
2.2. OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE

za

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje

1. POLAZIŠTA

1.1. RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZADVARJE

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (*"Službeni glasnik Općine Zadvarje"*, broj 2/06, 1/12 i 5/16) je dio procesa kontinuiranog planiranja a koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja u prostoru na području Općine Zadvarje.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (u daljnjem tekstu ID PPUO ili ID Plana) temelje se na Odluci o izradi donesenoj na 5. sjednici Općinskog vijeća, objavljenoj u *Službenom glasniku Općine Zadvarje br. 1/22 od 21.3.2022.*

U Odluci su navedeni slijedeći razlozi za izradu izmjena i dopuna (članak 3.):

„Razlozi za izradu Izmjena i dopuna Plana su slijedeći:

- *potreba za proširenjem postojećeg groblja*
- *utvrđivanje lokacije i propisivanje uvjeta za izgradnju Azila za napuštene životinje*
- *utvrđivanje lokacije i propisivanje uvjeta za izgradnju lovačkog doma*
- *širenje i/ili preraspodjela građevinskog područja naselja i turističke zone „Ograde“*
- *izgradnja šetnice i njezinih pratećih sadržaja uz kanjon rijeke Cetine – „Šetnica Zadvarje“ (za koju je već izrađen idejni arhitektonsko-urbanistički projekt)*
- *izgradnja Zip line na predjelu Dubaca*
- *gradnja akumulacije za potrebe navodnjavanja poljoprivrednih površina*
- *prijenos elektroničkog oblika plana u službeni kartografsku projekciju RH (HTRS96/TM), sukladno zakonskim i pod zakonskim propisima kojima su propisani elektronički standardi prostornih planova (Zakon o prostornom uređenju - NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19; Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja - NN 115/15). (Uslijed prijenosa grafičkog dijela na nove podloge moguća su manja odstupanja u površinama u odnosu na one iz važećeg PPUO-a.)*
- *ispravljanje uočenih tehničkih pogrešaka u tekstualnom i grafičkom dijelu plana, kao i ostale izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu u svrhu olakšanja provođenja plana (dopunjavanje, izmjena i prestrukturiranje Odredbi, izmjene grafičkih prostornih pokazatelja kako bi plan bio grafički jasniji i sl.).“*

1.2. PRAVNA OSNOVA

Pravna osnova za izradu i donošenje ID PPUO je:

- *Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)*
- *Plan više razine - Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije u daljnjem tekstu PPSDŽ ili Županijski plan („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije”, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06- ispravak, 13/07, 9/13, 147/15, 154/21 i 170/21- pročišćeni tekst)*
- *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (Službeni glasnik Općine Zadvarje br. 1/22)*

Plan se izrađuje sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, br. 106/98, 39/04, 45/04- ispravak i 163/04), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova.

1.3. ZAHTJEVI ZA IZMJENE I DOPUNE TEMELJEM ČLANKA 90. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

Odluka o izradi Izmjena i dopuna PPUO-a je dostavljena, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, na adrese javnopravnih tijela navedene u Odluci, prema ovom popisu:

1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb
2. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, Porinova 1, 21000 Split
3. Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, Domovinskog rata 2, 21 000 Split
4. Ministarstvo poljoprivrede, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb
5. Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, Trg kralja Petra Krešimira IV br. 1 10000 Zagreb
6. Ministarstvo unutarnjih poslova - Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Moliških Hrvata 1, 21 000 Split
7. Ministarstvo unutarnjih poslova, Služba inspekcijskih poslova Split, Trg Hrvatske bratske zajednice 9, 21000, Split
8. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o. (HOPS), Prijenosno područje Split, Ljudevita Posavskog 5, 21000 Split
9. HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, Odsjek razvoja, Poljička cesta 73, 21 000 Split
10. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb
11. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Vukovarska 35, 21 000 Split
12. Vodovod d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju, Četvrt Vrilo 6, 21310 Omiš
13. Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Split, Ruđera Boškovića 22, 21000 Split
14. Županijska uprava za ceste Split, Ruđera Boškovića 22, 21000 Split
15. Plinacro d.o.o., Sektor transporta plina, Savska cesta 88a, 10000 Zagreb

Očitovala su se i dostavila zahtjeve za izradu ID Plana tijela pod rednim brojem: 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 10; 11., 13.

Zahtjevi su na odgovarajući način uvršteni u Plan; izvršene su po potrebi tražene izmjene/dopune u tekstualnom i/ili grafičkom dijelu, primjenjujući pri tom odredbe propisa i plana više razine.

1.4. USKLAĐENOST S POSEBNIM PROPISIMA IZ PODRUČJA ZAŠTITE PRIRODE I OKOLIŠA

U članku 7. Odluke o izradi je navedeno:

“Prije donošenja ove odluke, prethodno je pribavljeno mišljenje Upravnog odjela za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije Splitsko-dalmatinske županije o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno strateške procjene sukladno članku 66. stavku 1. Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) kojim se utvrđuje da je

za Izmjene i dopune PPUO-a potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja plana na okoliš.“

U skladu s navedenim Zakonom i s Uredbom o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“, broj 3/17) istodobno s procedurom izrade i donošenja ID Plana provodila se i strateška procjena utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna PPUO-a za zahvate koji su predmet Odluke o izradi.

