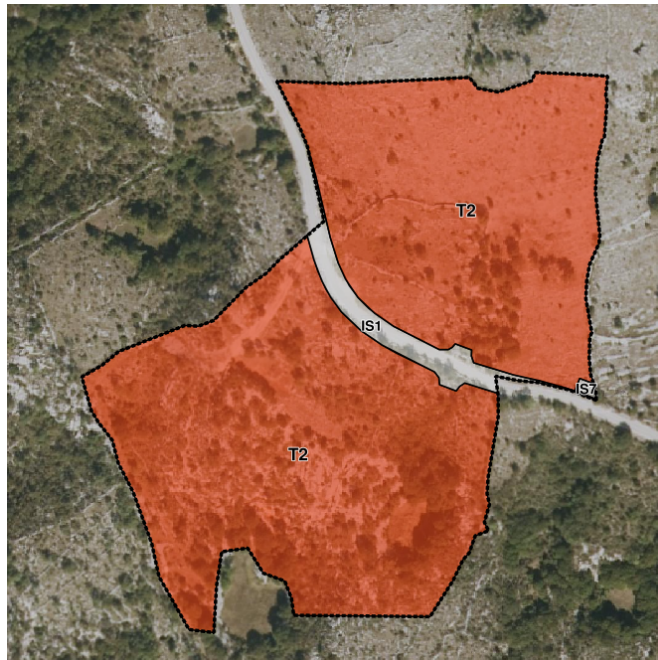


SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA OPĆINA ZAGVOZD

Naziv plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO- TURISTIČKE ZONE VRANJAČA (T2)

OBRAZLOŽENJE



Nositelj izrade: OPĆINA ZAGVOZD
Izrađivač: ARCHING - STUDIO d.o.o. Split
Direktor: Srđan Šegvić, dipl.ing.arh. A-U 417

Split, rujan 2026. god.

Naziv plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
VRANJAČA**

OBRAZLOŽENJE

Nositelj izrade: **OPĆINA ZAGVOZD
FRANJE TUĐMANA 65
21270 ZAGVOZD**

Općinski načelnik: Miroslav Gaće

Izrađivač: **ARCHING - STUDIO d.o.o. – SPLIT
DRŽIĆEVA 25
21 000 SPLIT**

Odgovorni voditelj: **SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh., A-U 417**

Stručni tim: **GORAN MILUN, ing.arh.
ANA ŠEGVIĆ dipl.oec.
TONI JAKAŠA, dipl.ing.el.
NINO TOLIĆ, mag.ing.arch. et urb.
DORA DOLEČKI GLASINOVIĆ, dipl.ing.arh.**

Split, rujan 2026. god.

SADRŽAJ

- 1. POLAZIŠTA**
 - 1.1. PRAVNA OSNOVA**
 - 1.2. RAZLOZI DONOŠENJA**
 - 1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)**
 - 1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA**
 - 1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA**
- 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**
- 3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**
 - 3.1. OBRAZLOŽENJE PLANA**
 - 3.2. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**
 - 3.2.1. IZRADA GRAFIČKOG DIJELA PLANA**

1. POLAZIŠTA

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone Vranjača (T2) donesena je 2024. godine (Službeni glasnik Općine Zagvozd, br. 13/24).

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Prije donošenja Odluke o izradi, Nositelj izrade zatražio je od Upravnog odjela za zaštitu okoliša, komunalne poslove i infrastrukturu mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Prema dostavljenom mišljenju (KLASA: 351-02/25-0004/0133, URBROJ: 181/1-10/14-25-0002, datum: 20. studenog 2025. godine) za izradu Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone "Vranjača" (T2), potrebno je:

- provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš
- od ovog Upravnog tijela zatražiti mišljenje o potrebi provedbe postupka strateške procjene utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone "Vranjača" (T2)
- ukoliko se tijekom postupka izrade Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone "Vranjača" (T2) u iste unesu novi sadržaji, Općina Zagvozd je u obvezi za isti ponovno zatražiti mišljenje iz članka 66. stavka 1. Zakona o zaštiti okoliša.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko Vijeće Općine Zagvozd je na 16. sjednici održanoj 27. prosinca 2024. godine donijelo Odluku o izradi urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone Vranjača (T2). Odluka je objavljena u Službenom glasniku Općine Zagvozd, broj 13/24.

