

## SAŽETAK ZA JAVNOST IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA VELA FARSKA- ISTOK II

### 1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja Vela Farska- istok II (Sl. gl. Općine Nerežišća br. 2/21) na snazi je od veljače 2021. godine. Izvorni Plan je rađen je na geodetskom situacijskom nacrtu stvarnog stanja iz veljače 2018. U proteklom razdoblju došlo je do homogenizacije katastarskih granica na predmetnom području te je neminovno došlo i do pomaka istih.

### 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

U članku 76. propisano je:

- „(1) Prva faza provedbe ovog Plana za građenje u neizgrađenom dijelu obuhvata je ishodaenje akata za građenje prometnice, kolni pristup. Obzirom da se ocjenjuje realnim očekivati kako će se do izgradnje javnih infrastrukturnih sustava, tipa vodovoda i odvodnje otpadnih voda te električne energije, koristiti alternativni načini rješavanja predmetne problematike, u prvoj fazi realizacije ne propisuje se obveza izgradnje objekta i uređaja javne komunalne infrastrukture.
- (2) Ishodaenje akta za građenje za pojedini zahvat provodi se prema projektnoj dokumentaciji, uz primjenu uvjeta i smjernica određenim ovim Planom, kao i prema posebnim uvjetima, mišljenjima i suglasnostima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.“

Između ostalog, kao otegotna okolnost za provedbu Plana, u Odredbama za provođenje u članku 78 stoji:

„10.2. Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana

#### Članak 78.

- (1) Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana može se provoditi samo u skladu s Planom parcelacije prikazanim na kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C, kojima su određeni oblik i veličina pojedinih građevnih čestica, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000.
- (2) Radi fleksibilnije prostorne organizacije građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana, omogućava se:
- formiranje jedne građevne čestice od više građevnih čestica predviđenih Planom parcelacije;
  - formiranje dviju građevnih čestica od jedne građevne čestice predviđene Planom parcelacije, samo u slučaju kada obje novonastale građevne čestice imaju dovoljnu površinu za gradnju stambene zgrade,
  - iznimno, za potrebe gradnje uređaja infrastrukture (trafostanica, vodosprema, spremnik otpada i sl.), uređenja javnih parkovnih površina i/ili dječjih igrališta i drugih javnih sadržaja u funkciji naselja, moguće je formiranje građevnih čestica manjih površina od onih predviđenih Planom parcelacije.“

Temeljem navedenog nije moguće odstupanje od planom predviđene parcelacije sukladno kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C na način da parcelacija zemljišta ima drugačiji oblik i površinu. Obzirom na gore spomenute drugačije katastarske granice i provedenu homogenizaciju utvrđeno je da parcelacija na način

opisan u članku 78. nije provediva, tim više što UPU ne dopušta parcelaciju na drugačiji način temeljenu na odredbama i tabličnim prikazima iz PPUO Nerežišća. Plan parcelacije dan UPU-om treba biti načelan te je radi provedbe istog nužno omogućiti fleksibilnost prilikom određivanja površina i oblika građevinskih čestica, u suprotnom, obzirom na prethodno navedeno, isti nije provediv.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izrada izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vela Farska- istok II Odlukom o izradi fokusirana je isključivo na tekstualni dio plana u kojem se korigiraju sporne odredbe te omogućava drugačija parcelacija građevnog zemljišta. Intervencije obuhvaćaju članke 76 i 78 na način da se u istima propisuje sljedeće:

U članku 76. stavak „2“ mijenja se i glasi:

„U koridoru prometnica određenom ovim Planom formira se građevinska čestica prometnice, unutar koje se osim planiranog poprečnog profila (kolnopješačke površine) omogućava i izvedba pokosa/nasipa ili potpornog zida ceste. Širi obuhvat zahvata prometnice koji nije obuhvaćen građevinskom česticom ceste, tj. planiranim koridorom, a nužan je za njeno izvođenje, može obuhvatiti i zemljište u susjednoj namjeni. U slučaju da se prilikom izrade detaljnije tehničke dokumentacije na odgovarajućoj topografskoj podlozi detaljnijeg mjerila opredijeli za optimalnije tehničko rješenje moguće su izmjene planiranog rješenja, što se neće smatrati izmjenom Plana.“

Dosadašnji stavak „2“ postaje stavak „3“.

