Splitsko – dalmatinska županija
Grad Vrgorac

NAZIV PLANA:

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VRGORCA

Sažetak za javnost

Prijedlog plana za 1. ponovnu javnu raspravu

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, studeni 2026. godine

Sažetak za javnost

Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Vrgorca obuhvaćaju:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Odluka se donosi temeljem obveza koje proizlaze iz odredbi Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), članka 86., članka 89. i članka 113. - u daljnjem tekstu: Zakon. Prostorni plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnika o prostornim planovima ("Narodne novine", broj 152/2023.) te ostalih zakonskih i podzakonskih propisa koji se odnose na izradu prostornih planova.

2. Usklađenje s planom više razine

Usklađenje s Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Pored transformacije Plana u novi sustav e-planovi, razlozi za izradu Izmjena i dopuna obuhvaćaju:

- korekcije granica građevinskih područja sukladno prispjelim zahtjevima, zakonskim mogućnostima i potrebama
- proširenje zone Ajdanovca
- planiranje lokacije skloništa za životinje
- proširenje gospodarske zone Ravča
- planiranje zona za alternativne izvore energije (solari, vjetroelektrane…)
- planiranje vodoopskrbnog sustava Banja – Butina…
- proširenje groblja
- planiranje ugostiteljsko turističkih zona
- usklađenje sa posebnim zahtjevima javnopravnih tijela
- preispitivanje potrebe izrade Izmjena i dopuna UPU-ova
- izrada Plana na novim podlogama u HTRS96/TM projekciji
- ažuriranje izgrađenosti
- korekcija odredbi za provođenje sukladno uočenim poteškoćama u provedbi,
- po potrebi ostale manje korekcije

Grad Vrgorac nalazi se u jugoistočnom dijelu Splitsko-dalmatinske županije, na površini od 284 km² te čini 6,15% površine Županije. Smješten je u zaobalju, uz granicu s Bosnom i Hercegovinom.

Blizina autoceste A1 (koridor 5C), luke Ploče i makarske rivijere daje mu važan prometni i geostrateški položaj.

Grad Vrgorac karakterizira i bogata prirodna i kulturna baština (Park prirode Biokovo, Natura 2000, zaštićena kulturna dobra), ali nedovoljno valorizirana u turističkoj ponudi.

Slika 1. Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Vrgorca



Izvor: e-planovi editor

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Grad Vrgorac ima 5.698 stanovnika, što potvrđuje nastavak depopulacijskog trenda, ali uz određene promjene u dinamici kretanja.

Grad Vrgorac je između 2011. i 2021. godine izgubio 874 stanovnika, što predstavlja pad od 13,3%. Stopa depopulacije između 2011. i 2021. gotovo je identična onoj iz prethodnog desetljeća (-13,3%), što ukazuje na kontinuirano i ubrzano iseljavanje bez znakova usporavanja. Jedino naselje Vrgorac bilježi rast (+93 stanovnika, +4,6%) te je proces urbanizacije i koncentracije stanovništva u administrativnom središtu (Vrgorac) izrazito izražen, dok ruralna naselja doživljavaju dramatičnu depopulaciju.

Prostorni plan Grada Vrgorca donesen je 2006. godine, s izmjenama i dopunama 2010., 2011., 2014., 2016., 2017. i 2019. godine.

- Izgrađene strukture unutar građevinskog područja: 1.273 ha (4,47% površine).
- Izgrađene strukture izvan građevinskog područja: 340,65 ha (1,19%).
- Poljoprivredne površine: 3.584 ha (12,61%), od čega osobito vrijedno obradivo tlo čini 5,77%.

- Šumske površine: 6.899 ha (24,27%).
- Ostale površine (infrastruktura, neizgrađeno, itd.): 16.302 ha (57,45%).

Kao ključni izazovi za daljnji razvoj ističu se:

- Revitalizacija demografskih trendova kroz poboljšanje uvjeta života i rada.
- Dovršetak i stavljanje u funkciju komunalne infrastrukture (odvodnja, vodoopskrba, gospodarenje otpadom).
- Racionalno korištenje prostora (ne zauzimanje novih poljoprivrednih i šumskih površina).
- Iskorištavanje EU fondova za infrastrukturne, gospodarske i društvene projekte.
- Jačanje administrativnih kapaciteta i fiskalne samoodrživosti.
- Valorizacija prirodnih, kulturnih i poljoprivrednih potencijala kroz razvoj ruralnog, eko i kulturnog turizma.

