

## ZAPISNIK

sa 6. sjednice Općinskog vijeća Općine Dugi Rat – Tematske sjednice  
održane dana 3. prosinca 2025. godine (srijeda) s početkom u 19:00 sati u prostorijama  
Općinske vijećnice Općine Dugi Rat  
(o sjednici se vodi video zapis)

### Prisutni:

1. Sanja Vitaić
2. Ivan Voloder
3. Petar Bakota
4. Duje Klarić
5. Marija Vojnović Mekinić
6. Filip Bauk
7. Stjepan Pezo
8. Andrija Marasović
9. Marko Farić
10. Karmen Licitar
11. Romeo Tomaš
12. Dino Ercegović (napušta u 20:27)

### Odsutni:

1. Lea Blajić

### Ostali prisutni:

1. Općinski načelnik Tonči Bauk, dipl. ing.
2. Pavao Tomić, pročelnik JUO
3. Biserka Barišić, voditeljica odsjeka za prost. plan., kom. poslove i zaš. okoliša
4. Nikica Bilić, član Savjeta za prostorno planiranje Općine Dugi Rat
5. Petra Klarić, član Savjeta za prostorno planiranje Općine Dugi Rat
6. Matea Vrkić, zapisničarka
7. Jakov Velić, snimatelj

Gđa. Vitaić, predsjednica Vijeća otvara sjednicu, pozdravlja sve prisutne, utvrđuje da je na sjednici nazočno 12 od 13 vijećnika.

### Dnevni red

1. Turistička zona bivše odmaralište Zenica

Otvara se rasprava o dnevnom redu.

Kako nije bilo primjedbi, zatvara se rasprava i daje se na glasanje predviđeni dnevni red.

**Prihvaćen, 12 glasova za, 0 protiv.**

Predsjedavajuća daje riječ načelniku koji kratko izlaže što se događalo u zadnje dvije godine vezano za Zeničko odmaralište. Imali smo u kolovozu 2024. godine potpisan ugovor s budućim potencijalnim investitorom i ljudi su bili zadovoljni jer se radilo o našem mještaniu. Ali je u međuvremenu u javnost izašao projekt koji je podigao nezadovoljstvo mještana Duća. Investitor je potencirao radionice koje je organizirao 3. srpnja u kino dvorani u Dugom Ratu, s tim da su te radionice bile odvojene za stanovnike i za struku, to je bila njegova odluka. Općinsko povjerenstvo za prostorno planiranje se sastalo u nizu navrata i raspravljalo o onome što je bitno za općinu, zaštita prostora jer radimo novi prostorni plan. Mi smo bili s potencijalnim vlasnikom prije 15 dana i izložili smo naše stajalište koje je vezano za postojeći prostorni plan. Investitor je rekao da mi odlučimo što želimo i da dostavimo na njegovu adresu. Danas smo se sastali da vidimo koji ćemo zaključak donijeti i možemo li ga uopće donijeti. Što se tiče vlasništva, pročelnik će vam izložiti u kojem je statusu.