Nadležno županijsko tijelo je u postupku prethodne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje donijelo Rješenje o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu (Klasa: UP/I 352-01/23-004/0320 Urbroj: 2381/1-10/06-24-0005 od 04-04.2024) kojim se utvrđuje da se za Izmjene i dopune PPUO Zadvarje može isključiti značajan negativni utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost ekološke mreže te su iste prihvatljive za ekološku mrežu i nije potrebno provesti Glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Povjerenstvo za stratešku procjenu utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje je u veljači 2025. godine, nakon provedenog postupka donijelo mišljenje da je Strateška studija o utjecaju na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (izrađena od tvrtke Eko invest d.o.o. iz Zagreba) cjelovita, stručno utemeljena i izrađena u skladu s propisima.

Mjere zaštite okoliša prihvaćene od Povjerenstva implementirane su u odredbe Plana, a rezultat su zakonskih propisa i obveza, pozitivne stručne prakse i određene su s ciljem ublažavanja u Strateškoj studiji prepoznatih utjecaja na okoliš.

1.5. OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

U članku 5. Odluke o izradi je navedeno:

“(1) Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine Općina Zadvarje je imala 292 stanovnika, što je blagi porast u odnosu na prethodna razdoblja, te je glavni cilj općinske vlasti nastavak tog trenda zadržavanjem mladih i privlačenjem mladih obitelji. Nedavnim usvajanjem Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje stvorili su se preduvjeti za darovanje zemljišta od strane Vlade RH Općini za stambeno zbrinjavanje mladih i mladih obitelji, a u infrastrukturno opremljenoj gospodarskoj zoni svoj smještaj pronalaze tvrtke i pogoni koji otvaraju nova radna mjesta.

(2) Na temelju praćenja i ocjenjivanju stanja u prostoru, te osluškivanja potreba stanovnika i potencijalnih investitora, periodično se vrše izmjene i dopune prostornog plana uređenja kao dio kontinuiranog planiranja i uređenja prostora. Prostorni plan uređenja Općine Zadvarje donesen je u travnju 2006. godine, a zatim prvi put izmijenjen i dopunjen u travnju 2012. i drugi put u kolovozu 2016.

Ocjenom stanja u prostoru ustanovljeno je slijedeće:

- Općina Zadvarje ima veliki turistički potencijal: prirodne krajolike, najveći vodopad u Dalmaciji, srednjevjekovnu tvrđavu, poznati robno – stočni sajam te se zadnjih godina profilirala kao baza i polazišna točka za mnoge avanturističke aktivnosti, posebno canyoning. U tom duhu je pokrenut i projekt uređenja Šetnice Zadvarje uz kanjon rijeke Cetine s odmorištima, vidikovcima, Zip line-om, Mlinicom, Centralinom, Tunelom, Bunkerom, ulaznim paviljonom za posjetitelje Duaron te parkiralištem za osobna vozila i autobuse.

- Na području Općine djeluje lovačko društvo koje se brinu o lovištima, a Strategija razvoja turizma Općine Zadvarje je prepoznala potencijal lovnog turizma kao dio sportsko-rekreacijskog turizma temeljenog na očuvanom okolišu, međutim ne postoji lovački dom u kojem bi grupa lovaca mogla prenoćiti, skloniti se za vrijeme nepogode, odmoriti se i blagovati.

- Kako bi se stvorili bolji preduvjeti za uzgoj različitih poljoprivrednih kultura, potrebno je omogućiti realizaciju sustava navodnjavanja. I s turističkog aspekta poljoprivredna proizvodnja predstavlja potencijal koji se može povezati s različitim oblicima turističke ponude (ekoturizam, agroturizam i sl.)

-
- Iskazani interesi za gradnju nisu uvijek u skladu s raspodjelom građevinskog područja.
 - S obzirom na običaj ovog podneblja da se ljudi pokapaju u svojim rodnim mjestima, javlja se potreba za proširenjem postojećeg groblja.

(3) Od posljednje izmjene i dopune Prostornog plana prošle su četiri i pol godine, u tom je periodu Zakon o prostornom uređenju kojim je regulirano prostorno uređenje doživio četiri izmjene (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), ali došlo je do promjena i donošenja niza drugih zakonskih i podzakonskih akata, [izmjene Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), novi Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20), izmjene Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18), izmjene Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19), novi Zakon o vodama (NN 66/19), izmjena Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19), izmjene Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20) i brojni drugi]

(4) U trenutku pripreme ove Odluke o izradi Izmjena i dopuna plana više razine – Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije je u fazi Konačnog prijedloga.”

