



3.3. SAŽETAK ZA JAVNOST





SAŽETAK ZA JAVNOST

Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske (prijedlog plana za javnu raspravu)

RAZLOZI ZA IZRADU (IV.) IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA MAKARSKE

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske (u daljnjem tekstu se osim tog naziva navode i kratice u odgovarajućem padežu: ID PPUG ili Izmjene i dopune Plana) temelje se na Odluci o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske donesenoj na 2. sjednici Gradskog vijeća održanoj 30.07.2021. godine, objavljenj u "Glasniku Grada Makarske" broj 14/21 (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi).

U Odluci o izradi su navedeni sljedeći razlozi za izradu Izmjena i dopuna Plana:

- Prostor Grada Makarske se ubrzano „troši“, odnosno degradira i betonizira, poglavito izgradnjom velikog broja komercijalnih stambenih jedinica, kojima je preopterećena komunalna infrastruktura Grada;
- Stambene jedinice se ubrzano grade i u komunalno poslovnim zonama;
- Kvantitativno izdašni i veliki urbanistički parametri odnosno postojeći propisani uvjeti gradnje dovode do nepostojanja mjera i provedbenih alata za zaštitu postojećih te povećanje odnosno stvaranje novih zelenih površina;
- Zbog svega navedenog potrebno je preispitati i redefinirati odredbe koje se odnose na gradnju (novu gradnju, rekonstrukciju i interpolaciju) svih vrsta građevina (sve namjene).

OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA

Izmjene i dopune Plana odnose se samo na tekstualni dio Plana odnosno mijenjaju se samo Odredbe za provođenje Plana.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Najvažniji ciljevi i programska polazišta za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Plana (prema Odluci o izradi) su sljedeći:

- unapređenje i zaštita vrijednosti prostora, te ograničenje preizgrađenosti i apartmanizacije,
- usklađivanje odredbi koje se odnose na gradnju (novu gradnju, rekonstrukciju i interpolaciju) svih vrsta građevina (sve namjene), sa svrhom propisivanja primjerenijih, restriktivnijih i strožih uvjeta gradnje (redefiniranje i ograničenje/ ukidanje mogućnosti izgradnje pojedinih vrsta stambenih i turističkih građevina, korekcija urbanističkih parametara - kis, kig, visina, broj etaža, postotak prirodnog zelenila na građevnoj čestici, udaljenost od međa i sl.),
- ukidanje mogućnosti gradnje stambenih i smještajnih kapaciteta unutar komunalne zone,
- detaljnije definiranje pomoćnih građevina u skladu s važećim Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima,
- propisivanje strožih planskih mjera zaštite za postojeće zelene površine i preispitivanje mogućnosti njihovog proširenja,
- redefiniranje uvjeta gradnje prometne infrastrukture (koridori prometnica u skladu sa suvremenim potrebama),
- propisivanje obveze provedbe javnih arhitektonskih i/ili urbanističkih natječaja za zgrade i druge zahvate u prostoru: javne i društvene namjene, od velike važnosti za grad i koje mogu značajno utjecati na vizuru grada,
- propisivanje planske zaštite modernističke arhitektonske baštine,
- izmjena i dopuna odredbi u svrhu otklanjanja uočenih nedostataka, odnosno osiguranja provedivosti i nedvojbene primjene u postupcima izdavanja akata za građenje (između ostalog uključuje prestrukturiranje, preformuliranje i nomotehničko usklađivanje),
- uvođenje detaljnog i nedvosmislenog pojmovnika za sve urbanističko-tehničke parametre plana,



- redefiniranje uvjeta, sadržaja i obuhvata sportsko rekreativne zone Platno.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

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

- ažuriranje smjernica za planiranje mjera zaštite od požara u članku 290., na temelju zahtjeva MUP-a, Službe inspekcijskih poslova.
- propisivanje obveze predtretmana tehnoloških otpadnih voda do standarda komunalnih otpadnih voda i obveze pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda sa radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina (članak 206.), te revidiranje zona sanitarne zaštite izvorišta, sve temeljem zahtjeva Hrvatskih voda
- izmjene i dopune odredbi koje se odnose na sustav vodoopskrbe i odvodnje (članci 202.-209.a) na temelju zahtjeva tvrtke Vodovod d.o.o. Makarska

Izmjene i dopune Plana temeljem zahtjeva stručnih službi Grada i prijedloga savjetodavnog radnog tijela za urbanizam Društva arhitekata Splita obuhvaćaju:

- izmjene i dopune uvjeta gradnje trgovačkih građevina iz članka 66. i trgovačkih centara iz članka 66.a u cilju destimuliranja gradnje velikih novih trgovačkih lanaca, kao i shopping centara
- ograničavanje gradnje novih benzinskih pumpi, članak 164.a
- omogućavanje gradnje podzemnih garaža unutar građevina svih namjena
- definiranje uvjeta gradnje garaža u javnom korištenju s ciljem poticanja gradnje ovih sadržaja, u članku 163.a,
- redefiniranje uvjeta gradnje građevina javne i društvene namjene u cilju poticanja gradnje ovih sadržaja, članci 75.a – 89.
- detaljnije definiranje pojedinih uvjeta gradnje (za novu gradnju i rekonstrukciju), prvenstveno stambenih i ugostiteljsko-turističkih građevina, prema pojedinačnim prostornim cjelinama / zoniranje uvjeta gradnje
- definiranje uvjeta gradnje za kaskadnu gradnju
- propisivanje obveze provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja za zonu Metalplastike (zona unutar mješovite namjene naselja površine cca 1,8 ha planirana za smještaj pretežito poslovnih sadržaja i novog autobusnog kolodvora), članak 298.
- propisivanje zabrane mogućnosti etažiranja hotela u granicama naselja, u cilju onemogućavanja zloupotrebe povoljnijih uvjeta gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene (aparthoteli)
- redefiniranje uvjeta gradnje prometne infrastrukture, članak 165.a
- planiranje solarnog sušenja mulja na pročišćivaču na Biloševcu, članak 209.a (usklađeno sa zahtjevom javnopravnog tijela)
- propisivanje planskih mjera zaštite za građevine i prostorne cjeline koje nisu zaštićene kao kulturno dobro prema posebnom propisu, ali su posebno značajne za grad zbog arhitektonske, ambijentalne i kulturno-povijesne vrijednosti – članci 216.a, 216.b i 216.c
- propisivanje zabrane gradnje na opožarenom području, sukladno posebnom propisu

Ostale izmjene i dopune Plana temeljem ciljeva i programskih polazišta iz Odluke o izradi (ne navode se izmjene koje su obuhvaćene točkom 3.2.):

- redefiniranje uvjeta gradnje stambenih građevina (poglavlje 2.2.2.1. Opće odredbe za stambene građevine)
 - definiranje stambenih građevina po vrsti i tipologiji, detaljno definiranje uvjeta gradnje za pojedine vrste i tipologije te prema pojedinim prostornim cjelinama
 - definiranje strožih uvjeta gradnje za višestambene građevine
 - detaljnije definiranje uvjeta oblikovanja građevina i uređenja građevnih čestica, povećanje udjela hortikulturno uređenog terena (prirodne procjedne površine)
 - detaljnije definiranje uvjeta gradnje pomoćnih građevina



- detaljnije definiranje uvjeta gradnje rekonstrukcije postojećih građevina, prema pojedinim prostornim cjelinama
- detaljnije definiranje uvjeta gradnje gospodarskih i poslovnih građevina (poglavlje 2.2.2.2. Opće odredbe za gospodarske i poslovne građevine)
 - onemogućavanje daljnjeg smještaja stambene namjene u zonama gospodarske i poslovne namjene unutar naselja
 - propisivanje minimalnog udjela hortikulturno uređenog terena i detaljnije definiranje uvjeta uređenja građevne čestice
- redefiniranje uvjeta gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina (poglavlje 2.2.2.3. Opće odredbe za ugostiteljsko-turističke građevine)
 - detaljnije definiranje pojedinih vrsta ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine hoteli čija je gradnja dozvoljena, onemogućavanje gradnje građevina koje uključuju smještajne jedinice apartman i studio apartman
 - redefiniranje uvjeta gradnje manjih i većih gradskih hotela unutar zona mješovite namjene u naselju, propisivanje strožih uvjeta gradnje i ograničavanje maksimalnih kapaciteta
 - redefiniranje uvjeta gradnje malih, srednjih i velikih hotela unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene u naselju, propisivanje strožih uvjeta gradnje i ograničavanje maksimalnih kapaciteta
 - redefiniranje uvjeta rekonstrukcije postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina
 - redefiniranje uvjeta prenamjene stambenih građevina u građevine ugostiteljsko-turističke namjene, unutar zona mješovite namjene naselja
- propisivanje obveze provedbe urbanističkih i/ili arhitektonskih natječaja općenito za zgrade i zahvate u prostoru javne i društvene namjene te na zemljištu u vlasništvu Grada, kao i specifično za područje postojeće tržnice, ribarnice, Peškere, ex Metalplastike i dr.
- definiranje uvjeta za rekonstrukciju ruševina izvan građevinskog područja

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

Tekstualne odredbe su jasno strukturirane, terminološki pročišćene i međusobno usklađene. Pojedini članci su preformulirani i nomotehnički usklađeni s ostatkom odredbi bez suštinskih izmjena. U određenim dijelovima izvršeno je prestrukturiranje na način da su pojedine odredbe presložene na način da budu logično uklopljene u određeni dio, prebačene na drugo mjesto ili objedinjene na jednom mjestu, pojašnjeni su ili detaljnije propisani neki uvjeti koji do sada nisu bili jasno definirani. Uveden je jasan pojmovnik, radi lakše provedbe Plana.