Predsjedavajuća daje riječ Pročelniku koji obrazlaže da se prostor nekadašnjeg Zeničkog odmarališta dijeli na dva dijela, sjeverni i južni dio. Južni dio, ispod ceste, koji je sad parking, teren za balote i ugostiteljski objekt, a sjeverni dio je u vlasništvu Zenica trans iz Busovače, Bosna i Hercegovina, tako piše u izvratku iz zemljišnih knjiga iz katastra. Vlasništvo tog prostora je pod upravom skupštine općine Zenica. Vlasnik južnog dijela je isto Zenica trans iz Busovače, Bosna i Hercegovina, pod upravom skupštine općine Zenica. Pročelnik ističe da će se osvrnuti više na južni dio jer je specifičan jer je bio proglašen pomorskim dobrom. Poznato je bilo da je prostor gdje se nalazi parking, teren za balote, igralište i ugostiteljski objekt bio proglašen pomorskim dobrom i tako je bilo uknjiženo u zemljišnim knjigama u Općinskom sudu u Splitu. Temeljem tužbe grada Zenice protiv Republike Hrvatske, najprije je Trgovački sud u Splitu, a potom i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu presudio u korist tužitelja, odnosno grada Zenice, i presudom naložio zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu da se briše upis pomorskog dobra uz istodoban upis vlasnika koji su bili prije rješenja kojim je to utvrđeno kao pomorsko dobro. Nadodaje da je u zemljišnoknjižnim knjigama u Općinskom sudu u Splitu na ovim česticama zabilježen spor zbog tužbe Županijskog državnog odvjetništva u Splitu radi utvrđenja statusa pomorskog dobra. Pročelnik pojašnjava da je prilikom utvrđivanja granice pomorskog dobra na tom području država napravila jednu grešku u proceduri – nisu priznali gradu Zenici status stranke u postupku, utvrdili su granicu bez da su ih išta pitali. Oni su ustali tužbom na Trgovačkom sudu u Splitu. Trgovački sud je, nakon dugih niz godina, donio presudu u njihovu korist da se prilikom utvrđivanja granice pomorskog dobra ne treba voditi samo Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama, nego i Zakonom o zemljišnim knjigama, te obavijestiti prethodno upisane o namjeri upisa pomorskog dobra. Državno odvjetništvo se žalilo na tu presudu i presudu je potvrdio Visoki trgovački sud u Zagrebu da je sud županijski donio ispravnu presudu i ukinuo rješenje o utvrđivanju granice pomorskog dobra. Pročelnik je navodio da je Županijsko državno odvjetništvo nanovo stavilo zabilježbu na tu česticu, odnosno zabranu raspolaganja, i da je u postupku utvrđivanja pomorskog dobra na toj čestici.

Predsjedavajuća daje riječ povjerenstvu da iznese svoj osvrt na prezentirani projekt.

Gđa. Petra Klarić pojašnjava koji su uvjeti gradnje na tom području prema važećem postojećem planu. Objašnjava da je za južni dio predviđena zona rekreacije i parkirna mjesta u vidu garaže, maksimalno u visini 2 kata. Sjeverni dio je zona T1 prema postojećem planu i koeficijentu izgrađenosti maksimalno 0,6 i jedna etaža ima 4260 m<sup>2</sup>. Prema planu, dozvoljena je gradnja prizemlja plus 5 katova plus gradnja suterena i podruma koji može biti potpuno ukopan. Zabrinjavajuća je katnost u naselju koje je već urbano devastirano. Dozvoljen je samo hotel od 400 ležaja. Ističe da je potrebno ozeleniti 20 % površine i to su trenutni uvjeti koji vrijede za

tu lokaciju. Što se tiče struke, ističe da su brojevi devastirajući i da je prostorni plan jako loš, ali što se tiče investitora po sadašnjem prostornom planu može graditi.

Nikica Bilić izlaže da je investitor napravio tri rješenja, više-manje ista. Ističe da govorimo o jednom ozbiljnom kvartu i da se ta naseljenost ne uklapa u naselje jer visina objekata doseže čak 21 m, te da su predimenzionirani, plus prometno opterećenje na Jadranskoj magistrali u ljetnim mjesecima. Brojka od 450 automobila uzrokovala bi ono što se događa u Općini Podstrana. Za južni dio, donju zonu, ističe da su ova tri projekta, što su predstavljena, potpuno neprihvatljiva po svim mjerilima struke. Zaključak izlaganja povjerenstva je taj da nije ispoštovan ni sadašnji prostorni plan, ni po gabaritima ni po namjeni, jer gornji sjeverni dio želi pretvoriti iz turističke u stambeni, a donji južni iz rekreacijskog u hotelski.

Predsjedavajuća otvara raspravu.

Vijećnik Bakota iznosi stav mještana Duća da nisu protiv gradnje hotela i stambenih jedinica, ali da se mora smanjiti katnost i površina izgrađenosti na toj lokaciji.

Vijećnik Bauk upozorava na povećanje kapaciteta vozila, ljudi, preopterećenje plaže na toj lokaciji.

Vijećnik Farić pita postoji li mogućnost da se nešto na vrijeme riješi ili je to gotova stvar?

Gđa. Petra Klarić odgovara da po postojećem važećem planu investitor može u sjevernom dijelu izgraditi hotel s prizemljem i pet katova, a na južnom dijelu može izgraditi garažu s rekreacijom. Mi se kao struka ne slažemo ni s ovim postojećim planom, no dok se ne napravi novi, ovaj je plan važeći.

Nikica Bilić potvrđuje da, ukoliko investitor dokaže pravni interes, odnosno vlasništvo u sjevernom dijelu, on može napraviti projekt za lokacijsku dozvolu za 20.000,00 kvadrata, odnosno 5 katova.