Razlozi za donošenje UPU su:

- Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Usklađivanje sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i svim donesenim zakonskim propisima od utjecaja na UPU.
 - Usklađenje sa Zakonom o gradnji (Narodne novine broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 125/19):
 - Usklađenje sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim objektima (Narodne novine, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
 - Usklađenje s drugim zakonima i podzakonskim aktima koji imaju utjecaj na sustav prostornog uređenja.
2. Usklađenje s Prostornim planom Splitsko - dalmatinske županije (Službeni glasnik Splitsko - dalmatinske županije, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15, 154/21, 170/21).
3. Usklađenje s posebnim zahtjevima tijela državne uprave i državnih javnih poduzeća.
4. Usklađenje sa . zahtjevima drugih pravnih i fizičkih subjekata, prijedlozima jedinica lokalne samouprave u skladu sa zakonskim i prostornim mogućnostima.
5. Definiranje Odredbi za provođenje kojima se propisuju uvjeti smještaja građevina i uvjeti korištenja.
6. Definiranje granica građevinskih područja u smislu proširenja uz supstituciju (smanjenje) na drugim dijelovima ukoliko to bude potrebno.
7. Definiranje trasa prometnica i komunalne infrastrukture, a sve vodeći računa o zatečenom stanju na terenu.
8. Ostalo.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu UPU

Temeljna zadaća izrade UPU-a je dugoročno planiranje prostora u smislu organizacije prostora, posebno gospodarske, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara te povijesnih vrijednosti. Planom će Općina sukladno važećim propisima i svojoj obvezi, za prostor unutar obuhvata važećeg urbanističkog plana, analizirati i revalorizirati postojeću osnovu prostornih i funkcionalna rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina, te izvršiti izmjenu idopunu sukladno novonastalim potrebama u cilju boljeg razvoja cjelokupnog područja Općine Zagvozd.

Transformacija plana, provodi se zbog sljedećih razloga:

- usklađenje s novom pravilničkom strukturom i standardiziranim oznakama,
- povećanje čitkosti, interoperabilnosti i preglednosti planskog dokumenta,
- omogućavanje primjene prostornih planova u digitalnim informacijskim sustavima (npr. ISPU),
- potreba za usuglašavanjem kartografskog prikaza s novom klasifikacijom prostornih jedinica i oznakama površina namjene.

1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko - turističke zone Vranjača (T2) obuhvaća prostor površine 3,67 ha.

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Ocjena stanja u obuhvatu Plana proizlazi iz:

Područje obuhvata Plana je neizgrađeno. Na području obuhvata Plana nema zaštićenih niti za zaštitu predloženih dijelova prirodne baštine. Također, područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja Nacionalne ekološke mreže - Natura 2000. Područje obuhvata Plana nije komunalno opremljeno.



PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Prostorne i razvojne značajke određene su postojećom izgrađenom strukturom kontaktnog područja i geografskim položajem, kao i prostornim rješenjima planiranim Prostornim planom. Obuhvaćeno područje ovim Planom je prometno povezano.

