

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE „MIRAN“
PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Naziv prostornog plana:

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE „MIRAN“**

Razina plana:

PRIJEDLOG PLANA

Nositelj izrade:

OPĆINA PIROVAC
Jedinstveni upravni odjel
Trg Domovinskog rata 17
22213 Pirovac

Odgovorna osoba:

Ranka Vučković Vukman, dipl.iur.

Predsjednik predstavničkog tijela:

Igor Meić, bacc.oec.

Stručni izrađivač:

URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.
Josipa Pupačića 15
20000 Dubrovnik

Odgovorna osoba:

Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorni voditelj izrade:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

dr.sc. ZRINKA RUDEŽ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 488

Autori plana:

Ivona Dedić, arch.teh.
Ivan Goluža, dipl.ing.građ.
Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.
Ines Marković Knego, univ.mag.ing.arch.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Mihovil Švago, univ.mag.ing.geod.et geoinf.

Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.:

Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.

Mjesto i datum:

Dubrovnik, svibanj 2026.

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Postupak Izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) i članka 86., temeljem kojeg je donesena *Odluka o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“* i objavljena u *Službenom vjesniku Općine Pirovac, broj 17/24.*, a potom i *Odluka o 1. dopuni Odluke o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“*, objavljena u *Službenom vjesniku Općine Pirovac, broj 05/25.*

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Pirovac, Jedinostveni upravni odjel. Odgovorna osoba Nositelja izrade jest pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanizam Dubrovnik d.o.o. iz Dubrovnika.

U skladu s člankom 86. Zakona na Prijedlog odluke o izradi izmjene i dopune Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je:

- Mišljenje o postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjenu i dopunu Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“, KLASA: 351-02/24-01/24, URBROJ: 2182-16/1-24-2 od 04.07.2024., koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, prostorno uređenje, gradnju i komunalne poslove.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju.

1.2. Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“:

Razlozi za donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“ su:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom:
Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima
2. Usklađenje s planom više razine:
Izmjenama i dopuna Plana izvršiti će se usklađenje s važećim Prostornim planom Šibensko-kninske županije.
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine:
Izmjenama i dopunama Plana izvršiti će se usklađenje s važećim Prostornim planom uređenja Općine Pirovac.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

1. analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar obuhvata Plana prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti
2. analiza i preispitivanje potrebe revidiranja prometne mreže te planiranje površina i građevina, prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te novim projektnim rješenjima izrađenim u proteklom razdoblju od donošenja važećeg Plana
3. određivanje planskih rješenja, sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku
4. potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:

- izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te
 - dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.
- C. Unos novih službenih homogeniziranih katastarskih planova za k.o. Pirovac, dostavljenog od Državne geodetske uprave, koji točnije i preciznije prikazuju stvarni položaj katastarskih čestica na terenu, na koje će se prenijeti građevinska područja važećeg Plana.

Odluka o izradi, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, dostavljene su nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna. Za ona tijela koja ne dostave svoje zahtjeve u spomenutom roku, smatra se da ih ista nemaju.

Javnopravna tijela su morala dostaviti podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svog djelokruga. Očitovanja su dostavili:

- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Šibenik, Odjel inspekcije
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Šibeniku
- Vodovod i odvodnja d.o.o.
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Split
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Šibensko-kninske županije
- Hrvatski telekom d.d.

Od započinjanja postupka izrade i donošenja, između Nositelja izrade i Stručnog izrađivača održan je niz sastanaka po pitanju zaprimljenih primjedbi i zahtjeva te obrade istih. U travnju 2026. godine izrađen je Nacrt prijedloga Plana, a u svibnju 2026. godine ispravljeni Nacrt prijedloga Plana koji se upućuje na javnu raspravu.

Prijedlog Plana koji je upućen na javnu raspravu sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, obrazloženja i sažetka za javnost.

Mišljenja, prijedlozi i primjedbe na ovaj Plan mogu se dati u knjigu primjedbi tijekom trajanja javne rasprave, postavljanjem pitanja tijekom javnog izlaganja, udavanjem prijedloga i primjedbi u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja i dostavljanjem prijedloga i primjedbi u pisanom obliku na adresu i u roku propisanom u oglasu javne rasprave.

