

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT**

PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

URBANIZAM
Arhitektura

srpanj 2026.

Naziv prostornog plana:

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
POSLOVNA ZONA GORNJI BRGAT**

Razina plana:

PRIJEDLOG PLANA – Sažetak za javnost

Nositelj izrade:

OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Jedinstveni upravni odjel
Vukovarska 48
20207 Mlini

Odgovorna osoba:

Franko Mekišić, dipl.iur.

Predsjednik predstavničkog tijela:

Mario Grbić

Stručni izrađivač:

URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.
Josipa Pupačića 15
20000 Dubrovnik

Odgovorna osoba:

Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorni voditelj izrade:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Autori plana:

**Ivona Dedić, arch.teh.
Ivan Goluža, dipl.ing.građ.
Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.
Ines Marković Knego, univ.mag.ing.arch.
Matija Medi, univ.bacc.ing.geod.et geoinf.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.:

Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.

Mjesto i datum:

Dubrovnik, srpanj 2026.



dr.sc. ZRINKA RUDEŽ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 488

URBANIZAM
dubrovnik
d.o.o.

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Postupak Izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.), u daljnjem tekstu: Zakon, te temeljem članaka 33. i 34. Statuta Općine Župa dubrovačka, temeljem kojih je donesena *Odluka o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, broj 37/24.*

Nositelj izrade Plana je Općina Župa dubrovačka, Jedinstveni upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade. Odgovorna osoba Nositelja izrade jest čelnik Jedinstvenog upravnog odjela. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanizam Dubrovnik d.o.o. iz Dubrovnika.

Sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, od Upravnog odjela za zaštitu okoliša i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije, ishođeno je Mišljenje kako za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš (KLASA: 351-01(24-01/135, URBROJ: 2117-09/2-24-2, od 15. studenoga 2024.).

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju.

1.2. Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Gornji Brgat

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Gornji Brgat (u daljnjem tekstu: IID UPU) izrađuju se sukladno članku 113. i 113a. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) (u daljnjem tekstu: Zakon), Pravilnikom o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.) (u daljnjem tekstu: Pravilnik), prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Postupak izrade i donošenja IID UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi.

2. Usklađenje s planom više razine

Prostorni plan više razine je Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., 03/06., 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPDNŽ).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Prostorni plan šireg područja iste razine je Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPUO Župa dubrovačka).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Poslovna zona Gornji Brgat posljednjim je Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka iz 2024. godine proširena, što je potrebno ugraditi u ove Izmjene i dopune radi mogućnosti ishođenja akata o gradnji na predmetnom proširenom dijelu.

Nova prostorno-planska rješenja obuhvaćaju rješenja proizašla iz usklađenja sa Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 06/08., 08/12., 07/13., 09/17., 02/18., 03/24., 05/24.-pročišćeni tekst), kao planom šireg područja, uključivo i mogućnost smještaja skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti i postrojenja, sukladno posebnim propisima te izmjenu prometne mreže te ostale odnosne izmjene koje se tiču spomenutih tema.

Osim toga, zbog nepodudarnosti aktualnih katastarskih podloga stare i nove izmjere te katastarskog plana važećeg UPU-a iz 2012. godine, biti će potrebno ugraditi novu katastarsku podlogu.

Potrebno je izvršiti izmjene u uočenim neusklađenostima između tekstualnog i grafičkog dijela, kao i unutar tekstualnog te unutar grafičkog dijela, a sve u cilju neometanog ishođenja akata o gradnji.

Odluka o izradi, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 15 dana dostave zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna. Za ona tijela koja ne dostave svoje zahtjeve u spomenutom roku, smatrati će se da ih ista nemaju.

Javnopravna tijela su morala dostaviti podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svog djelokruga. Očitovanja su dostavili (javnopravna tijela koja su dostavila zahtjeve su dodatno podcrtana):

- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti – HAKOM
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma podružnica Split
- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o.
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba u Dubrovniku
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Split

Od započinjanja postupka izrade i donošenja, između Nositelja izrade i Stručnog izrađivača održan je niz sastanaka po pitanju transformacije važećeg Plana, razloga za pokretanje postupka Izmjena i dopuna te planskih rješenja danih ovim Izmjenama i dopunama.

U travnju 2025. godine izrađeno je Stručno rješenje, a u lipnju 2026. godine Nacrt prijedloga Plana.