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Podaci o infrastrukturalnoj opremljenosti dobiveni su od javnopravnih tijela, kada je Odluka o izradi dostavljena nadležnim poduzećima da dostave podatke na temelju svoje nadležnosti značajne za obuhvat izrade Plana. Na temelju dostavljenih podataka moguće je sintetizirati infrastrukturalnu opremljenost zone kako slijedi:

- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena prometna mreža.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena telekomunikacijska infrastruktura.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena elektroenergetska mreža.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena plinovodna mreža.
- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena vodoopskrbna mreža.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Unutar područja obuhvata Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone Vranjača, nema zaštićenih dijelova prirode, kulturno povijesnih cjelina ni područja ekološke mreže (Natura 2000), cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

U postupku izrade Plana su se prikupljale i obrađivale smjernice javnopravnih tijela:

1. **Splitsko dalmatinska županija**, Domovinskog rata 2, 21 000 Split
 - Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje,
 - Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, Upravni odjel za gospodarstvo, EU fondove i poljoprivredu,
 - Upravni odjel za pomorstvo i turizam
 - Upravni odjel za prosvjetu, kulturu, tehničku kulturu i sport, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb.
 - **SDŽ-e, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje**, Ispostava Imotski, A.Starčevića 23, 21260 Imotski,
 - **Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko dalmatinske županije**,
 - Domovinskog rata 2, 21 000 Split
2. **Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja**, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb,
3. **Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja**, Zavod za zaštitu okoliša i prirode, Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb,
4. **Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine**, Urbanistička inspekcija, Vinogradska 25, Zagreb
5. **Ministarstvo kulture i medija**, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Imotskom, Ante Starčevića 7, 21260 Imotski,
6. **Ministarstvo poljoprivrede**, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb
7. **JU More** i krš, Prilaz braće Kalitemal O, 21000 Split,
8. **JU RERA SDŽ-a**, Domovinskog rata 2, 21 000 Split,
9. **RCČO d.o.o.**, Vukovarska 148 b, 21000 Split,
10. **Hrvatske vode**, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, 21 000 Split
11. **Ministarstvo unutarnjih poslova**, PU Splitsko dalmatinska, Odjel zaštite od požara i CZ, Trg hrvatske bratske zajednice br.9, 21 000 Split,
12. **Ministarstvo unutarnjih poslova**, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Moliških Hrvata 1, 21 000 Split,
13. **Ministarstvo unutarnjih poslova**, PU Splitsko dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite; Policijska postaja Imotski, Zvonimirova 14, 21260 Imotski,
14. **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti**, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb
15. **Hrvatske autoceste d.o.o.**, Društvo sa ograničeno odgovornošću za upravljanje, građenje i održavanje autocesta, Širolina 4, 10 000 Zagreb,
16. **Hrvatske ceste d.o.o.**, PJ Split, TI Split, R. Boškovićeve 22, 21 000 Split,
17. **Županijska uprava za ceste**, R. Boškovićeve 22, 21 000 Split,
18. **Hrvatska Elektroprivreda**, HOPS d.o.o, Kneza Ljudevita Posavskog 5, 21000 Split
19. **HEP - ODS**, Elektrodalmacija Split, Služba za razvoj i investicije, Poljička cesta bh, Split,
20. **HEP, Elektrodalmacija**, Pogon Imotski-Kralja Zvonimira 5, 21260 Imotski,
21. **EVN Croatia plin d.o.o.**, Zagrebačka avenija I 04, Zagreb,
22. **Čistoća imotske krajine d.o.o.**, Kralja Tomislava 16, 21260 Imotski,
23. **Vodovod Imotske krajine**, Blajburška 135, 21260 Imotski,