Važeći Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“ (Službeni vjesnik Općine Pirovac, 10/18., 05/22.) ovim je izmjenama i dopunama transformiran unutar sustava ePlanovi. Odredbe za provođenje i grafički (kartografski) prikazi u potpunosti su prilagođeni novom Pravilniku o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.).

Tako se elaborat prostornog plana sastoji od:

- Odredbi za provođenje sa sljedećim poglavljima:
 1. Osnovno korištenje prostora
 2. Infrastrukturni sustavi
 3. Posebne mjere
- Obrazloženja koji se sastoji od sljedećeg:
 1. Polazišta (pravna osnova, razlozi donošenja, prostorna, polazišta, popis zahtjeva javnopravnih tijela, popis stručnih podloga)
 2. Ciljeva prostornog uređenja
 3. Obrazloženja planskih rješenja/Obrazloženja izmjena i dopuna (iskaz površina i prostornih pokazatelja)
- Sažetka za javnost
- Grafičkog dijela, koji se sastoji od sljedećih kartografskih prikaza:
 - 1.1. Namjena prostora
 - 1.2. Građevinska područja
 - 1.3. Provedba prostornog plana
 - 2.1. Prometni sustav
 - 2.2. Komunikacijski sustav
 - 2.3. Energetski sustav
 - 2.4. Vodnogospodarski sustav
 - 3.1. Posebne vrijednosti
 - 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja

2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Koncept prostornog uređenja ovih Izmjena i dopuna temelji se na razlozima za pokretanje postupka izrade Izmjena i dopuna te ciljevima Izmjena i dopuna, a koji su definirani *Odlukom o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“ (Službeni vjesnik Općine Pirovac, 17/24., 05/25.)*

Osnovne teme u izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“ su sljedeće:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

Obuhvaća usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju i ostalim zakonskim i podzakonskim aktima, usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju, usklađenje sa Prostornim planom Šibensko-kninske županije, Prostornim planom uređenja Općine Pirovac te ostalim aktima.

Sukladno odredbama članka 86. Zakona o prostornom uređenju te članka 48. Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.), Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Usklađenje sa ostalim zakonskim i podzakonskim aktima obuhvaćeno je kroz primjenu zahtjeva javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju, a koji se temelje na propisima, sektorskim strategijama, planovima, studijama i drugim dokumentima propisanim posebnim zakonima. Vrste zahtjeva te način postupanja (odgovori) od strane Nositelja izrade i Stručnog izrađivača prikazani su u tablici 01. u poglavlju 1.4. Isti su ugrađeni u Prijedlog Plana za javnu raspravu.

Usklađenje sa Prostornim planom Šibensko-kninske županije obuhvatilo je usklađenje sa cjelovitim dokumentom, a osobito sa člancima na koje je nadležno tijelo (Zavod za prostorno uređenje ŠKŽ) dalo napomenu.

Usklađenje sa Prostornim planom uređenja Općine Pirovac također je obuhvatilo usklađenje sa cjelovitim dokumentom.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar obuhvata Plana prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti

Na protokolu Općine zaprimljena su ukupno četiri zahtjeva fizičkih i pravnih osoba, od čega su tri zahtjeva pravnih osoba, a jedan zahtjev fizičke osobe. Sve fizičke i pravne osobe imaju dokaz pravnog interesa unutar zone „Miran“, a pravne osobe predstavljaju gospodarstvenici, tj. pravni subjekti koji posluju unutar zone „Miran“.

Temeljem zaprimljenih zahtjeva na protokolu Općine, u ovim Izmjenama i dopunama nije došlo do promjene namjene površina.

Analiza i preispitivanje potrebe revidiranja prometne mreže te planiranje površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te novim projektnim rješenjima izrađenim u proteklom razdoblju od donošenja važećeg Plana

Zaprimljeni zahtjevi pravnih osoba opisani u prethodnom stavku dijelom se odnose na pitanje revidiranja prometne mreže te planiranja površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te novim projektnim rješenjima izrađenim u proteklom razdoblju od donošenja važećeg Plana.

