Splitsko – dalmatinska županija
Grad Vrgorac

NAZIV PLANA:

IZMJENE I DOPUNE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA ISTOČNOG DIJELA VRGORCA

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Sažetak za javnost

NARUČITELJ: **GRAD VRGORAC**
Gradonačelnik: *Mile Herceg, dipl. ing. građ*

IZRAĐIVAČ: **URBOS** doo Split
biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša
direktor: Maja Madiraca, dipl.oec.

Vrgorac, listopad 2026. godine

Pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) te Odluka o izradi Izmjena i dopuna provedbenog urbanističkog plana istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“, službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 07/25. i 3/26.).

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade urbanističkog plana uređenja i usklađenje sa Zakonom

- članci 86. do 113. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).
- Pravilnik o prostornim planovima (NN 152/23) i
- Ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja i posebni propisi

2. Usklađenje s planom više razine

Izmjenama i dopunama Plana izvršit će se usklađenje s planom više razine tj. Prostornim planom 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)).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Izmjenama i dopunama Plana izvršit će se usklađenje s planom šireg područja iste razine tj. Prostornim planom uređenja Grada Vrgorca, broj 9/06, 2/07 (ispravak), 5/08 (tumačenje članka 40.), 7/10,m 1/11 (ispravak), 21/16, 26/16 (pročišćeni tekst), 18/17, 21/17 (pročišćeni tekst), 25/19).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

- Izradom ID PUP-a omogućit će se prenamjena dijela prostora u obuhvatu (npr. prostor tržnice) te ostalih lokacija sukladno zahtjevima koji su usklađeni s planom višeg reda
- Ispravak pojedinih granica (namjena) sukladno vlasničkim odnosima i zaprimljenim zahtjevima
- Planira se uređenje zelenih i rekreacijskih površina, uređenje trgova i otvorenih površina te gradnja stambenih, poslovnih, turističkih i ugostiteljskih sadržaja.
- IDPUP treba biti usklađen s planom višeg reda iste razine (PPU Grada Vrgorca)
- ID PUP izradit će se u sustavu e-planovi sukladno Pravilniku o prostornim planovima („Narodne novine“, broj 152/23).

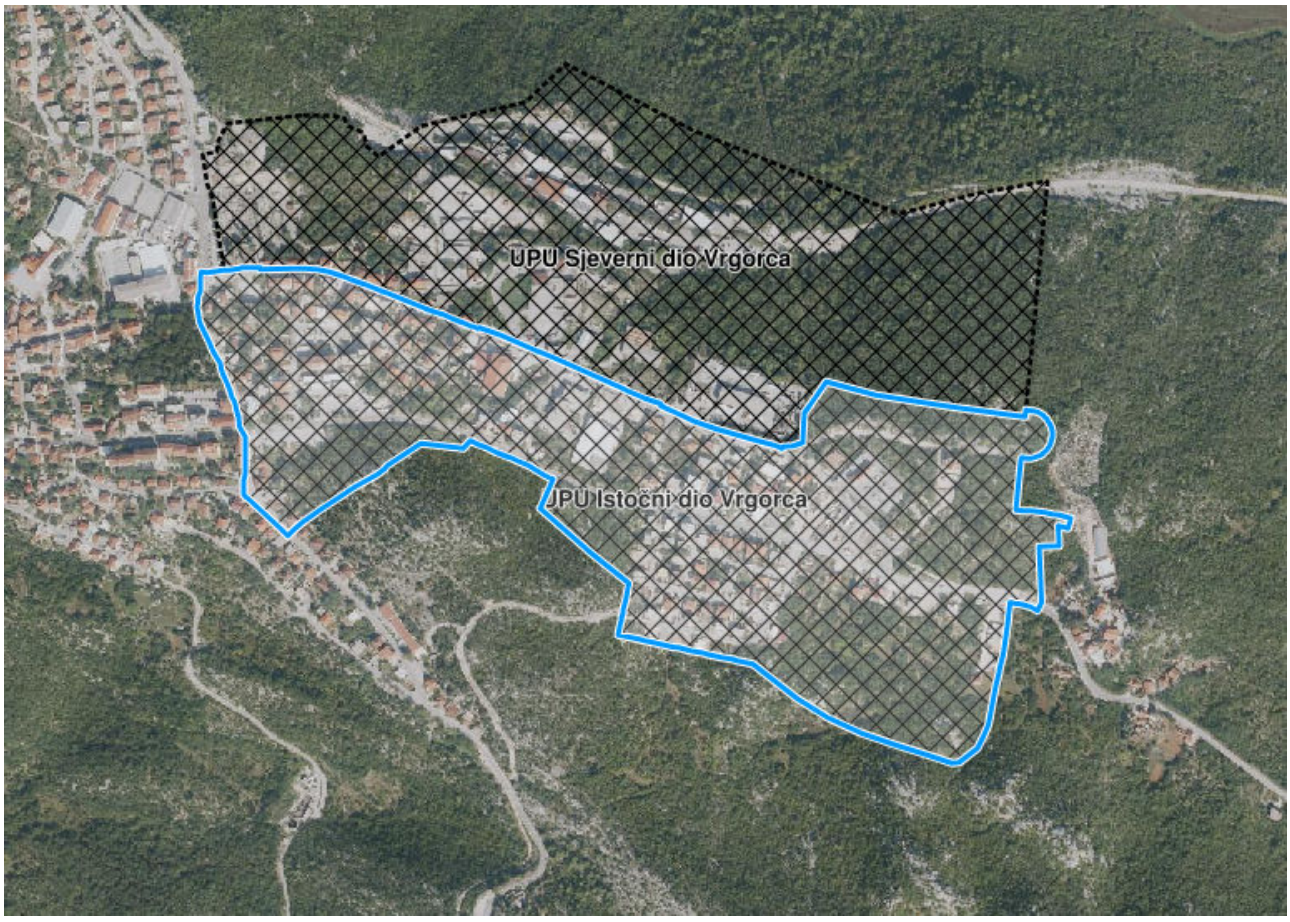
Provedbeni urbanistički plan istočnog dijela Vrgorca („Vjesnik“ – službeni glasnik Općine Vrgorac, broj 2/91, 5/95, „Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 2/99, 5/05, 2/07, 7/10, 5/14, 8/17, 18/17, 21/17-pročišćeni tekst, 11/21, 23/21 – pročišćeni tekstualni i grafički dio), u daljnjem tekstu: Plan, donesen je 1991. godine i od tada se plan u više navrata mijenjao i dopunjavao.

