



Splitsko – dalmatinska županija
Općina Primorski Dolac

NAZIV PLANA:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „KOSE“

Nacrt prijedloga plana za javnu raspravu

- Sažetak za javnost -

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 „Kose“ je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) te Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja „Kose“ (KLASA: 350-03/24-01/06, URBROJ: 2181-42-02-01-25-26 od 30.01.2025., Službeni glasnik, br. 5/25) i Odluka o 1. izmjeni i dopuni Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „Kose“ (KLASA: 350-03/24-01/06, URBROJ: 2181-42-02-01-26-85 od 06.03.2026.) kojom se mijenjao i povećao obuhvat predmetnog UPU-a.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Primorski Dolac radi se o većinski 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 obuhvaćaju;

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.

3. 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 izradu detaljnijih prostorno-planskih rješenja neizgrađenog dijela naselja mješovite namjene planirane za pretežito stambenu gradnju s pratećim ugostiteljskim sadržajima, dječjim igralištima, parkovima, manjim trgovima i ostalim kompatibilnim sadržajima.
- Urbanistički plan uređenja treba biti usklađen s Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Primorski Dolac.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj je izrada UPU-a Kose u svrhu uređenja: površina sportsko-rekreacijske i poslovne (uslužne) te stambene namjene (uključujući mogućnost izgradnje građevina priuštivog stanovanja), kao i pratećih sadržaja. 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 predmetnog 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 međusobne utjecaje kontaktnog prostora i samog prostora obuhvata UPU-a Kose. Očekuje se 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 dijela naselja i opremanje urbanom opremom i komunalnom infrastrukturom

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Temeljni pristup izradi UPU-a Kose zasniva se na:

- ostvarenju prostornih preduvjeta za uklapanje postojećih i gradnju novih javnih i društvenih, poslovnih i sportsko-rekreacijskih sadržaja te uređenje javnih i zelenih površina s dječjim igralištem,
- omogućavanje gradnje stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u obuhvatu mješovite namjene (S3), kao i 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 jugoistočno postavljenim javnim površinama, poslovnim i sportsko-rekreacijskim (igralištem na otvorenom) te pratećim sadržajima odijeljenim od ostatka stambenog naselja internom sabirnom prometnicom s javnim parkingom. Stanovanje i ostali poslovni sadržaji smješteni su na preostaloj površini obuhvata.

Ovim UPU-om postojeće stambene i stambeno-poslovne građevine te sportsko-rekreacijske površine (vanjski tereni) integrirane su s planiranim sadržajima na neizgrađenom okolnom području u jedinstvenu urbanu cjelinu.

Centralni i jugoistočni dio obuhvata Plana određen je kao pješačka zona sa poslovnim (uslužnim) i sportsko-rekreacijskim građevinama/površinama te dječjim igralištem, pješačkom površinom i parkom koji će izgradnjom građevina planiranih na površinama mješovite namjene tvoriti manji ambijentalni trg lokalnog karaktera. Ostatak obuhvata predviđen je za gradnju stambenih i/ili stambeno-poslovnih građevina te svu prateću prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Prometno rješenje podrazumijeva izmještanje trase postojeće nerazvrstane ceste te mrežu planiranih prometnica koje se putem sabirne ceste (smješteno obodno oko centralnog dijela pješačkog karaktera) na dva mjesta priključuju na glavnu lokalnu prometnicu te su prilagođene prirodnoj konfiguraciji terena i postojećoj suhozidnoj gradnji. Promet u mirovanju za sadržaje javnog karaktera planiran je kao zasebna površina u sklopu centralnog dijela.

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

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 - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Stambena namjena (S3)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture – energetska sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina
- Pješačka površina
- Parkirališna površina (Pp)

Slika 1. Namjena površina



Izvor: e-planovi editor