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Osnovni ciljevi Plana određeni člankom 6. Odluke o izradi su:

“Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna plana obuhvaćaju:

- usklađenje sa zakonskim i podzakonskim aktima važećim u trenutku donošenja ove Odluke
- usklađenje s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije, odnosno njegovim izmjenama i dopunama koje se provode istodobno s izradom izmjena i dopuna ovog Plana
- usklađenje s rješenjima, uvjetima i smjernicama javnopravnih tijela
- proširenje groblja sv. Ante na k.č. 568 i 571/1 k.o. Žeževica
- izgradnja Lovačkog doma na dijelu k.č.z 2655/1 k.o. Žeževica
- izgradnja Azila za napuštene životinje na k.č.z. 6718/1 k.o. Žeževica
- ispitivanje mogućnosti širenja i/ ili preraspodjele građevinskih područja naselja sukladno zakonskim ograničenjima i uvjetima Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije
- stvaranje planskih pretpostavki za izgradnju Šetnice Zadvarje uz kanjon rijeke Cetine s odmorištima, vidikovcima, Zip line-om, Mlinicom, Centralinom, Tunelom, Bunkerom, ulaznim paviljonom za posjetitelje Duaron kao njezine polazišne točke te parkiralištem za osobna vozila i autobuse, a sve prema Idejnom arhitektonsko-urbanističkom projektu uređenja Šetnice Zadvarje, kojeg je izradila tvrtka PIN STUDIO d.o.o. iz Zadra u svibnju 2019. godine,
- mogućnost izgradnje Zip line na predjelu Dubaca na k.č.z. 6972, 6719/1, 6727/1, 6727/2, 6728/2 i 6741/2 sve k.o. Žeževica
- gradnja akumulacije za potrebe navodnjavanja polja na k.č. 662/1 k.o. Žeževica
- ispitivanje mogućnosti proširenja ili preoblikovanja turističke zone u naselju „Ograde“ (T1)
- omogućavanje manjih izmjena namjene površina i uvjeta uređenja koje nisu protivne javnom interesu, ukoliko se za to ukaže potreba
- otklanjanje uočenih neusklađenosti i/ili nedostataka i ispravljanje uočenih tehničkih pogrešaka u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana
- ostale izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu u svrhu olakšanja provođenja plana“.

2.2. OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA

Izmjene i dopune PPUO-a izrađene su u tekstualnom i grafičkom dijelu za područje unutar granica obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

3.0 OBRAZLOŽENJE IZMJENA PLANA PREMA POPISU IZ ODLUKE O IZRADI

Osnovni razlozi i ciljevi izrade i donošenja Plana određeni su Odlukom o izradi, navode se u daljnjem tekstu s obrazloženjem provedenih izmjena i dopuna tekstualnog i grafičkog dijela Plana:

a) *usklađenje sa zakonskim i podzakonskim aktima važećim u trenutku donošenja ove Odluke*
Obrazloženje u točki 3.1.0.

b) *usklađenje s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije, odnosno njegovim izmjenama i dopunama koje se provode istodobno s izradom izmjena i dopuna ovog Plana*
Obrazloženje u točki 3.1.1.

c) *usklađenje s rješenjima, uvjetima i smjernicama javnopravnih tijela*
Obrazloženje u točki 3.1.2.

d) *prijenos elektroničkog oblika plana u službenu kartografsku projekciju RH (HTRS96/TM), sukladno zakonskim i podzakonskim propisima kojima su propisani elektronički standardi prostornih planova (Zakon o prostornom uređenju - NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19; Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja - NN 115/15). (Uslijed prijenosa grafičkog dijela na nove podloge moguća su manja odstupanja u površinama u odnosu na one iz važećeg PPUO-a.)*

Općina Zadvarje je pribavila od Državne geodetske uprave geodetske podloge u HTRS-u na kojima je stručni izrađivač Plana unio/prenio planska rješenja Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (*"Službeni glasnik Općine Zadvarje"*, broj 2/06, 1/12 i 5/16), pri čemu su izvršene odgovarajuće prilagodbe sukladno granicama katastarskih čestica iz nove podloge rezultat čega je djelomično i u manjoj mjeri izmijenjen oblik i površina pojedinih dijelova građevinskih područja za KO Žeževica i KO Katuni. Tako pripremljena podloga korištena je za izradu Izmjena i dopuna PPUO Zadvarje.

e) *proširenje postojećeg groblja sv. Ante na k.č. 568 i 571/1 k.o. Žeževica*

Planirano je proširenje groblja na k.č. 568 i 571/1, te na česticu k.č. 230/2 između površine groblja određene važećim planom i planiranog proširenja, sve k.o. Žeževica; ukupna površina proširenja građevinskog područja groblja je 0,761 ha. Planirano proširenje je uneseno u grafički i tekstualni dio Plana

f) *utvrđivanje lokacije i propisivanje uvjeta za izgradnju lovačkog doma na dijelu k.č.z 2655/1 k.o. Žeževica*

Prema Prostornom planu Splitsko dalmatinske županije, članak 112., izvan građevinskog područja unutar ZOP-a, a izvan prostora ograničenja ne mogu se planirati zahvati u prostoru i gradnja građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu, lovstvu i planinarstvu, osim na planinskom području Kozjaka i Mosora, prema uvjetima iz članka."