Prema traženju pravnih osoba:

- ukinuta je kolno-pješačka površina presjeka B u središnjem dijelu obuhvata UPU-a. Radi planirane investicije u gradnji kampa na k.č. na kojim se nalazila kolno-pješačka površina ovim Izmjenama i dopunama planirana je pješačka površina širine 1.60 m.
- ukidanjem predmetne kolno-pješačke površine došlo je do ukidanja zelene površine predviđene unutar infrastrukturne površine kolno-pješačke površine
- odredbama za provedbu omogućeno je planiranje novog pristana, ali i smještaj dodatnih sadržaja kao što su sportski tereni, konferencijske dvorane, trgovine i ugostiteljski sadržaji.

Prema traženju Općine:

- omogućena je realizacija uređenja plaže Lolić i pristupne ceste, od čega se dio nalazi unutar obuhvata Plana, i to od središnjeg dijela do krajnjeg južnog dijela, a obuhvaća: proširenje i uređenje obalne šetnice (lungomare-a) sa potrebnim sadržajima, što je dodatno propisano i odredbama za provedbu te izmjenu površina pripadajuće sportsko-rekreacijske namjene (R3, R7).
- proširenjem lungomare-a došlo je do ukidanja kolno-pješačke površine presjeka A u krajnjem južnom dijelu obuhvata Plana te pripadajućih zelenih površina, javnih parkinga i garaža predviđenih unutar infrastrukturne površine predmetne kolno-pješačke površine.

Određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku

U okviru izrade Izmjena i dopuna najprije se izvršava postupak transformacije važećeg UPU-a u skladu s novim odredbama Zakona o prostornom uređenju. Prema pojmovniku Zakona, postupak transformacije podrazumijeva proces prelaska iz analognog u digitalni oblik važećih prostornih planova sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.

Navedeno obuhvaća nekoliko koraka:

1. topološko uređivanje geometrije važećeg Plana
2. pripremu geometrije za unos u sustav ePlanovi
3. unos u sustav ePlanovi te dodjeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela.

1. Topološko uređivanje geometrije važećeg Plana

Obzirom se sustav ePlanovi Editor zasniva na rješenjima Geografskog informacijskog sustava (GIS), ali koji pritom ne podržava geometriju točkastih objekata već isključivo geometriju površinskih (poligonskih) i linijskih, bilo je potrebno urediti podatke važećeg Plana te iste pripremiti za unos u sustav

2. Priprema geometrije za unos u sustav ePlanovi

Nakon obavljenog topološkog uređivanja geometrije važećeg Plana pristupilo se pripremi geometrije za unos u sustav ePlanovi. Sustav ePlanovi editor omogućuje izradu Plana

direktno u sustavu ePlanovi, pomoću GIS alata i funkcija koje se nude, ali jednako tako i unos tzv. „vlastitih slojeva“.

3. Unos u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela

Unos u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela odrađeno je u nekoliko koraka.

- unos grafičkog dijela u sustav ePlanovi odrađen je preko opcije „unos vlastitog sloja“, čime su u sustav ePlanovi editor uvršteni svi konvertirani podaci važećeg Plana.

Rezultat toga su sljedeći kartografski prikazi u sustavu ePlanovi editor:

- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja
- 3.3. Posebni načini korištenja

Za napomenuti je kako određeni sadržaji kartografskih prikaza važećeg Plana nisu uneseni u sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađen odgovarajući sloj podataka, tj. isti nisu predviđeni Pravilnikom o prostornim planovima. Međutim, moguća je primjena tih sadržaja u provedbi Plana prikazujući ih kroz Obrazloženje Plana, sukladno naputku Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (KLASA: 350-01/25-01/240, URBROJ: 531-06-1-3-26-6, od 5.3.2026.).