Vijećnik Ercegović iznosi svoj stav da se slaže s povjerenstvom da naš prostorni plan nije dobar, da dozvoljava preveliku izgrađenost čak i u južnom dijelu gdje su planirane garaže, te da bi to sve trebalo prepoloviti što se tiče njega.

Pročelnik napominje da su u tijeku VII. Izmjene prostornog plana, gdje će se voditi računa o svim ovim stvarima o kojima raspravljamo: koeficijentu izgrađenosti, udaljenosti od prometnica, parceli potrebnoj za objekt itd. Te će sve biti na uvidu, nadam se, kroz treći mjesec.

Vijećnik Tomaš se slaže s kolegama, odnosno da donji dio ostane rekreacija, a gornji dio da se napravi hotel ili nešto u normalnim gabaritima, a posebno suosjeća s mještanima radi terena za balote jer ga ne vidi da je ucrtan.

Načelnik pita jesmo li spremni na kompromis s investitorom u smislu da gornja zona može biti hotel i stambena jedinica, ali u manjim gabaritima, a južni dio da nema kompromisa. Mi moramo donijeti neki konkretni zaključak za sjeverni i južni dio.

Vijećnik Ercegović nadovezuje se na objašnjenje načelnika te je mislio da smo na 4. sjednici OV mi kao vijeće već imali stav u vezi stambene i hotelske zone te smatra da bi stambena zona

donijela puno problema s naseljavanjem novih obitelji te pita načelnika da je čuo da bi investitor i vrtić napravio u tom dijelu jeste li upoznati s tim?

Načelnik odgovara da je investitor dosta toga predlagao, što se tiče 4. sjednice OV i našeg stava mi smo tu samo razgovarali a stav moramo donijeti kad bude to točka dnevnog reda na vijeću. Što se tiče stambene zone ona će nam donijeti dobro zbog poreza, komunalne naknade ali ja nisam za to ali je prije svega bitno mišljenje mještana.

Vijećnik Ercegović odgovara načelniku što se tiče stambene jedinice da se ne slaže jer turizam traje šest mjeseci jer i sam investitor navodi da je to od Uskrsa do kraja listopada. Vrlo se dobro zna što je stambena zona i donosi velike probleme što se tiče napućenosti i što se tiče prometa automobila. Moje mišljenje je da nije dobro da bude stambena zona dajte da ostanu Duće malo mjesto da možemo živjeti normalno.

Načelnik odgovara da je razvoj svakog mjesta dovesti mlade obitelji, te da svi rade stanove za prodaju. U interesu je općini da se razvija, a razvijanje nije šestomjesečni turizam; čeka nas i TZ Dalmacija. U našem je interesu širiti stambeno područje dobiti komunalnu naknadu i porez, osigurati mlade obitelji, ali isto tako mislim na prostor. Načelnik naglašava da jedno i drugo rješenje s velikim gabaritima ne dolaze u obzir.

Vijećnik Bakota nadodaje da je bitno smanjiti katnost, nije bitno hoće li biti stambeno ili turističko to se mora vidjeti s investitorom.

G. Nikica Bilić odgovara vijećniku Bakoti da investitor može već sada zatražiti lokacijsku dozvolu i graditi prema važećem prostornom planu. Ako investitor zatraži građevinsku dozvolu, može je dobiti jer je važeći prostorni plan bio na snazi u trenutku zahtjeva.

Vijećnik Bakota navodi da je, kad im je investitor iznosio svoj prijedlog da je to bilo izričito za stambenu jedinicu. Slažemo se da na južnom dijelu ostane sportsko-rekreacijski dio, a na sjevernom dijelu treba razmotriti što je najbolje za sve nas i smanjiti katnost.

Vijećnica Vojnović Mekinić bi se osvrnula na to da, ako se dogovorimo da na južnom dijelu ostane rekreacijska zona, mi naknadno kroz izmjenu prostornog plana, opet možemo definirati sadržaj te rekreacije. To ne znači da dolje mora ostati garaža kao što je definirano UPU-om.

Gđa. Petra Klarić nadodaje da mi stavljamo UPU, a investitor to nije dužan izgraditi može ostati kao i sada. Onaj tko je vlasnik te parcele može graditi samo prema prostornom planu.

