



Splitsko – dalmatinska županija  
Općina Zmijavci

NAZIV PLANA:

## **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZMIJAVCI**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**NARUČITELJ: OPĆINA ZMIJAVCI**

Načelnik: Mijo Šuto

**IZRAĐIVAČ: URBOS doo Split**

biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša  
direktor: Maja Madiraca, dipl.oec.

Zmijavci, travanj 2026. godine

**NAZIV PLANA:**

# **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZMIJAVCI**

**FAZA PLANA:**

**Prijedlog plana**

**NOSITELJ IZRADE:**

**Općina ZMIJAVCI**

Jedinstveni upravni odjel

Pročelnica: Monika Todorčić, mag. iur.

**IZRAĐIVAČ:**

**URBOS d.o.o.**

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

direktor: Maja Madiraca, dipl. oec

**RADNI TIM**

Gordana Radman, dipl.ing.arh. - odgovorni voditelj

Maja Madiraca, dipl.oec.

Larisa Bačić, dipl.ing.građ.

Marko Antonio Markić, mag.ing.arch.et.urb.

Dražen Colnago, dipl.ing.arh.

Ivana Bubić, univ.spec.oec

Mislav Madiraca, man.eu.fondova

Zmijavci, travanj 2026. godine

## **1. POLAZIŠTA**

### **1.1. Razlozi donošenja**

#### 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 izrađuju 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.

##### 3. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

- transformacija Plana u novi sustav e-planovi
- usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela
- manju izmjenu tj. korekciju površine i po potrebi namjena građevinskih područja naselja sukladno prispjelim zahtjevima, potrebama jedinice lokalne samouprave i mogućnostima infrastrukturnog opremanja;
- uređenje športsko rekreacijske zone Progon
- izmjena i dopuna odredbi za provedbu u cilju definiranja primjerenijih urbanističkih parametara
- ostale manje izmjene i dopune, po potrebi.

## **2. Ciljevi prostornog uređenja**

Osnovni ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja je

- daljnji razvoj i komunalno opremanje naselja
- omogućavanje primjerenih prostornih parametara za gradnju stambenih i ostalih građevina
- očuvanje poljoprivrednih, šumskih i ostalih negradivih površina
- ublažavanje posljedica klimatskih promjena.

### 3.      **Obrazloženje planskih rješenja/Obrazloženje izmjena i dopuna**

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S4)
- Mješovita namjena (M3)
- Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5)
- Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)
- Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Groblje (Gr)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

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.

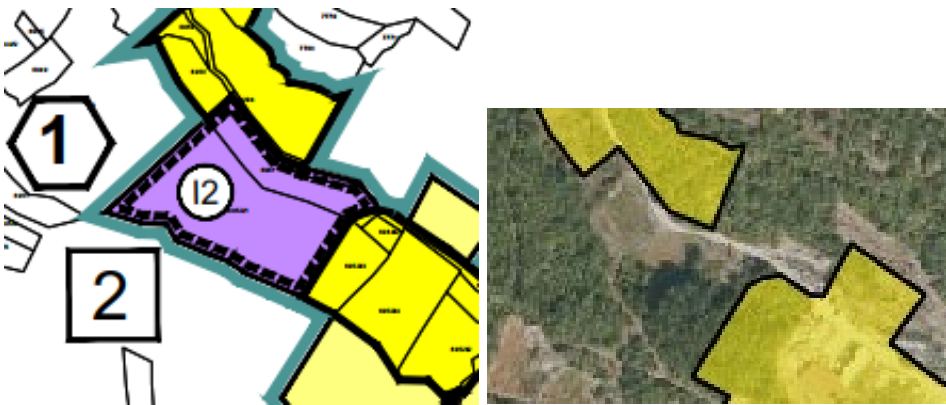
U odnosu na važeći Prostorni plan, namjena je, sukladno Pravilniku doživjela sljedeće izmjene:

Izvornik	Izmjene i dopune/Transformacija		
Naziv teme	Tema	Kod teme	Komentar
Stambena namjena M1	Mješovita namjena M3	[KN-1-1-3053]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebna pravila provedbe za izgrađeni i neizgrađeni dio: M3_izg. i M3_neizg.
	Stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S4)	[KN-1-1-3004]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebna pravila provedbe za izgrađeni i neizgrađeni dio: S4_izg i S4_neizg.
	Javna i društvena namjena – osnovnoškolska i srednjoškolska (D5)	[KN-1-1-3105]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebna pravila provedbe za izgrađeni i neizgrađeni dio: D
Sportsko-rekreacijska namjena R1	Sportske građevine i centri (R2)	[KN-1-1-2602]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe R2.
Zona Z	Z5	[KN-1-1-3705]	
Zona I1K2	I1		
Komunalno servisna namjena (K3)	Komunalno-servisna namjena – reciklažno dvorište (KS2)	[KN-1-1-3282]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe KS2.
Poljoprivredno zemljište (P1)	Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	[KN-1-1-1300]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe VZNP
Gospodarske šume	Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	[KN-1-1-1310]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe ZNŠDZ

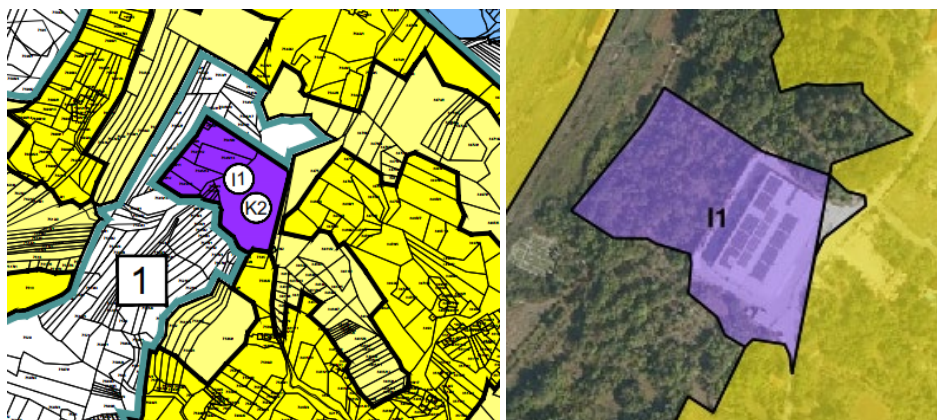
Šume i šumsko zemljište	Ostalo šumsko zemljište	[KN-1-1-3312]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe OZNŠ
Ostalo	Ostalo zemljište	[KN-1-1-3399]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe OZ
Groblje	Groblje	[KN-1-1-3290]	Usklađivanje s katastrom i stanjem na terenu. Posebno pravilo provedbe Gr.

Prikaz Izmjena i dopuna:

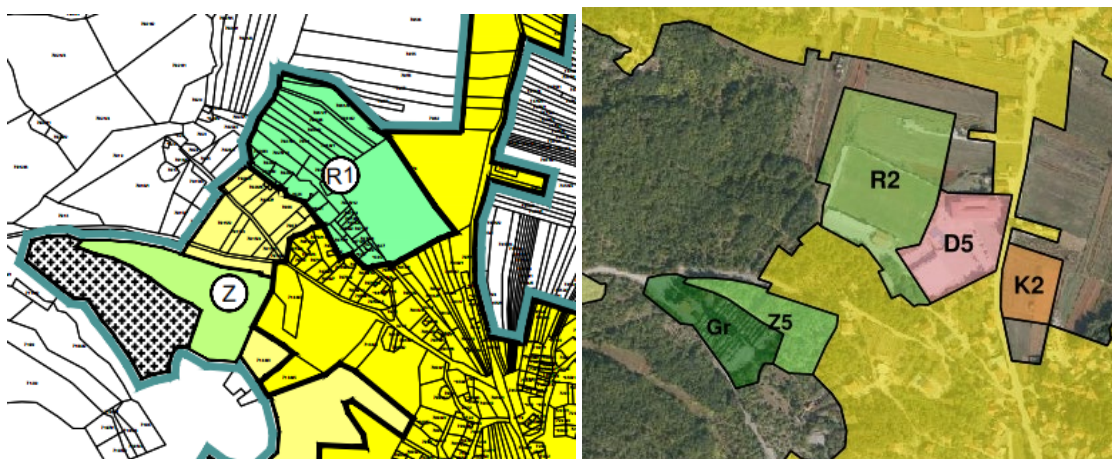
1. Zona I2, pretežito zanatska 0,96 ha (u GP naselja), ukinuta je



