

ZADARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ZEMUNIK DONJI



IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZEMUNIK DONJI

Sažetak za javnost

**Odgovorni voditelj izrade plana:**  
Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417  
ARCHING – STUDIO d.o.o. Split

SVIBANJ, 2026.

**Naziv plana:** IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZEMUNIK DONJI

**Nositelj izrade:** OPĆINA ZEMUNIK DONJI  
Ulica I 16  
23222 ZEMUNIK DONJI

Općinski načelnik: Ivica Šarić

**Izrađivač:** ARCHING -STUDIO d.o.o.  
DRŽIĆEVA 25  
21 000 SPLIT

**Odgovorni voditelj izrade plana:**  
Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417

**Stručni tim:** Bruno Šegvić, mag.ing.arch., SA-U-602  
Goran Milun, ing.arh.  
Ana Šegvić, dipl.oec.  
Petar Bakašun, mag.ing.arch.  
Toni Jakaša, dipl.ing.el.  
Nino Tolić, mag.ing.arch. et urb.

## 1. POLAZIŠTA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Odlukom za pristupanje izradi Izmjena i dopuna PPU-a, se navode razlozi za izradu Izmjena i dopuna PPU-a:

- Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom
- **Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom**
- Članak 86. i 198. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.)
- Pravilnik o općinama koje mogu donijeti prostorni plan uređenja općine smanjenog sadržaja i sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza i obveznim priložima toga plana ("Narodne novine", broj 135/10.).
- **Usklađenje s planom više razine**
- Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije broj 2/01, 06/04, 02/05, 17/06, 25/09, 03/10, 15/14, 14/15, 5/23, 6/23).
- **Usklađenje s planom šireg područja iste razine**

Nije primjenjivo

- Određivanje novih prostorno planskih rješenja
- **Osnovni razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana su slijedeći:**
- preoblikovanje i promjene građevinskog područja na temelju zahtjeva građana drugih tijela uz uvažavanja kriterija propisanih zakonom o prostornom uređenju Prostornom planu Zadarske županije;
- određivanje neuređenih dijelova građevinskih područja i izgrađenih dijelova tih područja planiranih za urbanu preobrazbu u skladu sa Zakonom;

Izmjene i dopune **PPU** u odnosu na zahtjeve javnopravnih tijela sukladno čl. 90. Zakona o prostornom uređenju

## Obuhvat i ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna PPU-a

Unutar područja obuhvata Prostornog plana uređenja općine Zemunik, nema zaštićenih dijelova prirode, ali ima evidentiranih kulturno povijesnih cjelina i područja ekološke mreže (Natura 2000), cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

Podaci o infrastrukturnoj opremljenosti dobiveni su od javnopravnih tijela, kada je Odluka o izradi dostavljena nadležnim poduzećima da dostave podatke na temelju svoje nadležnosti značajne za obuhvat izrade Plana. Na temelju dostavljenih podataka moguće je sintetizirati infrastrukturnu opremljenost zone kako slijedi:

- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena prometna mreža.
- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena telekomunikacijska infrastruktura.
- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena elektroenergetska mreža.
- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena plinovodna mreža.
- na području obuhvata Plana, postoji izgrađena vodoopskrbna mreža.
- na području obuhvata Plana, postoji djelomična izgrađena mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

## 2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Ocjena stanja u obuhvatu izmjene i dopune Plana proizlazi iz:

Na području obuhvata važeći dokument prostornog uređenja na višoj razini je Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije broj 2/01, 06/04, 02/05, 17/06, 25/09, 03/10, 15/14, 14/15, 5/23, 6/23) i na lokalnoj razini Prostorni plan uređenja Općine Zemunik Donji. Prostorni plan uređenja Općine Zemunik Donji će se uskladiti s Prostornim planom Zadarske županije.

Provedbom važećeg Plana ukazala se potreba detaljnije razrade dijela Odredbi za provedbu Plana i revidiranje kartografskih prikaza Plana. Naime, određene Odredbe za provedbu Plana nisu dovoljno detaljno razrađene što u nekim slučajevima uzrokuje nejasnoće u provedbi Plana, a u drugim slučajevima nepotrebno ograničava građenje i uređenje površina.

Plansko rješenje infrastrukturne mreže temelji se na stručnim podlogama koje su bilo dostupne za vrijeme izrade zadnje izmjene i dopune plana. Ovim izmjenama planska rješenja planirane infrastrukturne mreže potrebno je uskladiti s novim rješenjima ako takva postoje.

