



**REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za komunalne djelatnosti,
more i mjesnu samoupravu
MJESNI ODBOR ZATON - Vijeće**

Klasa: 350-02/21-01/02

Ur. broj: 2117-1-03-02/15-26-343

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 Vijeća mjesnog odbora Zaton održanoj 27. srpnja 2026. godine, na kojoj su sudjelovali svi vijećnici istog, jednoglasno je donesena odluka da se izjave sljedeće

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

Uvodno obrazlažemo da se prijedlozi odnose na oba plana jer je su naselja Lozica i Vrbica obuhvaćeni GUP-om a naselja Štikovica, Mali i Veliki Zaton PPU-om. Sva navedena naselja zajedno dio su administrativnog područja Mjesnog odbora Zaton.

Mjesni odbor Zaton, je dopisom Klasa: 350-02/18-01/1 Ur. broj: 2117-1-03-02-30-22-2 od 15. lipnja 2022. god. prvotno dao svoje prijedloge izmjena predmetnog PPU-a ve . Sa vremenskim odmakom u ovom procesu izrade nakon razmatranja prijedloga izmjena i dopuna Prostorno plana uređenja Grada Dubrovnika, pored već iznesenih u dopisu iz 2022.g. koji dajemo u prilogu, podnosi sljedeće primjedbe i prijedloge za doradu Plana.

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

1. Uvjeti gradnje

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.

Obzirom na prijedlog hortikulturalnog uređenja 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 uračunavaju u izgrađeni dio čestice.

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

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.

2. Proširenje građevinskog područja naselja

Budući je iz prijedloga plana uklonjena velika turistička zona U Zatonu značajno je smanjena površina neizgrađenog građevinskog područja.

Smatramo da bi površinu koja je time oslobođena trebalo preraspodijeliti i na građevinska područja Zatona.

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. Usklađenost urbanističkih uvjeta na području Zatona

Naselje Zaton prostorno-planski uređeno je kroz dva planska dokumenta. Veći dio naselja obuhvaćen je Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika, dok je manji dio naselja, odnosno Vrbica, obuhvaćen Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika.

Za područje Vrbice nije propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja, već se gradnja provodi neposrednom primjenom odredbi Generalnog urbanističkog plana, sukladno urbanističkom pravilu 2.4.1.

Tim pravilom omogućena je nova gradnja i rekonstrukcija postojećih građevina uz sljedeće urbanističke uvjete:

- najviše tri stambene jedinice,
- minimalna površina građevne čestice za samostojeću građevinu od 400 m²,
- koeficijent izgrađenosti (kig) 0,30,
- koeficijent iskoristivosti (kis) 1,20,
- nije propisan obvezni postotak hortikulturno uređenih površina.

S obzirom na to da je Vrbica sastavni dio naselja Zaton, udaljena svega oko 500 metara od njegova središnjeg dijela, smještena uz istu prometnicu te ima usporedive prostorne, krajobrazne i vizualne karakteristike, postavlja se pitanje opravdanosti tako različitog urbanističkog pristupa unutar istog naselja.

Smatramo da nije opravdano da se za preostali dio Zatona predlažu znatno stroži uvjeti gradnje, poput većih minimalnih građevnih čestica, visokog obveznog udjela zelenih površina te obvezne izrade urbanističkih planova uređenja za gotovo sva neizgrađena područja, dok se u neposredno susjednom dijelu istog naselja omogućuje gradnja pod znatno povoljnijim uvjetima.

Različiti urbanistički uvjeti unutar istog naselja trebali bi biti rezultat jasno obrazloženih prostornih, krajobraznih, infrastrukturnih ili drugih stručnih razloga. U slučaju Zatona i Vrbice takvo obrazloženje nije vidljivo ni iz Prijedloga Plana niti iz njegova obrazloženja, zbog čega smatramo da predložene razlike zahtijevaju dodatno preispitivanje.