2. Zona K2, I1, industrijska i poslovna, mijenja se u zonu I1



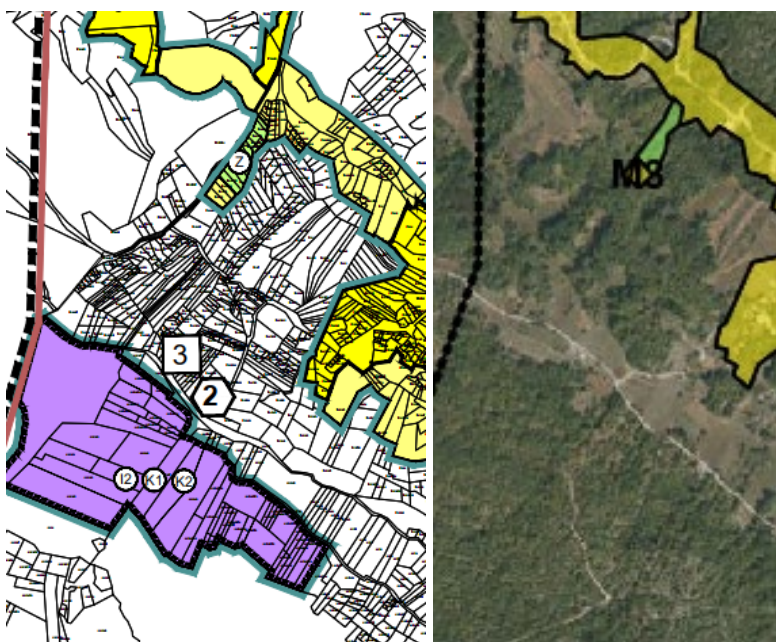
3. Zona R1 u R2, D5, formirana je nova zona K2, a zona Z transformirana je u zonu Z5