Izmjene i dopune su uglavnom rađene ciljano, za pojedina područja i tematske cjeline (kao npr. punionica za električna vozila, zgrada kolodvora i dr.). Stoga je pojedina planska rješenja potrebno preispitati u cilju racionalnijeg korištenja ovog gradskog prostora.

Obuhvat ID PUP-a obuhvaća pretežito izgrađeni dio naselja Vrgorac. U Prostornom planu Grada Vrgorca, predmetno područje je kao površina određena Urbanističkim planom uređenja, sa propisanim smjernicama za izradu Plana;

- osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana su usklađivanje s važećim zakonskim propisima iz oblasti prostornog uređenja, usklađivanje sa zahtjevima nadležnih javnopravnih tijela, omogućavanje realizacije planirane gradnje, uređenje (dovršetak) dijela naselja i opremanje urbanom opremom i komunalnom infrastrukturom.
- izradom ID UPU-a omogućit će se prenamjena dijela prostora u obuhvatu (npr. prostor tržnice) te ostalih lokacija sukladno zahtjevima koji su usklađeni s planom višeg reda.
- ispravak pojedinih granica (namjena) sukladno vlasničkim odnosima i zaprimljenim zahtjevima,
- planira se uređenje zelenih i rekreacijskih površina, uređenje trgova i otvorenih površina te gradnja stambenih, poslovnih, turističkih i ugostiteljskih sadržaja.

Slika 1. Izvod iz prostornog plana uređenja Grada Vrgorca



Unutar predmetnog Plana možemo razlikovati dvije grupe građevina, odnosno građevinskih čestica: nove i izgrađene, a po namjeni mješovitu (manje stambene i višestambene građevine), gospodarske građevine, građevina društvene namjene, kao i infrastrukturne građevine (komunalne).

Obuhvat UPU-a iznosi oko 29,5 ha.

Ciljevi i programska polazišta UPU-a obuhvaćaju:

- usklađivanje s važećim zakonskim propisima iz oblasti prostornog uređenja
- usklađivanje sa zahtjevima nadležnih javnopravnih tijela,
- omogućavanje realizacije planirane gradnje
- uređenje centralnog dijela naselja i opremanje urbanom opremom i komunalnom infrastrukturom

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Mješovita namjena (M3); Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: parkovi/perivoji, dječja igrališta, zaštitne zelene površine, ambulanta, dječji vrtići, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), manje infrastrukturne građevine.

- Javna i društvena namjena - upravna (D1); Na površinama javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih radu državnih tijela i organizacija, radu tijela i organizacija jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radu pravnih osoba s javnim ovlastima i za potrebe vatrogasnih postaja. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina. Na površini javne i društvene namjene - upravne (D1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), manje infrastrukturne građevine.

