

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BRELA

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU - SAŽETAK ZA JAVNOST -

UVOD

Prostorni plan uređenja Općine Brela donesen je 2008. godine i u nekoliko je navrata mijenjan i dopunjavao ("Glasnik - službeno glasilo Općine Brela" br. 01/08, 05/16, 07/16-pročišćeni tekst, 02/17, 05/17-ispravak i 06/17-pročišćeni tekst).

Ove Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Brela - u nastavku: ID PPUO Brela izrađuju se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Brela "Glasnik - službeno glasilo Općine Brela" br. 2/19 i 7/19

POLAZIŠTA

U sklopu izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Brela nositelj izrade zatražio je mišljenje Upravnog odjela za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša Splitsko - Dalmatinske županije vezano za potrebu provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš ID PPUO Brela.

Sukladno mišljenju Upravnog odjela, KLASA: 351-02/19-02/0094, URBROJ: 2181/1-10/14-19-0002 od 27. rujna 2019. godine za predmetne ID PPUO Brela potrebno je provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš započeo je Odlukom načelnika o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Brela, objavljenoj na internet stranici općine. U postupku ocjene o potrebi strateške procjene zatražena su mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima.

Sukladno Zakonu o zaštiti prirode u okviru postupka ocjene proveden je i postupak prethodne ocjene prihvatljivosti plana za ekološku mrežu u sklopu kojeg je zaprimljeno obvezujuće mišljenje Upravnog odjela za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije da nije potrebno provesti postupak Glavne ocjene (na temelju očitovanja Ministarstva zaštite okoliša i energetike klasa: 612-07/19-38/401, urbroj: 517-20-4 od 15. lipnja 2020.). Na temelju zaprimljenih mišljenja i obvezujućeg mišljenja nadležnog upravnog odjela u županiji, zaključeno je odlukom načelnika da za Izmjene i dopune Prostornog plana Općine Brela nije potrebno provesti postupak strateške procjene.

CILJEVI

Osnovna programska polazišta i razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPUO Brela, već obrazložena u uvodnom dijelu, detaljno su definirana Odlukom o izradi.

U članku 4. Odluke o izradi se navodi da se izradi Izmjena i dopuna PPUO Brela pristupa radi:

1. usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19),
2. usklađenja sa ostalim zakonima i propisima koji su stupili na snagu nakon donošenja posljednjih Izmjena i dopuna PPUO Brela,
3. preispitivanja i redefiniranja uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina unutar građevinskih područja naselja i površina izvan naselja za izdvojene namjene, kao i na površinama izvan građevinskih područja,
4. preispitivanja i eventualno redefiniranja područja/prostora unutar utvrđenih građevinskih područja naselja za koja su propisani posebni uvjeti gradnje,
5. izmjene Odredbi za provođenje u svrhu omogućavanja kvalitetne i nedvojbene provedbe plana, s ciljem postizanja veće kvalitete izgrađenih područja i očuvanja prirodnih vrijednosti,
6. izmjene infrastrukturnih rješenja važećeg plana, prvenstveno u segmentu prometa (unošenje postojećih nerazvrstanih prometnica i planiranih prometnica u grafički dio plana),
7. preispitivanja obvezne izrade urbanističkih planova uređenja,

Valja napomenuti da se u okviru ovog postupka izrade Izmjena i dopuna PPUO Brela **ne planira izmjena granica građevinskih područja** naselja i površina izvan naselja za izdvojene namjene.

Osnovni razlog izrade ovih Izmjena i dopuna PPUO Brela je **nastojanje nositelja izrade (Općine Brela) da se zaštiti prostor i dodatno planski usmjeri i ograniči gradnja na neizgrađenim dijelovima utvrđenog građevinskog područja**, u skladu sa

tradicijom planiranja na ovim prostorima, zahvaljujući kojoj se taj dio obale uspio sačuvati od devastacije koja je zahvatila veliki dio obale, kao i neposrednog okruženja.

Stoga je osnovni cilj ovih izmjena **očuvanje kvalitete prostora i okoliša, najvrjednijeg resursa s kojim Općina raspolaže**, a kojeg bi se moglo nepovratno izgubiti ukoliko se za neizgrađene dijelove građevinskog područja ne ograniče važeći parametri gradnje koji su dosta "liberalni" u smislu moguće tlocrtne izgrađenosti, ukupnog broja etaža, broja stambenih jedinica unutar pojedine građevine i sl.