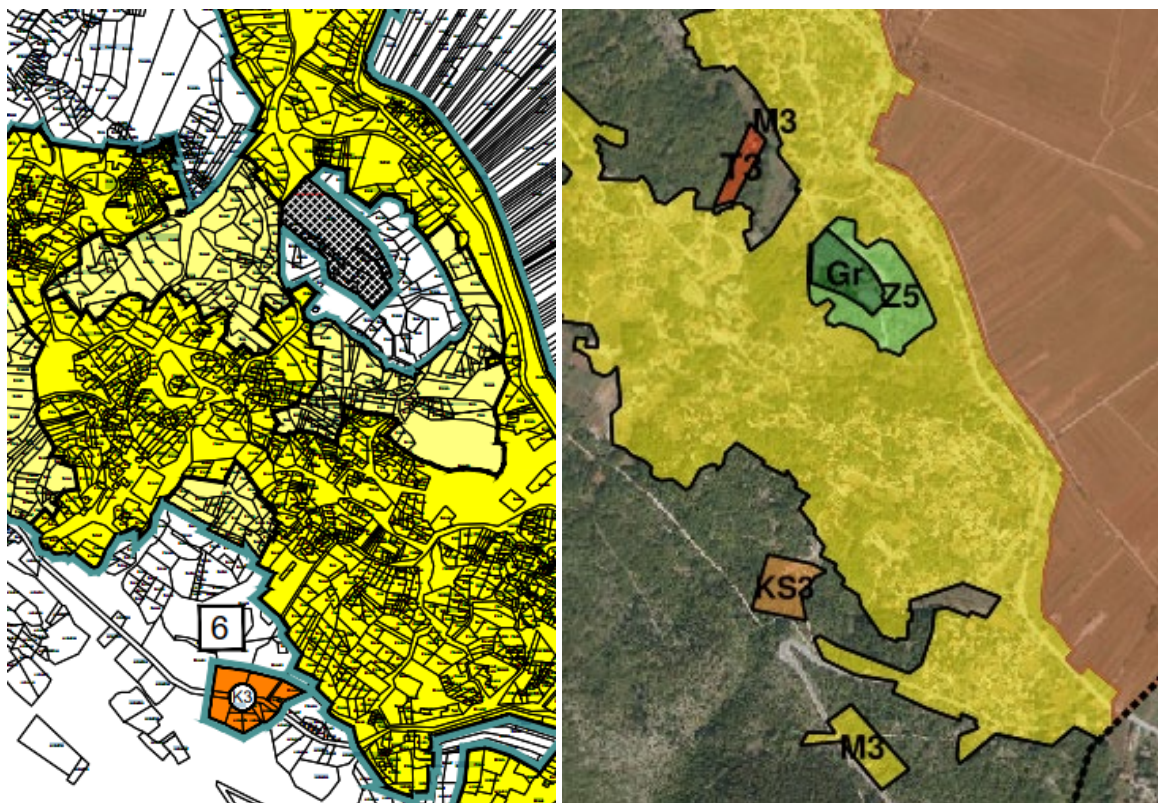
4. Zona I2 je brisana



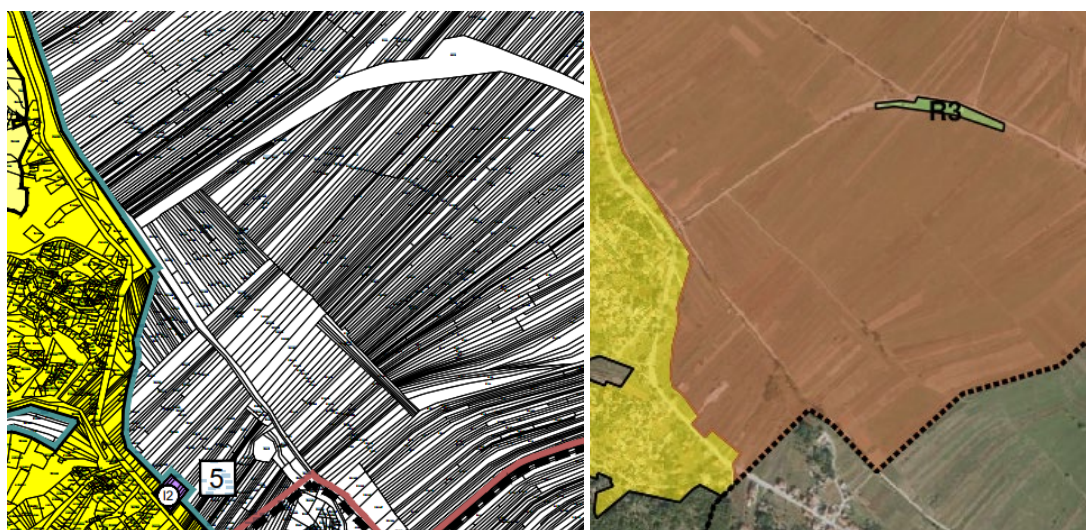
5. Zona I2, K1, K2 je brisana



6. Zona K3, sukladno novom Pravilniku, transformirana je u zonu KS3, formirana je nova zona T3 i zona Z5 oko postojećeg groblja



7. Zona I2 je brisana, u polju je dodana nova zona R3 (postojeće igralište)



## **Pravila provedbe**

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

### **- M3-a**

Mješovita namjena – izgrađeno; na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno poslovne namjene.

### **- M3-b**

Mješovita namjena - neizgrađeno; na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno poslovne namjene.

### **- D5-a**

Prostornim planom osigurani su uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti osnovnoškolskih te objekata športa i rekreacije (športske dvorane) te ostalih otvorenih športsko rekreacijskih površina i igrališta, uređenih zelenih površina i infrastrukturnih građevina.

### **- S4**

Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno poslovne namjene sa do tri stambene jedinice i građevina poljoprivredne namjene.

### **- K2**

Prostornim planom osigurani su uvjeti smještaja trgovačkog centra.

### **- I1**

Prostornim planom osigurani su uvjeti smještaja građevina proizvodne namjene, prerađivački proizvodni pogoni bez nepovoljnih utjecaja na okoliš, skladišnih i servisnih površina i građevina i infrastrukturnih građevina.

### **- R2**

Prostornim planom osigurani su uvjeti smještaja sportskih građevina i površina, igrališta, borilišta, dvorana, adrenalinskih parkova, pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za športske odnosno rekreacijske aktivnosti.

### **- KS3**

Prostornim planom osigurani su uvjeti smještaja građevina reciklažnog dvorišta za građevni otpad s pomoćnim građevinama, građevina namijenjenih razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada s pomoćnim građevinama. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja pratećih građevina, odnosno uređenje zelenih površina i infrastrukture.

### **- T3**

Zahvat je namijenjen uređenju kampa (prostor opremljen za kampiranje; kamp mjesto, kamp parcela) te građevina za potrebe pružanja ugostiteljsko – turističkih (repcija s pratećim sadržajima, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, trgovine i drugih usluga (rekreativna i športska igrališta, bazeni, vrtovi i sl.).