Članak 78. mijenja se i glasi:

„(1) Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana može se provoditi u skladu s Planom parcelacije danom na kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C gdje je određen načelni oblik i veličina pojedinih građevnih čestica, odnosno zone pojedine namjene, u mjerilu 1:1000. Ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije veće detaljnosti razrade (za ishođenje akata za građenje) na preciznijoj geodetskoj podlozi opredijeli za drugačiju parcelaciju građevinskih čestica njihov oblik i većinu moguće je mijenjati sukladno točki 4. odredbi za provođenje, što se neće smatrati izmjenom Plana.

(2) Za potrebe gradnje: uređaja infrastrukture (trafostanica, vodosprema, spremnik otpada i sl.); kolnih, kolnopješačkih i pješačkih površina; uređenja javnih parkovnih površina i/ili dječjih igrališta i drugih javnih sadržaja u funkciji naselja, moguće je formiranje građevnih čestica manjih površina.“

Ostali dijelovi plana uključujući odredbe za provođenje i kartografske prikaze ostaju nepromijenjene.

*Napomena: Zbog objave u Odluci o donošenju i Općih odredbi Odredbe za provođenje počinju s člankom br. 4.*

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA**

### **Članak 4.**

(1) U članku 76. stavak „2“ mijenja se i glasi:

„U koridoru prometnica određenom ovim Planom formira se građevinska čestica prometnice, unutar koje se osim planiranog poprečnog profila (kolnopješačke površine) omogućava i izvedba pokosa/nasipa ili potpornog zida ceste. Širi obuhvat zahvata prometnice koji nije obuhvaćen građevinskom česticom ceste, tj. planiranim koridorom, a nužan je za njeno izvođenje, može obuhvatiti i zemljište u susjednoj namjeni. U slučaju da se prilikom izrade detaljnije tehničke dokumentacije na odgovarajućoj topografskoj podlozi detaljnijeg mjerila opredijeli za optimalnije tehničko rješenje moguće su izmjene planiranog rješenja, što se neće smatrati izmjenom Plana.“

(2) Dosadašnji stavak „2“ postaje stavak „3“.

### **Članak 5.**

(1) Članak 78. mijenja se i glasi:

„(1) Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana može se provoditi u skladu s Planom parcelacije danom na kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C gdje je određen načelni oblik i veličina pojedinih građevnih čestica, odnosno zone pojedine namjene, u mjerilu 1:1000. Ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije veće detaljnosti razrade (za ishođenje akata za građenje) na preciznijoj geodetskoj podlozi opredijeli za drugačiju parcelaciju građevinskih čestica njihov oblik i većinu moguće je mijenjati sukladno točki 4. odredbi za provođenje, što se neće smatrati izmjenom Plana.

(2) Za potrebe gradnje: uređaja infrastrukture (trafostanica, vodosprema, spremnik otpada i sl.); kolnih, kolnopješačkih i pješačkih površina; uređenja javnih parkovnih površina i/ili dječjih igrališta i drugih javnih sadržaja u funkciji naselja, moguće je formiranje građevnih čestica manjih površina.“

## I. OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja Vela Farska- istok II (Sl. gl. Općine Nerežišća br. 2/21) na snazi je od veljače 2021. godine. Izvorni Plan je rađen je na geodetskom situacijskom nacrtu stvarnog stanja iz veljače 2018. U proteklom razdoblju došlo je do homogenizacije katastarskih granica na predmetnom području te je neminovno došlo i do pomaka istih.

