



GRAD METKOVIĆ

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA METKOVIĆA

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU
prosinac 2022.

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Prostorni plan uređenja Grada Metkovića usvojen je 2004. godine („Neretvanski glasnik“ br. 6/04, 1/10-ispravak), i od tada su izrađene dvoje izmjene plana, 2015. godine („Neretvanski glasnik“ br. 1/15, 3/15-pročišćeni tekst, 1/17 - ispravak) i 2020. godine („Neretvanski glasnik“ br. 02/20, 01/21 – ispravak).

Odluku o izradi III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Metkovića donijelo je Gradsko vijeće Grada Metkovića na VII. sjednici održanoj 21. lipnja 2022. godine. Navedena odluka objavljena je u „Neretvanskom glasniku“ broj 3/22.

OBUHVAAT IZMJENA PLANA

III. Izmjene i dopune PPUG Metkovića obuhvaćaju izmjenu i dopunu tekstualnog dijela PPUG-a, odnosno odredbi za provedbu. Izmjene u tekstualnom dijelu plana primjenjuju se na cijeli obuhvat PPUG Metkovića.

Ovim izmjenama i dopunama mijenja se samo tekstualni dio plana. Grafički dio plana nije predmet ovih izmjena i dopuna.

RAZLOZI IZRADE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Odlukom o izradi III. Izmjena i dopuna PPUG Metkovića navedeni su sljedeći razlozi za izradu izmjena i dopuna:

Praćenjem provedbe Plana uočen je određeni broj odredbi za provedbu Plana koje dovode do problema prilikom izdavanja akata za građenje. U većini slučajeva radi se o planskim odredbama kojima je definirana mogućnost gradnje novih građevina odnosno rekonstrukcije postojećih građevina unutar građevinskih područja:

1. Nepostojanje odredbe koja bi omogućila formiranje građevne čestice koja se sastoji od katastarskih čestica (ili njihovih dijelova) koje se nalaze u različitim dijelovima građevinskih područja (izgrađeni dio građevinskog područja odnosno neizgrađeni dio građevinskog područja).

2. Odredbe za gradnju niskih i srednjih obiteljskih stambenih zgrada koje nisu dovoljno detaljno definirane u pogledu maksimalnog broja stambenih jedinica i samostalnih uporabnih cjelina te s druge strane relativno zahtjevne odredbe za gradnju višestambenih zgrada (posebno u pogledu minimalne veličine čestice). Ovo u praksi dovodi do izbjegavanja gradnje višestambenih zgrada te gradnje „srednjih obiteljskih zgrada“ s velikim brojem samostalnih uporabnih cjelina što nije u duhu izvornog plana.

3. Odredbe za prometni pristup građevnim česticama ne uzimaju u obzir postojeće stanje izgrađenosti prometne mreže te predstavljaju ograničenje za mogućnost izdavanja akata za građenje.

4. Odredbe za rekonstrukciju postojećih građevina dovode do problema u provedbi i onemogućuju dogradnje i nadogradnje postojećih građevina. Prilikom rekonstrukcija javlja se i problem zadovoljavanja Planom propisanog broja parkirališnih mjesta.

5. U praksi su kao problem uočene odredbe za obvezu zadovoljavanja propisanog broja parkirališnih mjesta za nestambene građevine kojima nije omogućeno da se parkirališna mjesta mogu ostvariti i na susjednim česticama ili na javnim parkiralištima.

6. Odredbe za minimalnu širinu građevne čestice dovode do problema u provedbi budući da su dosta restriktivne (za izgrađeni dio građevinskog područja). Odredbe za mjesto na kojem se mjeri širina građevne čestice pokazuju se kao ograničavajuće u slučajevima kada čestica nema dovoljnu širinu na regulacijskom pravcu ali njena prosječna širina zadovoljava uvjete plana.

7. Predloženo je da se razmotri proširenje područja „pretežito izgrađeni dio naselja“, u kojem su člankom 29. Plana omogućeni fleksibilniji uvjeti za gradnju.