### **- R3**

Prostornim planom osigurani su uvjeti za uređenje otvorenih športskih ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i pomoćnih sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

### **- Gr**

Na području PPU-a nalaze se dva groblja, jedno u naselju Zmijavci površine 1,2 ha i drugo na području Draga površine 1,9 ha. Površina građevne čestice jednaka je površini zahvata.

### **- Z5**

Zaštitne zelene površine namijenjene su za potrebe zelene infrastrukture, uređenja površina oko naseljskih groblja. Moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih staza, građevina i instalacija koje služe za zaštitu, urbane opreme, klupica, odmorišta s manjim nadstrešnicama, bez mogućnosti postavljanja čvrstih građevina.

### **- V1**

Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina, a sukladno posebnim propisima. Vodotok Vrljike je zaštićen sukladno direktivi o staništima (Natura 2000 pod oznakom HR2000933).

### **- Ostale površine**

Na površinama označenim kao OP prema namjeni utvrđenoj PPSDŽ nalaze se osobito vrijedne, vrijedna i ostala obradiva tla, gospodarske i zaštitne šumske površine i ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište.

### **- OVZNP**

Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

### **- ŠZDZ**

Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

U nastavku se daje tablični prikaz građevinskih područja po naseljima važećeg PPUO Zmijavci i prijedloga Plana.

Građevinsko područje naselja, IDPPUO Zmijavci 2021. godine

Tablica 1. Prikaz građevinskih područja naselja i izdvojenog građevinskog područja

MJEŠOVITA (M1)	Izgr.	Neiz.	Ukupno	% Izgr	Udio%
Naselje	136,39	59,01	195,4	69,80	87,5
Etno-eko selo(izd.dio naselja)	3,10	0,93	4,03	76,92	1,8
Etno-eko selo(izd.dio naselja)	0,62	0,00	0,87	71,26	0,4
Etno-eko selo(izd.dio naselja)	0,93	0,00	0,93	100,00	0,4
<b>Ukupno etno-eko sela</b>	<b>4,65</b>	<b>0,93</b>	<b>5,83</b>	79,76	2,6
<b>Ukupno M1</b>	<b>141,04</b>	<b>59,94</b>	<b>201,23</b>	70,09	90,2
GOSPODARSKE ZONE					0,0
K2,I1 (naselje)	1,45		1,15	126,09	0,5
<del>I2 (naselje)</del>		<del>0,96</del>	<del>0,96</del>	<del>0,00</del>	<del>0,4</del>
<del>I2,K1,K2 (izdv.dio naselja)</del>		<del>8,48</del>	<del>8,48</del>	<del>0,00</del>	<del>3,8</del>
<del>I2 (naselje)</del>		<del>0,17</del>	<del>0,17</del>	<del>0,00</del>	<del>0,1</del>
<del>I2 (naselje)</del>		<del>0,19</del>	<del>0,19</del>	<del>0,00</del>	<del>0,1</del>
K3 (izdv.dio naselja)		0,62	0,62	0,00	0,3
<b>Ukupno I, K</b>	<b>1,45</b>	<b>10,42</b>	<b>11,57</b>	12,53	5,2
<b>R</b>	<b>1,83</b>	<b>0,00</b>	<b>1,83</b>	100,00	0,8
<b>Z</b>	<b>0,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,78</b>	100,00	0,3
<b>Groblja</b>			<b>1,95</b>	0,00	0,9
<b>UKUPNO GPN</b>	<b>149,75</b>	<b>71,29</b>	<b>223,19</b>	67,10	100,0

\*Ukinuta je površina od 1,8 ha od čega je u naselju 1,32 ha.

\*\* U odnosu na važeći plan, izgrađeni dio naselja mješovite namjene (M3 i S5) povećan je sa 141,04 ha na 149,9 ha pa je postojeća izgrađenost sa 69,8% povećana na 73,49% (vidljivo u tablici br. xxxx).