24. **Hrvatske šume** - Ispostava Split, Kralja Zvonimira 35, Split
25. **OPĆINA ŠESTANOVAC-dr.** F.Tuđmana 75, 21250 Šestanovac,
26. **OPĆINA LOVREČ**, dr. F.Tuđmana 7, 21257 Lovreč,
27. **OPĆINA PODBABLJE**, Drum 15, 21 262 Kamenmost,
28. **OPĆINA RUNOVIĆ**, Trg fra M.Runovića 5, 21 261 Runović,
29. **OPĆINA ZMIJAVCI**, Ulica Domovinskog rata 161, 21 266 Zmijavci,
30. **GRAD VRGORAC**, Tina Ujevića 8, 21 276 Vrgorac,
31. **OPĆINA PODGORA**, A.K.Miošića 2, 21 327 Podgora,
32. **OPĆINA TUČEPI**, Kraj 39 A, 21325 Tučepi,
33. **GRAD MAKARSKA**, Obala kralja Tomislava 1, 21 300 Makarska,
34. **OPĆINA BAŠKA VODA**, Obala sv. Nikole 65, 21 320 Baška Voda,
35. **JU PARK PRIRODE BIOKOVO**, Franjevački put 2 a, 21 300 Makarska,

U postupku izrade Plana zaprimljena su očitovanja sljedećih javnopravnih tijela:

- **Splitsko dalmatinska županija**, Domovinskog rata 2, 21 000 Split, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove i infrastrukturu
- **Hrvatske šume** - Ispostava Split, Kralja Zvonimira 35, Split
- **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti**, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb
- **HEP - ODS**, Elektrodalmacija Split, Služba za razvoj i investicije, Poljička cesta bh, Split,
- **EVN Croatia plin d.o.o.**, Zagrebačka avenija I 04, Zagreb,
- **Ministarstvo kulture i medija**, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Imotskom, Ante Starčevića 7, 21260 Imotski,
- **HOPS d.o.o.**, Kneza Ljudevita Posavskog 5, 21000 Split
- **Županijska uprava za ceste**, R. Boškovićeva 22, 21 000 Split,
- **Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije**, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Za potrebe izrade Plana korištene su sljedeće stručne podloge:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije (Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije broj 1/03, 8/04 (stavljanje izvan snage odredbe), 5/05 (usklađenje s Uredbom o ZOP-u), 5/06 (ispravak usklađenja s Uredbom o ZOP-u), 13/07, 9/13, 147/15 (rješenja o ispravcima grešaka), 154/21, 170/21 (pročišćeni tekst).
- Smjernice i podaci dostavljeni od javnopravnih tijela koja su se očitovala na Odluku o izradi.
- Zahtjevi vlasnika čestica unutar obuhvata Plana

Za izradu Plana, koristile su se ažurirane podloge u HTRS 96/TM projekciji za područje Općine Zagvozd i to digitalna orto-foto karta (DOF), te digitalni katastarski plan.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade urbanističkog plana uređenja nove generacije je njegovo osuvremenjivanje, unificiranje i digitalizacija, a što će posljedično osigurati njegovu jednostavnu i nedvosmislenu provedbu. Plan će biti izrađen u modulu ePlanovi i modulu ePlanovi Editor informacijskog sustava prostornog uređenja, sukladno Pravilniku o prostornim planovima (NN 152/23) i sukladno Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN br. 115/15). Nova tehnologija izrade Plana omogućit će unošenje svih relevantnih prostornih podataka te njihovu analizu i usporedbu.

Prostorni razvoj će se temeljiti na sveobuhvatnoj analizi prostornih podataka koja omogućuje kvalitetno i objektivno donošenje odluka o prostoru, te precizniju projekciju njihovog sinergijskog učinka. Odlučivanje temeljeno na prostornim podacima doprinijet će optimizaciji resursa i smanjenju negativnih utjecaja na okoliš.

Urbanistički plan uređenja nove generacije dio je sveobuhvatnih procesa digitalizacija javne uprave koji će u cjelini dovesti do efikasnijeg, transparentnijeg, pristupačnijeg i pravednijeg društva. Oformit će se obuhvati prostornih cjelina na način da predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, sukladno zaprimljenim zahtjevima građana.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog razvoja i uređenja područja koje je obuhvaćeno Planom, proizašli su iz analize postojećeg stanja u prostoru, te prostorno-planske dokumentacije višeg reda.