<b>OPĆINA ZEMUNIK DONJI</b>	Oznaka	Ukupno ha
<b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b>		
<b>Izgrađene strukture unutar građevinskog područja ukupno</b>		<b>583,70</b>
- izgrađeni dio GP		359,38
- neizgrađeni dio GP		215,49
- Sportsko-rekreacijska namjena-sportske građevine i centri	R2	0,95
- Javna i društvena namjena	D	7,88
<b>Izgrađene strukture van građevinskog područja ukupno</b>		<b>719,41</b>
- Proizvodna namjena	I1	204,19
- Komunalno-servisna namjena-reciklažno dvorište	KS2	4,87
- Eksploatacija mirenalnih sirovina	E	13,76
- Poslovna namjena	K1	15,48
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	T2	5,10
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri	R2	3,04
- Posebna namjena državnog značaja	PN	461,42
- Posebna namjena državnog značaja-ostalo	PNo	11,55
<b>Poljoprivredne površine ukupno</b>		<b>1928,34</b>
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi		1928,34
<b>Šumske površine ukupno</b>		<b>738,94</b>
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja		738,94
<b>Ostale površine ukupno</b>		<b>1519,84</b>
- groblje	Gr	2,26
- ostalo poljoprivredno tlo, ostalo zemljište i infrastrukturne površine		1517,58
<b>- Općina ukupno</b>		<b>5490,23</b>

Cijelo područje obuhvata plana mora biti pokriveno pravilom provedbe, pa se slijedom navedenog ovim izmjenama i dopunama Plana definiralo 14 pravila provedbe sa sljedećom namjenom:

#### 1. S5

Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

#### 2. D

Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to:

- a. upravne – D1,
- b. socijalne – D2,
- c. zdravstvene - D3,
- d. predškolske - D4,
- e. osnovnoškolske i srednjoškolske – D5,
- f. visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6,
- g. kulturne – D7,
- h. vjerske – D8.

#### 3. KS2

Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

#### 4. R2

U okviru zona športsko-rekreacijske namjene (R2) u naseljima Zemunik Donji, Zemunik Gornji i Smoković, omogućava se gradnja svih vrsta športsko-rekreacijskih građevina otvorenog i zatvorenog tipa s pratećim ggrađevinama i sadržajima.

Građevine sportsko-rekreacijske namjene se dijele na građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa (igrališta, bočališta, nenatkriveni bazeni i dr.) i građevine sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa (građevine za dvoranske sportove: kuglane, bočališta, natkriveni bazeni, streljane i dr.) Unutar ovih zona, mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko- rekreacijskim aktivnostima izuzev streljana otvorenog tipa.

#### 5. Gr

Na prostoru Općine, evidentirana su groblja na području Zemunika Donjeg i na području Smokovića.

Na groblju je osim crkvi, moguće planirati i prateće sadržaje (kapelice, mrtvačnice i drugo), te uz groblje otvoreno parkiralište sukladno posebnim propisima.

#### 6. IS8

Građevna čestica radne oznake (IS8), namjenjena je izgradnji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

#### 7. IS5

Unutar zone zračne luke Zadar, mogu se graditi i uređivati građevine i površine zračnog prometa s pratećim sadržajima.

#### 8. Exi

Unutar eksploatacijskog polja, mogu se graditi građevine i postavljati postrojenja i oprema za eksploataciju kamena, te građevine za preradu kamena.

#### 9. OVPZ

Pod poljoprivrednim zemljištem, misli se na prostor uređen kao oranica (polje), vinograd, maslinik, voćnjak ili

pašnjak.

#### 10. OPZ

Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji čine građevinu ili grupe građevina koje se mogu graditi na pripadajućim poljoprivrednim zemljištu na jednoj ili više katastarskih čestica ukupne površine od najmanje 5.000 m<sup>2</sup>. Površina građevne čestice predviđene za izgradnju građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji, ne može biti veća od 10% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta, a koje je osnova za ishođenje odobrenja za građenje.

#### 11. ŠZ

Na površinama šumskog zemljišta (ŠZ), mogu se graditi građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu, lovstvu i planinarstvu (šumarske kuće, lovački dom, streljana, planinarska kuća, manje zgrade za sklanjanje - šumska i planinska skloništa i sl.), a sukladno kriterijima zaštite prostora i krajobraznih vrijednosti, na način da se ne uništava flora i fauna i poremeti prirodna ravnoteža u prostoru.