8. Zaprmljena je inicijativa za razmatranje izmjene odredbi kojima je propisana najveća dozvoljena veličina građevne čestice za gospodarske i poslovne sadržaje koji se grade u građevinskom području naselja. Inicijativa je ocijenjena kao opravdana.

Uočena je i neusklađenost odredbi o udaljenosti solarnih postrojenja od granica građevinskog područja u odnosu na odredbe Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst). Naime, člankom 159b. županijskog prostornog plana propisano je da udaljenost solarnih postrojenja od granica građevinskog područja naselja i turističkih zona mora iznositi minimalno 500 m zračne udaljenosti, dok je člankom 149. Plana propisano da udaljenost solarnih postrojenja od granica građevinskog područja mora iznositi minimalno 500 m zračne udaljenosti. Navedeno predstavlja prepreku za realizaciju projekta sunčanih elektrana na području Grada Metkovića.

CILJEVI IZMJENA PLANA

Ciljevi i programska polazišta III ID PPUG Metkovića prema Odluci o izradi plana su:

Ovim izmjenama i dopunama Plana razmotrit će se izmjena sljedećih odredbi za provedbu plana:

1. Omogućiti formiranje građevne čestice koja se sastoji od katastarskih čestica (ili njihovih dijelova) koje se nalaze u različitim dijelovima građevinskih područja (izgrađeni dio građevinskog područja odnosno neizgrađeni dio građevinskog područja).

2. Izmijeniti uvjete gradnje obiteljskih stambenih zgrada i višestambenih zgrada: odrediti broj stambenih jedinica i samostalnih uporabnih cjelina za srednje i niske građevine, razmotriti odredbe za maksimalnu građevinsku (bruto) površinu građevine, minimalnu površinu čestice višestambene zgrade i drugo.

3. Izmijeniti odredbe za prometni pristup građevnim česticama u građevinskom području.

4. Izmijeniti odredbe za rekonstrukciju postojećih građevina.

5. Izmijeniti odredbe za zadovoljavanje propisanog broja parkirališnih mjesta za nestambene namjene.

6. Izmijeniti i detaljnije propisati odredbe za minimalnu širinu građevne čestice.

7. Razmotriti proširenje područja „pretežito izgrađenog dijela naselja“ u središtu naselja Metković, u kojem su omogućeni fleksibilniji uvjeti za gradnju, sukladno analizi lokalnih uvjeta.

8. Razmotriti izmjenu odredbi kojima je propisana najveća dozvoljena veličina građevne čestice za gospodarske i poslovne sadržaje koji se grade u građevinskom području naselja.

9. Odredbe za gradnju solarnih elektrana uskladiti s odredbama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

OBRAZLOŽENJE IZMJENA U TEKSTUALNOM DIJELU PLANA (ODREDBE ZA PROVEDBU)

Analiza i izmjena pojedinih pojmova u pojmovniku

Pojmovnik plana je dopunjen kako bi provedba plana bila jednostavnija i nedvosmislena.

Detalnije su propisani pojmovi OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, VIŠESTAMBENA ZGRADA, ODRŽAVANJE GRAĐEVINE, ZAMJENSKA GRAĐEVINA, GRAĐEVNA ČESTICA, ŠIRINA GRAĐEVNE ČESTICE te KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE.

Sukladno novim i redefiniranim pojmovima sustavno su izmijenjeni i pojedini članci u odredbama za provedbu te su pojmovi koji se u njima koriste povezani s definicijama iz pojmovnika.

Izmjena odredbi za formiranje građevnih čestica

Dodane su odredbe kojima je omogućeno formiranje građevne čestice od više katastarskih čestica koje se nalaze na različitim dijelovima građevinskog područja iste namjene.

Izmjena odredbi za gradnju obiteljskih stambenih zgrada i višestambenih zgrada

Za obiteljske stambene zgrade je detaljnije propisan maksimalni broj samostalnih uporabnih jedinica te je dodana odredba kojom se omogućuje odstupanje od propisane veličine građevne čestice ukoliko je čestica smanjena radi formiranja čestice za javnu prometnu površinu.