Građevinsko područje naselja, prijedlog Plana

	IZGR.	NEIZ.	UKUPNO	% IZGR.
<b>GPN</b>				
M3/S5	148,9	66,4	215,3	69,16
I1	1,28	-	1,28	100,00
K2	-	0,51	0,51	0,00
D5	1,04	-	1,04	100,00
KS3	-	0,99	0,99	0,00
Z5	3,48	-	3,48	100,00
Gr	1,22	0,21	1,43	85,31
R	1,35	1,64	2,99	45,15
<b>UKUPNO GPN</b>	<b>157,27</b>	<b>71,03</b>	<b>228,3</b>	<b>68,88</b>
<b>GPIN</b>				
T3	-	0,52	0,52	0,00
R3	0,54	-	0,54	100,00
<b>UKUPNO GPIN</b>	<b>0,54</b>	<b>0,52</b>	<b>1,06</b>	<b>50,94</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>157,81</b>	<b>71,55</b>	<b>229,36</b>	<b>68,80</b>

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 (2021. godine) došlo je do daljnje gradnje na području Općine Zmijavci te legalizacije građevina. Preispitala se izgrađenost građevinskog područja i izvršila korekcija građevinskih područja, sukladno članku 47. Zakona o prostornom uređenju.

Kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja utvrđeno je:

- građevinsko područje utvrđeno kao izgrađeno važećim Prostornim planom iz 2021. 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.

### 3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja.

Iskaz planirane namjene površina

Oznaka	Vrsta	Područje	Naziv	Ukupna površina ha	Površina izgrađenog dijela	
					ha	%
<b>[S] stambena</b>				<b>16,3</b>	<b>8,62</b>	<b>52,88%</b>
GPN 1	S4	Zmijavci		0,11	0	0%
GPN 1	S4	Zmijavci		3,69	2,82	76,42%
GPN 2	S4	Zmijavci		0,52	0	0%
GPN 3	S4	Zmijavci		1,15	0	0%
IDGPN 1	S4	Zmijavci		1,45	1,45	100%
IDGPN 2	S4	Zmijavci		0,68	0	0%
IDGPN 3	S4	Zmijavci		6,85	3,11	45,4%
IDGPN 4	S4	Zmijavci		1,85	1,24	67,03%
<b>[M] mješovita</b>				<b>197,8</b>	<b>139,28</b>	<b>70,41%</b>
GPN 1	M3	Zmijavci		197,8	139,28	70,41%
<b>[D] javna i društvena</b>				<b>1,04</b>	<b>1,04</b>	<b>100%</b>
GPN 1	D5	Zmijavci		1,04	1,04	100%
<b>[G] gospodarska namjena državnog značaja</b>						
<i>Nema podataka</i>						
<b>[K] poslovna</b>				<b>0,51</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
GPN 1	K2	Zmijavci		0,51	0	0%
<b>[KS] komunalno-servisna</b>				<b>0,99</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
KS3	KS3	Zmijavci		0,99	0	0%
<b>[I] proizvodna</b>				<b>1,28</b>	<b>1,23</b>	<b>96,09%</b>

Oznaka	Vrsta	Područje	Naziv	Ukupna površina	Površina izgrađenog dijela	
				ha	ha	%
GPN 1	I1	Zmijavci		1,28	1,23	96,09%
<b>[T] ugostiteljsko-turistička</b>				<b>0,53</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
T3	T3	Zmijavci		0,53	0	0%
<b>[R] sportsko-rekreacijska</b>				<b>2,99</b>	<b>1,9</b>	<b>63,55%</b>
GPN 1	R2	Zmijavci		2,44	1,35	55,33%
R3	R3	Zmijavci		0,55	0,55	100%
<b>[R1] golf igralište</b>						
<i>Nema podataka</i>						
<b>[Z] zelene površine</b>				<b>3,48</b>	<b>3,48</b>	<b>100%</b>
GPN 1	Z5	Zmijavci		0,31	0,31	100%
GPN 1	Z5	Zmijavci		0,72	0,72	100%
GPN 1	Z5	Zmijavci		2,45	2,45	100%
<b>[Gr] groblje</b>				<b>2,14</b>	<b>1,92</b>	<b>89,72%</b>
GPN 1	Gr	Zmijavci		1,23	1,01	82,11%
GPN 1	Gr	Zmijavci		0,91	0,91	100%
<i>Nema podataka</i>						
<b>[Ppvr] Površine čija je provedba određena drugim planom</b>				<b>1,22</b>	<b>0,98</b>	<b>80,33%</b>
IDGPN 5	UPU	Zmijavci		1,22	0,98	80,33%