



4.1. OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE

Uz Dopunu Prostornog plana uređenja Grada Makarske radi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13)

Prostorni plan uređenja Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske br. 8/06, 16/07, 17/08 i 19/09) donesen je 2006. godine, a iza toga su izrađene i usvojene dvije izmjene i dopune osnovnog dokumenta – prva 2007. i druga 2008. godine.

Važeći prostorni plan izrađen je i donesen temeljem tada važećih zakona koji su definirali područje prostornog uređenja. Slijedom tadašnje važeće regulative kao i pratećeg „Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova“ [NN br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti) i 9/11], navedeni prostorni plan unutar građevinskog područja ima razgraničenje namjene površina kao postojeće/izgrađeno i planirano/neizgrađeno građevinsko zemljište.

Donošenjem novog Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) uvedena je detaljnija kategorizacija građevinskog područja i utvrđene obveze prilikom izdavanja lokacijske i građevinske dozvole.

Člankom 3. navedenog Zakona u poglavlju „Pojmovi“ definira se:

„20. neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj

21. neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura

22. osnovna infrastruktura je

- prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade,
- javno parkiralište,
- građevine za odvodnju otpadnih voda i
- niskonaponska elektroenergetska mreža

28. prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.“

Člankom 201. navedenog Zakona u poglavlju „Dokumenti prostornog uređenja“ definira se obveza dopune PPUO/G-a, a u smislu određivanja neuređenih dijelova građevinskih područja i izgrađenih dijelova građevinskih područja planiranih za urbanu preobrazbu. Do ispunjenja ove obveze („dopune PPUG-a“, odnosno usklađenja sa Zakonom) neuređenim dijelom građevinskog područja smatraju se neizgrađeni dijelovi građevinskog područja određeni prostornim planovima, a izgrađenim dijelom građevinskih područja planiranim za urbanu preobrazbu u smislu ovoga Zakona smatraju se dijelovi građevinskog područja određeni za urbanu obnovu prostornim planovima koji su na snazi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona. Slijedom navedenog za sva građevinska područja koja su određena kao planirana/neizgrađena ili izgrađena određena za urbanu sanaciju, a za koje nije donesen urbanistički plan uređenja ili druga vrsta provedbenog dokumenta prostornog uređenja koji su bili propisani dosadašnjim zakonima onemogućen je postupak izdavanja lokacijske i građevinske dozvole izuzev za rekonstrukciju postojećih i gradnju zamjenskih građevina.

Odlukom o izradi usklađenja Prostornog plana uređenja Grada Makarske sa Zakonom o prostornom uređenju omogućen je postupak usklađenja odnosno dopune PPUG-a kroz analizu građevinskih područja određenih važećim PPUG-om.

Obzirom da navedeni PPUG nema izgrađenih građevinskih područja predviđenih za urbanu sanaciju, odnosno predviđenih zona određenih za potrebe urbane obnove slijedom prošlog Zakona o prostornom uređenju i gradnji, analizirana su samo građevinska područja određena kao neizgrađena.

Izvršen je uvid u odredbe za provođenje PPUG-a Makarska i izdvojeni su članci koji se odnose na uređenje građevinskog zemljišta, priključak građevne čestice na građevine infrastrukture,

uvjete gradnje u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja te koridore planiranih prometnica:

Članak 35.

(1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva

- pripremu (pripremu zemljišta, izradu dokumenata prostornog uređenja, idejnih projekata i rješavanje imovinsko - pravnih odnosa) i
- izgradnju instalacija, objekata i uređaja komunalne, elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture.

(2) Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta su:

- i. nisko uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća pripremu i pristupni put,
- ii. optimalno uređeno građevinsko zemljište koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i propisani broj parkirališnih mjesta,
- iii. visoko uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća sve elemente pripreme i opreme građevinskog zemljišta.

(3) Zemljište unutar izdvojenih dijelova građevinskog područja ruralnih jezgri mora biti najmanje I. kategorije uređenosti.

(4) Na područjima iznad JTC (Jadranska turistička cesta – D8) gdje nema izgrađenih sustava odvodnje otpadnih voda, do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, odvodnja otpadnih voda rješavat će se na način da se građevine s kapacitetom do 10 ES (korisnika) priključuju na nepropusnu septičku jamu odgovarajuće veličine i tehničkih svojstava, a građevine s kapacitetom preko 10 ES korisnika dužne su odvodnju otpadnih voda riješiti putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

(5) Ukupno zemljište unutar građevinskog područja naselja Makarske južno od planirane državne ceste mora imati III. kategoriju uređenosti zemljišta.

(6) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Makarska na području Kuka mora biti II. kategorije uređenosti zemljišta.

(7) Zemljište unutar građevinskih područja ugostiteljsko - turističkih zona Biloševac i Platno mora biti III. kategorije uređenosti.

(8) Iznimno od stavka 1. ovog članka u zaštićenom obalnom području u obuhvatu ovog Prostornog plana građevina se može graditi na uređenoj građevnoj čestici II kategorije ili na građevnoj čestici čije je uređenje započeto na temelju Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu tako da su izvedeni barem zemljani radovi.