K.č..2655/1 KO Žeževica je izvan građevinskog područja, a unutar ZOP-a (iako izvan pojasa ograničenja) radi čega se na istoj nije prema PPSDŽ mogla uvrstiti mogućnost gradnje lovačkog doma. Radi toga se ovim Planom određuje mogućnost izvedbe tog zahvata unutar građevinskog područja naselja Zadvarje- zaseoci Krčići, Čizmići, Santrići, koja su Planom određena kao izgrađeno građevinsko područje, a nalaze se u neposrednoj kontaktnoj zoni kč 2655/1 KO Žeževica. Člankom 37a propisuju se detaljni uvjeti za izvedbu tog zahvata.

g) *utvrđivanje lokacije i propisivanje uvjeta za izgradnju Azila za napuštene životinje na k.č.z. 6718/1 k.o. Žeževica*

Jugozapadni dio izdvojenog građevinskog područja R3 namjene Dupci prenamjenjuje se i planira kao komunalno- servisna zona (K3) u kojoj se omogućava izvedba specifičnog komunalnog zahvata- skloništa za životinje. Zona ima mogućnost kolnog pristupa s lokalne ceste LC 67134 postojećim putem oznake kč 6964 KO Žeževica, s čije južne strane se formira zona K3 površine 0,8 hektara na dijelu kč 6718/1 KO Žeževica. Dopunjuje se članak 45. odredbama za navedeni zahvat, a u grafičkom dijelu plana se definira obuhvat komunalno- servisne zone namjene K3.

h) ispitivanje mogućnosti širenja i/ili preraspodjele građevinskih područja naselja i turističke zone „Ograde“ sukladno zakonskim ograničenjima i uvjetima Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije

Zahtjevi za proširenje građevinskog područja naselja podneseni Općini od fizičkih i pravnih osoba, te zahtjevi stručnih službi Općine i način obrade istih su načelno navedeni u točki 3.1.3 (građevinska područja naselja nisu povećana nego su preraspodijeljena tako da je na određenim lokacijama GP prošireno a na drugim smanjeno); zahtjevi koji su mogli biti prihvaćeni i uvršteni su kao izmjene i dopune u ovaj Plan navode se u nastavku teksta i to pod: h.1) proširenja površine građevinskog područja naselja, h.2) smanjenja površine građevinskog područja naselja.

AD h.1) proširenja površine građevinskog područja naselja definirana ovim Planom se odnose na zemljišta u naselju Zadvarje (dio kč 662/1- 380 m²), naselju Zadvarje- zaseok Šodani (kč 247/2- 452 m², kč 372- 922 m², 425/3-378 m², 425/8- 49 m², 44771- 1749 m², 447/2-399 m², 465/1- 1571 m², 447/2- 399 m², 465/1-1571 m², 465/2- 700 m²); ukupna površina je 6600 m².

AD h.2) smanjenja površine građevinskog područja naselja definirana ovim Planom se odnose na zemljišta u naselju Zadvarje (dijelovi kč 654/1, 656 i 654/2 površine 5407 m²) i u naselju Zadvarje- zaseok Šodani (kč 10/5 i 172/6 površine 1247 m²); ukupna površina je 6654 m².

i) stvaranje planskih pretpostavki za izgradnju Šetnice Zadvarje uz kanjon rijeke Cetine s odmorištima, vidikovcima, Zip line-om, Mlinicom, Centralinom, Tunelom, Bunkerom, ulaznim paviljonom za posjetitelje Duaron kao njezine polazišne točke te parkiralištem za osobna vozila i autobuse, a sve prema Idejnom arhitektonsko-urbanističkom projektu uređenja Šetnice Zadvarje, kojeg je izradila tvrtka PIN STUDIO d.o.o. iz Zadra u svibnju 2019. godine,

Općina Zadvarje ima veliki turistički potencijal: prirodne krajolike, najveći vodopad (Gubavica) u Dalmaciji, srednjovjekovnu tvrđavu (Duare), poznati robno – stočni sajam te se zadnjih godina profilirala kao baza i polazišna točka za mnoge avanturističke aktivnosti, posebno kanjoning. U svrhu stvaranja pretpostavki za sveobuhvatnu prezentaciju i aktiviranje u posjetiteljske svrhe navedenih vrijednih prirodnih i kulturnih dobara je pokrenut i projekt uređenja Šetnice Zadvarje za koji je izrađen Idejni arhitektonsko-urbanistički projekt (investitor: Općina, izrada: PIN STUDIO d.o.o. iz Zadra, svibanj 2019. godine). Izvedba radova uređenja staza i vidikovaca je u tijeku, a za dio zahvata predloženih idejnim rješenjem za koje je prema propisu obavezno ishođenje akata za gradnju ili rekonstrukciju, bilo je potrebno unijeti izmjene i dopune u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana, radi čega je isto i prozvano u Odluci o izradi. Napominje se da je za izvedbu šetnice proveden postupak ocjene prihvatljivosti zahvata na Ekološku mrežu.

Rješenja iz Idejnog projekta su na odgovarajući način implementirana u grafički i tekstualni dio Plana (članak 51.b Odredbi).

Cjeloviti zahvat se Planom definira kao područje posjetiteljske infrastrukture i to kao prostorna i funkcionalna cjelina u i uz kanjon Cetine; osmišljeni sadržaji posjetiteljske infrastrukture su planirani uglavnom izvan građevinskog područja naselja.

Za izgradnju ulaznog paviljona s informacijskim i drugim sadržajima u funkciji pružanja usluga posjetiteljima kanjona Cetine („Duaron“) formira se ovim Planom građevinsko područje posjetiteljske infrastrukture izvan naselja površine 0,6 ha (prikazano je u kartografskim prikazima ovog Plana br. 1. Korištenje i namjena prostora i karti 4.1 Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja u mjerilu 1:5000). Izdvojeno građevinsko područje posjetiteljske infrastrukture se formira u neposrednoj blizini građevinskog područja naselja za koje je na snazi urbanistički plan uređenja, a s kojim područjem je povezano nastavkom prometnice Put Mlinice s okretištem i parkirališnom površinom.

