

a) - U izgrađenom dijelu građevinsko područja naselja postoji niz situacija u kojima postojeća, zakonita zgrada (npr. prizemnica) zauzima 100% površine parcele, a određivanjem Kis parametra onemogućava se rekonstrukcija zgrade kojom bi se nadgradio kat ili potkrovlje na zgradi. Smatramo da je Kis parametar za rekonstrukciju potrebno opisati dodatnim stavkom ili ga ukinuti za rekonstrukcije.

# TimBolje

TIM BOLJE d.o.o, arhitektura i usluge  
Ulica 1 br.68, 20270 Vela Luka  
OIB: 81792647594  
žiro račun: 2340009-1110490586  
mob: 091/28 38 372  
e-mail: marko@timbolje.com  
www.timbolje.com

---

b) - Stavak 7) ograničava širinu parcele za poluugrađenu zgradu na jednoj od postranih međa na 10m, a česta je situacija u izgrađenom dijelu građevinskog područja da je širina parcele na građevinskom pravcu uža od 10m. Predlažemo izbacivanje ovog ograničenja jer je u suprotnosti s veličinom postojećih građevnih čestica.

c) – Stavak 8) napomenu ispod tablice „\*\*Unutar izgrađenog građevinskog područja ugrađene zgrade moguće je graditi samo kao interpolacije a u neizgrađenom građevinskom području na osnovu UPU-a.“ tumačimo kao nemogućnost gradnje ugrađene zgrade ako nije donesen UPU. Mišljenja smo da treba razjasniti pojam interpolacije ili uvesti dodatni stavak koji objašnjava na kakav oblik zahvata u prostoru se odnosi.

d) – Stavak 11) propisuje maksimalnu površinu zemljišta pod građevinom i ona iznosi 255m<sup>2</sup> te kao takav onemogućava, na velikim i strmim parcelama, izgradnju kaskadne zgrade koja će pratiti nagib terena i za koju nije potrebno raditi veliki usjek. Predlažemo dodatni stavak koji će uzeti u obzir i ovakvu mogućnost gradnje.

Izvan svake sumnje odrediti kako se prilikom rekonstrukcije može zadržati građevna čestica manja od propisane.

## 4 - čl. 23a:

a) – Stavak 5): Potrebno je jasnije definirati je li visina vijenca kod kosih krovova vanjski spoj zida i krovne konstrukcije ili unutarnji spoj zida i krovne konstrukcije kada se ne radi drveno krovništvo. Također, definirati nadozid krova kod drvenih kosih krovništva kao visinu vijenca.

Pitanje koje ovim člankom nije riješeno je pitanje krovne kućice i njihovih vijenaca. Uzima li se visina vijenca krovne kućice kao visina zgrade ili ne? Ako se ne uzima onda je potrebno u stavku 7) dodati i krovnu kućicu kao element koji je moguće postaviti iznad visine vijenca. U tom slučaju visinu vijenca bilo bi moguće prekinuti krovnom kućicom što je bitno prilikom rekonstrukcija postojećih zgrada.

Prohodni krov ne računati kao etažu.

# TimBolje

TIM BOLJE d.o.o, arhitektura i usluge  
Ulica 1 br.68, 20270 Vela Luka  
OIB: 81792647594  
žiro račun: 2340009-1110490586  
mob: 091/28 38 372  
e-mail: marko@timbolje.com  
www.timbolje.com

---

## 5 - čl. 24:

Nedostaje odredba kojom se izvan svake sumnje omogućava zadržavanje postojeće visine zgrade prilikom rekonstrukcije.

## 6 - čl. 25:

a) – Stavak 5) - Ako se istak gradi izvan građevinskog pravca potrebno je naglasiti izuzima li se istak iz propisane minimalne udaljenosti od međe.

U ovom članku potrebno je jasnije definirati situaciju kod rekonstrukcija u smislu zadržavanja postojećih udaljenosti, manjih od propisanih.

Izvan svake sumnje odrediti da se na dijelovima pročelja koji su udaljeni 3m od međe smiju imati otvori.

## 7 – čl.27.:

a) - Stavak 2) – propisana minimalna udaljenost od nepropusne sabirne sanitarne jame od 2m suprotna je odredbama članka 85. koji sanitarnu jamu stavlja na udaljenost 1m od ruba građevne čestice.

b) – Stavak 4 – Potrebno je izvan svake sumnje definirati kada i je li uopće pomoćna građevina (cisterna, bazen) ulazi u izgrađenost građevne čestice.