Vijećnik Tomaš smatra da mještani Duća najbolje znaju situaciju te bi htio čuti njihova mišljenja jer oni tamo stanuju.

Predsjedavajuća odgovara da oni imaju svog predstavnika vijećnika Bakotu.

Vijećnik Marasović pita Načelnika i Pročelnika da li investitor po novom zakonu može sam zatražiti i financirati novi UPU da mi ne znamo.

Načelnik odgovara da zakon još nije donesen to je samo prijedlog. Zadnje što sam saznao da se ne bi trebala preskakati lokalna uprava.

Vijećnik Ercegović pita je li investitor imao neku prezentaciju u prostorima općine?

Načelnik odgovara da je su imali dva sastanka pa su išli u javnost s onim projektom.

Vijećnik Farić kaže da sve ovo vodi na ono što je Načelnik rekao da trebamo ići na kompromis jer drugog rješenja nemamo.

Vijećnik Ercegović nadodaje da se ne slaže s vijećnikom Farićom jer nisam da idemo na kompromis kad su svi alati u našim rukama. Općina Dugi Rat raspolaže s prostornim planom.

Vijećnica Vojnović Mekinić odgovara vijećniku Ercegoviću mi možemo mijenjati prostorni plan ali je problem tko će biti brži jer nas čeka procedura od pola godine.

Vijećnik Pezo pita zašto smo se sastali jer investitor ima mogućnosti za graditi a nama se to ne sviđa i mi trebamo donijeti neki zaključak da on ne krene u gradnju.

Vijećnik Bakota odgovara da je dao izmjenu prostornog plana da ide iz turističkog u mješoviti. Ističe da nitko ne može utjecati na investitora da to napravi po ovom prostornom planu.

Načelnik odgovara vijećniku Pezi da smo pripremili prostorni plan i da nitko ne zna što smo pripremili. U početku su ljudi bili zadovoljni budućim investitorom koji već ima investicije u našoj općini, ali isto tako moramo poslušati mještane koji nisu zadovoljni tom gradnjom. Investitor ima svoj put nama je dao smjernice. Jesmo li mi stava da naš prostorni plan ostane na snazi do izmjene i da on može graditi, a drugo da idemo u kompromis za sjeverni dio.

Vijećnik Pezo iznosi da je on mišljenja ono što je na snazi je tako dok se ne promijeni i to treba poštivati. Ako je gospodin kupio s obzirom na sadašnju izgrađenost dao je neku cijenu i sad mu se želi srezati na pola to baš nije u redu jer i on ima neku kalkulaciju kad je ulazio u to. Prostorni plan nam je vrlo loš.

Vijećnika Bauka interesira je li moguće investitora spriječiti da realizira tako velik projekt prije promjene prostornog plana jer je očigledno da će se voditi utrka između investitora i promjena na prostornom planu jer mještani Duća ne žele objekt od sedam katova nego smanjiti bar visinu. Mještanima je isto je li turistička ili stambena namjena.

Vijećnik Farić iznosi prijedlog nekakvog kompromisa s investitorom jer investitora očito zanimaju stambene jedinice samo se mora smanjiti katnost.

Vijećnica Licitar odgovara da se slaže s vijećnikom Farićom da se ide u kompromis i predlaže članovima savjetovanja za prostorno uređenje da se ide u investiciju ali da se ne narušava kvaliteta ljudi koji žive u Dućama.

Vijećnika Volodera zanima je li investitor uopće spreman na kompromis?

Načelnik se vraća na izlaganje vijećnika Peze što se tiče prostornog plana iz 2007. godine kada je bio u komisiji iz koje je i izašao vrlo brzo. Tada se radio prostorni plan ne radi ljudi da im se omogući gradnja nego manipulacija prostorom. Ako idemo u kompromis tu je komisija koja će razgovarati s njim, on je investitor, on je sebi stavio kalkulaciju i on mora raditi. Mi svakako pravimo izmjene prostornog plana, a investitor ako u međuvremenu dobije lokacijsku dozvolu može raditi.

Vijećnik Pezo pita je li nam u interesu da ovaj prostorni plan saživi, nama je u interesu da idemo u kompromis tako da objekt na rubu parcele bude niži, u sredini da mu omogućimo veću gradnju koja će ga zadovoljiti te mještanima neće toliko smetati. Napominje da je jako bitno da se ispod ceste napravi garaža koja bi mogla koristiti za sve koji se dolaze kupati na te plaže jer ionako nema parkinga dovoljno ali nadodaje da demografija mora biti uključena u tu priču.