Budući razvitak potrebno je temeljiti na optimalnom korištenju prirodnih resursa uvažavanjem kriterija održivog razvoja. Osigurati optimalne prostorne uvjete kroz namjenu i uvjete korištenja prostora za razvoj turizma, poljoprivrede i ekološki prihvatljive prerađivačke industrije.

Ciljevi prostornog uređenja

Kao ciljevi prostornog razvoja ističe se;
- daljnji razvoj i komunalno opremanje naselja,
- razvoj gospodarskih zona,
- gradnju izvan građevinskog područja,
- osiguranje površina za alternativne izvore energije,
- ublažavanje posljedica klimatskih promjena

Obrazloženje planskih rješenja/Obrazloženje izmjena i dopuna

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M4)
- Poslovna namjena (K)
- Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)
- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3)
- Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4)
- Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja (I1)
- Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja - prehrambeno-prerađivačka (I2)

- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Groblje (Gr)
- Eksploatacija mineralnih sirovina (E)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

Površine određene urbanističkim planom uređenja (UPU), područja sa posrednom provedbom, predstavljaju slijedeće Urbanističke planove; gospodarske zone Ravča, dijelove naselja Sjeverni i Istočni dio Vrgorca, te etno sela Kokorići i Veliki Godinj.

U sklopu transformacije Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Plan je prilagođen aktualnoj katastarskoj podlozi i temeljem Odluke o izradi novelirane su granice pojedinih namjena.
Površine određene urbanističkim planom uređenja

Transformacija iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi s radnim modulom Editor predstavlja proces koji uključuje planersku ekspertizu s pregledom Odredbi za provedbu.
Budući da nove namjene imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), pregledom sadržaja postojeće namjene potrebno je utvrditi koja nova namjena odgovara postojećoj.

Pravila provedbe

Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- M4_urbano područje; površine mješovite namjene urbanog područja grada
- M4; površine mješovite namjene naselja
- S5; M; površine stambene namjene – poljoprivredna domaćinstva
- trgovački centar (K2); površina poslovne namjene; veliki trgovački centar, unutar naselja Vrgorac
- D8; površine javne i društvene namjene – vjerske
- I1; površine proizvodne namjene
- R3; sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom, u naselju i izvan naselja
- Gr; groblja
- Ajdanovac 2_I1; gospodarska zona Ajdanovac;
- Ravča - Vrgorac_K1; pretežito izgrađeno područje, pretežito uslužne namjene
- Klačina_I1; gospodarska zona; dozvoljena je gradnja proizvodnih, skladišnih, servisnih djelatnosti, građevina poslovne i komunalno servisne namjene, građevina za privremeno skladištenje otpada i sl.
- farma Kokorići_I3; a. zona je namijenjena uzgoju životinja (stoka, perad, skladišni prostori, pakirnica, sortirnica, tovilišta, gnojišta...) i pratećim potrebnim sadržajima tj. prostorijama za smještaj djelatnika.
- Eksploatacije E; planom su utvrđene zone eksploatacije mineralnih sirovina: E Kljenak, površine 32,3 ha i E Dragljane, površine 8,2 ha – u sanaciji. Unutar zone eksploatacije mineralnih sirovina – eksploatacijsko polje "Kljenak", mogu se graditi poslovne i proizvodne građevine za preradu i obradu kamena te građevine u funkciji eksploatacije kamena kao što je: - kolna vaga - trafostanica - crpna postaja za radne strojeve i postrojenja sa spremnikom pogonskog goriva - drobilično postrojenje - skladište frakcija kamenih agregata - upravna zgrada s pratećim prostorijama - asfaltna baza - betonara s laboratorijem - pogoni za proizvodnju predgotovljenih betonskih elemenata.
- Z1; a. Zahvat je namijenjen hortikulturnom uređenju javih zelenih površina (park), uređenju staza, postavljanju urbane opreme, skulptura i umjetničkih instalacija, uređenju manjih odmorišta (do 10 m2) s nadstrešnicama.
- IGP; Područje označeno kao IGP odnosi se na površine izvan građevinskog područja sljedeće namjene: osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, ostalo zemljište namijenjeno šumi, ostalo zemljište, površina unutarnjih voda.