### 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Između ostalog, kao otegotna okolnost za provedbu Plana, u Odredbama za provođenje u članku 78 stoji:

*„10.2. Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana*

#### *Članak 78.*

- (1) Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana može se provoditi samo u skladu s Planom parcelacije prikazanim na kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C, kojima su određeni oblik i veličina pojedinih građevnih čestica, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000.*
- (2) Radi fleksibilnije prostorne organizacije građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana, omogućava se:*
  - formiranje jedne građevne čestice od više građevnih čestica predviđenih Planom parcelacije;*
  - formiranje dviju građevnih čestica od jedne građevne čestice predviđene Planom parcelacije, samo u slučaju kada obje novonastale građevne čestice imaju dovoljnu površinu za gradnju stambene zgrade,*
  - iznimno, za potrebe gradnje uređaja infrastrukture (trafostanica, vodosprema, spremnik otpada i sl.), uređenja javnih parkovnih površina i/ili dječjih igrališta i drugih javnih sadržaja u funkciji naselja, moguće je formiranje građevnih čestica manjih površina od onih predviđenih Planom parcelacije.“*

Temeljem navedenog članka nije moguće odstupanje od planom predviđene parcelacije sukladno kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C na način da parcelacija zemljišta ima drugačiji oblik i površinu. Obzirom na gore spomenute drugačije katastarske granice i provedenu homogenizaciju utvrđeno je da parcelacija na način opisan u članku 78. nije provediva, tim više što UPU ne dopušta parcelaciju na drugačiji način temeljenu na odredbama i tabličnim prikazima iz PPUO Nerežišća. Plan parcelacije dan UPU-om treba biti načelan te je radi provedbe istog nužno omogućiti fleksibilnost prilikom određivanja površina i oblika građevinskih čestica, u suprotnom, obzirom na prethodno navedeno, isti nije provediv.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izrada izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vela Farska- istok II Odlukom o izradi fokusirana je isključivo na tekstualni dio plana u kojem se korigiraju sporne odredbe te omogućava drugačija parcelacija građevnog zemljišta. Intervencije obuhvaćaju članke 76 i 78 na način da se u istima propisuje sljedeće:

U članku 76. stavak „2“ mijenja se i glasi:

„U koridoru prometnica određenom ovim Planom formira se građevinska čestica prometnice, unutar koje se osim planiranog poprečnog profila (kolnopješačke površine) omogućava i izvedba pokosa/nasipa ili potpornog zida ceste. Širi obuhvat zahvata prometnice koji nije obuhvaćen građevinskom česticom ceste, tj. planiranim koridorom, a nužan je za njeno izvođenje, može obuhvatiti i zemljište u susjednoj namjeni. U slučaju da se prilikom izrade detaljnije tehničke dokumentacije na odgovarajućoj topografskoj podlozi detaljnijeg mjerila opredijeli za optimalnije tehničko rješenje moguće su izmjene planiranog rješenja, što se neće smatrati izmjenom Plana.“

Dosadašnji stavak „2“ postaje stavak „3“.

Članak 78. mijenja se i glasi:

„(1) Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana može se provoditi u skladu s Planom parcelacije danom na kartografskim prikazima br. 4.B i 4.C gdje je određen načelni oblik i veličina pojedinih građevnih čestica, odnosno zone pojedine namjene, u mjerilu 1:1000. Ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije veće detaljnosti razrade (za ishođenje akata za građenje) na preciznijoj geodetskoj podlozi opredijeli za drugačiju parcelaciju građevinskih čestica njihov oblik i većinu moguće je mijenjati sukladno točki 4. odredbi za provođenje, što se neće smatrati izmjenom Plana.

(2) Za potrebe gradnje: uređaja infrastrukture (trafostanica, vodosprema, spremnik otpada i sl.); kolnih, kolnopješačkih i pješačkih površina; uređenja javnih parkovnih površina i/ili dječjih igrališta i drugih javnih sadržaja u funkciji naselja, moguće je formiranje građevnih čestica manjih površina.“

Ostali dijelovi plana uključujući odredbe za provođenje i kartografske prikaze ostaju nepromijenjene.