Za višestambene zgrade su usklađene odredbe kojima je propisana najveća dozvoljena katnost i visina višestambene zgrade. Definirane su i iznimke kojima je omogućeno odstupanje od propisane najmanje površine građevne čestice i udaljenosti od međe susjedne građevne čestice. Dodana je odredba kojom se omogućuje odstupanje od propisane veličine građevne čestice ukoliko je čestica smanjena radi formiranja čestice za javnu prometnu površinu. Dodana je odredba kojom se dozvoljava gradnja višestambenih zgrada ukoliko građevna čestica ima kolni pristup na prometnu površinu minimalne širine 5,5 m.

Izmjena odredbi za prometni pristup građevnim česticama

Detalnije su definirane mogućnosti prometnog pristupa građevnoj čestici s postojeće prometne površine, s planirane javne prometnice, s prometnice koju planira graditi jedan ili više investitora te su definirane iznimke za obiteljske stambene zgrade i za rekonstrukcije postojećih obiteljskih stambenih zgrada. Detaljnije je propisana najveća širina kolnog pristupa.

Izmjena odredbi za rekonstrukciju postojećih građevina

Ovim izmjenama omogućava se lakša rekonstrukcija postojećih građevina koje ne udovoljavaju nekim od uvjeta plana. Opće načelo koje je primijenjeno je da se u takvim slučajevima omogućava rekonstrukcija postojećih građevina, ali se uvjeti kojima građevina ne udovoljava ne mogu dalje pogoršavati.

Dodane su odredbe kojima se definiraju uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina po različitim namjenama:

- obiteljske stambene zgrade
- višestambene zgrade
- građevine gospodarske i poslovne namjene
- građevine turističko-ugostiteljske namjene
- građevine sportsko-rekreativne namjene
- upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne, vjerske, administrativne i slične građevine

Dodana je odredba kojom se definiraju uvjeti za parkirališna mjesta prilikom rekonstrukcije postojećih građevina.

Izmjena odredbi za propisani broj parkirališnih mjesta

Izmijenjena je odredba kojom je propisano koliko se parkirališnih mjesta može osigurati na javnim površinama i/ili na javnim parkiralištima. Izmijenjena je odredba za potreban broj PM za stambene građevine, hotele, apart hotele i pansionere.

Izmjena odredbi kojima je definirana širina i veličina građevne čestice

Širina građevne čestice je definirana Pojmovnikom kao udaljenost između međa građevne čestice okomitih ili otprilike okomitih na regulacijsku crtu te se mjeri na građevnoj crti ili crti na kojoj se smješta glavno pročelje građevine.

Izmijenjena je odredba kojom je definirana veličina građevne čestice za gradnju gospodarskih i poslovnih sadržaja tako da više nije propisana najveća veličina građevne čestice.

Izmjena obuhvata područja središta naselja Metković

Izmijenjen je obuhvat područja u kojem se primjenjuju iznimke u pogledu površine građevne čestice, izgrađenosti čestice i udaljenosti građevine od susjedne građevne čestice.

Izmjena odredbi za gradnju solarnih elektrana

Odredba kojom se definira minimalna udaljenost solarnih postrojenja od granica građevinskog područja naselja usklađena je s PP DNŽ.

Ostale izmjene

Ispravljena je tehnička pogreška te je zaseok Veraje definiran kao izdvojeni dio građevinskog područja naselja Glušci.

Odredba kojom je omogućena gradnja spremišta jedino izvan površina osobito vrijednog i vrijednog poljoprivrednog zemljišta je izmijenjena i usklađena s PP DNŽ.

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA METKOVIĆA - PRIJEDLOG PLANA | PROSINAC 2022.

NARUČITELJ: Grad Metković, IZRAĐIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, 10.000 ZAGREB, Ozaljska 61, ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh., ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Dalibor Milan, dipl.iur. ODGOVORNA OSOBA ZA APE d.o.o.: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.