

OPĆINA OKRUG

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
OPĆINE OKRUG**

OBRAZLOŽENJE

GISPLAN d.o.o. Split

Split, veljača 2021. godine

UVOD

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Okrug (Sl. glasnik Općine Okrug br. 10/06, 5/08, 3/09, 4/09, 9/10, 8/12, 8/15 i 10/15) – u daljnjem tekstu PPU Općine Okrug, je dio procesa kontinuiranog planiranja a koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja u prostoru.

Prostorni plan uređenja Općine Okrug donesen je 2006. godine, nakon čega je dva puta usklađivan te tri puta mijenjan i dopunjavan. Posljednje izmjene i dopune donesene su u rujnu 2015. godine (usklađenje sa županijskim prostornim planom).

Izmjene i dopune pokrenute su Odlukom o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Okrug (Sl. glasnik Općine Okrug br. 3/16) koju je donijelo Općinsko vijeće na sjednici održanoj 2. travnja 2016. godine Odlukom su definirani razlozi, ciljevi i obuhvat izmjena i dopuna. Izmjene se rade na cijelom području obuhvata važećeg prostornog plana, a uključuju tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i grafički dio (kartografske prikaze).

Sukladno članku 95. Zakona o prostornom uređenju (N.N. broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), a u svezi presude Visokog upravnog suda Republike Hrvatske od 28.09.2020. godine, Načelnik Općine Okrug utvrdio je Zaključkom od 14. listopada 2020. godine da se prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Okrug izrađen od tvrtke GISplan d.o.o. Split u siječnju 2017. godine i utvrđen zaključkom od 20.01.2017. godine, ponovo uputi u postupak javne rasprave.

PRAVNA OSNOVA

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPU Općine Okrug je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- plan šireg obuhvata (više razine) - Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije. br. 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13.) u daljnjem tekstu PPŽSD ili Županijski plan
- Statut Općine Okrug ("Službeni glasnik Općine Okrug" br. 9/09, 6/13, 11/13, 9/14, 4/18, 13/18 i 2/20) i
- Odluka o izradi izmjena i dopuna PPU Općine Okrug (Sl. glasnik Općine Okrug br. 3/16)

OBUH VAT IZMJENA I DOPUNA

Izmjene i dopune PPU Općine Okrug rade se na cijelom području obuhvata važećeg prostornog plana, a uključuju tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i kartografske prikaze.

Područje Općine Okrug ima površinu od 1365 ha, a čini ga naselja Okrug Gornji i Okrug Donji.

RAZLOZI ZA IZMJENE I DOPUNE

Osnovni razlozi pokretanja ovih Izmjena i dopuna PPU-a Općine Okrug su:

- nove potrebe te prostorne pojave i procesi od važnosti za razvoj Općine, koji nisu provedivi temeljem postojećeg plana,
- nedorečenosti, odnosno nedovoljno precizne definicije pojedinih odredbi za provođenje, što stvara probleme u provedbi plana te iziskuje njihovo redefiniranje,
- uočene neusklađenosti pojedinih kartografskih prikaza sa katastarskom podlogom, što također zahtjeva određene korekcije plana,
- ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada (u građevinskom i izvan građevinskog područja naselja) koje se reflektira na prostorna rješenja iz važećeg PPU-a te zahtjeva prilagodbu pojedinih planskih rješenja i odredbi,
- promjene u propisima od utjecaja na prostorno uređenje.
- izmjene i dopune odredbi za provođenje radi nedvojbene primjene u postupcima izdavanja akata za gradnju
- preispitivanje koridora prometnica temeljem stanja na terenu i detaljnije planske dokumentacije
- preispitivanje trasa površina i uvjeta gradnje infrastrukturnih sustava

Temeljna zadaća PPU Općine Okrug je dugoročno planiranje prostora u smislu organizacije prostora i optimalnog kapacitiranja za sve funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednosti.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Ciljevi izrade i donošenja izmjena i dopuna PPU Općine Okrug su:

- osiguranje prostornih uvjeta za realizaciju novih sadržaja od javnog interesa,
- usklađenje s novim trendovima gospodarskog i društvenog razvoja,
- redefiniranje pojedinih odredbi za provođenje koje su se u provedbi pokazale nedovoljno preciznim ili su neusklađene sa stvarnim prostornim mogućnostima,
- manje korekcije granica zona i usklađenje pojedinih kartografskih prikaza sa stanjem na terenu koje nije protivno javnom interesu,
- prilagodba pojedinih planskih rješenja i odredbi u odnosu na promjene u prostoru nastalih nezakonitom gradnjom, za koje se temeljem posebnog propisa provodi ozakonjenje,
- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i drugim propisima od utjecaja na prostorno uređenje,
- korigiranje planskih rješenja i odredbi koje proizlaze iz zahtjeva javnopravnih tijela nadležnih za sektore od važnosti za prostorno uređenje.

IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Građevinska područja naselja

Mješovita namjena naselja

- detaljno su definirane pomoćne zgrade i građevine
- povećani su nadzemni koeficijenti izgrađenosti građevinske čestice i dopuštene visine građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja
- ukida se ograničenje tlocrtna površine višestambenih građevina od 300m², te dodaje odredba koja kaže da se ulaz u garažu i rampa za vozila ne smatraju najnižom kotom uređenog terena u kontaktu s građevinom
- dopušta se minimalna udaljenost od 2m od granica građevne čestice za potpuno ukopane djelove osnovne građevine kao i ukopanih pomoćnih građevina (spremnici goriva, sabirne jame, cisterne za vodu, bazeni)
- u slučaju kada je građevna čestica omeđena prometnicama sa više strana minimalna propisana udaljenost građevine je 5m samo od prometne površine na koju se ostvaruje priključak
- omogućava se izravan priključak na pješačku šetnicu - lungomare za pojedinačne interpolacije i rekonstrukcije individualnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ako ne postoje druge prostorne mogućnosti ostvarivanja kolnog pristupa
- dopunom odredbe o oblikovanju građevina definirano je da se izlaz na prohodni ravni krov, u gabaritima stubišta, ne uračunava se u katnost i visinu građevine
- omogućava se postavljanje krovnih prozora u ravnini krovne konstrukcije na bilo kojem dijelu krovišta
- definira se način izgradnje potpornih zidova tako da visina ne smije prijeći 2,0 m, a ako je nužna gradnja višeg potpornog zida tada se mora izvoditi terasasto, a terase ozeleniti
- brisana je odredba kojom se zabranjuje nasipanje obale u obuhvatu kupališta Mavarčica
- predviđa se uređenje parkirališta u funkciji kupališta od uvale Milićevo do Kancelirovca na izdvojenoj lokaciji u blizini, uz uvjet povezivanja uređenom pješačkom komunikacijom,
- za interpolirane građevine u formiranom obalnom potezu minimalna udaljenost od obalne šetnice određuje se prema postojećim građevinama

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

- dodane su dvije izdvojene građevinske zone izvan naselja: komunalno servisna zona Rasove za smještaj reciklažnog dvorišta i poslovna zona južno od uvale Kancelirovac za smještaj suhe marine i javnog parkirališta u funkciji uređenih kupališta
- propisani su uvjeti za smještaj vatrogasnog doma

Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

- omogućen je smještaj i dodane su odredbe za plivački bazen na lokalitetu Gospino

Infrastruktura

Temeljem zahtjeva javnopravnih tijela dopunjene su odredbe o telekomunikacijama, vodoopskrbi odvodnji.

- dodana je odredba kojom se omogućava ishođenje akata za gradnju prije realizacije planirane prometne infrastrukture, za čestice koje imaju pristup na postojeću prometnu površinu, uz obvezu rezervacije površine za realizaciju infrastrukture u skladu s odredbama plana
- u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, za građevine stambene, te društvene i javne namjene, omogućava se potreban broj parking mjesta osigurati na izdvojenoj građevnoj čestici udaljenoj do 100m, koju nije moguće prenamijeniti
- povećan je planirani broj vezova u športskim lukama u Kuzmića vali i Stari porat (Rudej)

Mjere zaštite

Temeljem zahtjeva javnopravnih tijela dopunjene su odredbe o zaštiti prirodnih i krajobraznih vrijednosti, ažuriran je popis zaštićenih kulturnih dobara. Dopunjene su odredbe o zaštiti voda i mora i zaštiti od požara, te odredbe o zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Obveza izrade prostornih planova