Nositelj izrade (Općina Brela) dostavio je stručnom izrađivaču svoje zahtjeve, odnosno programska polazišta za izradu Izmjena i dopuna PPUO Brela koji su analizirani u postupku izrade Nacrta prijedloga plana te su kroz zajedničke rasprave stručnog izrađivača i Općine na optimalni način ugrađeni u Odredbe za provedbu.

PLAN- IZMJENE I DOPUNE

U skladu s ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi ID Plana, planirane su sljedeće izmjene:

3.1. Usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

U okviru ovog postupka izmjena i dopuna ažurirane su pojedine odredbe, prvenstveno vezano za navođenje objava zadnjih izmjena Zakona o prostornom uređenju, s obzirom da su planska rješenja važećeg Plana već usklađena sa odredbama navedenog zakona.

3.2. Usklađenje sa ostalim zakonima i propisima koji su stupili na snagu nakon donošenja posljednjih Izmjena i dopuna PPUO Brela

Ažurirani su zakoni i propisi koji se navode u važećem Planu, kao i pojedine odredbe koje su direktna posljedica izmjena propisa.

Najznačajnije izmjene odnose se na ažuriranje Plana u segmentu očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Osim zaštićenih dijelova prirode navedenih u važećem planu, a to su:

- park prirode: Park prirode Biokovo (Upisnik zaštićenih područja, registarski broj 775),
- značajni krajobraz: „Plaže i park-šuma u Brelima“ (Upisnik zaštićenih područja, registarski broj 196),

u tekstualni i grafički dio Plana unesen je i spomenik parkovne arhitekture, botanički vrt: „Biokovski botanički vrt Kotišina“ (Upisnik zaštićenih područja, broj registra: 348).

Mjere zaštite kulturno- povijesnih cjelina

U skladu sa zahtjevom Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu ažurirana je točka 6.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA Odredbi za provedbu važećeg plana.

Izmjene se odnose na usklađivanje brojeva kulturnih dobara iz Registra (pojedina kulturna dobra sa područja Općine Brela upisana su u Registar kulturnih dobara pod novim brojevima) te na navođenje kulturnih dobara koja su u razdoblju nakon izrade konzervatorske podloge upisane u Registar.

3.3. Preispitivanje i redefiniranje uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina unutar građevinskih područja naselja i površina izvan naselja za izdvojene namjene, kao i na površinama izvan građevinskih područja

Unutar građevinskog područja naselja redefinirani su uvjeti i način gradnje prvenstveno s ciljem zaštite neizgrađenih površina, odnosno sprječavanja gradnje građevina neprimjerenih gabarita, kao i s ciljem nedvojbenog tumačenja pojedinih odredbi za provedbu. U skladu s navedenim, mogu se istaknuti sljedeće najznačajnije izmjene PPUO-a u okviru ovog postupka:

- Pojmovnik iz članka 4. važećeg PPUO-a dorađen je i dopunjen s ciljem nedvojbenog tumačenja odredbi za provedbu - vezano za jasniju definiciju **pomoćne građevine (bazena), potpornog zida, ogradnog zida, visine** (jasno je definirano da se visina mjeri na najnepovoljnijem dijelu – na pročelju suterena koje je vidljivo), **podzemne etaže** i dr.;
- kod općih uvjeta gradnje obiteljskih kuća i stambenih građevina unutar GPN, jasno su navedeni dijelovi GPN gdje ti uvjeti ne vrijede, odnosno da su unutar GP 1-2, GP 3-2, GP 3-3, GP 6-2, GP 6-3 i GP 6-4 utvrđeni posebni uvjeti gradnje i da se na tim dijelovima gradi u skladu s uvjetima iz članka 33. Odredbi za provedbu;
- za sve građevine definiran je **ukupni broj etaža** te je jasno definirano da se „bonus“ veće izgrađenosti i iskoristivosti iz važećeg PPUO-a može primijeniti isključivo u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja;
- korigirana je najveća dopuštena visina građevina, u skladu s najvećim dopuštenim brojem etaža;
- za većinu građevina smanjene su najveće dopuštene **tlocrtne površine građevina**;