Posebno ističemo da se ovakvim razlikovanjem stvaraju nejednaki uvjeti za stanovnike istog naselja, iako se radi o području koje funkcionira kao jedinstvena prostorna i društvena cjelina te koristi istu prometnu i komunalnu infrastrukturu. Smatramo da bi prostorno-planska rješenja trebala biti ujednačena kada za njihovo razlikovanje ne postoje jasno dokazivi stručni razlozi.

Predlažemo da se u konačnom prijedlogu Plana preispita razmjernost i opravdanost ovakvog

razlikovanja te da se urbanistički uvjeti za područje Zatona usklade kako bi se osigurao jednak, razmjern i uravnotežen prostorno-planski tretman unutar istog naselja.



4. Očuvanje identiteta Zatona

Zaton je tradicionalno primorsko naselje koje svoj identitet temelji 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 Zatonu, grade svoje domove i nastave razvijati naselje na način koji je prepoznatljiv i u skladu

s njegovom tradicijom.

Povijesno gledano, Zaton nije nastao 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 Zatona 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.

CILJANI PRIJEDLOZI

1. Prenamjena zone T3 – Rt Gaj

Na području Rta Gaj planirana je zona ugostiteljsko-turističke namjene T3 (kamp), uz obvezu izrade urbanističkog plana uređenja.

Predlažemo da se ova planska namjena preispita i izmijeni.

S obzirom na nove odredbe Zakona o prostornom uređenju kojima su propisani uvjeti za planiranje i uređenje kampova, osobito u odnosu na udaljenost smještajnih jedinica od obalne crte, smatramo da realizacija kampa na ovako uskom prostoru više nije realna.

Osim toga, predmetni prostor već danas ima važnu javnu i komunalnu funkciju za naselje Zaton.

Na južnom dijelu poluotoka nalazi se vatrogasni dom koji služi potrebama naselja, dok se sjeverni dio obalnog prostora koristi za izvlačenje, smještaj i održavanje lokalnih barki.

Predlažemo stoga da se:

- južni dio poluotoka prenamijeni u **zonu javne i društvene namjene (D)** za potrebe vatrogasnog doma, drugih javnih sadržaja te eventualnog smještaja gostujućih vatrogasnih postrojbi,
- sjeverni dio prenamijeni u **zonu poslovne – komunalno-servisne namjene (K3)** za potrebe istezališta barki, njihova održavanja, servisa i smještaja.