Urbanistički planovi definiraju temeljna i okvirna ishodišta za gospodarenje prostorom. Politika urbanizacije, sustav naselja, prometni i energetske sustavi, značajni privredni i infrastrukturni objekti i zaštita prirodnih sustava, bitni su elementi na kojima počiva proces kontinuiranog prostornog planiranja. Jedan od tih elemenata izuzetno su značajna prostorna i društvena obilježja.

Generalni ciljevi razvitka u prostoru su u funkciji ostvarivanja trajnih ciljeva dugoročnog razvoja područja obuhvata UPU zone Vranjača, i to:

- optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora unutar granice obuhvata Plana,
- racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija, te poboljšanje i unapređenje kvalitete okoline i življenja.
- osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjerniji gospodarski razvitak
- osiguranje prostornih uvjeta za optimalni razvitak prometnog, vodoprivrednog i energetske sustava, u skladu s potrebama gospodarstva
- zaštita i oplemenjivanje okoline, uz očuvanje prirodne i graditeljske baštine, kao sustavne komponente očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže.
- prostornim uređenjem moraju se osigurati uvjeti za razvoj zone Vranjača.

ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

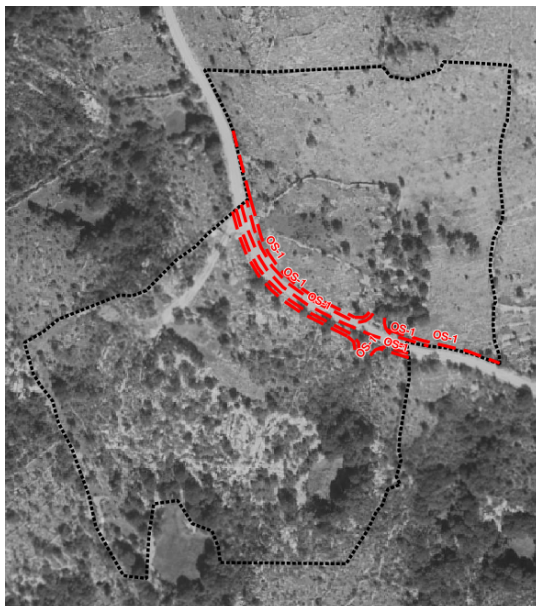
Unutar planskog razdoblja predviđen je skladan društveno-ekonomski razvoj zone Vranjača, a koji će uvjetovati i kvalitetan prostorni razvoj zacrtan ovim Planom. Takvom koncepcijom i organizacijom prostora omogućit će se kvalitetna rezervacija prostora, u cilju osiguranja uvjeta za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru i uređivanju prostora na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite neobnovljivih i obnovljivih resursa:

- omogućiti permanentan razvoj područja osiguranjem prostora za sve djelatnosti,
- pomiriti gospodarske i krajobrazne kapacitete do nivoa održivog razvoja,
- postaviti efikasan prometni sustav s ciljem povezivanja različitih zona.

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Promet

Ovim Planom je predviđena rekonstrukcija postojećih prometnica da bi se osiguralo kvalitetno prometno rješenje unutar obuhvata Plana. Potrebno je osigurati odgovarajući prostor za promet u mirovanju, dimenzioniran sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju.

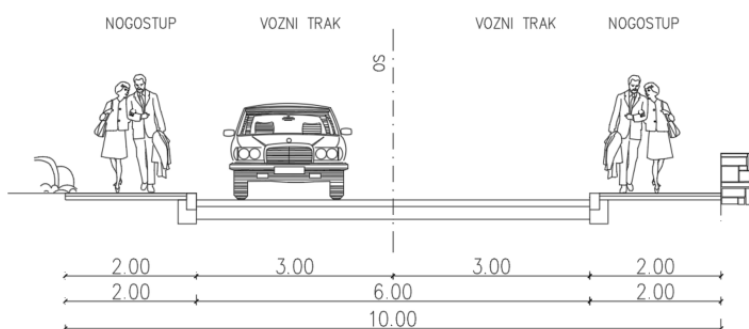


Prometnica u ovome Planu je razvrstana u glavnu prometnicu (OS-1).

