

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ZAGVOZD

IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
ZONE VRANJAČA (T2)

Sažetak za javnost

Odgovorni voditelj izrade plana:
Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417
ARCHING – STUDIO d.o.o. Split

RUJAN, 2026.

Naziv plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
ZONE VRANJAČA (T2)

Nositelj izrade: OPĆINA ZAGVOZD
FRANJE TUĐMANA 65
21270 ZAGVOZD

Općinski načelnik: Miroslav Gaće

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

Odgovorni voditelj izrade plana:
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.

1. POLAZIŠTA

Postupak izrade 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.

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 i dopunu sukladno novonastalim potrebama u cilju boljeg razvoja cjelokupnog područja Općine Zagvozd.

Za realizaciju planiranih sadržaja biti će nužno osigurati prostorne preduvjete za postojeće i planirane komunalne i druge javne ili interne prometne i infrastrukturne sustave, kako bi se stvorili planski preduvjeti za racionalno korištenje i očuvanje prirodnih resursa.

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

2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Postojeće stanje u zoni obuhvata UPU-a utvrđeno je analizom i snimanjem postojećeg nadzemnog stanja terena i objekata te su utvrđeni odnosi površina u postojećoj namjeni prostora ukupnog obuhvata čije su najbitnije značajke:

- područje je neizgrađeno i neuređeno, te minimalno infrastrukturno opremljeno,

Područje obuhvata UPU-a planirano je prostorno planskom dokumentacijom višeg reda, odnosno 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). kao i s Planom šireg područja iste razine, sa Prostornim planom uređenja Općine Zagvozd (Službeni glasnik Općine Zagvozd, broj 2/13 i 4/13, 3/18, 4/18, 1/20, 3/21).

Veličina predmetnog obuhvata iznosi 3,72 ha, Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2) zauzima površinu od 3,61 ha i infrastrukturne površine zauzimaju površinu od 0,115 ha.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina je prikazan u slijedećoj tablici:

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 – energetski sustav	0,005
UKUPNO:	8,87

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. PLANSKO RJEŠENJE

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju (NN 67/23) određeno je da se od 1.1.2024. godine svi prostorni planovi izrađuju unutar ISPU sustava - platforme e-Planovi i e-Planovi 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 propisanima 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

Popis zatraženih smjernica javno pravnih 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. Boškovićeva 22, 21 000 Split,
17. **Županijska uprava za ceste**, R. Boškovićeva 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 LOVREĆ**, dr. F.Tuđmana 7, 21257 Lovreć,
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,