



#### **4.1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA – SAŽETAK**

## **OBRAZLOŽENJE**

### **Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Makarske – SAŽETAK**

#### **UVOD**

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske [*"Glasnik Grada Makarske", broj 8/06, 16/07 (ispravak greške), 17/08, 19/09, 3/16*] je dio procesa kontinuiranog planiranja a koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja u prostoru na području Grada Makarske.

Prostorni plan uređenja Grada Makarske donesen je u listopadu 2006. godine, a zatim izmijenjen i dopunjen dva puta – prvi put u kolovozu 2008., drugi put u prosincu 2009. godine, a veljači 2016. je dopunjen radi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju (*NN 153/13*). U proteklom periodu od 8 godina od zadnje izmjene Zakon o prostornom uređenju i gradnji kojim je regulirano prostorno uređenje doživio je tri izmjene, a nakon toga je donesen i potpuno novi Zakon o prostornom uređenju, dok je plan više razine – Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije mijenjan jednom.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske (u daljnjem tekstu PPUG ili Plan) temelje se na Odluci o izradi donesenoj na 15. sjednici Gradskog vijeća održanoj 30.04.2015., koja je prvi put izmijenjena i dopunjena na 19. sjednici Gradskog vijeća održanoj 20.02.2016., te drugi put na 20. sjednici Gradskog vijeća održanoj 14.05.2016. godine. Odlukom o izradi su definirani razlozi, ciljevi i obuhvat izmjena i dopuna.

#### **PRAVNA OSNOVA**

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske je:

- Zakon o prostornom uređenju (*"Narodne novine", br. 153/13*)
- Plan više razine - Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (*Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije br. 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13.*) u daljnjem tekstu PPZSD ili Županijski plan
- Statut Grada Makarske (*"Glasnik Grada Makarske" br. 8/09, 13/09, 2/13, 8/13 i 9/13 - pročišćeni tekst*)
- Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske (*Glasnik Grada Makarske br. 5/15, 3/16 i 8/16*)

#### **OBUHVAAT IZMJENA I DOPUNA**

Izmjene i dopune PPUG-a Makarske rade se na cijelom području obuhvata važećeg prostornog plana, a uključuju tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i kartografske prikaze br. 1., 2.A, 2.D, 3.A, 3.D.b i 4. Dodaje se novi kartografski prikaz 3.E.

Područje Grada Makarske (kopneni dio, bez Parka prirode Biokovo) ima površinu od cca 12,5 km<sup>2</sup>, te se u njezinom sastavu nalaze dva naselja:

- naselje Makarska s izdvojenim dijelovima naselja Kuk, Puharići, Makar, Mlinice, Kotišina i
- naselje Veliko Brdo s izdvojenim dijelovima naselja Baškovići, Matići i Rusendići.

## RAZLOZI ZA IZMJENE I DOPUNE

Temeljna zadaća PPUG-a Makarske je dugoročno planiranje prostora u smislu organizacije prostora i optimalnog kapacitiranja za sve gradske funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednosti.

Nakon donošenja PPUG-a i njegovih prvih i drugih izmjena i dopuna, došlo je do promjena i donošenja niza novih zakonskih i podzakonskih akata, [novi Zakon o prostornom uređenju (*NN 153/13*), novi Zakon o gradnji (*NN153/13*), novi Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (*NN 79/14, 41/15, 75/15*), novi Zakon o zaštiti okoliša (*NN 80/13, 153/13, 78/15*), novi Zakon o zaštiti prirode (*NN 80/13*), novi Zakon o vodama (*NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14*), novi Zakon o cestama (*NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14*), Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (*NN 86/12, 143/13*), sedam izmjena 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*) i brojni drugi]

Nadalje, donesene su izmjene i dopune plana više razine - Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (*"Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", br. 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13*), te je izrađen i usvojen jedan broj UPU-a čija je obveza izrade propisana PPU-om Grada Makarske. (U trenutku pripreme Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna PPUG-a na snazi je 15 od 31 propisanog urbanističkog plana uređenja.) Dopunom Prostornog plana radi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju 2016. godine definirani su neuređeni dijelovi neizgrađenog građevinskog područja, čime su stvorene pretpostavke za preispitivanje obveze izrade pojedinih planiranih UPU-a na građevinskim područjima opremljenim osnovnom infrastrukturom (područjima koja se smatraju „uređenima“).