Formiranje ovog građevinskog područja posjetiteljske infrastrukture, koje predstavlja povećanje ukupne površine izdvojenog građevinskog područja se temelji i na činjenici da se ovim Planom smanjuje površina izdvojenog građevinskog područja gospodarske zone Zadvarje I. (namjena I1, I2) za cca 0,64 ha. Građevinsko područje gospodarske zone za koju nije izrađen propisani UPU niti su otpočeli radovi za aktiviranje ove zone, smanjuje se na krajnjem jugoistočnom dijelu, za koji je analizom prirodnih karakteristika terena ocijenjeno da neće biti pogodno za uređenje, komunalno opremanje i smještaj sadržaja industrijske zone.

j) mogućnost izgradnje Zip line na predjelu Dubaca na k.č.z. 6972, 6719/1, 6727/1, 6727/2, 6728/2 i 6741/2 sve k.o. Žeževica

Čestice navedene u Odluci o izradi su položene južno od državne ceste D8, koje područje je PPSDŽ-om definirano kao značajni krajobraz- prijedlog za zaštitu, Ocijenjeno je da za smještaj navedene namjene ta lokacija nije pogodna s aspekta zaštite prirodnih vrijednosti područja radi čega se Planom propisuje mogućnost izvedbe trase za pustolovnu vožnju sajlama (zip-line) u sklopu zone športsko zabavne namjene R3 Dupci, a koja je sjeverno od D8 I izvan predložene zone zaštite krajobraza. Člankom 48 propisani su uvjeti za naveden zahvat.

k) gradnja akumulacije za potrebe navodnjavanja polja na k.č. 662/1 k.o. Žeževica

Plan navodnjavanja predstavlja stratešku podlogu za planiranje operativnih projekata i programa implementacije navodnjavanja s ciljem razvoja poljoprivredne proizvodnje.

U tu svrhu se omogućava provedba odgovarajućih istraživanja, ishođenje potrebnih dozvola i suglasnosti od nadležnih tijela za formiranje mikroakumulacije na području određenom ovim Planom kao poljoprivredno tlo (vrijedna obradiva i ostala obradiva zemljišta) i to na dijelu kč 662/1 KO Žeževica. Člankom 82.b propisani su uvjeti i odobrenja koja je potrebno ishoditi od nadležnih tijela za izvedbu ovog zahvata.

l) ispitivanje mogućnosti proširenja ili preoblikovanja turističke zone u naselju „Ograde“ (T1)

Proširenje turističke zone „Ograde“ prozvano Odlukom o izradi nije uvršteno u ovaj Plan; specifičnosti lokacije uz kanjon Cetine i propisane mjere kojima se štite prirodne vrijednosti područja uporište su za zadržavanje zone u obuhvatu planiranom važećim PPUO-om.

m) omogućavanje manjih izmjena namjene površina i uvjeta uređenja koje nisu protivne javnom interesu, ukoliko se za to ukaže potreba

n) otklanjanje uočenih neusklađenosti i/ili nedostataka i ispravljanje uočenih tehničkih pogrešaka u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana

o) ostale izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu u svrhu olakšanja provođenja plana (dopunjavanje, izmjena i prestrukturiranje Odredbi, izmjene grafičkih prostornih pokazatelja kako bi plan bio grafički jasniji i sl.).

3.1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

3.1.0. Usklađenje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju i drugim propisima obuhvaća:

Prethodne Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (*"Službeni glasnik Općine Zadvarje", broj 5/16*) donesene su i usklađene sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13) nakon čega su do donošenja Odluke o izradi ID PPUO koje su predmet ovog postupka donesene Izmjene i dopune Zakona o prostornom uređenju (NN, br. 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),

Plan se dakle izrađuje i usklađuje sa Zakonom o prostornom uređenju (*Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19*).

Uvjeti koji proizlaze iz izmjene pojedinih zakonskih i podzakonskih propisa, a koji su od utjecaja na izradu i provedbu prostorno planske dokumentacije, također su uvršteni i Plan

3.1.1. Usklađenje Plana s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije obuhvaća:

Prethodne Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zadvarje (*"Službeni glasnik Općine Zadvarje", broj 5/16*) donesene su i usklađene s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije (*"Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06-ispravak, 13/07, 9/13, 147/15*) nakon čega su do izrade ovih ID PPUO izrađene i usvojene ID PPSDŽ (*"Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 154/21 i 170/21- pročišćeni tekst*).

Odlukom o izradi ID PPUO je u članku 5., stavak 4. navedeno da je u trenutku Odluke o izradi Izmjena i dopuna PPUO-a, izmjena plana više razine – Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije u fazi Konačnog prijedloga. U članku 6. Odluke o izradi je naveden kao jedan od ciljeva: *"usklađenje s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije, odnosno njegovim izmjenama i dopunama koje se provode istodobno s izradom izmjena i dopuna ovog Plana"*.

Plan se dakle izrađuje i usklađuje s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije (*"Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06-ispravak, 13/07, 9/13, 147/15, 154/21 i 170/21- pročišćeni tekst*).

