

Nositelj izrade
OPĆINA PRIMOŠTEN

II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO –
TURISTIČKE ZONE MARINA LUČICA – nacrt prijedloga

SAŽETAK ZA JAVNOST

Izvršitelj

URBOS d.o.o., biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, Split

Primošten/Split ožujak 2026.

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za izradu izmjena i dopuna UPU-a ugostiteljsko – turističke zone Marina Lučica (u daljnjem tekstu: ID UPU) je:

1. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
2. Pravilnik o prostornim planovima („Narodne novine, broj 152/23)
3. Prostorni plan uređenja Općine Primošten („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 13/05, 10/08, 05/11 i 10/11 „Službeni vjesnik općine Primošten“, broj 03/13, 01/14, 04/17, 01/20, 05/21 i 04/24 i XI izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Primošten br. 04/25 – Odluka o izradi)
4. Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko – turističke zone Marina Lučica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 8/10, „Službeni vjesnik općine Primošten“, broj 08/19)
5. Odluka o izradi II: izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko – turističke zone Marina Lučica („Službeni vjesnik općine Primošten“ , broj 06/25)
6. Ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja i posebni propisi.

1.2. Razlozi donošenja

Izradi ID UPU-a pristupa se prvenstveno radi stvaranja planskih pretpostavki za omogućavanje gradnje objekta u funkciji panoramsko pješačkog podmorskog tunela u uvali Tiha (kopneni dio infrastrukturne građevine s ulazom u tunel s ugostiteljskim i ostalim kompatibilnim uslužnim sadržajima). Jugoistočni ulaz/izlaz u podmorski tunel smješten je u obuhvatu uređene plaže (R7), pa je sukladno navedenom potrebno dopuniti važeći UPU.

Sukladno Pravilniku o prostornim planovima (NN 152/23) ID UPU će se izraditi u sustavu ePlanovi.

Pored navedenog, omogućene su i manje korekcije odredbi za provedbu, usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela te ostale manje korekcije koje ne utječu na cjeloviti koncept planskog rješenja.

Slika: Granica obuhvata II. ID UPU



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu:

- Omogućavanje gradnje multifunkcionalnog atraktivnog infrastrukturnog objekta (pješačko panoramskog podmorskog tunela s pratećim ugostiteljskim i kulturnim sadržajima) kojim se ostvaruje pomorski prijelaz između obala zaljeva a koji istovremeno služi kao zaštita akvatorija.
- Ostale manje izmjene i korekcije kao npr. planiranu prometnicu između zona (prostornih cjelina) 4 i 5 koja vodi od glavne sabirne prometnice prema zoni (prostornoj cjelini) 6 premjestiti južno za oko 40 m, odnosno preko katastarskih čestica 4385/26, 4386 i 4387 K.O. Primošten (zahtjev Općine KLASA: 350-03/25-39/2; URBROJ: 2182-2-03/1-26-24, veljača 2026).
- Usklađenje s posebnim zahtjevima javnopravnih tijela.

3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

3.1. Namjena prostora

Pravilnik o prostornim planovima («Narodne novine» broj 152/2023, u daljnjem tekstu Pravilnik), primjenjuje se u postupku izrade i donošenja svih vrsta prostornih planova određenih Zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje. Sukladno članku 2. Pravilnika, isti se primjenjuje i na postupke izmjena i dopuna prostornih planova izrađenih u skladu s pravnim pravilima Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova («Narodne novine», broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Postojeći elementi važećeg Urbanističkog plana uređenja „Marina Lučica“ izrađenog u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova («Narodne novine», broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) koriste vlastitu nestandardiziranu simboliku koju je potrebno preslikati na novu. Novi Pravilnik strogo propisuje korištenje točno definiranih prostornih slojeva i znakovlja.

Sukladno Pravilniku o prostornim planovima (NN 152/24), sve namjene važećeg Urbanističkog plana Marina Lučica transformirane su i izmijenjene.

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Ugostiteljsko-turistička namjena područnog (regionalnog) značaja (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2) – [važeci UPU namjene T1- A- hoteli, T2 – turističko naselje](#)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) - [važeci UPU namjena R2 – rekreacija izvan građevinskog područja](#)
- Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7) - [važeci UPU namjena T1-B – prateći i rekreacijski sadržaji](#)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1) i Zaštitna zelena površina (Z5) - [važeci UPU namjena Z – uređene zelene površine](#)
- Prometna površina i Pješačka površina - [važeci UPU prometne površine](#)
- Parkirališna površina (Pp) - [važeci UPU parkirališne površine](#)
- Površina mora – koja obuhvaća morski dio uređene plaže i planirano privezište (P)

U obuhvatu uređene plaže izdvojen je zahvat za realizaciju panoramskog pješačko podmorskog tunela.

Na površinama **ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2)** dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
- c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. manje infrastrukturne građevine.

Na površinama **sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)** dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni i sl.) maksimalne građevinske (bruto) površine do 200 m²,
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. kupališta i otvorenih bazena,
- b. sunčališta,
- c. pristupa u more/vodu,
- d. potrebnih pomoćnih građevina i sadržaja.

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljeno je uređenje i gradnja sljedećih pratećih sadržaja na kopnenom dijelu plaže:

- a. sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom, uključivo i nepokretne ili prijenosne opreme koja je projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba (zipline, spuštalice, ski lift i slična oprema),
- b. zelenih površina,
- c. dječjih igrališta,
- d. ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl. uz uvjet najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti 0,02 površine kopnenog dijela plaže,
- e. prometnih površina (kolno-pješačke i biciklističke površine, parkiralište),
- f. građevinskih zahvata u svrhu uređenja i zaštite plaže.

Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

- a. vodene površine,
- b. dječja igrališta,
- c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,
- d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),
- e. skulpture i umjetničke instalacije,
- f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
- b. staza i urbane opreme,
- c. vodenih površina,
- d. manjih infrastrukturnih građevina.

Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

- a. pješačke površine,
- b. biciklističke površine,

- c. javna parkirališta,
- d. tramvajske i željezničke pruge,
- e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
- f. zaštitne zelene površine.

Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5952]

- lungo mare

Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice.

Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. urbane opreme,
- b. zelenih površina,
- c. vodenih površina,
- d. nadstrešnica,
- e. skulptura i umjetničkih instalacija,
- f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Parkirališna površina (Pp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5954]

Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.

Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. urbane opreme,
- b. zaštitnih zelenih površina,
- c. nadstrešnica,
- d. montažnih građevina (kiosci).

Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Površina mora, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5331]

- akvatorij_P1, akvatorij_P2, akvatorij_P3

Na morskim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja morskih površina te gradnja podmorskih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

Pravilima provedbe omogućena u obuhvatu uređene plaže R7 izvedba panoramsko pješačkog podmorskog tunela koji spaja dvije obale uvale Tiha i predstavlja novu atrakciju.

Jedinstveni infrastrukturni objekt (pješačko panoramski podmorski tunel) bit će prikazan kao cjeloviti zahvat u Prostornom planu Općine Primošten (izmjene i dopune). Servisna prometnica na istočnom dijelu je minimalno izmijenjena zbog bolje organizacije prostora.

Svi ostali elementi UPU-a; namjena, pravila provedbe, zaštita, infrastruktura, ostali su nepromijenjeni i usklađeni s zahtjevima javnopravnih tijela, te prilagođeni novom Pravilniku.