- propisan je **udio prirodnog terena** za sve vrste građevina, na način da je jasno vezan za definiciju iz Pojmovnika iz članka 4. kojom je određeno da je prirodni teren neizgrađena površina građevne čestice uređena kao parkirna površina ili zaštitno zelenilo **bez podzemne ili nadzemne gradnje**, natkrivanja, parkiranja;
- **onemogućena je gradnja građevina u nizu**, na način da je definirano da je gradnja građevina u nizu moguća isključivo kao dovršetak izgradnje započete na susjednim građevnim česticama, odnosno, ukoliko su izgrađene građevine na obje susjedne međe
- definirani su uvjeti gradnje građevina na dijelu građevinskog područja naselja planske oznake **GP 1-2** koji su nedostajali u važećem planu,
- na dijelu građevinskog područja oznake **GP3-3** definirano je da je pristup građevnoj čestici potrebno osigurati preko javne prometnice minimalne širine kolnika 5,5 metara te obostranog pješačkog pločnika širine 1,5 metara;
- na neizgrađenom dijelu građevinskog područja oznake **GP 3-3** definirano je da je neposredno uz sjevernu stranu ulice "Stjepana Radića" moguće formiranje samo jednog reda građevnih čestica;
- definirano je da je na neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja oznake **GP 6-1** te dijelu građevinskog područja naselja oznake **GP 6-4** neposredno uz nerazvrstanu cestu "Požarni put" koja služi kao pristupna cesta planiranim građevinama, moguće formiranje samo jednog reda građevnih čestica sa sjeverne i južne strane ceste. Formiranje drugog reda građevnih čestica moguće je isključivo u slučajevima kada druga građevna čestica ima pristup s druge nerazvrstane ceste;
- onemogućena je gradnja **hotela** unutar građevinskog područja naselja pretežito **mješovite namjene**; neposrednom provedbom omogućena je samo rekonstrukcija postojećih građevina isključivo ugostiteljsko - turističke građevine i to unutar postojećih gabarita;
- na površini ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja, izgrađenog dijela, oznake T1₃ (**Jakiruš**) omogućena je rekonstrukcija postojeće građevine isključivo u postojećim gabaritima, uz uvjet ostvarivanja najmanje kategorije 4 zvjezdice, u skladu s posebnim propisima.

Uvjeti i način gradnje **unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja za izdvojene namjene** nisu se mijenjali u okviru ovog postupka.

Na površinama **izvan građevinskog područja**, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i Prostornom planu Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije" broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13 i 147/15), brisana je odredba stavka 3. članka 95. važećeg PPUO-a kojim je bilo omogućeno povećanje tlocrtnih gabarita za 20% izvan pojasa 100 m od obalne crte. Izvan građevinskog područja, omogućena je rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih gabarita.

3.4. Preispitivanje i eventualno redefiniranje područja/prostora unutar utvrđenih građevinskih područja naselja za koja su propisani posebni uvjeti gradnje

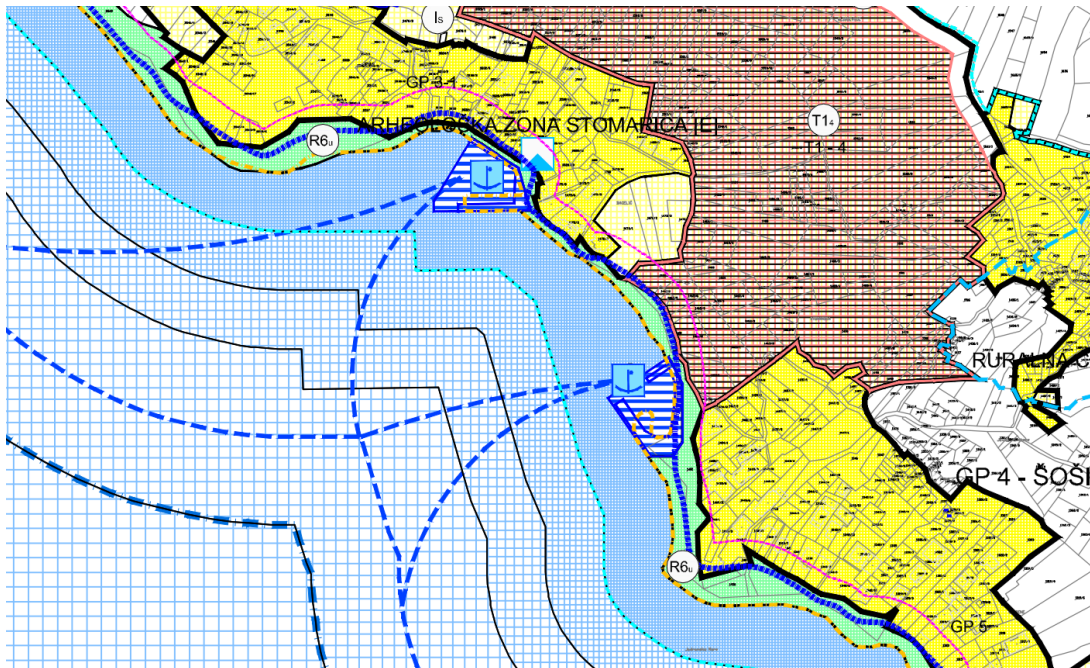
Nakon preispitivanja, nije se uočila potreba za redefiniranjem područja/prostora unutar utvrđenih GPN za koja su propisani posebni uvjeti gradnje (dijelovi GPN oznaka GP 1-2, GP 3-2, GP 3-3, GP 6-2, GP 6-3 i GP 6-4).