Grad Makarska je prikupio određeni broj utemeljenih zahtjeva građana vezanih za ispravke i korekcije granica građevinskih područja, kao i sitnija proširenja; utvrdio je potrebu za korekcijom infrastrukturnih površina i koridora, kao i potrebu za detaljnijom razradom odredbi za provođenje, na temelju iskustava stečenih u pet godina njihove primjene (od zadnje izmjene PPUG-a).

Slijedom svega navedenog potrebno je:

- usklađenje sa svim zakonskim i podzakonskim aktima;
- usklađenje s Izmjenama i dopunama Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (*Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije br. 9/13*);
- usklađenje sa rješenjima, uvjetima i smjernicama javnopravnih tijela za pojedina područja i zahvate u obuhvatu;
- otklanjanje uočenih neusklađenosti i/ili nedostataka u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana;
- dopunjavanje i izmjena odredbi za provođenje radi nedvojbene primjene u postupcima izdavanja akata za gradnju te omogućavanja lakše provedbe zahvata;
- određivanje površina važnijih infrastrukturnih građevina i površina infrastrukturnih koridora te korekcija postojećih;
- ispravke i korekcije utvrđenih granica kao i na samoj granici građevinskih područja vezanih za namjenu i korištenje na temelju interesa Grada Makarske te prikupljenih i utemeljenih zahtjeva građana.

## CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Najvažniji ciljevi i programska polazišta za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Plana (navedeni u Odluci o izradi) su slijedeći:

- Prethodno navedena usklađenja sa zakonima i propisima donesenim nakon izrade osnovnog Plana i njegovih prvih i drugih izmjena i dopuna te usklađenja sa Zakonom, usklađenje s planom više razine i sa strateškim i drugim dokumentima, odlukama i rješenjima donesenim na razini Države, Županije i Grada.

- Usklađenja s ostalim zakonskim i podzakonskim aktima temeljem zahtjeva javnopravnih tijela.
- Preispitivanje prometne mreže unutar strukture naselja - planiranje novih i ukidanje postojećih koridora prometnica, te ucrtavanje u grafički dio PPUG-a prometnica, za koje je izrađena projektna dokumentacija temeljem koje je ishođen određeni broj akata za građenje:
  - o prikaz novog prometnog rješenja (kružno križanje na Voliciji)
  - o ukidanje koridora ceste na Voliciji
  - o korekcija cestovnog koridora za trasu ulice I. Gorana Kovačića,
- Smanjenje obuhvata UPU-a ugostiteljsko turističke zone Makarska – Zapad 1 za dio čest.zem. 837/1 k.o. Veliko Brdo, te propisivanje uvjeta gradnje na navedenoj nekretnini sukladno članku 68. PPUG-a Makarske („Gradski hoteli unutar naselja“).
- Preispitivanje mogućnosti izmjene namjene pojedinih površina:
  - o prenamjena površine iz “planirano zaštitno zelenilo” u površinu infrastrukturnih sustava” na Zagonu,
  - o prenamjena građevinskog područja iz “građevinskog područja naselja” u D4 (kod srednje škole na Istoku),
  - o ostale prenamjene unutar građevinskog područja
- Određivanje lokacije za reciklažno dvorište,
- Određivanje nove lokacije vodospreme sa cjevovodom u Kotišini,
- Redefiniranje uvjeta, sadržaja i obuhvata sportsko rekreativne zone Platno,
- Izmjena parametara odnosno uvjeta gradnje za provedbu zahvata izgradnje dječjih vrtića,
- Ukidanje obveze izrade pojedinih planiranih UPU-a manjeg obuhvata koji se mogu smatrati uređenim građevinskim područjem odnosno područjima opremljenim osnovnom infrastrukturom
- Manja proširenja i prenamjene građevinskih područja, dijelom zbog uvažavanja novog stanja u prostoru nastalog provedbom Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12 i 143/13).
- Revizija pojedinih planskih ograničenja vezanih za prostornu organizaciju i urbanističke parametre
- Preciznija razrada i prilagodba odredbi za provođenje.
- Drugi, manji zahvati i korekcije plana.

## IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

### Usklađenje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju između ostalog obuhvaća:

- reviziju popisa urbanističkih planova čija izrada je propisana PPUG-om – ukidanje obveze izrade UPU-a br. 3, 11, 19, 29, 30 i 31.
- brisanje „detaljnih planova uređenja“ iz cijelog teksta jer je Zakonom je ukinuta ta planska kategorija, uz napomenu da se planovi doneseni na temelju propisa koji su važili prije stupanja na snagu Zakona smatraju urbanističkim planovima uređenja

### Usklađenje Plana sa planom više razine – Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije obuhvaća:

- reviziju popisa građevina od značaja za državu i županiju
- podjelu jedinstvene ugostiteljsko - turističke zone Biloševac na četiri odvojene ugostiteljsko - turističke zone: „Biloševac 1, 2, 3 i 4“.
- izdvajanje sportsko – rekreativne zone Platno iz građevinskog područja naselja – ona postaje „izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportske namjene - sportsko-rekreacijski centar Platno“; ovim se smanjuje površina građevinskog područja naselja za cca 22,12 ha (19,6 ha sportsko-rekreacijski centar Platno i 2,52 ha zaštitno zelenilo)
- izmjenu i dopunu odredbi o izgradnji izvan građevinskog područja; gospodarsko stambeni kompleksi u funkciji poljoprivrede namijenjeni za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma

- dopunu odredbe o gospodarenju otpadom te utvrđivanje lokacije za smještaj reciklažnog dvorišta za odlaganje komunalnog otpada
- uvrštavanje kampova kao tipologije turističko – ugostiteljske građevine i dodavanje novog članka koji propisuje uvjete gradnje u kampovima

### **Izmjene i dopune Plana temeljem zahtjeva nadležnih javnopravnih tijela, zakonskih i podzakonskih akata obuhvaćaju:**

- korekciju koridora planirane zaobilaznice državne ceste prema uvjetima Hrvatskih cesta i dopunu odredbi za provođenje vezano uz širinu koridora
- dodavanje odredbe za mogućnost priključka na državne ceste ili rekonstrukciju postojećih priključaka pozivom na važeći pravilnik
- uvođenje odredbi kojima se definira ekološka mreža
- dopuna odredbi za provođenje prema Rješenju Ministarstva kulture – propisan sustav mjera zaštite u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini - Urbanističkoj cjelini Grada Makarske,
- dopuna članka 258. mjerama zaštite i spašavanja
- brisanje odredbi o skloništima i zaklonima temeljem Zakona o sustavu civilne zaštite (NN broj 82/15)
- dopuna odredbe o telekomunikacijama
- dopuna odredbi o zaštiti od požara prema uvjetima MUP-a

### **Izmjene i dopune Plana temeljem zahtjeva stručnih službi Grada:**

- Revidirane su odredbe koje se odnose na osiguranje potrebnog broja parking mjesta kod rekonstrukcije postojećih građevina, te na udaljenost rekonstruiranih građevina od međe.
- Ukinuta je mogućnost gradnje tipologije stambenih građevina u nizu (osim interpolacija).
- Ograničena je duljina pristupnog puta koji se osigurava pravom služnosti prolaza na 50 m.
- Ograničena je mogućnost gradnje srednjih građevina (nije dozvoljena njihova gradnja u zaštićenim ruralnim jezgrama pojedinih izdvojenih dijelova naselja).
- Onemogućena je gradnja srednjih građevina kao dvojnih.
- Mijenjani su urbanistički parametri (kis, kig, minimalna veličina građevne čestice)
- Dio zone označene kao K2 na Voliciji je prenamijenjen u K3 zbog mogućnosti smještanja reciklažnog dvorišta, a u članku 243. propisani su uvjeti za njegovu izgradnju.
- Revidiran potreban broj parking mjesta za gradske hotele unutar naselja.
- Na k.č. 837/1 i k.č. 5452 k.o. Makar koje se nalaze u namjeni „hoteli u zonama ugostiteljsko - turističke namjene unutar naselja“ omogućena je gradnja hotela prema uvjetima za gradske hotele unutar naselja.
- U obuhvatu zone T1 – hotel Osejava omogućena rekonstrukcija s prenamjenom i nadogradnjom postojećih građevina – na k.č. 4322 i 5287 k.o. Makar.
- Propisane odredbe za gradnju novog hotela na prostoru postojećeg parkinga hotela Meteor.
- Omogućena je direktna provedba zahvata izgradnje hotela na južnom dijelu ugostiteljsko – turističke zone T2 “Biloševac 3” temeljem ovog Plana, prije donošenja propisanog UPU-a
- Revidirane su odredbe koje se odnose na uvjete gradnje u sportsko-rekreacijskom centru Platno.
- Usvojeni su pojedini opravdani zahtjevi, prijedlozi i primjedbe na PPUG Makarske od strane građana, vezani uglavnom uz proširenja/ prenamjenu građevinskog područja:
  - Obzirom da su se za izdvojene dijelove naselja Veliko Brdo - Matiče i Rusendiće ispunili zakonski uvjeti izgrađenosti od preko 80 %, isti su prošireni, svaki za cca 1500 m<sup>2</sup>.
  - Isto vrijedi i za izdvojene dijelove naselja Makarska - Puharići su prošireni za cca 1000 m<sup>2</sup>, Mlinice za 1700 m<sup>2</sup>, a Makar za 600 m<sup>2</sup>.
- U Kotišini su na zahtjev vlasnika nekretnina postojeće stoljetne kuće uvrštene u izgrađeno građevinsko područje, što se ne smatra proširenjem građevinskog područja već ispravkom greške važećeg plana koji nije evidentirao postojeće stanje u prostoru.