Riječ je o sljedećim sadržajima:

- sa kartografskog prikaza 2A.:
 - **prikaz prijedloga karakterističnih poprečnih presjeka planiranih ulica (presjek B)** – isti je prikazan, tj. tekstualno opisan, u pravilu provedbe za odnosne ulice, te prikazan na grafičkom prilogu 01. Obrazloženja koji se primjenjuje u provedbi ovog Plana, što je propisano poglavljem 1.3. odredbi za provedbu
- sa kartografskog prikaza 3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite:
 - **zona prikupljanja evakuiranih osoba**
 - **lokacije sirena za uzbunjivanje**
 - **glavni putevi evakuacije**
Isti su prikazani na grafičkom prilogu 02. Obrazloženja koji se primjenjuje u provedbi ovog Plana, što je propisano poglavljem 3.2.3. odredbi za provedbu.
- sa kartografskog prikaza 4.:
 - **planirani regulacijski pravac**
 - **granica i gradivi dio zone**
 - **udaljenosti granice gradivog dijela od regulacijskog pravca i granice građevne čestice**

- **uvjeti gradnje i smještaj građevine na građevnoj čestici – na javnu prometnu površinu, na javnu komunalnu infrastrukturu**
Isti su prikazani na grafičkom prilogu 03. Obrazloženja koji se primjenjuje u provedbi ovog Plana, što je propisano u poglavlju 1.3. odredbi za provedbu.
- unos tekstualnog dijela izvršen je na način da je tekst iz važećeg Plana direktno kopiran i unesen u odgovarajuća poglavlja i članke odredbi za provedbu unutar sustava ePlanovi editor, prema novoj nomotehničkoj strukturi odredbi za provođenje u sustavu ePlanovi editor. Predmetni standard tekstualnog dijela značajno odstupa od standarda Pravilnika temeljem kojeg su izrađene važeće odredbe za provođenje obzirom:

Rezultat toga je tekstualni dio koji se sastoji od tri poglavlja u sustavu ePlanovi editor:

- 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA
- 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- 3. POSEBNE MJERE

Za napomenuti je kako određene odredbe za provedbu važećeg Plana nisu unesene u sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađeno odgovarajuća lokacija u odredbama.

- po obavljenom unosu grafičkog i tekstualnog dijela, tj. obavljenoj transformaciji, uslijedilo je:
 - unos pravila provedbe
 - spajanje grafičkog i tekstualnog dijela je završni korak u postupku validacije Plana gdje je za većinu podataka unesenih u slojeve grafičkog dijela bilo potrebno pronaći odgovarajući tekst u poglavlju koje je već programski spojen sa slojem u kojem je prikazan taj podatak.

Potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:

- **izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te**
- **dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.**

Navedena tema nije do sad obrađena. Postoji mogućnost da se izmjena i dopuna po ovoj točki ostvari dalje, u sljedećim fazama postupka izrade i donošenja Izmjene i dopune Plana.

- C. Unos novih službenih homogeniziranih katastarskih planova za k.o. Pirovac, dostavljenog od Državne geodetske uprave, koji točnije i preciznije prikazuju stvarni položaj katastarskih čestica na terenu, na koje će se prenijeti građevinska područja važećeg Plana.**

Za naglasiti je da su od donošenja posljednjih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Miran“ na snagu stupile nove homogenizirane katastarske podloge za katastarsku Općinu Pirovac. Navedeni katastarski plan točnije i preciznije prikazuje stvarni položaj katastarskih čestica na terenu. Iako je taj katastar već dostupan unutar sustava ePlanovi editor, od DGU-a je zatražen predmetni katastarski plan, na kojeg su unutar AUTOCAD programa prilagođeni kartografski prikazi važećeg Plana te potom uneseni u sustav ePlanovi editor.

3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Tablicom u nastavku (tablica 01.) prikazan je iskaz prostornih pokazatelja namjene površina, sukladno kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora. Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor.

Tablica 01. Iskaz površina po namjenama

Namjena površina	Ukupna površina	
	m ²	%
[KN-1-1-5401] (T1) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)	94158	46,32
[KN-1-1-5603] (R3) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	15742	7,74
[KN-1-1-5607] (R7) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža	7703	3,79
[KN-1-1-2901] (IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	54	0,03
[KN-1-1-5951] Kolno-pješačka površina	1677	0,82
[KN-1-1-5952] Pješačka površina	9022	4,44
[KN-1-1-5331] Površina mora	74924	36,86
UKUPNO	203280	100,00