Najmanja širina kolnika glavne prometnice je 6,0 m, a sastoji se od dva prometna traka za dvosmjerni promet, gdje najmanja širina svakog prometnog traka iznosi najmanje 3,0 m. Najmanja širina nogostupa je 2,0 m.

U nastavku su prikazane slike poprečnih profila svih prometnica.

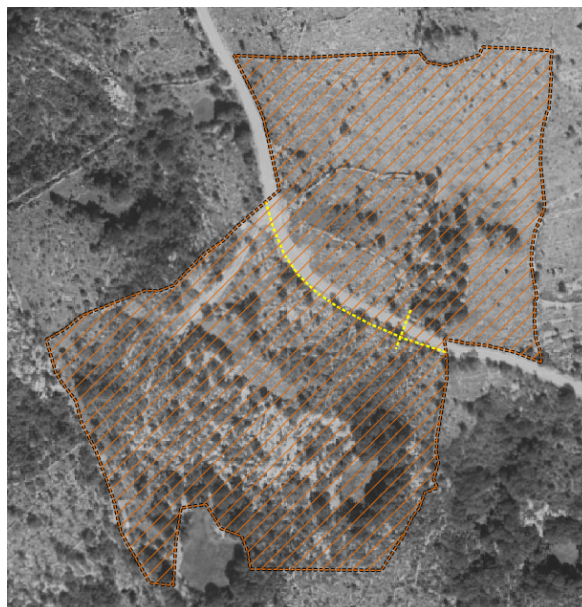
OS1



Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, za potrebe pristupa pojedinačnim građevnim česticama, mogu se graditi (uz uvjet prethodnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa) i druge prometne površine koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana

Telekomunikacije

Na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura, a buduću planiranu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kabelsku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih građevina. Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.



Izgradnjom elektroničke komunikacijske (EK) mreže sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama (NN 76/22, 14/24), izvršiti će se sljedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine prometnica,
- izgradit će se kabelska EK mreža kroz EK kanalizaciju,
- izgradit će se priključni EK ormari za svaku građevnu česticu. Ormari će se smjestiti na granici građevne čestice i bit će okrenuti prema prometnici.

Elektroenergetika

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađena srednje-naponska mreža, dok je za dugoročni cilj razvoja ovog područja planirana izgradnja nove trafostanice, te kako bi osigurali jednu od glavnih odrednica iz NEP-a (Nacionalni energetske programi), a to je sigurna dobava električne energije. Cilj razvoja je zadovoljenje buduće potrošnje ili što preciznija procjena razvoja mreže usklađene s karakteristikama razvoja potrošnje, a kako ne bi došlo do zastoja u planovima razvoja na području općine uzrokovanog nedostatkom adekvatne elektroenergetske infrastrukture.



Nova trafostanica je predviđena kao slobodnostojeća građevina na zasebnoj građevnoj čestici minimalne veličine 7x6 m, te ista neće imati ogradni zid. Trafostanice su tipske, sa srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva (tri) vodna polja i jednog transformatorskog polja. Niskonaponski razvod sastojat će se iz NN trafo polja s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam do 10 niskonaponskih izvoda. U grafičkom dijelu plana prikazane su trase srednje-naponske i nisko-naponske mreže. Na označenim se trasama može polagati više (odgovarajući broj) SN i NN kabela u skladu s opravdanim potrebama.

Plinoopskrba

Na području obuhvata Plana ne planira se razvod plinske mreže.

Vodoopskrba

Za područje obuhvata Plana potrebno je osigurati opskrbljenost obuhvata Plana kvalitetnom sanitarnom vodoopskrbom, tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu.