## 8 – čl.28a.:

a) - Stavak 4) – Ovaj stavak bi trebao moći i riješiti situaciju koja često postoji u naravi, a to je da se garaža gradi uz rub čestice i krov garaže je u ravnini s cestom. U tom slučaju krov garaže se koristi kao parking, međutim ograničavanjem broja etaža na samo podrum ili suteran ili prizemlje nemoguće je koristiti krov garaže kao parking jer to znači da zgrada ima 2 etaže što je u suprotnosti s odredbom ovog stavka. Predlažemo da se prohodna krovna terasa ne računa kao etaža.

# TimBolje

TIM BOLJE d.o.o, arhitektura i usluge  
Ulica 1 br.68, 20270 Vela Luka  
OIB: 81792647594  
žiro račun: 2340009-1110490586  
mob: 091/28 38 372  
e-mail: marko@timbolje.com  
www.timbolje.com

---

b) – Stavak 7) – Uvjetovanjem da izlaz iz garaže ne smije biti postavljen na regulacijski pravac onemogućava se rješavanje situacije kada je to u naravi neizvedivo. Predlažemo izuzetak unutar stavka, a koji bi riješio i tako zatečenu situaciju.

c) – Stavak 11) – nije jasna namjera ovog stavka jer ako postoji pomoćna zgrada ozakonjena prema posebnom Zakonu, zašto se ona ne bi mogla rekonstruirati i zadržati postojeće parametre i lokacijske uvjete?

Unutar prostora obuhvata Plana vidljivo je da predložene udaljenosti garaže od županijske ceste 5m, od lokalne 3m gotovo da i nisu provedive u naravi, a pogotovo na Prižbi i u Prigradici gdje se zgrade planiraju ispod ili iznad županijskih i lokalnih cesta. Mišljenja smo da se ovim člankom treba omogućiti gradnja garaža i ostalih zgrada u domaćinstvu uz regulacijski pravac ako je izdana suglasnost nadležnog tijela za ceste.

## **9 – čl.30.:**

Ovim člankom bi trebalo preciznije definirati na što se zabrana strehe odnosi jer ako imamo konzolu ravnog krova ili natkrivenu terasu kosim krovom onda to nije streha. Ako je istak toliki da se prostor ispod vodi kao natkrivena terasa onda to nije streha.

## **10 – čl.31.:**

Ograničavanje visine potpornog zida na 2m je najčešće neprovedivo u praksi čak i kada je nagib terena manji od 33%, pogotovo ako je građevna čestica ispod kote ceste. Predlažemo stavak ili dopunu koja će se fleksibilnije odnositi prema ogradnim zidovima kada je izvedba ogradnih zidova od 2m neizvediva.

## **11 – čl. 44:**

Mišljenja smo da ovaj članak koji definira gradnju na obiteljsko poljoprivrednom gospodarstvu izostavlja ključnu kontekstualnu činjenicu vezanu za veličine maslinika i vinograda unutar prostora obuhvaćenog Planom. Kontinuirana točkasta raspodjela vlasništva nad zemljom unutar obiteljskog lanca nasljeđivanja

# TimBolje

TIM BOLJE d.o.o, arhitektura i usluge  
Ulica 1 br.68, 20270 Vela Luka  
OIB: 81792647594  
žiro račun: 2340009-1110490586  
mob: 091/28 38 372  
e-mail: marko@timbolje.com  
www.timbolje.com

---

i agrarna reforma rezultirale su činjenicom da gotovo nitko od ljudi nema jednu obradivu površinu veličine 1ha. Iz tog razloga predlažemo da se minimalna površina obiteljsko poljoprivrednog gospodarstva smanji na 0.5ha i da se za svakih 0.5ha površina zgrade može povećati za dodatnih 10m<sup>2</sup>.

Zašto se briše stavak 2)? Mišljenja smo da ga treba zadržati.

## **12 – čl. 46a:**

Predlažemo da čestice s kojima se računa ukupna površina ne moraju biti u neposrednom kontaktu već u blizini.