- Poslovna namjena - uslužna (K1); Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to: uredske, trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljske, druge uslužne djelatnosti. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, građevine javne i društvene namjene, hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura.

- Proizvodna namjena (I1); Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, skladišnih i servisnih površina i građevina. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina a kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: građevine poslovne i komunalno-servisne namjene, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.), centar/građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata), infrastruktura. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: sekundarna namjena: Ugostiteljsko-turistička namjena, sekundarna namjena: Boravak osoblja/zaposlenih.

- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2); Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja i uređenje: građevina namijenjenih za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: uslužna namjena, boravak osoblja/zaposlenih, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva.

- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1); Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi: vodene površine, dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3); planski oblikovane javne površine namijenjene za igru djece. Na površinama javnih zelenih površina - dječje igralište (Z3) je dozvoljeno hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje: igrala za djecu, urbane opreme, pješačkih staza. Nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina, već samo uređenje otvorenih površina. Ako postoji ugroženost sigurnosti djece (zbog prometa ili sl.) igralište mora biti ograđeno.

- Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja: svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

- Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata: elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama, trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV, skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona, skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona, kogeneracijska

postrojenja. Mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

- Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, tramvajske i željezničke pruge, tramvajska, željeznička i autobusna stajališta, zaštitne zelene površine. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

- Kolno-pješačka površina je namijenjena pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila. Na kolno-pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zelenih površina, vodenih površina, nadstrešnica, skulptura i umjetničkih instalacija, montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine). Na kolno-pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

- Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zelenih površina, vodenih površina, nadstrešnica, skulptura i umjetničkih instalacija, montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine). Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

- Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju. Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zaštitnih zelenih površina, nadstrešnica, montažnih građevina (kiosci). Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

- Autobusni kolodvor/stajalište (Ak) je površina/građevina namijenjena putničkom prometu. U sklopu površine za autobusni kolodvor uređuju se i grade površine za prihvat autobusa, parkiranje osobnih vozila, a mogu se izvoditi i ostali zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

- Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp) je površina za smještaj građevina namijenjenih pružanju usluga opskrbe vozila/plovila na sve vrste pogona. Na površini planiranoj za punjenja vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Prikaz izvršenih izmjena i dopuna Plana

Ovim Izmjenama i dopunama Plana izvršena je sustavna revizija planskih rješenja te su implementirane sljedeće ključne promjene u tekstualnom i grafičkom dijelu elaborata:

- **Usklađivanje s važećim zakonodavnim okvirom**
  Cjelokupni grafički dio Plana, što uključuje kartografske prikaze namjene površina, mreže infrastrukturnih sustava te uvjeta korištenja i zaštite prostora, u potpunosti je usklađen s odredbama novog Pravilnika o prostornim planovima („Narodne novine“, broj 152/23). Time je osigurana potpuna pravna i tehnička usklađenost Plana s informacijskim sustavom prostornog uređenja na nacionalnoj razini.

- **Ažuriranje i optimizacija tekstualnog dijela Plana**
  Provedene su manje izmjene i dopune Odredbi za provedbu Plana s ciljem otklanjanja uočenih nejasnoća u praksi te preciznijeg definiranja uvjeta gradnje. Ove tekstualne

korekcije usmjerene su na olakšavanje provedbe plana, jasnije tumačenje pojedinih urbanističkih parametara te uklanjanje administrativnih prepreka prilikom ishođenja akata za gradnju, a sve uz strogo očuvanje temeljnih urbanističkih standarda i zaštitu javnog interesa unutar obuhvata.

- **Usklađivanje s vlasničkom strukturom i podnesenim zahtjevima**
  Proveden je ispravak pojedinih granica namjena površina**, a** u svrhu njihovog potpunog usklađivanja sa stvarnim stanjem na terenu, ažurnim vlasničkim odnosima te zaprimljenim opravdanim zahtjevima vlasnika nekretnina. Ovom korekcijom otklonjene su tehničke neusklađenosti između planskih linija i katastarskih granica čestica, čime se omogućuje nesmetano privođenje zemljišta konačnoj namjeni i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa prilikom realizacije planiranih zahvata.

- **Usklađivanje s zahtjevima javnopravnih tijela**
  U tijeku postupka izrade i u suradnji s nadležnim institucijama, u planska su rješenja ugrađeni svi zaprimljeni zahtjevi, uvjeti i smjernice javnopravnih tijela. Ove dopune prvenstveno se odnose na komunalnu, energetsku i prometnu infrastrukturu te na implementaciju propisanih mjera zaštite okoliša, zaštite od požara i očuvanja krajobraznih vrijednosti.