S obzirom na razvojne planove moguće je fazno rješavanje unutar područja obuhvata Plana. Za sve građevne zahvate u zoni, potrebno je na osnovu projektne dokumentacije ishodovati važeće akte za građenje sukladno posebnim propisima.



Kod projektiranja nove vodovodne mreže, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postava nadzemnih hidranata.

Otpadne i oborinske vode

Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju odgovarajućeg hidrauličkog proračuna, koji mora biti predložen u tehničkoj dokumentaciji. Postoji već izgrađena djelomična infrastruktura. Treba voditi računa da efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama propisanih važećim propisima za ispuštanje u sustav javne kanalizacije.

Čiste oborinske vode s krovnih površina građevine i ostalih površina zbrinjavaju njihovi vlasnici uz obavezu zadržavanja na građevnim česticama. Oborinske krovne vode građevine kao uvjetno čiste prihvatiti putem oluka i olučnih vertikalna. Obavezna je izgradnja upojnog bunara ili retencije za oborinsku vodu unutar građevinske čestice, osim za zgrade sa zelenim krovom (sa efikasnim zadržavanjem oborinskih voda).

Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročititi na separatorima ulja u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).



CILJEVI UREĐENJA PROSTORA

Za ostvarenje ciljeva razvitka u prostoru i racionalno korištenje prirodne osnove u skladu s potrebama i mogućnostima, potrebno je:

- kompleksna valorizacija i funkcionalna organizacija prostora,
- stalan i stabilan rast životnog standarda i potpunije zadovoljavanje osobnih i zajedničkih potreba radnih ljudi i građana postavlja zahtjev organizaciji prostora da objekti društvenog standarda, komunalna opremljenost i izgradnja prate dinamiku privrednog rasta,
- onemogućiti neplansko, nekontrolirano i neracionalno korištenje prostora.

Pravilno usmjeravanje razvoja i uređenja prostora mora počivati na principima racionalnog gospodarenja neobnovljivim resursima i racionalnog korištenja obnovljivih resursa. Praćenje stanja čovjekove okoline treba postati kontinuiran proces, koji obuhvaća trajno povećavanje kvalitete pojedinih komponenti okoline, njihovih interakcija i kompleksnog utjecaja na čovjeka i prostor.

Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju prostori odnosno površine za daljnji razvitak stanovništva i naselja, privrednih i neprivrednih djelatnosti i infrastrukturnih sustava, na način da se očuvaju prirodne datosti i da se ne naruši prirodna ravnoteža. Spoznaja stanja svih komponenti prostora, procesa u prostoru i mogućnosti intervencija, omogućava očuvanje bitnih obilježja prostora i ekološke ravnoteže u njemu.

UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Ciljevi uređenja naselja i komunalne infrastrukture koje u planskom periodu treba dostići na području obuhvata Plana su sljedeći:

- kvalitetna prometna povezanost temeljena na prostorno-planskoj dokumentaciji višeg reda,
- promet u zoni planirati na način da se omogući promet u zoni i veza na ostale prometnice kojima se pristupa građevnim česticama,
- zonu planirati za ugostiteljsko-turističku namjenu u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom višeg reda,
- u segmentu infrastrukturne opremljenosti potrebno je nadograditi sustave infrastrukturnih mreža u skladu sa planskim rješenjem.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 67/23) te Pravilnika o prostornim planovima („Narodne novine“ br. 152/23), za postupke izrade i donošenja prostornih planova započete od 1. siječnja 2024. godine uvedena je izrada i donošenje prostornih planova u informacijskom sustavu prostornog uređenja, putem elektroničkog sustava ePlanovi i ePlanovi Editor.