Navedene izmjene se odnose na usklađenja u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana s izmjenama tipologije gradnje ugostiteljsko turističke i športske namjene u naselju i izvan naselja, te uvjeta gradnje za navedeno, popis i smjernice za zaštićene dijelove prirode i za predložena područja zaštite, područja ekološke mreže, usklađenja trasa i nazivlje pojedinih infrastrukturnih zahvata i drugo.

3.1.2. Izmjene i dopune Plana temeljem zahtjeva nadležnih javnopravnih tijela, zakonskih i podzakonskih akata obuhvaćaju:

U skladu sa zahtjevima javno pravnih tijela dostavljenih po pozivu temeljem Odluke o izradi, izvršene su izmjene i dopune Odredbi za provođenje pozivom na izmijenjene propise, uvjete i rješenja nadležnih tijela koji su mijenjani nakon donošenja prethodnih Izmjena i dopuna Plana.

Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Imotskom, je dostavi rješenja o zaštiti za kulturna dobra u obuhvatu Plana (tekstualni i grafički dio); smjernice i mjere zaštite te granice zaštićenih kulturnih dobara su uvrštene u Plan.

Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije dostavio je popis propisa te akata koje je u vezi zaštite okoliša donijela Splitsko dalmatinska županija, a koji se imaju navesti i primjenjivati u postupcima za odobravanje i provedbu zahvata planiranih u obuhvatu PPUO-a; navedeno je na odgovarajući način uvršteno u plan.

Ministarstvo poljoprivrede, navodi odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu koje se u izradi Plana trebaju poštovati; mogućnost proširenja građevinskog područja na zemljište u vlasništvu Države uvjetuje se izradom i usvajanjem Programa raspolaganja državnim zemljište za područje Općine, sukladno kojem će se Ministarstvo očitovati u postupku javne rasprave.

Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost nije imalo zahtjeve u postupku izrade ovog Plana.

Ministarstvo unutarnjih poslova - Ravnateljstvo civilne zaštite i Služba inspekcijskih poslova Split, naveli su propise koji se imaju navesti u odredbama Plana; navedeno je provedeno u tekstualnom dijelu Plana.

Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o. (HOPS), Prijenosno područje Split dostavi je zahtjev

za manje korekcije prikazanih trasa, naziva i uvjeta gradnje za visokonaponske elektroenergetske vodove; navedeno je provedeno u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb

Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, definiraju uvjete za korištenje voda i odvodnju otpadnih voda koji moraju biti definirani u Planu sukladno propisima, rješenjima za sustave na tom području prema PPSDŽ i uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Split, traži se za DC 8 i DC 39 ucrtaju i označe kao državne ceste, te da se u tekstualni dio uvrsti popis propisa koji se odnose na zaštitni pojas i izvedbu priključaka na državne ceste

3.1.3. Izmjene i dopune Plana temeljem zahtjeva stručnih službi Općine obuhvaćaju:

Stručne službe Općine su na temelju iskustva u primjeni važećeg Plana, kao i na temelju zahtjeva dostavljenih Općini od strane fizičkih i pravnih osoba, u suradnji sa stručnim izrađivačem obradile zahtjeve u odnosu na mogućnost prihvatanja istih (usklađenost s propisima i PPSDŽ-om, kao i sa javnim/općim interesima Općine). Dio zahtjeva koji je udovoljavao navedenom u prethodnom tekstu je uvršten u formi izmjena/dopuna tekstualnog i/ili grafičkog dijela PPUO-a.

Zahtjevi za proširenje građevinskog područja podneseni od fizičkih i pravnih osoba Općini sagledavani su isključivo kroz mogućnost preraspodjele građevinskih područja unutar područja naselja Zadvarje; manja proširenja na rubnim dijelovima građevinskog područja mješovite namjene određenog važećim PPUO-om su uvrštena prema prijedlozima Općine na način da je za istu ili veću površinu smanjeno građevinsko područje na drugim rubnim dijelovima za koja je Općina zauzela stav da su neperspektivna za privođenje namjeni (nemogućnost ili otežana mogućnost komunalnog opremanja, složeni vlasnički odnosi s velikim brojem suvlasnika od kojih većina i nepoznatog prebivališta/boravišta i sl.). Navedeno postupanje- preraspodjela građevinskog područja naselja se temelji na činjenici da izgrađeni dio građevinskog područja naselja Zadvarje s pripadajućim izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja nije veći od 70 % površine ukupnog građevinskog područja naselja, čime se prema PPSDŽ nisu stekli uvjeti za povećanje građevinskog područja.

3.1.4. Otklanjanje neusklađenosti i/ili nedostataka, ispravljanje pogrešaka; izmjene u svrhu olakšanja provedbe:

Izvršene su manje ispravke u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

3.2. OBRAZLOŽENJE IZMJENA GRAFIČKOG DIJELA PLANA

Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Usklađene su promjene namjena i ostale relevantne izmjene detaljnije razrađene na kartografskim prikazima broj 4.1 i 4.2. ovog Plana: preraspodjela građevinskog područja naselja- smanjenje/povećanje; prenamjena manjeg jugozapadnog dijela građevinskog područja športsko rekreacijske (sad športsko zabavne namjene Dupci R3) u namjenu K3 (komunalno servisna- azil za napuštene životinje), ukidanje namjene T2 unutar zone golfa R1; uvrštenje građevinskog područja posjetiteljske infrastrukture uz kanjon Cetine; smanjenje površine namjene I1, I2 na jugozapadnom dijelu zone gospodarske namjene Zadvarje I.; prenamjena zona iz T1 i T2 u T; R1tg u R1; R4 u R3 (sve prema PPSDŽ).

