselja

Budući su iz prijedloga plana uklonjene velike a turistička zona U Zatonu i Brsečinama značajno je smanjena površina neizgrađenog građevinskog područja.

Smatramo da bi površinu koja je time oslobođena trebalo preraspodijeliti i na građevinska područja „Priobalja“.

Predlažemo da se pritom prioritetno i detaljno razmotre zahtjevi lokalnog stanovništva:

- Kojemu je to jedina građevinsko zemljište u vlasništvu uzimajući u obzir najmanje minimalnu kvadraturu nužne površine
- Da se posebno cijene zahtjevi zajedničke gradnje dvaju investitora koji bi objedinili čestice u cilju ispunjavanja minimalnih uvjeta za gradnju
- Da se pri proširivanju u pravilu dopusti prenamjena prostora u kontaktnim zonama građevinskog područja
- Da se nova izdvojena područja formiraju isključivo kada je u pitanju veći broj zainteresiranih stranaka na područjima koja su već djelomično infrastrukturno opremljena te predstavlja logičan nastavak razvoja naselja.

3. Očuvanje identiteta Priobalja

- U priobalju su tradicionalna primorska naselje koje svoj identitet temelje na zbijenoj strukturi obiteljskih kuća, očuvanom krajoliku i životu lokalnog stanovništva.
- Smatramo da Prostorni plan treba poticati upravo takav način razvoja.
- Cilj Plana ne bi trebao biti stvaranje velikih građevinskih čestica namijenjenih isključivo luksuznoj stambenoj gradnji, nego omogućavanje domaćim obiteljima da ostanu živjeti u Priobalju, grade svoje domove i nastave razvijati naselje na način koji je prepoznatljiv i u skladu s njegovom tradicijom.
- Povijesno gledano, naselja u priobalju nisu nastala kao naselje velikih vila na prostranim parcelama, nego kao kompaktno primorsko selo u kojem su kuće grupirane, dok su poljoprivredne i zelene površine ostajale izvan građevinskog tkiva. Upravo takva prostorna struktura predstavlja jednu od najvećih vrijednosti mjesta u priobalju i smatramo da bi je i novi Prostorni plan trebao očuvati i razvijati umjesto poticanja luksuzne stambene izgradnje koja pogoduje samo vanjskim velikim investitorima i apartmanizaciji naselja.

S poštovanjem,

Predsjednik MO Zaton
Emilio Puljizević

Predsjednik MO Orašac
Srđan Margaretić

Predsjednik MO Trsteno
Mato Butjerić

Predsjednik MO Brsecine
Maro Bosković

Predsjednik MO Dubravica
Pero Stjepović

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Upravni odjel za komunalne djelatnost i mjesnu samoupravu
Odsjek za mjesnu samoupravu
3. Evidencija