Izrada se provodi u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) koji je predefiniran odnosno ugrađen u sustav 'ePlanovi - editor':

- Grafički dio prostornog plana izrađuje se prema strukturi i sadržaju propisanim Pravilnikom o prostornim planovima te se povezuje s pripadajućim odredbama za provedbu koristeći odgovarajuće alate ugrađene u navedeni modul.
- Odredbe za provedbu također se izrađuju na način da se ugrađuju u već predodređeni sadržaj.
- Obrazloženje prostornog plana izrađuje se u elektroničkom obliku prema sadržaju propisanom Pravilnikom i učitava se u modul ePlanovi kao zaseban dokument.

Slijedom svega navedenog, izvršena je stručna izrada planskih rješenja strukturi namjene koja je definirana Pravilnikom o prostornim planovima

3.1.OBRAZLOŽENJE PLANA

3.1.1. IZRADA GRAFIČKOG DIJELA PLANA S TABLIČNIM PRIKAZIMA

NAMJENA PROSTORA



Namjena površina u obuhvatu Plana definirana je na sljedeći način:

- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)

Svi elementi grafičkog dijela Plana zapisani su u kodove predviđene prema Pravilniku o prostornim planovima.

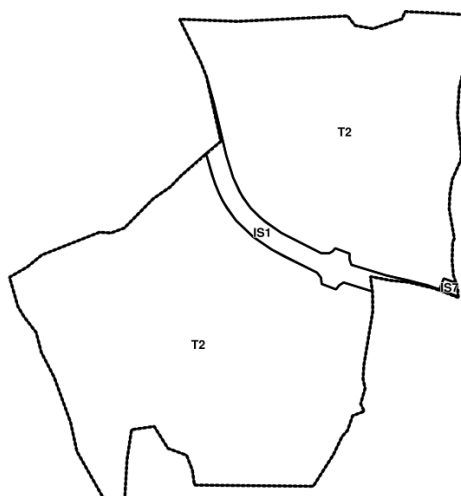
Svi elementi grafičkog dijela Plana transformirani su u kodove predviđene prema Pravilniku o prostornim planovima.

Izrada Plana	
NAZIV	KOD TEME
(T2) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	KN-1-1-5402
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	KN-1-1-2901
(IS7) Površina infrastrukture - energetska sustav	KN-1-1-5907

ISKAZ POVRŠINA NAMJENE PROSTORA

Namjena prostora	Površina (ha)
(T2) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	3,61
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	0,11
(IS7) Površina infrastrukture - energetska sustav	0,005
UKUPNO:	3,72

PRAVILA PROVEDBE



Cijelo područje obuhvata plana mora biti pokriveno pravilom provedbe, pa se slijedom navedenog definiralo 3 pravila provedbe sa sljedećom namjenom:

1. T2

Građevne čestice su namijenjene za gradnju samostalnih građevina ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj gostiju s pratećim građevinama i sadržajima.

2. IS1

Na površinama infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1), dozvoljena je gradnja i uređenje županijskih, lokalnih i svih ostalih cesta područnog (regionalnog) značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom.

3. IS7

Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7), namijenjena je izgradnji trafostanice maksimalne jakosti do 35 kV.

Definirana su Pravila provedbe kako slijedi:

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

ISKAZ OZNAKA I POVRŠINA PROSTORNIH CJELINA

vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	m ²
T2		
T2	T2-1	20563
T2	T2-2	15500
T2 UKUPNO		36063
IS1		
IS1	OS-1	1076
IS1 UKUPNO		1076
IS7		
IS7	TS-1	52
IS7 UKUPNO		52
OBUHVAT UKUPNO		37191

ISKAZ POVRŠINE I BROJA POSTELJA UNUTAR SVAKE PROSTORNE CJELINE

Maksimalni smještajni kapacitet cijele zone je 190 postelja. Broj postelja svake pojedine prostorne cjeline utvrdit će se umnoškom površine svake pojedine prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene u hektarima sa neto gustoćom zone koja iznosi 52,63 kreveta/ha.

Oznaka prostorne cjeline	Izrada Plana (ha)	broj postelja
T2	3,61	190
T2 UKUPNO	3,61	190