Unesene su manje ispravke pojedinih prikaza, simbola i nazivlja.

Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (karte 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4):

Novelirani su grafički podaci vezani za prometne površine, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda, energetske sustave (elektrika, plin, solarni sustav) telekomunikacije i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu, sukladno zahtjevima nadležnih javnopravnih tijela i planskim rješenjima PPSDŽ.

Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br 3.1. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - PODRUČJA POSEBNIH UVJETA I OGRANIČENJA U KORIŠTENJU:

Redefinirani su podaci i nazivlje zaštićenih kulturnih dobara prema zahtjevima Ministarstva kulture, te podaci za područja zaštite prirodnih vrijednosti i područja ekološke mreže sukladno PPSDŽ i ostalim javno dostupnim podacima za zaštićena područja.

Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 3.2. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA I ZAŠTITE:

Korigirane su granice obuhvata urbanističkih planova uređenja sukladno izmjenama granica građevinskih područja

Izmjene izvršene na kartografskim prikazima br. 4.1 i 4.2 „GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Detaljni popis izmjena Plana koje se uvrštavaju i u kartografski prikaz građevinskih područja naselja (uključivo i izdvojene dijelove naselja zaseoke) i građevinskih područja izvan naselja (T, I1, I2, K3, R1, R2, R3, IS, groblje) je naveden u prethodnom tekstu.

Prikazom su definirani/revidirani i obuhvati propisanih UPU-ova, te granice područja zaštićenih kulturnih dobara.

DODATAK UZ OBRAZLOŽENJE
PROVJERA POVRŠINA - USPOREDNI PRIKAZ (PPUO i ID PPUO)

Građevinska područja, tablica 1.

Površine izgrađenog i neizgrađenog područja naselja Općine Zadvarje **prema Prostornom planu uređenja Općine Zadvarje** ("Službeni glasnik Općine Zadvarje", broj 2/06, 1/12 i 5/16)

	II. IDPPUO Zadvarje (lipanj 2016.)		
GP naselja	Ukup. GP (ha)	Izgr. GP (ha)	Izgr. GP (%)
Zadvarje	77,88	45,6	58,55
UKUPNO OPĆINA	77,88	45,6	58,55

Površine izgrađenog i neizgrađenog područja naselja Općine Zadvarje **prema Izmjenama i dopunama PPUO** (Konačni prijedlog, 2025.)

	III. IDPPUO Zadvarje (lipanj 2026.)		
GP naselja	Ukup. GP (M+T)* (ha)	Izgr. GP (ha)	Izgr. GP (%)
Zadvarje	82,42	46,11	55,95
UKUPNO OPĆINA	82,42	46,11	55,95

Izgrađeni dio građevinskog područja naselja Zadvarje s pripadajućim izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja nije veći od 70 % površine ukupnog građevinskog područja naselja, čime se prema PPSDŽ nisu stekli uvjeti za povećanje građevinskog područja naselja. Izmjenama i dopunama PPUO se planira preraspodjela građevinskih područja unutar područja naselja Zadvarje; manja proširenja na rubnim dijelovima građevinskog područja mješovite namjene određenog važećim PPUO-om su uvrštena na način da je za istu ili veću površinu smanjeno građevinsko područje na drugim rubnim dijelovima dosadašnjeg građevinskog područja.

Napomene:

* Prema **Prostornom planu uređenja Općine Zadvarje** ("Službeni glasnik Općine Zadvarje" broj 2/06, 1/12 i 5/16), ugostiteljsko turistička zona Ograde je:

- u Odredbama plana definirana kao zona ugostiteljsko turističke namjene u naselju; definirana je u poglavlju 2.2 Građevinska područja naselja, članak 37., a navedena je površina zone 3,3 ha;
- u kartografskom prikazu građevinskih područja, zona Ograde je oivičena zelenom linijom, a mješovita zona naselja je oivičena plavom linijom; prema legendi razlikuju se boje granica građevinskog područja naselja i građevinskog područja izvan naselja, pa se da zaključiti da je u grafici zona ugostiteljsko turističke namjene Ograde određena kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene.
- u Obrazloženja PPUO-a iz 2016, površina zone Ograde nije uvrštena u iskaz površine građevinskog područja naselja u Tablici broj 1,
- u Tablici broj 2. (Obrazloženje PPUO-a iz 2016) s iskazom površina pojedine namjene, je unesen podatak za površine ugostiteljsko turističke namjene izvan građevinskog područja naselja i iznosi 17,91 ha. Obzirom da površina zona Šodani i Pelegrin koje su zone ugostiteljsko turističke namjene izvan građevinskog područja iznosi ukupno 15,2 ha (7,0 ha + 8,2 ha), jasno je da je površina zone Ograde uračunata kao dio površine ugostiteljsko turističke namjene izvan građevinskog područja naselja (iako bi zbroj površina te tri zone

iznosio 7,0+8,2+3,3=18,5 ha, a u tablici koja je dio Obrazloženja PPUO iz 2016-e godine iznosi 17,91 ha).