- odredbe koje se odnose na obvezu izrade detaljnijih planova se usklađuju sa trenutnim statusom detaljnijih planova unutar obuhvata Općine. Do izrade izmjena i dopuna Plana usvojeni su UPU:
Obalni pojas od Rošca do uvale Toć (UPU br.8)
Uvala Mavarštica (UPU br.10)
- propisana je obveza izrade UPU-a za nova građevinska područja:
17. Poslovna zona južno od uvale Kancelirovac – Okrug Gornji
18. Predio Bušinci do uvale Tatinja u Okrugu Gornjem

Rekonstrukcija građevina

- u odredbama za rekonstrukciju građevina čija je namjena u skladu s Planom povećana je maksimalna dopuštena visina sa 9 na 10,5m odnosno sa 7 na 8,5 m za stare dijelove naselja
- sve postojeće građevine mogu se rekonstruirati uz zadržavanje postojeće parcelacije ili na novim građevnim česticama koje se formiraju u skladu s uvjetima Plana
- ako je uvjet za rekonstrukciju građevine povećanje kapaciteta sabirne jame, dopušta se iznimno izgradnja/rekonstrukcija iste na udaljenosti manjoj od 2m od međe, kada nema drugih prostornih mogućnosti.

Odredba u kojoj su definirani neki od pojmova korištenih u PPU dopunjena je definicijom regulacijske linije, podruma, suterena, etaže visine i drugim pojmovima.

IZMJENE GRAFIČKOG DIJELA PLANA

Izvršene su izmjene na kartografskim prikazima:

- | | | |
|----|--------------------------------------|---------|
| 1. | Korištenje i namjena prostora | 1:25000 |
| 3. | Uvjeti korištenja i zaštite prostora | 1:25000 |
| 4. | Granice građevinskog područja | 1:5000 |

Kartografski prikazi na kojima nema izmjena i dopuna:

- | | | |
|-----|---|---------|
| 2. | Infrastrukturni sustavi i mreže – Telekomunikacije i energetske sustavi | 1:25000 |
| 2a. | Infrastrukturni sustavi i mreže – Vodnogospodarski sustav | 1:25000 |

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- ucrтана zona RD za smještaj reciklažnog dvorišta
- korigirana granica groblja
- ucrтана zona D4 za smještaj dječjeg vrtića u Okrugu Gornjem
- planirana površina za proširenje naselja na području Bušinci – uvala Tatinja
- planirana nova izdvojena poslovna zona K južno od uvale Kancelirovac za smještaj suhe marine i javnog parkirališta
- planirano sidrište između otočića Fumija i Kancelirovac

3. UVJETI ZA KORIŠTENJE UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

- ukinuta oznaka potencijalnog arheološkog područja
- dopunjen prikaz zaštićenih kulturnih dobara
- revidirani obuhvati UPU-a – na snazi i planirani

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

- izmjena površina izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskog područja, temeljem ortofoto snimka
- izmjene granica građevinskih područja (povećanje) na području Rudej i Bušinci – Tatinja
- manja korekcija granice turističke zone Široka
- ucrтана nova izdvojena građevinska područja za suhu marinu i reciklažno dvorište
- iz prikaza uklonjeni koridori prometnica zbog značajnog odstupanja katastarske podloge i stanja na terenu
- revidirane granice obuhvata UPU-a i dodane nove za proširena i nova građevinska područja
- izvršena usklađenja sa kartografskim prikazom br.1 Korištenje i namjena površina

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu prostora

Općina Okrug	oznaka	ukupno (ha)
ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU PROSTORA		
GRAĐEVINSKA PODRUČJA ukupno		320,2
– mješovita namjena naselja		305,9
– javna i društvena namjena	D	2,8
– javna i društvena namjena, vrtić	D4	
– javna i društvena namjena, škola	D5	
– ugostiteljsko-turistička namjena, hotel	T1	
– ugo.-turistička namjena, kamp	T3	6,5
– luke, kopneni dio	LS	2,3
– groblje		2,6
izgrađeni dio GP		236,8
IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA		
– gospodarska namjena - poslovna	K	14,8
– reciklažno dvorište	RD	0,9
– ugost. turist. namjena, turističko naselje	T2	67,7
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE		
– ostala obradiva tla	P3	86,4
ŠUMSKE POVRŠINE		
– gospodarske	Š1	26,5
– zaštitne	Š2	119,9
OSTALE POLJ. I ŠUMSKE POVRŠINE	PŠ	332,7
OPĆINA ukupno		969,1