Načelnik odgovara da kompromis postoji i pregovori mogu ići u tom smjeru. Demografija se već radi unutar turističke zajednice po Zakonu što smo obvezni napraviti. Hoćemo li ići u kompromis da struka ide u pregovore ali bez političara. Čovjek ima svoju verziju i on mora gledat sebe njemu je isplativija stambena zona to je moje mišljenje. Načelnik predlaže predsjednici vijeća da odlučimo hoćemo li ići u pregovore ili će se raditi po postojećem prostornom planu.

Vijećnik Bakota se osvrće na izlaganje vijećnika Peze i objašnjava kad su bili na sastanku s potencijalnim investitorom da im je on došao s nacrtanim projektom uz tvrdnju da on to može raditi ali je isto od nas tražio smjernice da ga uputimo u kojem će smjeru ići što može izgraditi.

Vijećnik Tomaš daje prijedlog da se na tri rješenja investitora mi ponudimo četiri pa da možemo naći kompromis.

Vijećnica Vojnović Mekinić iznosi svoje mišljenje da investitor ide u kompromis jer ima namjeru promijeniti namjenu gornjeg zemljišta, ako mu promijenimo namjenu da svedemo u normalne okvire.

Vijećnik Pezo predlaže da bi u povjerenstvu za pregovore s potencijalnim investitorom trebao biti netko tko zna nešto o proračunu.

Načelnik odgovara da su u povjerenstvu Načelnik, Pročelnik i izrađivač prostornog plana.

Vijećnica Licitar pita kad je bio investitor na sastanku da joj nije poznato.

Gđa. Petra Klarić odgovara da je bilo povjerenstvo za urbanizam u kojem je investitor dao svoj prijedlog.

Vijećnik Bakota nadodaje da je on bio prisutan u ime građana Duća.

Gđa. Petra Klarić objašnjava da su oni bili prisutni na sastanku gdje su bili informirani o projektu da bi transparentno mogli vama prenijeti.

Vijećnika Ercegovića zanima tko je sve bio prisutan na tom sastanku.

Načelnik odgovara da je bilo povjerenstvo a to su Petra Klarić, Nikica Bilić, Marija Vojnović Mekinić, Pavao Tomić, Tonči Bauk i Filip Bauk te Petar Bakota kao predstavnik mještana Duća.

Predsjedavajuća upozorava vijećnika Ercegovića da ne govori bez dopuštenja i uz par opomena udaljava ga sa sjednice.

Predsjedavajuća daje povjerenstvu da donesu zaključak s današnje sjednice.

Gđa. Petra Klarić iznosi zaključak s današnje sjednice na temu turističke zone Zenica da južna zona ostaje namjena rekreacija, a sjeverni dio iznad državne ceste da ide u kompromis s investitorom u smislu promjene namjene i smanjenja gabarita.

Vijećnik Pezo nadodaje da rekreacijska zona ne znači nužno slobodno korištenje za sve jer se to može ograničiti samo na korisnike hotela.

Vijećnik Bauk se slaže s vijećnikom Pezom te ističe da bi bilo dobro ostaviti kompromis na južnom i sjevernom dijelu zbog bolje pozicije u pregovorima.

Vijećnica Vojnović Mekinić se isto slaže da se ide u oba dijela u kompromis te da mještani mogu biti mirni jer urbanističko povjerenstvo neće dopustiti nikakvi veliki smještajni sadržaj.

Predsjedavajuća zatvara raspravu i daje na glasanje zaključak koji je predložila gđa. Marija Vojnović Mekinić a koji glasi:

*Općinski načelnik i Savjet za prostorno planiranje se ovlašćuju da u pregovorima s investitorom nastoje postići kompromis na način da se smanji izgrađenost na sjevernom dijelu zone Zeničko odmaralište ukoliko bi investitor inzistirao na promjeni namjene iz turističke u mješovitu pretežito stambenu kao i da južni dio zemljišta ostane kao rekreacijska zona.*

**Prihvaćen sa 11 glasova za, 0 protiv, 0 suzdržan.**

Predsjedavajuća zaključuje sjednicu u 20:37 sati.

Predsjednica Općinskoga Vijeća

Sanja Vitaić

Zapisničarka

Matea Vrkić