## IZMJENE GRAFIČKOG DIJELA PLANA

Izmjene su većinom izvršene na kartografskom prikazu br. **4. „GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA“**, izrađenom na Digitalnom vektorskom katastarskom planu u mjerilu 1:5000 i na tom su prikazu označene i numerirane kako slijedi:

1. Ucrtano novo prometno rješenje na Voliciji (kružno križanje) na temelju izrađenog prometnog rješenja križanja postojećih prometnica.
2. Ucrtan novi koridor ceste na području Volicije uvažavajući stanje u prostoru, kao i tehničke i financijske mogućnosti za realizaciju novih cestovnih pravaca;
3. Ukinut koridor ceste (granično područje UPU-a broj 14) - čija površina se priključuje kontaktnoj namjeni - građevinskom području poslovne namjene K1.
4. Prenamjena građevinskog područja iz K1 (poslovna namjena) u građevinsko područje naselja, na sjevernom dijelu zone Bilaje
5. Korekcija cestovnog koridora Ulice I.G.Kovačića i smanjenje površine obuhvata UPU-a Makarska- Zapad 1 u skladu s Odlukom Gradskog vijeća
6. Prenamjena površine iz "planirano zaštitno zelenilo" u površinu infrastrukturnih sustava i određivanje obveze izrade UPU-a (područje namijenjeno za postaju žičare s pratećim sadržajima)
7. Prenamjena građevinskog područja - iz „građevinskog područja naselja“ u društvenu namjenu D4 (srednja škola), obzirom da je prostor dijelom već izgrađen sa sadržajem društvene namjene – škola.
8. Prenamjena građevinskog područja iz namjene "ostale površine" u društvenu namjenu. (Površina sjeverno od groblja u Makarskoj je važećim planom bila određena kao "ostale površine" bez definiranih općih uvjeta za privođenje prostora namjeni, radi čega su stručne službe nositelja izrade plana i ovu zonu odredile kao područje izmjene na način da se ista namijeni za društvene sadržaje.)
9. Dodavanje sportsko – rekreacijske namjene R7 - površine za vaterpolo igralište u moru na sjeverozapadnom dijelu poluotoka Sveti Petar
10. Korekcija trase žičare prema rješenju iz Prostornog plana Parka prirode Biokovo
11. Korekcija koridora planirane zaobilaznice državne ceste prema uvjetima Hrvatskih cesta
12. Prenamjena površine iz "građevinsko područje naselja" u T1 i ukidanje koridora ceste na području u blizini hotela Meteor
13. Prenamjena površine iz K1 u građevinsko područje naselja na predjelu Dugiš
14. Uvrštavanje postojećih stoljetnih kuća u naselju Kotišina u izgrađeno građevinsko područje naselja
15. Usklađenje turističke zone Biloševac s PPSDŽ-om – podjela na 4 odvojene turističke zone, te ucrtavanje planirane prometnice i područja s detaljnim uvjetima provedbe zahvata u prostoru
16. Proširenje građevinskog područja naselja Matići (cca 1500 m<sup>2</sup>)
17. Proširenje građevinskog područja naselja Rusendići (cca 1500 m<sup>2</sup>)
18. Prenamjena površine iz "planirano zaštitno zelenilo" u "neizgrađeno građevinsko područje naselja" na području Velikog brda
19. Proširenje građevinskog područja naselja Puharići (cca 1000 m<sup>2</sup>)
20. Proširenje građevinskog područja naselja Mlinice (cca 1800 m<sup>2</sup>)
21. Proširenje građevinskog područja naselja Makar (cca 1600 m<sup>2</sup>)
22. Ucrtavanje granica zaštićene Urbanističke cjeline Grada Makarske - zona "A" i zona "B" na temelju Rješenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture
23. Prenamjena površine iz K2 u K3 na području Volicije (za smještaj reciklažnog dvorišta)
24. Prenamjena iz "planirano zaštitno zelenilo" u "neizgrađeno građevinsko područje naselja" pokraj groblja Veliko Brdo
25. Prenamjena iz "postojeće zaštitno zelenilo" u "neizgrađeno građevinsko područje naselja"
26. Prenamjena iz "planirano zaštitno zelenilo" u "neizgrađeno građevinsko područje naselja"
27. Prenamjena iz "planirano zaštitno zelenilo" u "neizgrađeno građevinsko područje naselja"
28. Prenamjena iz "postojeće zaštitno zelenilo" u "neizgrađeno građevinsko područje naselja"
29. Proširenje turističke zone unutar naselja (i građevinskog područja naselja) za cca 0,08 ha
30. Proširenje građevinskog područja naselja Kuk (cca 1800 m<sup>2</sup>)