Građevinska područja naselja

U nastavku se daje prikaz građevinskog područja Grada Vrgorca, po naseljima. Sukladno članku 104. Prostornog plana Splitsko-dalmatinske Županije, zelenom bojom su označena naselja koja se mogu širiti, te max. moguće proširenje; „i*zvan prostora ograničenja na površinama građevinskih područja određene namjene, za koje se postupkom utvrđivanja izgrađenog i neizgrađenog dijela područja utvrdi da izgrađeni dio prelazi 70% površine ukupnog građevinskog područja, može se Prostornim planom uređenja Općine i Grada planirati nova građevinska područja ili proširenje postojećeg. Nova građevinska područja ne mogu biti površine veće od 20% ukupne površine (izgrađeni i neizgrađeni dio) postojećeg građevinskog područja.“*

Naselja		*Važeći plan*			
		Površina izgrađenog dijela GPN (ha)	**Ukupno GPN (izg+neizg.) (ha)**	**Postotak izgrađenosti GPN (%)**	**Max. moguće proširenje GPN (ha)**
1.	Banja	42,49	69,69	60,97	0,00
2.	Dragljane	30,86	48,62	63,47	0,00
3.	Draževitići	32,45	34,85	93,11	6,49
4.	Duge Njive	27,04	46,35	58,34	0,00
5.	Dusina	45,87	66,78	68,69	0,00
6.	Kljenak	38,21	38,83	98,4	7,64
7.	Kokorići	25,99	25,99	100,00	5,20
8.	Kotezi	42,48	45,4	93,57	8,50
9.	Kozica	49,63	58,59	84,71	9,93
10.	Mijaca	11,46	11,46	100,00	2,29
11.	Orah	55,09	66,6	82,72	11,02
12.	Podprolog	34,13	47,14	72,40	6,83
13.	Poljica Kozička	58,89	60,93	96,65	11,78
14.	Prapatnice	46,09	54,48	84,60	9,22
15.	Raščane	88,52	106,65	83,00	17,70
16.	Ravča	34,60	60,87	56,84	0,00
17.	Stilja	50,20	59,94	83,75	10,04
18.	Umčani	18,86	19,34	97,52	3,77
19.	Veliki Prolog	39,49	40,04	98,63	7,90
20.	Vina	15,87	16,38	96,89	3,17
21.	Višnjica	6,76	6,76	100,00	1,35
22.	Vlaka	14,19	14,19	100,00	2,84
23.	Vrgorac	131,41	138,52	94,87	26,28
24.	Zavojane	82,03	96,70	84,83	16,41
	Ukupno	1022,61	1235,1	82,80	16,56

Naselja		*Prijedlog plana za 1. ponovnu javnu raspravu*			
		Površina izgrađenog dijela GPN (ha)	**Ukupno GPN (izg+neizg.) (ha)**	**Postotak izgrađenosti GPN (%)**	**Relativna promjena ukupnog GPN u odnosu na važeći Plan (%)**
1.	Banja	41,89	50,61	82,77	-27,4
2.	Dragljane	29,47	43,32	68,03	-10,8
3.	Draževitići	31,04	34,48	90,02	-1,1
4.	Duge Njive	25,82	42,2	61,18	-9,0
5.	Dusina	44,13	57,52	76,72	-11,69
6.	Kljenak	38,20	39,94	95,64	+2,8
7.	Kokorići	25,34	25,43	99,65	-2,2
8.	Kotezi	41,18	47,62	86,48	+4,9
9.	Kozica	49,79	59,95	83,05	+2,3
10.	Mijaca	12,09	13,64	88,64	+19,0
11.	Orah	53,64	65,45	81,96	-1,7
12.	Podprolog	33,28	47,02	70,78	-0,3
13.	Poljica Kozička	59,38	61,62	96,36	+1,1
14.	Prapatnice	45,44	55,85	81,36	+2,5
15.	Raščane	89,06	109,44	81,38	+2,6
16.	Ravča	31,57	55,14	57,25	-9,4
17.	Stilja	49,51	58,76	84,26	-2,0
18.	Umčani	16,25	17,12	94,92	-11,5
19.	Veliki Prolog	41,72	47,59	87,67	+18,9
20.	Vina	15,85	16,29	97,30	-0,5
21.	Višnjica	7,09	7,09	97,3	+4,9
22.	Vlaka	13,69	13,69	100	-3,5
23.	Vrgorac	121,58	137,22	88,60	-0,9
24.	Zavojane	85,33	104,9	81,34	+8,5
	Ukupno	1002,34	1211,89	82,71	-1,9

Građevinska područja su, sukladno Odluci o izradi Plana korigirana i ažurirana sukladno prispjelim zahtjevima i zakonskim mogućnostima.