U razdoblju između izrade Stručnog rješenja i Nacrta prijedloga Plana, od strane Nositelja izrade i investitora, zaprimljeni su ulazni podatci, i to:

- novelirana katastarska podloga za dio k.o. Gornji Brgat koji se odnosi na područje obuhvata UPU-a, sa topografskom podlogom
- prijedlog prometnog rješenja, tj. formiranja ulaza sa lokalne ceste LC69048
- opis planiranih sadržaja sukladno PPUO Župa dubrovačka te Odluci o izradi IID UPU-a.

U Nacrtu prijedloga Plana zaprimljeni ulazni podatci su prikazani i detaljnije razrađeni, sukladno zahtjevima IID UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta.

U srpnju 2026. godine izrađen je Prijedlog Plana koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obrazloženja i sažetka za javnost.

Prijedlog Plana upućuje se na javnu raspravu.

Važeći Urbanistički plan uređenja poslovne zone Gornji Brgat ovim je izmjenama i dopunama transformiran unutar sustava ePlanovi. Odredbe za provođenje i grafički (kartografski) prikazi u potpunosti su prilagođeni novom Pravilniku o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.).

Tako se elaborat prostornog plana sastoji od:

- Odredbi za provođenje sa sljedećim poglavljima:
 1. Osnovno korištenje prostora
 2. Infrastrukturni sustavi
 3. Posebne mjere
- Obrazloženja koji se sastoji od sljedećeg:
 1. Polazišta (pravna osnova, razlozi donošenja, prostorna polazišta, popis zahtjeva javnopravnih tijela, popis stručnih podloga)
 2. Ciljeva prostornog uređenja
 3. Obrazloženja izmjena i dopuna (iskaz površina i prostornih pokazatelja)
- Sažetka za javnost
- Grafičkog dijela, koji se sastoji od sljedećih kartografskih prikaza:
 - 1.1. Namjena prostora
 - 1.2. Građevinska područja
 - 1.3. Provedba prostornog plana
 - 2.1. Prometni sustav
 - 2.2. Komunikacijski sustav
 - 2.3. Energetski sustav
 - 2.4. Vodnogospodarski sustav
 - 3.1. Posebne vrijednosti
 - 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

1.3. Ciljevi prostornog uređenja ovih Izmjena i dopuna

Osnovni ciljevi i programska polazišta proizlaze iz razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja IID UPU-a, čiji je konačni cilj omogućavanje provedbe zahvata u prostoru, tj. ishođenje akata o gradnji unutar obuhvata UPU-a, a odnose se na:

- uvrštenje novih katastarskih podataka koji su međusobno usklađeni i odgovaraju stvarnom stanju na terenu
- usklađenje s PPUO Župa dubrovačka
- omogućavanje smještaja skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti i postrojenja, sukladno posebnim propisima
- izmjena prometne mreže i drugo.

IID UPU-a će se izraditi putem elektroničkog sustava ePlanovi, sukladno Zakonu. Stoga, u okviru izrade IID UPU-a najprije će biti potrebno izvršiti postupak transformacije važećeg UPU-a u skladu s novim odredbama Zakona o prostornom uređenju. Prema pojmovniku Zakona, postupak transformacije podrazumijeva proces prelaska iz analognog u digitalni oblik važećih prostornih planova sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.

2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Koncept prostornog uređenja ovih Izmjena i dopuna temelji se na razlozima za pokretanje postupka izrade Izmjena i dopuna te ciljevima Izmjena i dopuna, a koji su definirani *Odlukom o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 37/24.)*.

Osnovne teme u izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Gornji Brgat su sljedeće:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Gornji Brgat (u daljnjem tekstu: IID UPU) izrađuju se sukladno članku 113. i 113a. Zakona, Pravilniku, prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima. Postupak izrade i donošenja IID UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi.

U postupku izrade i donošenja IID UPU-a, prije nego je čitav UPU unesen u sustav ePlanovi u fazi Nacrta prijedloga Plana, potrebno je bilo odraditi nekoliko koraka:

1. topološko uređivanje geometrije važećeg UPU-a
2. prilagodba geometrije na nove katastarske podatke za k.o. Gornji Brgat
3. pripremu geometrije za unos u sustav ePlanovi
4. unos geometrije u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela.