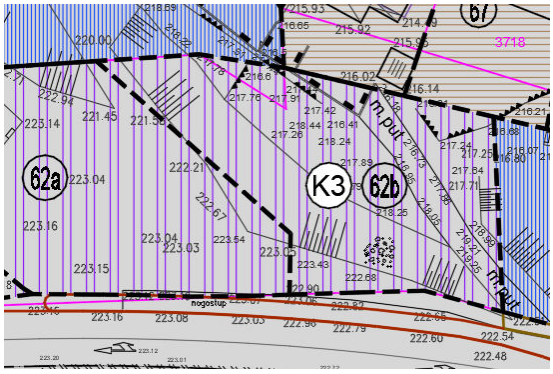
- **Izmjena namjene površina unutar obuhvata Plana**

a) Izmjena namjene površina unutar obuhvata zone K3

Istočni dio zone K3 (koji obuhvaća građevnu česticu oznake 62b) prenamijenjen je u zonu mješovite namjene oznake M3 s ciljem transformacije isključivo servisnih kapaciteta u fleksibilniji i funkcionalno bogatiji prostor koji omogućuje integraciju stambenih, poslovnih, javnih i pratećih sadržaja.

Zapadni dio zone K3 te prostor gradske tržnice na građevnoj čestici oznake 62a redefinirani su u zonu gospodarske namjene – poslovne, oznake K1**.** Ovom izmjenom se potiče gospodarska održivost tog dijela naselja te se neutraliziraju prostorni i funkcionalni utjecaji koje bi na ovom području imale klasične servisne djelatnosti.

PUP istočnog dijela Vrgorca (važeći plan)



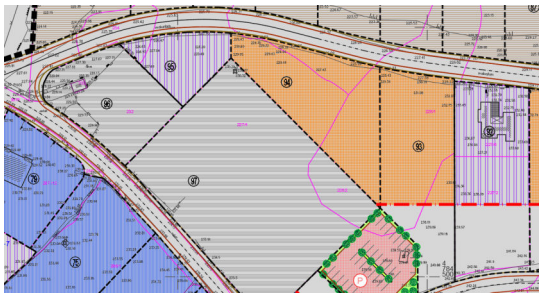
Izmjene i dopune PUP-a istočnog dijela Vrgorca (Prijedlog plana)



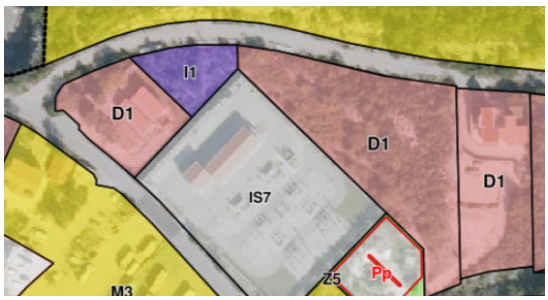
b) Formiranje zone javne i društvene namjene D1

Provedena je prenamjena zone infrastrukturnih sustava (IS) na građevnoj čestici oznake 96 te gospodarske namjene na građevnoj čestici oznake 92 u javnu i društvenu namjenu – upravnu, oznake D1**.** Ova izmjena izvršena je s ciljem usklađivanja planske namjene sa stvarnim stanjem i dugoročnim korištenjem predmetnih nekretnina, na kojima su smještene upravne zgrade ključnih subjekata javnog sektora, odnosno HEP-a i Hrvatskih šuma. Definiranjem namjene D1 osiguravaju se prostorno-planski preduvjeti za adekvatno funkcioniranje, rekonstrukciju, modernizaciju i održavanje postojećih objekata uprave, čime se dugoročno unapređuje javna i institucionalna infrastruktura unutar naselja.

PUP istočnog dijela Vrgorca (važeći plan)



Izmjene i dopune PUP-a istočnog dijela Vrgorca (Prijedlog plana)



- **Rekonstrukcija i modernizacija elektroenergetske mreže**

  U tekstualni dio Odredbi za provedbu Plana ugrađeni su detaljniji uvjeti za razvoj elektroopskrbnog sustava visokog napona, s ciljem oslobađanja građevinskog prostora i povećanja sigurnosti mreže:

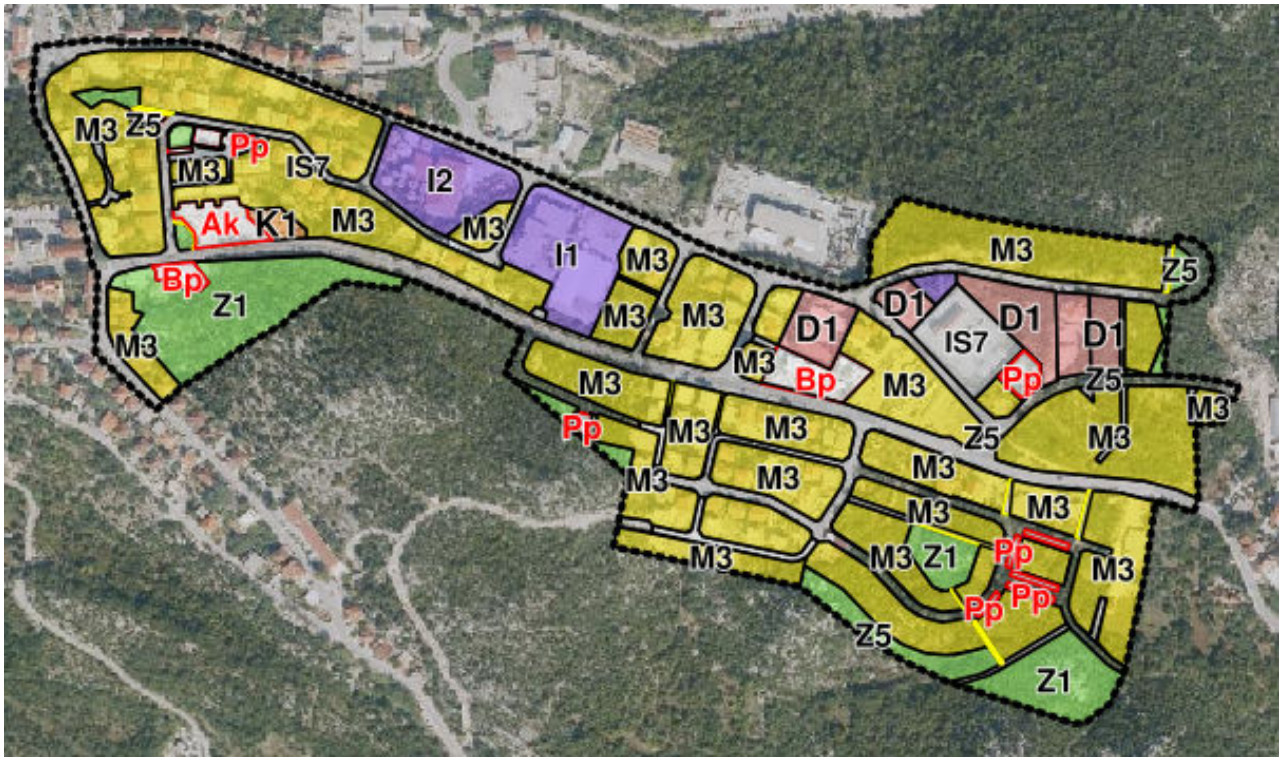
  Visokonaponska mreža (DV 110 kV): Sukladno zahtjevima nadležnog operatora prijenosnog sustava (HOPS), infrastrukturni vodovi naponske razine 110 kV načelno su određeni kao nadzemni dalekovodi. Iznimno, unutar građevinskog područja dopušta se njihovo podzemno kabliranje pod uvjetom tehničke izvedivosti i ugovaranja financiranja razlike troškova između investitora (Grada ili drugog subjekta) i operatora sustava.

  Ukidanje zaštitnih pojaseva DV 110 kV: Uvođenjem instituta automatskog prestanka važenja zaštitnog pojasa nadzemnog dalekovoda (nakon izvedbe podzemnog kabela) i prelaska na znatno uži pojas podzemnog kabela, omogućuje se potpuno privođenje preostalih dijelova građevinskih čestica osnovnoj planiranoj namjeni, bez dosadašnjih prostornih ograničenja.

Iskaz površina i prostornih pokazatelja.

Namjena	Površina (m^2)
(M3) Mješovita namjena	154.448
(D1) Javna i društvena namjena - upravna	12.891
Poslovna namjena - uslužna	1.037
(I1) Proizvodna namjena	10.405
(I2) Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka	7.993
(Z3) Javna zelena površina - dječje igralište	431
(Z5) Zaštitna zelena površina	7.202
(Z1) Javna zelena površina - park/perivoj	24.391
(IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav	5.456
Prometna površina	54.458
Kolno-pješačka površina	5.451
Pješačka površina	1.403
(Pp) Parkirališna površina	3.056
(Ak) Autobusni kolodvor/stajalište	2.411
(Bp) Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva	3.733
Ukupno	**294.766**

Namjena površina



Izvor: e-planovi editor