Prema PPSDŽ za Općinu Zadvarje su određene zone ugostiteljsko turističke namjene Šodani i Pelegrin ali ne i zona Ograde, nedvojbeno je da je u PPUO Zadvarje bilo nužno ispraviti grešku u grafičkom dijelu plana i iskazu površina građevinskih područja u naselju tako da se zona Ograde definira kao ugostiteljsko turistička namjena unutar naselja (ista je u Odredbama važećeg plana već bila definirana kao dio građevinskog područja u naselju).

Radi toga se iskaz površina građevinskog područja naselja povećava za površinu T zone Ograde.

Dodatno povećanje iskaza površine građevinskog područja naselja od 1,24 ha proizašlo je kao rezultat prijenosa elektroničkog oblika plana na nove katastarske podloge i u službenu kartografsku projekciju RH (HTRS96/TM), a isto je navedeno i u Odluci o izradi („Uslijed prijenosa grafičkog dijela na nove podloge moguća su manja odstupanja u površinama u odnosu na one iz važećeg PPUO-a.“).

Namjena površina, tablica 2.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina **prema Prostornom planu uređenja Općine Zadvarje** ("Službeni glasnik Općine Zadvarje", broj 2/06, 1/12 i 5/16)

Red. broj	OPĆINA ZADVARJE	Oznaka	Ukupno (ha)	% od povr. općine	stan/ha
1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA				289
1.1.	Građevinska područja naselja (ukupno)	GP	77,88	5,83	3,7
	Izgrađeni dio GP (ukupno)		45,58	3,41	6,3
	- obalno		0,00	0,00	
	- kontinentalno granično		45,58	3,41	6,3
1.2.	Izgrađene strukture van građevinskog područja (ukupno)		201,21	15,07	1,4
		I	63,50	4,76	4,6
		T	17,91	1,34	16,1
		R	119,81	8,97	2,4
		LN		0,00	
1.3.	Poljoprivredne površine (ukupno)	P	115,75	8,67	0,401
	- obradive	P1			
		P2	46,47	3,48	0,161
		P3	69,28	5,19	0,240
1.4.	Šumske površine ukupno	Š	563,79	42,23	1,951
	- gospodarske	Š1			
	- zaštitne	Š2	563,79	42,23	1,951
	- posebne namjene	Š3			
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine (ukupno)	PŠ	376,34		1,302
1.6.	Vodene površine (ukupno)	V	0,00		0,000
1.7.	Ostale površine (ukupno)				
Općina ukupno			1334,97	1334,97	

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina **prema Izmjenama i dopunama PPUO** (lipanj 2026.)

Red. broj	OPĆINA ZADVARJE	Oznaka	Ukupno (ha)	% od povr. općine	stan/ha
1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA				289
1.1.	Građevinska područja naselja (ukupno M+T)*	GP	82,42	6,23	3,51
	Izgrađeni dio GP (ukupno)		46,11	3,49	6,27
	- unutar prostora ograničenja ZOP-a				
	- izvan prostora ograničenja ZOP-a		46,11	3,49	6,27
1.2.	Izgrađene strukture izvan građevinskog područja (ukupno)		200,89	15,20	1,44
		I	63,68	4,82	4,54
		T	15,10	1,14	19,14
		R	118,85	8,99	2,43
		K	0,80	0,06	361,25
		IS**	0,60	0,05	481,67
		Gr***	1,86	0,14	155,38
1.3.	Poljoprivredne površine (ukupno)	P	113,11	8,56	2,56
	- oradive	P1			
		P2	46,35	3,51	6,24
		P3	66,76	5,05	4,33
1.4.	Šumske površine ukupno	Š	563,09	42,59	0,51
	- gospodarske	Š1			
	- zaštitne	Š2	563,09	42,59	0,51
	- posebne namjene	Š3			
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine (ukupno)	PŠ	362,49	27,42	0,80
1.6.	Vodene površine (ukupno)	V			
1.7.	Ostale površine (ukupno)				
Općina ukupno			1322,00****	100,00	0,22

Napomene:

** - zahvat „Šetnica Zadvarje“ obuhvaća dio istočne strane kanjona Cetine i kontaktne zone povijesnog dijela naselja Zadvarje, planiran je kao posjetiteljska infrastruktura izvan građevinskog područja (rekonstrukcija postojećih i izvedba novih prometnih površina s pripadajućim komunalnim instalacijama te rekonstrukcija postojećih objekata bez povećanja gabarita). Za izgradnju ulaznog paviljona s informacijskim i drugim sadržajima u funkciji pružanja usluga posjetiteljima kanjona Cetine ovim Planom se određuje građevinsko područje posjetiteljske infrastrukture izvan naselja površine 0,6 ha u svrhu formiranja građevne čestice građevine ulaznog paviljona sa zemljištem za redovnu upotrebu;

*** - prema Prostornom planu uređenja Općine Zadvarje ("Službeni glasnik Općine Zadvarje", broj 2/06, 1/12 i 5/16) područje groblje nije bilo iskazano kao građevinsko područje, ovim Planom se iskazuje ukupna površina- izgrađeni dio građevinskog područja i površina planiranog proširenja;

**** - podatak prema PPSDŽ (članak 101) i očitavanju iz podloge.