

A OBRAZLOŽENJE IZMJENA URBANISTIČKOG PLANA

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

Razlozi za izradu Izmjena Urbanističkog plana uređenja

Obuhvat Izmjena Urbanističkog plana uređenja

Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena Urbanističkog plana uređenja

2. CILJEVI IZMJENA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

3. SADRŽAJ IZMJENA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja MARUŠIĆI („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 8/11.) donesen je 2011. godine i do sada nije mijenjan niti dopunjavan.

Gradsko vijeće Grada Omiša, na 6. sjednici održanoj 30. lipnja 2015. godine, donijelo je zajedničku Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Omiša (VI) i s tim u vezi Izmjene i dopune urbanističkih planova Ribnjak, Vojskovo, Marušići i Pisak, te se je pristupilo izradi ovih Izmjena („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 9/15).

Razlozi za izradu Izmjena Urbanističkog plana uređenja

Razlozi za izmjene Urbanističkog plana uređenja MARUŠIĆI proizlaze iz neusklađenosti s važećim Prostornim planom uređenja grada Omiša te nedovoljne razrade Odredbi za provođenje kojima se omogućava gradnja novih ili rekonstrukcija postojećih zgrada, prvenstveno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja Marušići a koje je obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja. Izmjena Urbanističkog plana je također potaknuta inicijativama vlasnika građevnih čestica koje je u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.) prihvatio gradonačelnik Grada Omiša i uputio Gradskom vijeću Izvješće temeljem kojega je donesena Zajednička Odluka o izradi. Činjenica da je Urbanistički plan uređenja Marušići usvojen prije posljednjih relevantnih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 3/13) omogućava Izmjenu Urbanističkog plana jer se pojedinačne inicijative građana odnose na potrebu usklađenja tekstualnog dijela Urbanističkog plana uređenja s važećim Prostornim planom uređenja grada Omiša.

Inicijativa građana se odnosi uglavnom na izmjenu uvjeta gradnje i rekonstrukcije zgrada unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u skladu s mogućnostima koje su propisane u Prostornom plan u uređenja grada Omiša.

Obuhvat Izmjena Urbanističkog plana uređenja

Izmjena Urbanističkog plana uređenja MARUŠIĆI odnosi se na izmjenu Odredbi za provođenje.

Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena Urbanističkog plana uređenja

Pošto se Izmjena Urbanističkog plana uređenja MARUŠIĆI odnosi samo na izmjene Odredbi za provođenje ovim postupkom ne razmatra se posebno stanje unutar obuhvata Urbanističkog plana.

2. CILJEVI IZMJENA URBANISTIČKOG PLANA

Osnovni cilj Izmjena je omogućavanje gradnje unutar izgrađenog dijela građevinskog područja dijela naselja Marušići prema odredbama Prostornog plana uređenja grada Omiša te načini gradnje u slučaju ustupanja dijela zemljišta za gradnju javnih sadržaja (prvenstveno gradnja javno prometnih površina).

3. SADRŽAJ IZMJENA URBANISTIČKOG PLANA

Izmjenom Urbanističkog plana mijenjaju se Odredbe za provođenje i to:

1. U članku 21. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Marušići dodani su novi stavci kojima se omogućava gradnja unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja usklađeno s Prostornim planom uređenja grada Omiša:

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, može se omogućiti prilagođavanje propisanih uvjeta za gradnju stambenih, stambeno poslovnih, ugostiteljsko turističkih i pomoćnih građevina, tako da površina građevne čestice može biti do 25% manja, koeficijent izgrađenosti k_{ig} najviše 0,6 a najmanja površina zelenila (vodopropusna površina) na građevnoj čestici može biti 10% površine građevne čestice.

Minimalna veličina građevne čestice može biti manja do 30% od propisane u slučaju da se dio površine daje bez naknade u svrhu formiranja javne površine (javno prometne površine, zelene površine, objekti i uređaji komunalne i druge infrastrukture i drugo). U tom slučaju koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice se obračunava na površinu čestice zemljišta prije izdvajanja dijela zemljišta za formiranje javne površine a zgrada može biti udaljena najmanje 3,0 m od prometne površine na koju se priključuje građevna čestica. Ukoliko se prilikom utvrđivanja akta za gradnju sukladno propisima primjenjuju uvjeti iz ovog stavka ne mogu se primjenjivati i uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka.

Minimalna širina građevne čestice određena ovim Urbanističkim planom mora biti zadovoljena na najmanje 50 % površine građevne čestice za gradnju građevine.

2. U članku 21. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Marušići izbrisan je stavak 3. jer je ista problematika bolje definirana u izmjeni članka 32. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Marušići a radi se o pristupu građevnim česticama do kojih nije određena ni ucrтана prometna površina. Stoga su u članku 32. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Marušići dodane odredbe za pristup građevnim česticama do kojih nije ucrтана prometna površina u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja Marušići:
Ukoliko do pojedinih građevnih čestica nije određena ni ucrтана prometna površina tada se, radi omogućavanja kolnog pristupa građevnoj čestici, može formirati pristup minimalne širine 3,0 m koji mora biti u javnoj upotrebi. Kolni pristup se mora vezati na neku od prometnih površina ucrtanah u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja Marušići.

Izuzetno, na strmom terenu, ukoliko do pojedinih građevnih čestica nije u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja Marušići određena ni ucrтана prometna površina omogućava se i korištenje prava služnosti samo preko jedne susjedne čestice zemljišta.

3. U članku 47. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Marušići izmijenjena je odredba o rješavanju dispozicije otpadnih voda s građevne čestice u slučaju kada nije izgrađen javni sustav odvodnje fekalnih voda:

Do izgradnje planiranog sustava odvodnje fekalnih voda naselja, kao privremeno rješenje, dopušta se priključak na vodonepropusnu sabirnu jamu za manju zgradu kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet obvezna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, sukladno posebnim propisima. Vodonepropusna sabirna jama mora se graditi na građevnoj čestici osnovne zgrade na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.