Članak 39.

(1) Priključak građevne čestice na građevine infrastrukture (elektroopskrba, vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda, telekomunikacije) određuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih komunalnih i javnih poduzeća.

Članak 53f.

b) Gradnja u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja

(1) Svaka građevinska čestica u neizgrađenom građevinskom području naselja mora imati neposredan kolni pristup najmanje širine 3,0 m na javno prometnu površinu.

(2) Građevna čestica na spoju ulica različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.

(3) Javni putevi (sabrane ulice) unutar naselja moraju imati širinu koja omogućava nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 5,5 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 1,5 m.

(4) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

(5) Niske i srednje građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe.

(6) Građevine se mogu graditi kao niske građevine i kao srednje građevine.

(7) Niske i srednje građevine mogu se graditi kao samostojeće ili dvojne građevine.

(8) Minimalna površina građevne čestice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja za:

Nisku građevinu je:

samostojeća	350 m ²
dvojna	280 m ²

Srednju građevinu je:

samostojeća	1800 m ²
dvojna	1800 m ²

(9) Niske građevine mogu se graditi do maksimalne visine podrum / suterena, prizemlje i 3 kata ($Po/S+P+3$) odnosno do maksimalne visine vijenca od 12,5 m (sa podrumom) ili 15,0 m (sa suterenom) mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu.

(10) Srednje građevine mogu se graditi samo kao višestambene građevine do maksimalne visine podrum / suterena, prizemlje, i 4 kata ($Po/S + P + 4$) odnosno do maksimalne visine vijenca od 15,00 m (sa podrumom) ili 17,50 m (sa suterenom) mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu.

(11) Koeficijent izgrađenosti (kig N) nadzemni može biti max. 0,3. a podzemni koeficijent građevine (kig P) može biti do 0,5 za niske građevine. Za srednje građevine primjenjuju se odredbe članka 52. ovih odredbi.

Članak 160.

(2) Omogućavaju se manja odstupanja od prometnih trasa i koridora kroz izradu detaljnijih dokumenata prostornog uređenja i idejnih projekata za lokacijsku dozvolu, kao posljedica detaljnije izmjere i razrade prometnog sustava, te se neće smatrati izmjenom Prostornog plana.

(3) Unutar koridora planiranih prometnica, do ishoda lokacijske dozvole za prometnicu, ne dozvoljava se gradnja drugih građevina.

(4) Nakon ishoda lokacijske dozvole odnosno zasnivanja građevne čestice prometnice, eventualni preostali prostor priključuje se susjednoj planiranoj namjeni.

Slijedom navedenog izvršena je analiza neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja koja nisu u obuhvatu urbanističkih prostornih planova na snazi. Građevinske (katastarske) čestice unutar tih dijelova su podijeljene prema osnovnom parametru – da li posjeduju pristup na prometnu površinu minimalne širine definirane odredbama za provođenje.

Neizgrađene građevinske čestice koje nemaju direktan pristup na prometnu površinu označene su kao **neuređene** na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja naselja, te na istima nije moguće pokrenuti postupak izdavanja lokacijske i/ili građevinske dozvole.

Područja na kojima su doneseni urbanistički planovi uređenja također su označena kao neuređena jer se za njih akt za građenje izdaje temeljem tog urbanističkog plana.

Preostale neizgrađene građevinske čestice (koje možemo uvjetno nazvati „uređene“) taj svoj status ostvaruju tek kroz zadovoljavanje posebnih uvjeta nadležnih tijela koje se odnose na elektroopskrbu i odvodnju otpadnih voda, kao i zadovoljavanje svih odredbi važećeg Prostornog plana Grada Makarske.

Neizgrađene građevinske čestice koje nemaju direktan pristup na prometnu površinu, a nisu na kartografskim prikazima mjerila 1: 5000 označene kao neuređene ostvaruju svoje pravo (status uređenog) isključivo objedinjenjem s neposrednom susjednom česticom koja posjeduje pravo neposrednog pristupa na prometnu površinu, ili osiguranjem prometnog pristupa u vlasništvu ili pravom služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

Napominje se kako je predmetna analiza izvršena na DKP-u na kojem je izrađen kartografski prikaz br. 4. „Građevinska područja naselja“ važećeg PPUG-a Makarske u mjerilu 1:5000. Ukoliko je u međuvremenu došlo do izmjene katastarskog plana, npr. parcelacije kojom je jedna čestica s pristupom na prometnu površinu podijeljena na način da ga neke od novonastalih parcela više nemaju, te parcele mogu ostvariti status uređenog ili ponovnim objedinjenjem s neposrednom susjednom česticom koja posjeduje pravo neposrednog pristupa na prometnu površinu, ili osiguranjem prometnog pristupa u vlasništvu ili pravom služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

ZAKLJUČAK:

Slijedom navedene analize utvrđuje se:

dio neizgrađenih građevinskih područja na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja naselja PREDSTAVLJAJU NEUREĐENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA I ISTA SE PRIKAZUJU NA NOVOM KARTOGRAFSKOM PRIKAZU KOJI JE SASTAVNI DIO OVOG USKLAĐENJA.