Unos geometrije u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela odrađeno je u nekoliko koraka. Po unosu u odgovarajuće slojeve, izvršeno je dodijeljivanje obilježja grafičkog dijela prema standardu Pravilnika. Primjerice, dodijeljivanje takvih sadržaja za kartografski prikaz 1.1. prikazan je tablicom 01.

Tablica 01. Transformacija sadržaja iz kartografskog prikaza 1. važećeg UPU-a u kartografski prikaz 1.1. IID UPU

Namjena površina na kartografskom prikazu 1.	Namjena površina na kartografskom prikazu 1.1.
<i>Urbanistički plan uređenja poslovne zone Gornji Brgat (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, 01/12.)</i>	<i>Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovna zona Gornji Brgat – faza: Nacrt prijedloga Plana/Prijedlog Plana</i>
gospodarska namjena- K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna	K1 - Poslovna namjena – uslužna (KN-1-1-5261) K3 – Poslovna namjena – logističko-distribucijski centar (KN-1-1-5263)
Zaštitne zelene površine	Z5 - Zaštitna zelena površina (KN-1-1-5705)
Kolne površine, pješačke površine	Prometna površina (KN-1-1-5950)

Za napomenuti je kako određeni sadržaji kartografskih prikaza važećeg UPU-a nisu unešeni u sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađen odgovarajući sloj podataka, tj. isti nisu predviđeni Pravilnikom. Međutim, moguća je primjena tih sadržaja u provedbi Plana prikazujući ih kroz Obrazloženje Plana, sukladno naputku Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (KLASA: 350-01/25-01/240, URBROJ: 531-06-1-3-26-6, od 5.3.2026.), pri čemu su odredbama za provedbu propisane takve odredbe koje se pozivaju na grafičke priloge u Obrazloženju UPU-a. Riječ je o sljedećim sadržajima:

- sa kartografskog prikaza 4.1.:
 - sanacija građevina i dijelova naselja – promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova)
 - nova gradnja
- sa kartografskog prikaza 4.2.:
 - poslovna namjena:
 - samostojeći postojeće – SS1
 - samostojeći planirano – SS2.

Također, u sustav ePlanovi editor nisu uneseni svi oni sadržaji kartografskih prikaza koji se svojom lokacijom nalaze izvan obuhvata UPU-a. Riječ je o sljedećim sadržajima:

- na kartografskom prikazu 1.:
 - kolne površine
- na kartografskom prikazu 2.1.:
 - kolne površine
- na kartografskom prikazu 2.2.:
 - elektroenergetski vodovi
 - telekomunikacijski vodovi
- na kartografskom prikazu 2.3.:
 - planirani vodovod
- na kartografskom prikazu 2.4.:
 - odvodni kanal fekalne kanalizacije – planirani
 - kanal oborinske vode – planirani.

Prikazom istih u važećem UPU nastojao se prikazati širi prostorni kontekst UPU-a na koji se obuhvat ujedno i naslanja, osobito po pitanju infrastrukture, no zbog funkcionalnosti editora i činjenice kako se u istom iz geometrijsko-topoloških razloga prikazuje sadržaj samo unutar obuhvata UPU-a, navedeno nije bilo moguće prikazati.

2. Usklađenje s planom više razine (PPDNŽ) obuhvatilo je:

- proširenje zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
- uvrštenje trase brze ceste Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P.Karasovići, s prijedlogom izmještanja izvan obuhvata UPU-a te prikazom koridora koji dijelom ulazi u obuhvat UPU-a
- uvrštenje osobito vrijednih predjela – prirodnih i kulturnih krajobraza, sa pripadajućim mjerama zaštite
- uvrštenje *okružja (setting) svjetske i potencijalno svjetske kulturne baštine*, koja je prikazana na kartografskom prikazu 3.1., kao dio šire zone koja obuhvaća zapadni dio Općine Župa dubrovačka čija se istočna granica djelomično podudara sa trasom državne ceste DC223
- ostalo.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine (PPUO) obuhvatilo je:

- proširenje zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, analizu uvjeta i načina gradnje za ovu zonu propisanu PPUO-m te shodno tome reviziju i izmjenu već propisanih uvjeta i načina gradnje iz važećeg UPU-a
- proširenje obuhvata UPU-a
- uvrštenje trase brze ceste Dubrovnik (Osojnik)-Čilipi-G.P.Karasovići, s prijedlogom izmještanja izvan obuhvata UPU-a te prikazom koridora koji dijelom ulazi u obuhvat UPU-a