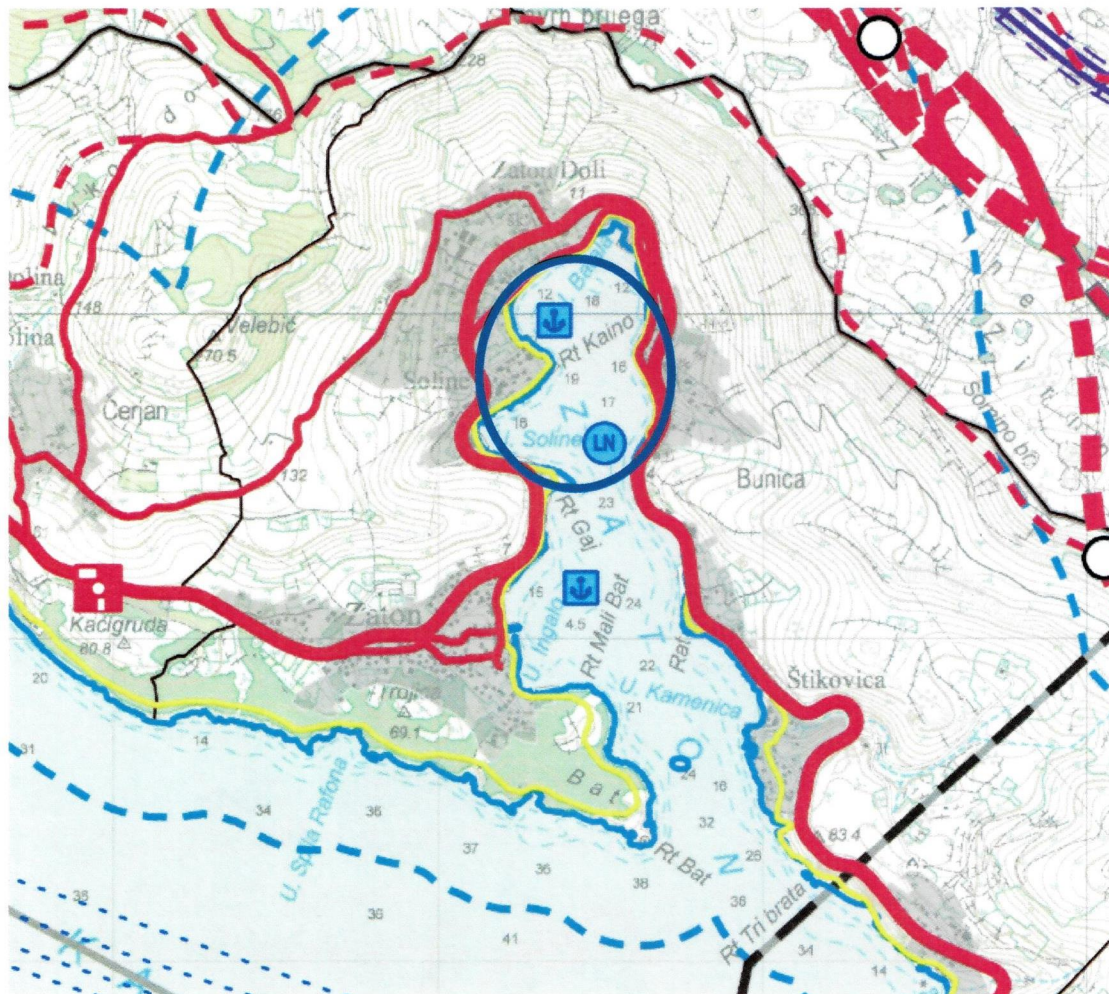
Detaljniji uvjeti uređenja mogli bi se definirati kroz planirani urbanistički plan uređenja.

2. Sidrenje u Zatonskoj uvali

Prijedlogom Plana omogućeno je sidrenje u Zatonskoj uvali.

Međutim, u dijelu uvale od rta Gaj na dnu uvale nalazi se vodocrpilište koje vodom napaja čitav zapadni dio Grada. Pored navedenog između rta Gaj i suprotne obale na dnu se nalaze vrijedni komunikacijski kabeli od nacionalnog interesa. Sama uvala je zatvorena sa slabim morskim strujama pa problem stvara i zagađenje koje uzrokuje usidreni kruzeri.

Iz svega navedenog opetovano (prijedlog iz 2022.g.) predlažemo ukidanje mogućnosti sidrenja u dijelu uvale označenom na priloženom grafičkom prikazu, dok bi mogućnost sidrenja ostala u početnom dijelu uvale.



3. Planiranje nove sabirne prometnice

Mjesni odbor Zaton i ranije je kroz svoje prijedloge iz 2022.g. predlagao planiranje nove prometnice koja bi povezivala područje Za Mohovo s prostorom iznad Vrela.

Budući da navedena prometnica nije uvrštena u prijedlog Plana, predlažemo da se njezino planiranje ponovno razmotri.

Nova prometnica omogućila bi siguran priključak iz naselja Mohovo na državnu cestu D-8. čime bi se povećala sigurnost svih sudionika u prometu te poboljšala prometnu povezanost unutar Zatona.

Prema konfiguraciji terena smatramo da postoje prostorne pretpostavke za planiranje ovakvog prometnog rješenja, dok bi se njegova konačna opravdanost i tehnička razrada utvrdile kroz izradu urbanističkog plana uređenja i ostale potrebne stručne podloge.

S poštovanjem,

Predsjednik MO Zaton
Emilio Puljizević



Dostaviti:

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