Na, za navedena područja/prostore s posebnim uvjetima gradnje, čije su granice ostale jednake onima u važećem PPUO-u, redefinirani su i/ili dopunjeni pojedini uvjeti (članak 33. Odredbi za provedbu), koji su obrazloženi pod točkom 3.3. ovog Obrazloženja.

3.5. Izmjene Odredbi za provođenje u svrhu omogućavanja kvalitetne i nedvojbene provedbe plana, s ciljem postizanja veće kvalitete izgrađenih područja i očuvanja prirodnih vrijednosti

Udaljenost nove gradnje od obalne šetnice

Kako bi se jasno i nedvojbeno osigurala minimalna udaljenost nove gradnje od obalne šetnice, izmjenama i dopunama Plana određena je minimalna udaljenost planiranih građevina, kao i dograđenih dijelova postojećih građevina, od obalne šetnice. S tim je ciljem obalna šetnica ucrtana na kartografski prikaz 4A "Građevinska područja naselja - Naselje Brela", a u Odredbama za provedbu je definirano da udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca šetnice prema građevinskom području naselja, za sve građevine iznosi najmanje 20 metara. Navedeni građevni pravac načelno je prikazan na kartografskom prikazu 4A "Građevinska područja naselja - Naselje Brela", a točna će se udaljenost odrediti u skladu s detaljnom izmjerom u aktu za provedbu prostornog plana.



Izvadak iz kartografskog prikaza 4A GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - NASELJE BRELA - prikaz ucrtane šetnice i udaljenosti novog građevnog pravca od regulacijskog pravca prema obalnoj šetnici - 20 metara

Na udaljenosti manjoj od 20 metara od regulacijskog pravca šetnice moguća je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina u postojećim tlocrtnim gabaritima, do maksimalne visine i broja etaža koji su određeni za to područje te u skladu sa ukupnim odredbama Plana.

3.6. Izmjene infrastrukturnih rješenja važećeg plana, prvenstveno u segmentu prometa (unošenje postojećih nerazvrstanih prometnica i planiranih prometnica u grafički dio plana)

U okviru ovog postupka izmjena i dopuna Plana ažurirani su položaji trasa javnih i nerazvrstanih cesta iz važećeg prostornog plana u skladu s dostavljenim snimkama izvedenog stanja istih te su prikazane i dodatne trase postojećih nerazvrstanih cesta do i unutar građevinskih područja.

3.7. Preispitivanja obvezne izrade urbanističkih planova uređenja

U okviru ovog postupka izmjena i dopuna Plana jasno i nedvojbeno se definiralo da se:

- na područjima koja su ovim Planom određena kao izgrađeni dio građevinskog područja (koji uključuje i neizgrađene čestice zemljišta površine do 5.000 m² koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu) te kao neizgrađeni (uređeni) dio građevinskog područja - gradi **neposrednom provedbom** ovog Plana;
- za područja koja su ovim Planom određena kao neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja, obavezno je donošenje urbanističkog plana uređenja, u skladu sa smjernicama ovog Plana.

Obrazložene izmjene, koje su provedene u okviru ovog postupka, iziskivale su potrebu **izmjene grafičkog dijela** Plana, i to:

1B	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROMET, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	1: 25 000
3A	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - PRIRODNA BAŠTINA	1: 25 000
3A	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - KULTURNA DOBRA	1: 25 000
4A	GRAĐEVINSKA PODRUČJA - NASELJE BRELA	1: 5 000
4B	GRAĐEVINSKA PODRUČJA - NASELJE GORNJA BRELA	1: 5 000