- redefinirana je obveza izrade urbanističkih planova uređenja, ukinuti su slijedeći UPU-i:
  - Urbanistički plan uređenja naselja Veliko brdo 2
  - Urbanistički plan uređenja naselja Mlinice
  - Urbanistički plan uređenja poslovne zone Dugiš 1
  - Urbanistički plan uređenja naselja Veliko Brdo 5
  - Urbanistički plan uređenja naselja Veliko Brdo 6
  - Urbanistički plan uređenja naselja Kuk
- jedinstveni urbanistički plan uređenja turističke zone Biloševac je podijeljen na 4 urbanistička plana
- korigirana je granica obuhvata Prostornog plana područja posebnih obilježja - Park prirode Biokovo
- ispravljani su uočeni manji grafički nedostaci i greške

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

- usklađene su promjene namjena, koridora prometnica, proširenja građevinskih područja i ostale relevantne izmjene detaljnije razrađene na kartografskom prikazu br. 4;
- prikazana su područja moguće izgradnje stambenih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
- korigirana je granica obuhvata Prostornog plana područja posebnih obilježja - Park prirode Biokovo
- ispravljani su uočeni manji grafički nedostaci i greške

#### **Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 2.A PROMETNA MREŽA:**

- korekcija koridora planirane zaobilaznice državne ceste prema uvjetima Hrvatskih cesta i usklađene izmjene koridora detaljnije razrađene na kartografskom prikazu br. 4

#### **Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 2.D VODNOGOSPODARSKI SUSTAV**

- ucrтана nova lokacija vodospreme Kotišina s pripadajućim cjevovodom

#### **Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 3.A GRADITELJSKA BAŠTINA**

- ucrtane granice zaštićene Urbanističke cjeline Grada Makarske - zona "A" i zona "B" na temelju Rješenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture

#### **Izmjene izvršene na kartografskom prikazu br. 3.D.b PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE**

- redefinirana je obveza izrade urbanističkih planova uređenja, ukinuti su slijedeći UPU-i:
  - Urbanistički plan uređenja naselja Veliko brdo 2
  - Urbanistički plan uređenja naselja Mlinice
  - Urbanistički plan uređenja poslovne zone Dugiš 1
  - Urbanistički plan uređenja naselja Veliko Brdo 5
  - Urbanistički plan uređenja naselja Veliko Brdo 6
  - Urbanistički plan uređenja naselja Kuk
- jedinstveni urbanistički plan uređenja turističke zone Biloševac je podijeljen na 4 urbanistička plana
- smanjen je obuhvat UPU-a Makarska Zapad 1
- ispravljani su uočeni manji grafički nedostaci i greške

#### **Uveden novi kartografski prikaz br. 3.E EKOLOŠKA MREŽA – NATURA 2000**

- ucrtana su područja ekološke mreže: područja očuvanja značajna za ptice – POP te za vrste i stanišne tipove - POVS