## **13 – čl. 47a:**

Nejasno je zašto se poljske kućice mogu graditi na udaljenosti većoj od 1.000m od mora ako je dobar dio obradivih maslinika i vinograda unutar obuhvata Plana na udaljenosti manjoj od 1.000m od mora.

## **14 – čl. 48b:**

Predlažemo da se uz otvoreno igralište u građevini pratećih sadržaja doda i mogućnost smještaja ugostiteljskog sadržaja, sjenica, itd.

## **15 – čl. 58:**

Predlažemo stavak kojim bi se omogućila rekonstrukcija zdravstvenih i školskih ustanova, zbog povećanja kvalitete ponude (ugradnja dizala za invalide, dodatnog sadržaja, stubišta...), uz povećanje postojećeg koeficijenta izgrađenosti do maksimalno 15-30% postojećeg.

## **16 – čl. 58:**

a) – Stavak 2) – predlažemo da se riječi „...u neposrednoj blizini...” zamijene s radijusom od 300m jer parking prilikom rekonstrukcije postojećih zgrada predstavlja veliki problem. Također ostaviti mogućnost

# TimBolje

TIM BOLJE d.o.o, arhitektura i usluge  
Ulica 1 br.68, 20270 Vela Luka  
OIB: 81792647594  
žiro račun: 2340009-1110490586  
mob: 091/28 38 372  
e-mail: marko@timbolje.com  
www.timbolje.com

---

## DODATNI KOMENTARI:

### **ZAŠTIĆENA POVIJESNA GRADSKA CJELINA:**

Određivanjem zaštićene povijesne gradske cjeline (ZPGC - na padinama ispod Velog Učijaka i povijesnog središta Prigradice) svi se zahvati u prostoru do donošenja UPU-a moraju provesti uz mišljenje Konzervatorskog odjela u Dubrovniku. S obzirom na veliki broj ozakonjenih zgrada unutar ZPGC-a prema posebnom zakonu, postavlja se pitanje mogućnosti rekonstrukcije, interpolacije i općenito građenja unutar ZPGC-a. Nismo sigurni da će odluka o proglašenju ZPGC-a pomoći u konsolidaciji prostora, već će ga dodatno spriječiti i usporiti.

### **BAZENI:**

Potrebno je omogućiti gradnju bazena na česticama koje se nazivaju građevnima jer imaju zakonitu zgradu, a izvan su građevinskog područja naselja.

### **NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:**

Prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura. S obzirom na sve odredbe Plana vezano za uvjete koje mora imati građevna čestica da bi na njoj bilo moguće provesti zahvat u prostoru, predlažemo da Izrađivač nedvosmisleno napiše kako u tako označenom području gradnja nije moguća.

# TimBolje

TIM BOLJE d.o.o, arhitektura i usluge  
Ulica 1 br.68, 20270 Vela Luka  
OIB: 81792647594  
Žiro račun: 2340009-1110490586  
mob: 091/28 38 372  
e-mail: marko@timbolje.com  
www.timbolje.com

---

## **REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH ZAKONITIH ZGRADA:**

Na području obuhvata Plana zadnjih se godina veliki broj zgrada ozakonio prema posebnom zakonu. Predviđamo kako će rekonstrukcije takvih zgrada sljedećih nekoliko, možda i desetak godina, zauzimati značajan postotak cjelokupnih zahvata u prostoru. Iz tog razloga smatramo da se ovim Planom ta problematika na nekoliko mjesta neprecizno obradila i ostavila se na tumačenje referentima nadležnih tijela.

Potrebno je izvan svake sumnje odrediti kako je prilikom rekonstrukcije zakonitih zgrada potrebno zadovoljiti lokacijske uvjete samo za dio zgrade koji se rekonstruirati.

Iz dosadašnje prakse rada na području obuhvata plana, kao sudionici u gradnji, često svjedočimo kako se takva tumačenja razlikuju od namjere Izrađivača Plana. Smatramo da je potrebno u svim odredbama Plana, kojim se definiraju lokacijski uvjeti zgrade, rekonstrukciju posebno obraditi kroz nekoliko stavaka u kojima će se dvojbena tumačenja, kolikogod je moguće, izbjeći.

**TimBolje d.o.o.**  
ARHITEKTURA I USLUGE  
VELA LUKA

---

Marko Padovan, dipl.ing.arh.