#### 12. OZ

Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji čine građevinu ili grupe građevina koje se mogu graditi na pripadajućim poljoprivrednim zemljištu na jednoj ili više katastarskih čestica ukupne površine od najmanje 5.000 m<sup>2</sup>. Površina građevne čestice predviđene za izgradnju građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji, ne može biti veća od 10% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta, a koje je osnova za ishođenje odobrenja za građenje.

#### 13. PN

Pravilo provedbe (PN), odnosi se na posebnu namjenu državnog značaja namijenjenu zahvatima u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane.

#### 14.PNo

U okviru zone posebne namjene (PNo) na području Piketa, omogućava se uređenje rasadnika s upravnom zgradom i pratećim građevinama.

### **3. PLANSKO RJEŠENJE**

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana proizlaze iz iskazanih razvojnih potreba te potrebe usklađenja s novim propisima a koje se prvenstveno odnose na: usklađenje sa zakonskom i podzakonskom regulativom, s planom više razine, te usklađenje sa zahtjevima nadležnih javnopravnih tijela,

redefiniranje i rekompozicija građevinskih zona i uvjete za njihov razvoj u skladu s prostornim mogućnostima i uvjetima Plana,

proširenje granica građevinskog područja naselja ukoliko su zadovoljeni zakonski preduvjeti, mogućnost građenja i uređenje zemljišta izvan građevinskih područja (prijavljena obiteljska gospodarstva, građevine za koje se ne formira građevinsko područje, zahvati u prostoru i drugo),

dopunu uvjeta za građenje infrastrukturne mreže (promet, vodoopskrba, odvodnja, energetika, gospodarenje otpadom i drugo), usklađenje Plana s posebnim propisima, a koji se odnose na zaštitu prirode, zaštitu kulturne baštine, zaštitu i spašavanje,

i drugo propisivanje uvjeta za izgradnju spremnika za vodu izvan građevinskih područja za potrebe poljoprivrede

planiranje lokalnih cesta i parkirališta

Većina predloženih izmjena ima za cilj stvaranja povoljnijih uvjeta za demografski razvoj i povećanje kvalitete življenja na području Općine Zemunik Donji.

U postupku izmjena i dopuna su se prikupljale i obrađivale smjernice javnopravnih tijela:

1. Zadarska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, more i promet, HR-23000 Zadar, Liburnska obala 6/3
2. Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, HR-23000 Zadar, Ulica Božidara Petranovića 8
3. Zadarska županija, HR-23000 Zadar, Ulica Božidara Petranovića 8
4. Županijska uprava za ceste Zadarske županije, HR-23000 Zadar, Zrinsko-Frankopanska 10/2
5. VODOVOD d.o.o. Zadar, HR-23000 Zadar, Špire Brusine 16
6. HRVATSKI TELEKOM d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu, HR-10000 Zagreb, Slavenska avenija 6NII
7. HRVATSKI TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 21
8. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Bani 75a
9. A1 HRVATSKA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrtni put 1
10. TELE2 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Josipa Marohnića 1
11. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d., HR-10000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 269/d
12. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
13. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Split, HR-21000 Split, Kralja Zvonimira 35/111
14. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zadarska, Odjel za sigurnost cestovnog prometa, HR-23000 Zadar, Ulica Josipa bana Jelačića 30
15. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar, Odjel inspekcije, HR-23000 Zadar, Murvička ulica 9
16. PLINACRO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Savska cesta 88a
17. Državni hidrometeorološki zavod, HR-10000 Zagreb, Ravnice 48
18. x ZEMUNIK ODVODNJA d.o.o., HR-23222 Zemunik Donji, Ulica I. br. 16
19. INA-INDUSTRIJA NAFFE d.d., HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 10
20. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, HR-Zagreb, Radnička cesta 80
21. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za zaštitu prirode, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80
22. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80
23. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo policije, Uprava policije, Služba za sigurnost cestovnog prometa, HR-10000 Zagreb, Ilica 335
24. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 78
25. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za EU fondove i strateško planiranje,

HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14

26. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava zračnog prometa, elektroničkih komunikacija

i pošte, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14

27. Ministarstvo gospodarstva, Uprava za energetiku, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80

28. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba Zadar, HR-23000 Zadar, Ilije Smiljanića 3