- ucrtavanje šire lokacije za određivanje položaja bazne stanice
 - uvrštenje osobito vrijednih predjela – prirodnih i kulturnih krajobrazu, sa pripadajućim mjerama zaštite
 - uvrštenje *okružja (setting) svjetske i potencijalno svjetske kulturne baštine*, koja je prikazana na kartografskom prikazu 3.1., kao dio šire zone koja obuhvaća zapadni dio Općine Župa dubrovačka čija se istočna granica djelomično podudara sa trasom državne ceste DC223.
 - ostalo
4. Usklađenje s ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima obuhvatilo je usklađenje s dostavljenim zahtjevima javnopravnih tijela, prema članku 90. i to u odredbama za provedbu:
- reviziju postojećih i uvrštenje novih uvjeta postupanja s otpadnim vodama (Hrvatske vode)
 - uvrštenje uvjeta za zaštitu speleoloških objekata (Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode DNŽ)
 - uvrštenje uvjeta planiranja EKI (HAKOM)
 - uvrštenje uvjeta zaštite šuma (Hrvatske šume)
 - uvrštenje uvjeta planiranja sastavnica EE mreže (HEP)
 - uvrštenje uvjeta za kulturnu baštinu (Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Dubrovniku)
 - ostalo

B. Određivanje novih prostorno-planskih rješenja

Nova prostorno-planska rješenja obuhvaćaju sljedeće:

- propisivanje pravila provedbe unutar obuhvata važećeg UPU-a i u proširenom dijelu obuhvata UPU-a, sukladno uvjetima propisanim u PPUO Župa dubrovačka, zahtjevima javnopravnih tijela te zaprimljenim ulaznim podacima Nositelja izrade
- usklađenje sa PPDNŽ
- usklađenje sa PPUO, s naglaskom na omogućavanje smještaja skladišnih djelatnosti te manjih proizvodnih djelatnosti i postorjenja
- izmjenu prometne mreže, na način da se određuju zapadni i istočni ulaz sa prometne mreže višeg reda, tj. lokalne ceste LC69048, dok će se detaljnija prometna mreža unutar obuhvata Plana, elektroenergetska i komunalna infrastrukturna mreža detaljnije odrediti projektnom dokumentacijom
- prilagodbu sadržaja važećeg UPU-a novim katastarskim podacima.

3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Tablicom u nastavku (tablica 02.) prikazan je iskaz prostornih pokazatelja namjene površina, sukladno kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora. Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor.

Tablica 01. Iskaz površina po namjenama

Namjena površina	Ukupna površina	
	m ²	%
[KN-1-1-5705] (Z5) Zaštitna zelena površina	9108	26,41
[KN-1-1-5950] Prometna površina	264	0,77
KN-1-1-5261 KN-1-1-5263 (K1) Poslovna namjena – uslužna (K3) Poslovna namjena – logističko-distribucijski centar	25112	72,82
UKUPNO	34484	100,00

Izvor: ePlanovi editor, faza: Prijedlog Plana

4. ZAKLJUČAK

Temeljem članka 102. Zakona odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi, prikuplja potrebna mišljenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela te priprema Izvješće o javnoj raspravi, u roku propisanom Zakonom. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Župa dubrovačka i u informacijskom sustavu prostornog uređenja.

Nakon što je izrađeno Izvješće o javnoj raspravi, stručni izrađivač u suradnji s nositeljem izrade izrađuje Nacrt konačnog prijedloga Plana, koji sadrži tekstualni i grafički dio.

Nacrt konačnog prijedloga i Izvješće o javnoj raspravi dostavljaju se Načelniku, koji potom utvrđuje Konačni prijedlog Plana.

Prije donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Gornji Brgat potrebno je, sukladno članku 107. Zakona, pribaviti mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije u pogledu usklađenosti sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije.

Po donošenju Plana na Općinskom vijeću Općine Župa dubrovačka, Odluka o donošenju objavljuje se u Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka, u skladu sa člancima 110. i 111. Zakona.

Sukladno članku 113. Zakona, u roku od 30 dana od stupanja na snagu Odluke o donošenju Izmjena i dopuna, Općinsko vijeće Općine Župa dubrovačka dužno je objaviti pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Gornji Brgat u elektroničkom i analognom obliku.