



Splitsko – dalmatinska županija
Općina Primorski Dolac

NAZIV PLANA:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „CENTAR“

Nacrt prijedloga plana za javnu raspravu

- Obrazloženje -

NARUČITELJ: OPĆINA PRIMORSKI DOLAC

Načelnik: Joško Dujmović, inž.građ.

IZRAĐIVAČ: URBOS doo Split

biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

direktor: Maja Madiraca, dipl.oec.

Primorski Dolac, rujan 2026. godine

1. POLAZIŠTA

Pravna osnova za izradu Urbanističkog plana uređenja Centar je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23); u daljnjem tekstu: Zakon, Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) te Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja „Centar“ („Službeno glasilo Općine Primorski Dolac“ br. 3/25).

Prema Prostornom planu uređenja Općine Primorski Dolac radi se o neizgrađenom i neuređenom području mješovite namjene (M4) te je sukladno zakonskim odrednicama obvezna izrada plana detaljnijeg stupnja razrade (UPU-a). Člankom 79. stavak 1. Zakona utvrđeno je da se „urbanistički plan uređenja donosi obvezno za neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja“. Sukladno Zakonu „neuređeni dio građevinskog područja“ je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom, na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura (vodoopskrba, građevina za odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade).

Razlozi donošenja UPU-a centar propisani su člankom 3. Odluke o izradi a odnose se na:

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

Urbanistički plan uređenja treba biti usklađen s Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Primorski Dolac.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

- Izradom UPU-a odredit će se detaljnija prostorno planska rješenja neizgrađenog dijela naselja mješovite namjene te omogućiti infrastrukturno opremanje i uređenje naseljskih sadržaja
- Razlozi za izradu UPU-a obuhvaćaju uređenje centralnog dijela naselja gdje je smještena zgrada Općine, ambulanta, pošta, dječje igralište, boćalište. Planira se uređenje zelenih i parkovnih površina, uređenje trgova i otvorenih površina te gradnja stambenih poslovnih, turističkih i ugostiteljskih sadržaja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj je izrada UPU-a Centar u svrhu uređenja površina za centralne sadržaje tj. javnu i društvenu namjenu, stambenu izgradnju i prateće sadržaje. Osnovna prostorno - planerska određenja utvrđena su planom višeg reda (PPUO) i predstavljaju okvir za izradu ovog Plana.

Potrebno je utvrditi osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina centralnog dijela naselja, prometnu, uličnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i zaštitu prostora. Kako se radi o dijelu naselja Primorski Dolac, Plan treba obraditi i međuuutjecaje kontaktnog prostora i samog prostora obuhvata UPU-a Centar. Ovo područje ima lokalni značaj pa se očekuje da se na području obuhvata UPU-a osim osiguranja površina za novi fond stambene gradnje riješe i javni i društveni te ostali sadržaji potrebni naselju u cjelini.

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Temeljni pristup izradi UPU-a Centar zasniva se na:

- ostvarenju prostornih preduvjeta za uklapanje postojećih i gradnju novih javnih i društvenih, poslovnih i športsko rekreacijskih sadržaja i te uređenje javnih i zelenih površina s dječjim igralištem.
- omogućavanje gradnje stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u obuhvatu mješovite namjene (M3) / stambenih građevina za priuštivo stanovanje.
- uklapanje planirane gradnje u okolno područje
- planiranju pratećih sadržaja koji su potrebni stanovnicima, ali pritom ne narušavaju mirno stambeno okruženje.

Iz temeljnog pristupa proizišao je osnovni koncept Plana s centralno postavljenim javnim, poslovnim, športsko rekreacijskim sadržajima i igralištem na otvorenom odijeljeno od ostalih sadržaja internom prometnicom s javnim parkingom. Stanovanje i ostali poslovni sadržaji smješteni su obodno. Zaštitne zelene površine , gdje god je to moguće, uokviruju zonu Centra.

Ovim UPU-om postojeće građevine javne i društvene namjene (općinska uprava, pošta i ambulanta), kao i površine namijenjene rekreaciji (boćalište) te dječje igralište integrirane su s planiranim sadržajima na neizgrađenom okolnom području u jedinstvenu urbanu cjelinu.

Centralno područje obuhvata Plana definirano je kao pješačko područje, oko kojega je obodno, u neizgrađenom dijelu obuhvata, planirana gradnja stambenih i/ili stambeno-poslovnih građevina, odnosno građevine poslovne namjene na njegovom južnom rubu, koja bi svojim oblikom i namjenom definirala ulaz u novi općinski centar sa županijske ceste smještene uz jugozapadnu granicu obuhvata.

Prometno rješenje podrazumijeva kružnu cestu na dva mjesta priključenu na lokalnu prometnicu na istočnom rubu obuhvata, koja povezuje sve postojeće i planirane sadržaje i postojeće ceste u naravi te svojim unutarnjim rubom definira pješačko područje. Promet u mirovanju za sadržaje javnog karaktera planiran je unutar profila prometnice, s obzirom da se radi o prometnici nižeg ranga, slabijeg intenziteta prometa.

Planirana infrastruktura se priključuje na postojeću infrastrukturnu mrežu koju je potrebno rekonstruirati. Instalacije su, u pravilu, smještene u koridoru javno-prometnih površina.

Centralno pješačko područje definirano je postojećim građevinama i izgrađenim površinama, uz planiranu građevinu uslužne namjene čije pročelje će definirati zapadni rub istog. Plato između postojećih građevina javnog karaktera planiran je kao svojevrsni trg, odnosno kolno-pješačka površina s mogućnošću prometovanja isključivo vozila namijenjenih opsluživanju prethodno navedenih javnih ustanova.

Planiranim javnim i zaštitnim zelenim površinama te ograničenjima u gradnji na ostalim površinama provedena je smjernica za izradu UPU-a (iz *PPUO Primorski Dolac*) koja uvjetuje planiranje minimalno 30 % zelenih površina unutar obuhvata Plana.

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Javna i društvena namjena - upravna (D1)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina
- Pješačka površina
- Parkirališna površina (Pp)
- Autobusni kolodvor/stajalište (Ak)

SLIKA 1. NAMJENA POVRŠINA



Izvor: ePlanovi editor