29. Državna geodetska uprava, HR-10000 Zagreb, Gruška ulica 20

30. Općina Galovac, HR-23201 Galovac, Galovac ulica I 113a

31. Grad Zadar, HR-23000 Zadar, Narodni trg 1

32. Općina Škabrnja, HR-23223 Škabrnja, Trg dr. Franje Tuđmana 6

33. Općina Sukošan, HR-23206 Sukošan, Sukošan ulica XVIII/ 10

34. Općina Poličnik, HR-23241 Poličnik, Poličnik bb

35. Općina Bibinje, HR-23205 Bibinje, Trg Tome Bulića 2

36. Grad Benkovac, HR-23420 Benkovac, šetalište kneza Branimira 12

37. Hrvatske autoceste d.o.o., HR-10000 Zagreb, Širolina ulica 4

38. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zadar, HR-23000 Zadar, Kralja Dmitra Zvonimira 8

39. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Zadar, Tehnička ispostava Zadar, HR-23000 Zadar, Nikole Tesle 14b

40. ZRAČNA LUKA ZADAR d.o.o., HR-23222 Zemunik Donji, Ulica I/2A

41. Hrvatska kontrola zračne plovidbe d.o.o., HR-10410 Velika Gorica, Rudolfa Fizira 2

42. Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 284

43. Ministarstvo obrane, Uprava za infrastrukturu i potporu, Sektor za infrastrukturu, Služba za graditeljstvo, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1

44. Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije, HR-23000 Zadar, Ulica braće Vranjana 11

Izmjene i dopune PPU-a općine Zemunik DOnji, odnose se prvenstveno na transformaciju i na izmjenu tekstualnog dijela - Odredbi za provođenje, kao i grafičkog dijela - kartografskih prikaza.

Transformacija plana provodi se zbog sljedećih razloga:

- usklađenje s novom pravilničkom strukturom i standardiziranim oznakama,
- povećanje čitkosti, interoperabilnosti i preglednosti planskog dokumenta,
- omogućavanje primjene prostornih planova u digitalnim informacijskim sustavima (npr. ISPU),
- potreba za usuglašavanjem kartografskog prikaza s novom klasifikacijom prostornih jedinica i oznakama površina namjene.

Točke tekstualnog dijela Prostornog plana uređenja su preimenovana te prebačena u novi ISPU sustav. Time se dogodila transformacija na sljedeći način:

### **Stari oblik**

0. Opće odredbe
1. Uvjeti korištenja i namjene površina
2. Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja-uvjeti gradnje
3. Područja izvan građevinskih područja-uvjeti gradnje
4. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
5. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
6. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i zbrinjavanje otpada
7. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti-posebni uvjeti građenja
8. Obveza izrade detaljnijih prostornih planova
9. Smjernice i mjerila za rekonstrukciju građevina

### **Novi oblik**

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA
  - 1.1. Namjena prostora
  - 1.2. Građevinska područja
  - 1.3. Provedba prostornog plana
  - 1.4. Ostale odredbe
2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
  - 2.1. Prometni sustav
  - 2.2. Komunikacijski sustav
  - 2.3. Energetski sustav
  - 2.4. Vodno gospodarski sustav
3. POSEBNE MJERE
  - 3.1. Posebne vrijednosti
  - 3.2. Posebna ograničenja
  - 3.3. Posebni načini korištenja

Kartografski prikazi Prostornog plana uređenja su prebačeni u novi ISPU sustav. Time se dogodila transformacija na sljedeći način:

### **Stari oblik**

- 1.1. Korištenje i namjena površina
  - 1.2.1. Cestovni promet
  - 1.2.2. Zračni promet
2. Infrastrukturni sustavi
  - 2.A. Poštanski,telekomunikacijski i energetske sustavi
  - 2.B. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
  - 3.1.1. Područja posebnih uvjeta korištenja
  - 3.1.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju
  - 3.2.1. Uređenje zemljišta
  - 3.2.2. Zaštitna zona zračne luke
  - 3.3. Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja
  - 3.4. Područja i dijelovi primjene planiskih mjera zaštite
4. Građevinska područja
  - 4.1. Zemunik Donji
  - 4.2. Zemunik Gornji
  - 4.3. Smoković

### **Novi oblik**

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