U odnosu na planska rješenja iz važećeg Plana (2019. godine) došlo je do daljnje gradnje na području Grada Vrgorca te legalizacije građevina. Preispitala se izgrađenost građevinskog područja i izvršila korekcija građevinskih područja, s ciljem racionalnog korištenja prostora, odnosno ne zauzimanjem novih poljoprivrednih i šumskih površina.

Kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja utvrđeno je:
- građevinsko područje utvrđeno kao izgrađeno važećim Prostornim planom iz 2019. godine;
- građevinsko područje utvrđeno kao izgrađeno nakon donošenja Plana (na temelju DOF-a i ISPU-a /izdane građevinske dozvole), na temelju čega je izvršena revizija postojeće izgrađenosti. Izgrađenom građevinskom području, u pravilu su pridružene i neizgrađene građevinske čestice, opremljene osnovnom infrastrukturom i manje od 1000 m2.

Prijedlog Plana daje realnije granice građevinskog područja naselja (GPN) Grada Vrgorca; ukida se većina ranije planiranih proširenja, a naseljima s prevelikim neizgrađenim dijelom (npr. Banja, Ravča) smanjuje se GPN. Samo nekoliko naselja dobiva blago povećanje, ali daleko ispod mogućih 20%.
Ukupno građevinsko područje Grada Vrgorca smanjeno je za oko 33 hektara (-2,8%). Naselje Banja je najviše smanjeno (-19 ha), dok je naselje Veliki Prolog najviše povećano (+7,9 ha). Trend je konsolidacija; naselja poput Banje, Dusine i Stilja postaju "kompaktnija" u planskom smislu, dok Veliki Prolog i Vrgorac dobivaju relativno više neizgrađenog prostora. Naseljima s velikim neizgrađenim dijelom smanjuje se GPN, a onima s više zahtjeva i zakonskih mogućnosti blago se povećava.

Prijedlog Plana je ukinuo i isključive turističke zone izvan naselja; umjesto stvaranja novih, izdvojenih turističkih zona izvan naselja, koje dovode do fragmentacije prostora i skupog komunalnog opremanja; prijedlog plana omogućuje održiviju gradnju turističkih sadržaja unutar mješovitih područja naselja i poljoprivrednih domaćinstava – s ciljem revitalizacije naselja, a ne širenja građevinskog područja. Na ovaj način omogućava se korištenje postojeće infrastrukture te se smanjuje pritisak na poljoprivredno i šumsko zemljište.

Ukidanjem izdvojenih turističkih zona i preusmjeravanjem mogućnosti gradnje turističkih sadržaja u mješovita područja unutar naselja i poljoprivrednih domaćinstava, Prijedlog plana potiče kompaktan, održiv i revitalizirajući razvoj turizma – bez nekontroliranog širenja građevinskih područja i uz racionalno korištenje postojeće infrastrukture.

Javna rasprava trajala je u periodu od 23.06.2026. do 01.07.2026. Tijekom javne rasprave pristiglo je 7 primjedbi javno-pravnih tijela, te 34 primjedbe ostalih sudionika javne rasprave. Građevinska područja su korigirana i ažurirana, a sukladno prispjelim zahtjevima i zakonskim mogućnostima, te je izrađeno Izvješće o javnoj raspravi.

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina

Namjena	Površina (ha)
Eksploatacija mineralnih sirovina	43,15
Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	1583,20
Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	2430,49
Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri	15,93
Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	364,20
Mješovita namjena	797,36
Javna i društvena namjena - vjerska	0,65
Proizvodna namjena	32,43
Proizvodna namjena - farma	2,00
Poslovna namjena - uslužna	2,09
Poslovna namjena - veliki trgovački centar	0,81
Komunalno-servisna namjena|Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište	4,74
Komunalno-servisna namjena|Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište|Komunalno-servisna namjena - građevni otpad|Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja	10,88
Groblje	15,47
Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	412,66
Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	893,66
Ostalo zemljište namijenjeno šumi	19247,91
Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	55,36
Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom	37,28
Ostalo zemljište	1772,89
Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	1,61
Javna zelena površina - park/perivoj	0,37
Površina infrastrukture – vodnogospodarski sustav	0,31
Površina određena urbanističkim planom uređenja	137,38
Zona posjetiteljske infrastrukture (ZPI)	1,60
Ukupno:	27.864,47